

Protokoll i sak 1571/2025

for

Boligtvistnemnda

Dato: 10. desember 2025

Saken gjelder: Reklamasjon over diverse feil og mangler.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngikk den 2. oktober 2022 "Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på tomt med byggeklausul" - Byggblankett 3429B. Forbrukeren kjøpte da en enebolig med to etasjer og en frittliggende carport med utvendig bod.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 7.1 avtalt til kr 3 405 648 inkludert merverdiavgift.

Vedlegg til kontrakten er bla. leveransebeskrivelse og tegninger

Boligen ble overtatt ved overtagelsesforretning den 29. februar 2024. Forbrukeren reklamerte da over bla. mangler ved terskel og membran på bad i 2. etg. og verktøymerker etter spikring på listverk.

Den 15. februar 2024 ble det gjennomført en kontroll av boligen med en takstmann der manglene på badet i 2. etg. (pkt. 9) er gjentatt i protokollen – estimert utbedringskostnad kr 5 375. Det samme gjelder verktøymerker etter spikring på listverk (pkt. 3) - estimert utbedringskostnad kr 39 562. Nye forhold som ble påpekt er skader på mansjett/membran i bad 1. etg. og 2. etg. (pkt. 12 og 22) – estimert utbedringskostnad kr 5 375 og manglende tilkomstluke til hulrom for inspeksjon og brannslukking (pkt. 36) – estimert utbedringskostnad kr 5 500.

Etter en oppdatering av protokollen den 28. mai samme år skriver takstmannen (pkt. 41): "*Gulvet i stuen har en hul lyd flere steder. Mistenker høy RF i betong*". Ved bytte av klikkvinylgulv (60 m²), er estimert utbedringskostnad kr 65 000.

Forbrukeren anføre at han ved flere anledninger har forsøkt å løse disse sakene med entreprenøren, men han vil ikke erkjenne ansvar. Det er fremlagt e-post korrespondanse som bekrefter kontakten mellom partene. Da forbrukeren ikke blir hørt, kontakter han en advokat som den 3. desember 2024 sender prosessvarsel til entreprenøren. Advokaten krever at entreprenøren innen 10 dager erkjenner ansvar og bekrefter utbedring av:

1. Klikkvinylgulv i 1. etg.
2. Mangler ved terskel og membran på bad i 2. etg.
3. Utbedring av hull i (vann) fordelingsskap og mansjetter rundt avløpsrør i begge bad.
4. For liten avstand mellom carport og bolig.
5. Verktøymerker etter spikring (slagmerker) på listverket
6. Fukt i trekonstruksjon

7. For lite fall på badgulv i 1. etg.
8. Manglende tilkomstluke til hulrom for inspeksjon og brannslukking

Da partene fortsatt ikke kommer til enighet kontakter forbrukeren en ny takstmann som den 5. mars 2025 gjennomfører en ny befaring i boligen. I reklamasjonsrapporten påpeker han flere reklamasjonsberettigede forhold, herunder de samme åtte forholdene som den første takstmannen påpekte (se ovenfor). Entreprenøren utbedret noen av manglene, men andre er ikke utbedret. Forbrukeren gjentar etter dette kravet om at entreprenøren skal rette:

1. Klikkvinyl i 1. etg.
2. Mangler ved terskel og membran på bad i 2. etg.
3. Utbedring av hull i (vann) fordelingsskap og mansjetter rundt avløpsrør i begge bad.
4. Slagmerker etter verktøy på listverket
5. Manglende tilkomstluke til hulrom for inspeksjon og brannslukking

Samlet utgjør utbedringskostnadene kr 116 562,50 inkludert merverdiavgift.

Forbrukeren krever også at entreprenøren betaler utgifter til takstmann med kr 22 385 inkludert merverdiavgift. Fakturaer er fremlagt som dokumentasjon.

Totalt krav er kr 138 947,50 inkludert merverdiavgift.

Da partene ikke kommer til enighet fordi entreprenøren nekter retting, sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda den 27. mai 2025 med krav om prisavslag på kr 138 947,50 inkludert merverdiavgift og krav om dekning av advokatkostnader på kr 55 000.

Entreprenøren inngir tilsvar den 8. august 2025. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren svarer den 15. oktober 2025. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova gjelder når partene den 2. oktober 2022 undertegnet "*Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på tomt med byggeklausul*" - Byggblankett 3429B. Forbrukeren kjøpte da en enebolig med to etasjer og en frittliggende carport med utvendig bod.

