

## Protokoll i sak 1560/2025

for

### Boligtvistnemnda

Dato: 30. oktober 2025

**Saken gjelder:** Krav om retting av feilmontert avtrekkskanal og av andre håndverksmessige mangler.

-----

#### 1. Sakens faktiske sider

Forbrukerne inngår den 9. november 2022 «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt» - Byggblankett 3425. Forbrukerne kjøper da et modulhus type «Mikael 2112 NBA 129 S 27» i henhold til entreprenørens leveransebeskrivelse og tegninger som er vedlegg til kontrakten. Boligen skal oppføres i henhold til krav i TEK17.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 6.1 avtalt til kr 2 650 820 inkludert merverdiavgift.

Boligen ble overtatt ved overtagelsesforretning den 14. november 2023 og forbrukerne reklamerer da over *"noe bevegelse i gulv mellom modul 4 og 5 mot soverom. Blitt enige om å avvente for å se om gulvet går seg til"*.

Allerede den 17. november 2023 reklamerer forbrukerne over betydelig støy fra varmpumpen som er en del av entreprenørens leveranse. Forbrukerne har foretatt målinger som viser lydnivå på 50 dB der luften tas inn og 99 dB der luften føres ut av boligen. Det er betydelig høyere enn 44 dB som forbrukeren anfører er oppgitt i *"standarden fra produsenten"*. Entreprenøren svarer samme dag at vil vite hvordan varmpumpen er innstilt før han gjør noe videre. Atter samme dag sender forbrukerne denne informasjonen til entreprenøren som konkluderer med at varmpumpen er riktig innstilt.

Forbrukerne fastholder imidlertid at lydnivået er for høyt og påpeker at luftekanalen ikke er montert rett gjennom yttertaket uten bend i henhold til anbefalingen i monteringsanvisningen fra varmpumpeleverandøren. Forbrukerne krever at entreprenøren retter montasjen som nå er utført med ett 90 grader bend der avluftskanalen går rett ut gjennom yttervegg mot rekreasjonsområdet. Dette er ikke i henhold til monteringsanvisningen. Entreprenøren avviser kravet da hverken prosjektering eller montering av varmpumpen og kanalene etter hans oppfatning utgjør en mangel.

Forbrukerne har innhentet tilbud på retting av mangelen på kr 33 750 inkludert merverdiavgift.

I tillegg til svikt i gulvet som ble reklamert ved overtagelsesforretningen, og feilmontert ventilasjonskanaler som ble reklamert noen dager etter overtagelsen, har forbrukerne ved ettårsbefaringen den 28. november 2024 også reklamert over korte skjøter på sokler under kjøkkeninnredningen og glippe på foringer på kjøkkenvindu.

Forbrukeren krever i tillegg at entreprenøren betaler for utgifter de har hatt til takstmann i forbindelse med ettårsbefaringen på kr 3 400 inkludert merverdiavgift.

Partene kommer ikke til enighet og den 8. mars 2025 fremmer forbrukerne saken for Boligtvistnemnda med krav om retting subsidiært prisavslag og erstatning på totalt kr 37 150.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 22. april 2025. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvaret den 29. april 2025 og den 24. juni 2025. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir siste tilsvaret den 25. juni 2025. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

## **2. Sakens rettslige sider**

### *2.1 Innledning*

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen - Byggblankett 3425, som partene inngår den 9. november 2022. Forbrukerne kjøper da et modulhus type «Mikael 2112 NBA 129 S 27» i henhold til entreprenørens leveransebeskrivelse og tegninger som er vedlegg til kontrakten. Boligen skal oppføres i henhold til krav i TEK17.

Boligen ble overtatt ved overtagelsesforretning den 14. november 2023.

Twisten har oppstått som følge av entreprenørens avvisning av forbrukernes krav om retting, subsidiært prisavslag på grunn av:

1. Feil montert avlufts kanal som fører til støy fra varmpumpen.
2. Svikt i gulv utenfor toalett i gangen.
3. Glippe i foringer på kjøkkenvindu.
4. Korte skjøter på sokler under kjøkkeninnredning

I tillegg krever forbrukerne at entreprenøren betaler for utgifter de har hatt til takstmann i forbindelse med ettårsbefaringen på kr 3 400 inkludert merverdiavgift.

