

Protokoll i sak 1572/2025

for

Boligtvistnemnda

Dato: 30. oktober 2025

Saken gjelder:

Tvist om forbrukerens rett til å nekte utbedring og derfor kunne kreve prisavslag.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 16. august 2019 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - Byggblankett 3427. Forbrukeren kjøper da en leilighet (eierseksjon) under oppføring på et felt hvor det bygges flere leiligheter. Kontrakten omfatter også en andel av fellesareal på annet enn sameiets tomt.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 5.1 avtalt til kr 11 200 000 inkludert merverdiavgift.

Vedlegg K til kontrakten er Salgsoppgave (prospekt) fra megler datert juni 2019.

På førbefaring den 19. februar 2022 ble det oppdaget at begge bad i leiligheten var utført med feil fliser både på gulv og vegger. Entreprenøren foretok retting slik at det var riktige fliser ved overtagelsesforretningen den 1. juni 2022.

Utbedringen ble utført ved at gulvfliser ble fjernet og erstattet av riktige fliser på begge bad. På veggene valgte entreprenøren å legge "flis på flis". Forbrukerne ville ikke godta at denne metoden og det ble tilbakeholdt et beløp stort kr 20 000. Da entreprenøren ikke kunne dokumentere (med foto) hvordan rettingen av flisene på badgulvene var utført, engasjerte forbrukerne en murmester og takstmann. Etter en befaring den 10. mars 2023 påpeker også takstmannen at det mangler dokumentasjon som viser oppbygningen av badene etter at gamle fliser er fjernet og nye gulvfliser er lagt. Særlig påpeker han ivaretagelse av badenes membran som ikke er dokumentert og gjør at utbedringen der de opprinnelige flisene ble erstattet med kontraktsmessig flis, er å anse som en udokumentert rehabilitering, som vil gi TG3 ved salg. Det er enighet om dette mellom partene.

Høsten 2023 og gjennom hele 2024 har parten møter om saken og er enige om å engasjere en ny takstmann for en ny vurdering av mangelen. Takstmannens forsiktig anslåtte estimat er at en totalrehabilitering av begge badene er nødvendig og (pris pr. februar 2024) vil koste kr 300 000. For å få et mer nøyaktig pristilbud, må det innhentes tilbud på arbeidene. Takstmannen har skjønnsmessig anslått at verdifallet på leiligheten som følge av mangelen, utgjør kr 500 000.

Entreprenøren har tilbudt rehabilitering av begge badene for å rette mangelen, alternativt prisavslag på kr 60 000. Plan for utbedring viser at entreprenøren vil bruke to uker på arbeidene og at ett bad vil være tilgjengelig i denne perioden. Forbrukerne har avslått tilbudet fordi dokumentasjon som viser hvordan utbedringen var utført ikke foreligger slik takstmannen som foreslo denne summen forutsatte.

Deretter er det ikke kontakt mellom partene før entreprenøren i april 2025 gjentar tilbudet om utbedring alternativt prisavslag på kr 60 000. Forbrukerne fastholder imidlertid sitt krav om kr 500 000 i prisavslag på grunn av leilighetens verdifall som følge av manglende dokumentasjon. Senere krever forbrukerne også forsinkelsesrente. Entreprenøren påpeker at forbrukerne har avslått et rettmessig rettetilbud med rimelig svarfrist, og derfor tapt sitt prisavslagskrav.

Da partene ikke kommer til enighet, fremmer forbrukerne saken for Boligtvistnemnda den 27. mai 2025, med krav om prisavslag på kr 500 000.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 10. juli 2025. Hovedpunktene i tilsvarene er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 12. august 2025. Hovedpunktene i tilsvarene er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 18. august 2025. Hovedpunktene i tilsvarene er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 1. september 2025. Hovedpunktene i tilsvarene er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova gjelder når partene den 16. august 2019 inngår «*Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført*» - Byggblankett 3427. Forbrukerne kjøper da en leilighet (eierseksjon) under oppføring på et felt hvor det bygges flere leiligheter.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 1. juni 2022.