Boligen ble overtatt ved overtagelsesforretning den 29. februar 2024.

Forbrukeren har reklamert og krever utbedring av følgende forhold (reklamasjonsdato):

1. Klikkvinyl i 1. etg. (28. mai 2024)
2. Mangler ved terskel og membran på bad i 2. etg. (ved overtagelsen)
3. Utbedring av hull i (vann) fordelingsskap og mansjetter rundt avløpsrør i begge bad (15. februar 2024).
4. Slagmerker etter verktøy på listverket (ved overtagelsen)
5. Manglende tilkomstluke til hulrom for inspeksjon og brannslukking (15. februar 2024)

Da entreprenøren nekter å rette manglene, sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda den 27. mai 2025 og krever prisavslag på kr 138 947,50 inkludert merverdiavgift samt krav om dekning av advokatkostnader på kr 55 000.

2.2 Klikkvinyll på stue/kjøkkengulv.

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer og krever utbedring/utskifting av 60 m² klikkvinyllgulv i stue/kjøkken fordi en takstmann den 28. mai 2024 påpekte at "*Gulvet i stuen har en hul lyd flere steder. Mistenker høy RF i betong*". Forholdet blir også påpekt av en ny takstmann i mars 2025. Da entreprenøren nekter å rette forholdet krever forbrukeren prisavslag på kr 65 000 i tråd med takstmannens estimat.

Entreprenøren tok i oktober 2024 opp klikkgulvet der det ble anført ujevnheter, uten å finne avvik. Gulvet ble deretter lagt på plass. Entreprenøren viser også til en rapport fra produsenten av gulvet som etter en befaring i september 2024 konkluderer med at det ikke er avvik på gulvet "*utover normal standard*". Kravet om utskifting av klikkvinyllgulvet avvises.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Mangelsvurderingen

Forbrukeren reklamerer fordi klikkvinyllgulvet i stue/kjøkken er svært mykt, beveger seg og "*smeller*" mot underliggende betonggulv. Det er også påvist ujevne endeskjøter og mindre "*fremmedlegemer*" (liten stein) mellom betonggulvet og klikkvinyllgulvet.

Entreprenøren avviser kravet om retting og viser til en rapport fra produsenten av gulvet som etter en befaring i september 2024 konkluderer med at det ikke er avvik på gulvet "*utover normal standard*".

Hvorvidt det foreligger en mangel ved entreprenørens leveranse, må avgjøres etter buofl § 25 som fastslår 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 [.....].»

Nemnda viser til at to takstmenn uavhengig av hverandre, har påvist mangler ved klikkvinyllgulvet. Takstmannen som befarer gulvet i mai 2024 konkluderer med at gulvet må byttes uten å begrunne dette noe nærmere. Takstmannen som befarer gulvet i mars 2025 er derimot mer grundig og påviser fire forhold ved gulvet som er reklamasjonsberettigede:

1. Liten stein under vinyllgulvet foran kjøkkenbenken.
2. Vinyllgulvet er skåret så snaut at det ikke går under kjøkkensokkelen (utbedret?).
3. Nær kjøkkenbenken er endeskjøte ødelagt slik at vinyllskjøten topper.
4. Utenfor kjøkkenøya er også endeskjøte ødelagt slik at vinyllskjøten topper.

Takstmannen har også foretatt måling av planhetsavvik med rettholt og kile, og kommer til at krav i NS3420 er oppfylt. Videre skriver takstmannen at denne type klikkvinyll er så mykt at bevegelse i gulvet er uunngåelig selv om planhetsavvik er oppfylt. Takstmannen påpeker at de fire påviste feilene ligger nær hverandre og lett kan utbedres ved å ta opp noen klikkvinyllbord, fjerne fremmedlegemer og bytte ut skadede og feilskårne bord.

Nemnda har studert takstmannens rapport vedlagt foto av de reklamerte forholdene, og kommer til at legging av klikkvinyllgulvet ikke er utført på "*fagleg godt vis*", jf. buofl § 7. Det

foreligger derfor en mangel og entreprenøren skal foreta retting av de fire påpekte manglene i tråd takstrapporten.

Det har han imidlertid nektet og forbrukeren har derfor krav på prisavslag, jf. buofl § 3 første ledd. Utmålingen skjer etter § 33 andre ledd første alternativ. Det betyr at nemnda skal finne fram til de sannsynlige kostnadene ved utbedringen. Nemnda vil bemerke at takstmannen som befarte gulvet i mai 2024 mente at hele gulvet måtte legges på nytt har anslått kostnadene til kr 65 000. Da det nå kun er snakk om en mindre utbedring, kan ikke dette beløpet benyttes.