Entreprenøren har avvist alle forbrukernes krav.

### *2.2 Feil montert avlufts kanal som fører til støy fra varmpumpen.*

#### *2.2.1 Partenes anførsler*

Forbrukerne reklamerer og krever retting på grunn av betydelig støy fra varmpumpen. Målinger viser lydnivå på 50 dB der luften tas inn og 99 dB der luften føres ut av boligen. Det er betydelig høyere enn 44 dB som forbrukeren anfører er oppgitt i "*standard fra produsenten*".

Entreprenøren avviser at forholdet utgjør en mangel. Lydmålingene som forbrukeren har foretatt, er ikke i henhold til standarden for denne type målinger og montering av ett 90 grader bend som fører avluften ut i ytterveggen er i tråd med ventilasjonstegningen som er bilag til kontrakten. Avvik fra varmpumpeleverandørens anbefaling om å føre avluften rett opp gjennom yttertaket uten bend for å unngå støy utgjør ingen mangel. Forbrukeren har anført at en illustrasjon i entreprenørens huskatalog viser avluft over tak, men entreprenøren fremhever at huskatalogen ikke er en del av kontrakten med bilag

### 2.2.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever at entreprenøren legger om avluftskanalen fra varmpumpa slik at den for å unngå støy, føres rett opp gjennom yttertaket uten bend. En slik plassering er i tråd med informasjonen som er gitt i huskatalogen entreprenøren brukte i forbindelse med markedsføringen. Alternativt krever forbrukerne prisavslag på kr 33 750 inkludert merverdiavgift. Entreprenøren har avvist kravet.

Hvorvidt forholdet utgjør en mangel må avgjøres på bakgrunn av bestemmelsene i buofl § 25 som bla. sier at «*Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13*».

Forholdet kan også utgjøre en mangel i forhold til buofl § 27 som sier:

*"Mangel ligg og føre dersom forbrukaren før avtalen vart gjort ikkje har fått opplysningarom arbeidet, materialane eller eigedomen som entreprenøren kjende eller måtte kjenne til, og som forbrukaren hadde grunn til å rekne med å få"*

#### a) Montering av ventilasjonskanaler

Nemnda viser først til kontrakten med bilag bla. ventilasjonstegningen, som forbrukerne fikk oversendt i en e-post fra entreprenøren den 27. oktober 2022. Ventilasjonstegningen viser at avluften føres via ett 90 grader bend ut i yttervegg.

I huskatalogen brukt i markedsføringen er det vist at avluftskanalen føres over tak. I monteringsanvisningen for varmpumpen som forbrukeren fikk i forbindelse med overtagelsen av boligen, står det bla.: "*[.....] man pga. kanalinspeksjon og rengjøring, må påse at trange bend ikke forekommer fordi dette vil redusere ventilasjonskapasiteten. [.....] Avluftskanalen bør om mulig ledes opp gjennom yttertak [.....] unngå å legge inn et 90 graders bend bakover med en gang siden dette kan gi ulyd og dårlig kapasitet*".

Monteringsanvisningen som må ha vært kjent for entreprenøren, gir en tydelig og begrunnet anbefaling om at "*avluftskanalen bør om mulig ledes opp gjennom yttertak [.....] unngå å legge inn et 90 graders bend bakover med en gang siden dette kan gi ulyd og dårlig kapasitet*". Entreprenøren har imidlertid valgt å montere ventilasjonskanalen stikk i strid med monteringsanvisningen og støtter seg til at forbrukerne er informert om denne valgte løsningen er i tråd med ventilasjonstegningen som er kontraktsbilag.

Etter nemndas syn kan det ikke forventes at en alminnelig opplyst forbruker forstår og kan tolke tekniske tegninger på detaljnivå for å avdekke eventuelle avvik fra huskatalogen, særlig når disse ikke er eksplisitt påpekt eller forklart av entreprenøren. Nemnda gir derfor forbrukerne medhold i at huskatalogen som ble brukt i markedsføring av boligen, må danne grunnlaget for hvilke leveranseforventninger som er bindende, og ikke ventilasjonstegningen selv om den er bilag til kontrakten. Nemnda kommer derfor til at avluftskanalen fra varmpumpa er lagt i strid med forbrukerens berettigede forventninger gitt i huskatalogen og i strid med anbefalingen i monteringsanvisning. Det foreligger derfor en mangel som entreprenøren skal rette.