Entreprenøren hadde lagt feil fliser på både vegger og gulv i leilighetens to bad, men dette ble rettet før overtagelsen. Utbedringen ble utført ved at alle gulvflisene ble fjernet og erstattet av riktige fliser. På alle veggene valgte entreprenøren å legge "flis på flis". Forbrukerne ville ikke godta at denne metoden og det ble tilbakeholdt et beløp stort kr 20 000. Senere viste det seg at entreprenøren ikke kunne dokumentere hvordan rettingen av flisene på badgulvene var utført. Forbrukerne anfører at dette har ført til et verditap på kr 500 000 ved fremtidig salg som følge av en udokumentert rehabilitering. Det er enighet mellom partene om at faktum når det gjelder omlegging av gulvflisene, men ikke enighet om det påståtte verditapet dette representerer.

Entreprenøren har tilbudt rehabilitering av begge badene for å rette mangelen, alternativt prisavslag på kr 60 000. Forbrukerne har avslått tilbudet fordi dokumentasjon som viser hvordan utbedringen var utført ikke foreligger. Videre vil en totalrehabilitering av badene utgjøre en så stor ulempe at entreprenørens tilbud rettmessig kan avvises slik at de har krav på kr 500 000 i prisavslag, med tillegg av forsinkelsesrente.

Entreprenøren påpeker at ulempene for forbrukerne ved rehabilitering ikke er vesentlige og at forbrukerne ved å avslå et rettmessig rettetilbud med rimelig svarfrist, derfor har tapt sitt prisavslagskrav.

Da partene ikke kommer til enighet, fremmer forbrukerne saken for Boligtvistnemnda den 27. mai 2025, med krav om prisavslag på kr 500 000 med tillegg av forsinkelsesrente og avsavnsrente.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukerne fremhever at begge badene fremstår som funksjonelle, men avviser entreprenørens tilbud om totalrehabilitering da dette fører til en vesentlig ulempe. På grunn av manglende dokumentasjon av rettingen som ble utført før overtagelse, er leilighetens verdi redusert og forbrukerne krever derfor prisavslag på kr 500 000

Entreprenøren avviser forbrukernes krav da kriteriene for å kunne avvise et rettmessig rettetilbud ikke er til stede. Konsekvensen av avslaget er at forbrukerne har tapt sitt prisavslagskrav og tilbudet om prisavslag på kr 60 000.

2.3 Nemndas synspunkter

2.3.1 Innledning

Entreprenøren har erkjent at det etter omlegging av alle fliser på begge badene i forbrukernes leilighet ikke foreligger dokumentasjon av rettingen. Han har derfor tilbudt forbrukerne full (ny) rehabilitering av begge bad, alternativt prisavslag på kr 60 000. Entreprenøren har påpekt at det ikke er noe krav om å dokumentere hvordan rehabiliteringen skal utføres. For å oppnå rettsvirkning er det tilstrekkelig at han har erkjent mangelen og tilbyr retting, såkalt "*defensiv utbedringsrett*". Videre må det også på hans side foreligge forhold som oppfyller kravet til "*særlige grunner*" og "*vesentlig ulempe*" for at det skal innrømmes prisavslag istedenfor utbedring av mangelen.

Forbrukerne fremhever at begge badene i dag fremstår som funksjonelle. De avviser entreprenørens tilbud om totalrehabilitering da dette fører til en vesentlig ulempe for dem. Ressurs- og miljømessige (særlige) hensyn tilsier også at rehabilitering ikke skal utføres. På grunn av manglende dokumentasjon av entreprenørens utskifting av gulvflisene og "*flis på flis*" på veggene, er leilighetens verdi redusert og forbrukerne krever derfor prisavslag på kr 500 000.