Etter en konkret helhetsvurdering av arbeidsomfanget og normal timepris har nemnda kommet til at prisavslaget skal være kr 10 000 inkludert merverdiavgift.

Konklusjon: Entreprenøren skal betale prisavslag på kr 10 000.

2.3 Mangler ved terskel og membran på bad i 2. etg..

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer og krever utbedring av manglende oppbrett på gulvmembranen ved baderomsdør i 2. etg.

Entreprenøren har i august 2024 tilbud seg å rette forholdet. Det blir imidlertid ikke gjort og den 8. august 2025 gjentar han derfor tilbudet om retting. I tilsvar den 15. oktober 2025 anfører forbrukerens advokat at forholdet ennå ikke er utbedret og han krever derfor prisavslag på kr 5 375.

2.3.2 Nemndas synspunkter

I og med at entreprenøren har erkjent at forholdet utgjør en mangel, men ikke rettet "*innen rimelig tid*", jf. buofl § 32 tredje ledd, har forbrukeren krav på prisavslag, jf. buofl § 33, som settes til kr 5 375 i tråd med takstmannens overslag.

Konklusjon: Entreprenøren skal betale prisavslag på kr 5 375.

2.4 Hull i (vann) fordelingsskap og mansjetter rundt avløpsrør under vasker i begge bad .

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer og krever utbedring av hull i (vann) fordelingsskap og mansjetter rundt avløpsrør i begge bad.

Entreprenøren har i august 2024 tilbud seg å rette forholdet. Det blir imidlertid ikke gjort og den 8. august 2025 gjentar han derfor tilbudet om retting. I tilsvar den 15. oktober 2025 anfører forbrukerens advokat at forholdet ennå ikke er utbedret og han gjentar derfor prisavslag.

2.4.2 Nemndas synspunkter

I og med at entreprenøren har erkjent at forholdet utgjør en mangel, men ikke rettet "*innen rimelig tid*", jf. buofl § 32 tredje ledd, har forbrukeren krav på prisavslag, jf. buofl § 33.

Den første takstmannen som påpekte mangelen i februar 2024, har estimert rettekostnadene for å utbedre mansjetter under vaskene til kr 5 375 pr. bad. Da det dreier seg om utbedring i to bad, er kostnaden kr 10 750. Nemnda vil bemerke at beløpet kr 40 000 – 80 000 er en samlet sum for punktene 19 - 22.

Når det gjelder hull i fordelingsskapet kan ikke nemnda sa at forholdet er dokumentert. Nemnda vil også påpeke at den siste takstmannen ikke har kommentert forholdet i sin rapport og kommer til at det ikke foreligge en mangel.

Konklusjon: Entreprenøren skal betale prisavslag på kr 10 750.

2.5. Slagmerker på listverket etter verktøy.

2.5.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer og krever utbedring av slagmerker på listverk etter verktøy (spikerpistol).

Entreprenøren har avvist kravet om utbedring da spikerhull i listverket ikke var forutsatt sparklet over (tettet). Spikerhull i listverket vil derfor være synlige.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever at entreprenøren utbedrer slagmerker på listverk etter verktøy (spikerpistol). Entreprenøren har avvist kravet.

Hvorvidt slagmerker på listverk etter verktøy (spikerpistol) utgjør en mangel må avgjøres etter buofl § 25 som fastslår 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 [.....].*

Slik nemnda forstår det er det ikke spikerhullene i seg selv forbrukeren reklamerer over, men slagmerkene etter "nesa" på spikerpistolen som vises nært inntil spikerhullene.

Nemnda viser først til at to takstmenn uavhengig av hverandre, har påpekt at forholdet utgjør en mangel. Den ene takstmannen påpeker også at entreprenøren har gjort forsøk på å kamuflere spikerhull og hakk i listverket med kitt (fugemasse) som har blitt misfarget. Bla. er flere spikerhull satt mindre enn 1 cm fra hverandre uten å ha noen hensikt. Det er betydelig tettere enn 50 -60 cm som bransjen anbefaler.

Nemnda har også vurdert den fotodokumentasjon som er fremlagt og kommer til at spikring av listverket ikke er utført på "*fagleg godt vis*", jf. buofl. §7. Forholdet utgjør derfor en mangel som entreprenøren skal rette. I og med at entreprenøren har nektet å foreta retting, har forbrukeren krav på prisavslag, jf. buofl § 33. Den første takstmannen som påpekte mangelen i februar 2024, har estimert rettekostnadene til kr 39 562,50. Nemnda kommer til at dette er et passende prisavslag.