Entreprenøren har imidlertid nektet å rette forholdet og forbrukeren har derfor krav på prisavslag, jf. buofl § 33, andre ledd. Forbrukeren har innhentet tilbud fra et ventilasjonsfirma på kr 33 750 inkludert merverdiavgift for omlegging av avluftskanalen. Nemnda kommer til at entreprenøren skal betale dette beløpet.

I og med at nemnda har kommet til at avluftskanalen fra varmpumpa er lagt i strid med forbrukerens berettigede forventninger og utgjør en mangel, er det unødvendig å ta stilling til om den løsningen som entreprenøren har valgt fører til mer støy enn preaksepterte grenseverdier for lydtekniske egenskaper som tilfredsstiller funksjonskravene i TEK17 § 13-6 og av den grunn utgjør en mangel

Konklusjon: Forbrukerne får medhold i at avluftskanalen er feilmontert. I og med at entreprenøren har nektet å rette forholdet, har forbrukeren krav på kr 33 750 inkludert merverdiavgift i prisavslag.

### 2.3 Svikt i gulv utenfor toalett i gangen.

#### 2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerte ved overtagelsesforretning og ved ettårsbefaringen over *"noe bevegelse i gulv mellom modul 4 og 5 mot soverom. Blitt enige om å avvente for å se om gulvet går seg til"*. De krever at forholdet utbedres. Entreprenørens oppfatning er at *"forholdet ikke utgjør noen feil eller mangel."*

I senere tilsvaer gjentar partene sine anførsler og krav.

#### 2.3.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever at entreprenøren utbedrer svikt i gulv utenfor toalett i gangen. Entreprenøren har avvist kravet.

Hvorvidt forholdet utgjør en mangel må avgjøres på bakgrunn av bestemmelsene i buofl § 25 som bla. sier at *«Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13»*.

I følge NS3420 skal nedbøyninger og svikt i bjelkelaget måles på en ubelastet konstruksjon ved overtagelsen. Standarden oppgir også hvordan målingene skal foretas. I denne saken er svikten (bevegelsen) i bjelkelaget ikke målt ved overtagelsen, men det fremkommer av protokollene fra både overtagelsesbefaringen og ettårsbefaringen at partene er *"enige om å avvente for å se om gulvet går seg til"*. Dette må forstås som om det er enighet om å utsette kontrollen av gulvet. Nemnda kommer derfor til at det først kan tas stilling til om det foreligger en mangel etter at det er foretatt målinger av gulvet. Deretter kan forbrukeren fremme klagen for Boligtvistnemnda dersom han mener at det foreligger en mangel som entreprenøren ikke vil rette.

Konklusjon: Nemnda tar ikke stilling til tvisten før forbrukeren kan fremlegge målinger av gulvet.

### 2.4 Glippe i foringer på kjøkkenvindu.

#### 2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerte ved ettårsbefaringen over glippe på foringer i kjøkkenvindu. De krever utbedring. Entreprenørens oppfatning er at glippen skyldes bruk av boligen og at *"forholdet ikke utgjør noen feil eller mangel"*. Reklamasjonen er også for sent fremsatt.

I senere tilsvaer gjentar partene sine anførsler og krav.

#### 2.4.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever at entreprenøren utbedrer en glippe på foringene i kjøkken vinduet. Entreprenøren har avvist kravet da glippen skyldes bruk av boligen. For øvrig er reklamasjonen for sent fremsatt.

Hvorvidt forholdet utgjør en mangel må avgjøres på bakgrunn av bestemmelsene i buofl § 25 som bla. sier at «*Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13*».

Hverken Teknisk forskrift eller Byggdetaljene har tydelige krav til utførelsen av belistning. Nemnda må derfor ta stilling til om foto som forbrukeren har fremlagt dokumenterer at arbeidet med belistningen ikke er utført på "*fagleg godt vis*" slik som buofl § 7 krever, og derfor utgjør en mangel, jf. buofl § 25. Etter nemnds syn er det ikke i tilstrekkelig grad sannsynliggjort at glippen skyldes entreprenørens forhold. Det kan like gjerne skyldes bruk av boligen. Det avgjørende er imidlertid at forbrukeren først reklamert etter å ha bodd i boligen i ca. ett år. Dersom entreprenørens arbeid er årsak til glippen, ville den etter nemndas syn ha vært til stede ved overtagelsen. Da skulle forbrukeren ha reklamert, men det skjer ikke før ved ettårsbefaringen, og er "*ikke så snart råd er*", jf. buofl § 15 andre ledd bokstav b). Forbrukeren har derfor reklamert for sent.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold da det er reklamert for sent.