Konklusjon: Entreprenøren skal betale prisavslag på kr 39 562,50.

2.6 Manglende tilkomstluke til hulrom for inspeksjon og brannslukking

2.6.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer på grunn av en manglende luke som skal sikre adkomst til hulrom for inspeksjon og brannslukking. Han krever at entreprenøren dekker kostnadene på kr 1 250 til innkjøp av luken og til innsetting.

I og med at entreprenøren har erkjent at forholdet utgjør en mangel, men ikke rettet "*innen rimelig tid*", jf. buofl § 32 tredje ledd, har forbrukeren krav på prisavslag, jf. buofl § 33.

Entreprenøren har til tilbudt seg å betale for luken.

2.6.2 Nemndas synspunkter

I og med at entreprenøren har bekreftet at han vil betale forbrukeren for utgifter han har hatt i forbindelse med luken på kr 1 250 inkludert merverdiavgift, skal han betale dette beløpet. Beløpet skal ikke trekkes fra det som entreprenøren anfører at forbrukeren er skyldig.

Konklusjon: Entreprenøren skal betale kr 1 250 inkludert merverdiavgift. Beløpet skal ikke trekkes fra det som entreprenøren anfører at forbrukeren er skyldig.

2.7 Utgifter til sakkyndig bistand.

2.7.1 Partenes anførsler

Forbrukeren krever at entreprenøren betaler nødvendige utgifter til takstmenn med kr 22 385

Entreprenøren har avvist kravet.

2.7.2 Nemndas synspunkter

Når det gjelder utgifter som forbrukeren 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. Når det gjelder utgiftene til forbrukerens to takstmenn finner nemnda at vilkårene i buofl § 32 fjerde ledd første punktum er oppfylt når det gjelder de tvistepunktene nemnda skal ta stilling til. Imidlertid vil nemnda bemerke at det er takstrappporten fra mars 2025 som har vært den avgjørende for sakens utfall. Rapporten fra februar 2024 med oppdatering i mai 2024, er etter nemndas syn svært enkel og fremstår ikke som tilstrekkelig fagmessig uten grunnlag for å kunne vurdere de enkelte sakene. Nemnda vil også påpeke at denne takstmannen foretok første befarings- og overtagelsen. Etter nemndas syn kan ikke entreprenøren ta risikoen for en for dårlig rapport da dette er et forhold mellom forbrukeren og takstmannen. Nemnda kommer derfor til at forbrukeren får dekket kostnadene til takstrappporten fra mars 2025 med kr 9 489 inkludert merverdiavgift.

Konklusjon: Forbrukerne får delvis medhold og entreprenøren skal dekke utlegg til takstmenn med kr 9 489 inkludert merverdiavgift.

2.8 Utgifter til juridisk bistand.

2.8.1 Partens anførsler

Forbrukeren krever at entreprenøren betaler kr 55 000 til juridisk bistand.

Entreprenøren har avvist kravet.

2.8.2 Nemndas synspunkter

Når det gjelder kostnadene til juridisk bistand, viser nemnda til vedtektenes pkt. 1.3 der det er inntatt følgende bestemmelse: "*Boligtvistnemnda tilkjenner ikke dekning av partenes utgifter til advokatbistand.*" Forbrukeren får derfor ikke dekket kostnadene til juridisk bistand.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke dekket kostnadene til juridisk bistand.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:

- Entreprenøren skal betale prisavslag på kr 10 000 inkludert merverdiavgift på grunn av mangler ved klikkvinylgulvet.
- Entreprenøren skal betale prisavslag på kr 5 375 på grunn av mangler ved terskel og membran på bad i 2. etg.
- Entreprenøren skal betale prisavslag på kr 10 750 på grunn av mangler ved (vann) fordelingsskap og mansjetter rundt avløpsrør under vasker i begge bad.
- Entreprenøren skal betale prisavslag på kr 39 562,50 på grunn av slagmerker etter verktøy (spikerpistol) på listverket.
- Entreprenøren skal betale kr 1 250 til dekning av forbrukerens utlegg til en luke som sikrer tilkomst til hulrom for inspeksjon og brannslukking.
- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal dekke utlegg til takstmenn med kr 9 489 inkludert merverdiavgift.
- Forbrukeren får ikke dekket kostnadene til juridisk bistand.