## 2.5 Korte skjøter på sokler under kjøkkeninnredning

### 2.5.1 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerte ved ettårsbefaringen over korte skjøter på sokler under kjøkkeninnredningen. De krever utbedring. Entreprenørens oppfatning er at "*forholdet ikke utgjør noen feil eller mangel*".

I senere tilsvar gjentar partene sine anførsler og krav.

### 2.5.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever at entreprenøren bytter sokler på kjøkkeninnredningen slik at det ikke er så mange skjøter. Entreprenøren har avvist kravet.

Hvorvidt forholdet utgjør en mangel må avgjøres på bakgrunn av bestemmelsene i buofl § 25 som bla. sier at «*Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13*».

Hverken Teknisk forskrift eller Byggdetaljene har tydelige krav til antall skjøter på sokler under f.eks. kjøkkeninnredning. Nemnda må derfor ta stilling til om foto som forbrukeren har fremlagt dokumenterer at antall skjøter er flere enn det forbrukeren kunne forvente og derfor ikke er utført på "*fagleg godt vis*" slik som buofl § 7 krever. I så fall utgjør det en mangel, jf. buofl § 25.

Etter å ha studert den fotodokumentasjonen som forbrukerne har fremlagt kommer nemnda til at soklene er montert på "*fagleg godt vis*" slik som buofl § 7 krever og at antall skjøter ikke utgjør en mangel etter buofl § 25.

Konklusjon: Forbrukerne får ikke medhold i kravet om utskifting av sokler på kjøkkeninnredningen slik at det blir færre skjøter.

## 2.6 Utgifter til takstmann

### 2.6.1 Partens anførsler

Forbrukerne krever at entreprenøren betaler utgifter de har hatt til takstmann på kr 3 400 inkludert merverdiavgift i forbindelse med ettårsbefaringen. Entreprenøren har avvist kravet.

### 2.6.2 Nemndas synspunkter

Når det gjelder utgifter som forbrukerne har pådratt seg i forbindelse med påvisning av en mangel, inneholder buofl § 32 fjerde ledd første punktum følgende regel: «*Entreprenøren skal bere tilkomstutgifter, utgifter til konstatering av mangelen og andre utgifter som er ei direkte og nødvendig følge av rettinga*».

Som det framgår av bestemmelsen, er entreprenøren forpliktet til å betale forbrukerne for utgifter til «*konstatering*» av mangelen. Det er naturlig å tolke regelen slik at det må framstå som naturlig eller rimelig (eventuelt «*nødvendig*») at forbrukerne pådro seg de aktuelle omkostningene. I forliggende sak er det denne problemstillingen som skal drøftes.

Forbrukerne har fått medhold i mangelskravet som gjelder avluftskanalen, men har ikke dokumentert hvor stor andel av takstmannens utgifter som gjelder denne mangelen. Nemnda setter derfor beløpet skjønnsmessig til kr 1 500.

Konklusjon: Forbrukerne får ikke medhold i kravet om dekning av utgifter til takstmann.

## 3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjoner:

- Forbrukerne får medhold i at avluftskanalen er feilmontert. I og med at entreprenøren har nektet å rette forholdet, har forbrukeren krav på kr 33 750 inkludert merverdiavgift i prisavslag.
- Nemnda tar ikke stilling til tvisten som gjelder svikt i gulv før forbrukeren kan fremlegge målinger av gulvet.
- Forbrukeren får ikke medhold i reklamasjonen som gjelder glippe i foring på kjøkkenvindu da det er reklamert for sent.
- Forbrukerne får ikke medhold i kravet om utskifting av sokler på kjøkkeninnredningen slik at det blir færre skjøter.
- Forbrukerne får delvis medhold i kravet om dekning av utgifter til takstmann som skjønnsmessig settes til kr 1 500.