Entreprenøren avviser forbrukernes krav. Konsekvensen av forbrukernes avslag er at de både har tapt sitt prisavslagskrav og entreprenørens alternative tilbud om prisavslag på kr 60 000.

Hvorvidt forbrukerne rettmessig kunne avvise entreprenørens rettetilbud fordi totalrehabilitering av begge badene mens leiligheten var bebodd, ville føre til en betydelig ulempe og av ressurs- og miljømessige (særlige) hensyn, må avgjøres på bakgrunn av bestemmelsen i buofl § 32 andre ledd som har ordlyden:

"Vil forbrukearen gjere gjeldande ein mangel, har entreprenøren krav på å få rette mangelen dersom rettinga kan skje utan vesentleg ulempe for forbrukaren, og forbrukaren heller ikkje elles har særleg grunn til å setje seg imot retting."

Som vesentlig ulempe har forbrukerne fremhevet at de må bo i leiligheten de fire til åtte ukene (kanskje mer) rehabilitering av begge badene vil pågå. I denne perioden vil de i beste fall kun ha tilgang på ett bad. Det er også sannsynlig at leiligheten vil bli nedstøvet som følge av arbeidene. Støy og ferdsel gjennom sentrale deler av leiligheten mens arbeidene pågår anføres også som en vesentlig ulempe i tillegg til de negative ressurs- og miljømessige forhold som rehabiliteringen av to funksjonelle bad utgjør.

Entreprenøren har påpekt at badene vil bli rehabilitert etter hverandre i tid slik at forbrukerne alltid vil ha tilgang til ett bad. Leiligheten vil derfor være fullt ut beboelig mens rehabiliteringen pågår. Det er heller ikke holdepunkter for å hevde at utbedringen vil medføre den grad av støy, støvdannelse eller annet som skulle tilsi at vesentlighetskravet i loven er oppfylt. Ingen av disse ulempene har forbrukerne dokumentert. Når det gjelder det påståtte verditapet, er også dette udokumentert, kun anslått av en takstmann.

Dersom forbrukerne får medhold, fremhever entreprenøren at det er buofl § 33 andre ledd som kommer til anvendelse, jf. § 32, fjerde ledd, tredje punktum. Kostnadsoverslaget er på kr 298 350 med tillegg av tilkomstutgifter, jf. buofl § 3, fjerde ledd, annet punktum. Dette er et betydelig lavere beløp enn forbrukernes krav som både er uberettiget og under enhver omstendighet for høyt.

Entreprenøren påpeker også at det ikke er krav om hvordan rehabiliteringen er tenkt gjennomført. For å oppnå rettsvirkning er det tilstrekkelig at entreprenøren erkjenner mangelen og tilbyr utbedring, såkalt "*defensiv utbedringsrett*", jf. buofl § 32.

2.3.2 Vesentlighetskravet i buofl §32, andre ledd

I og med at tvisten dreier seg om vesentlighetskravet i buofl §32, dvs. om rehabiliteringen kan skje "*uten vesentleg ulempe for forbrukeren*" og at det må "*foreligge særlig grunn*" til å motsette seg retting, er det denne problemstillingen nemnda skal ta stilling til.

Nemnda vil først påpeke at vilkårene for utbedringsretten er kumulative i den forstand at det er tilstrekkelig for å avvise entreprenørens tilbud/krav om retting at ett av vilkårene ikke er oppfylt. Sett fra forbrukerens side innebærer det at det foreligger to alternative unntak fra utbedringsretten, Jf. Simonsen - Avtale om bygging og kjøp av ny bolig – Bustadoppføringslova. s. 353.

a) Vesentlig ulempe

Forbrukerne påpeker den vesentlige ulempen det vil være å bo i leiligheten i fire til åtte uker avhengig av om badene utbedres sekvensielt eller ikke, mens arbeidene pågår. I denne perioden vil det være fare for nedstøving av leiligheten, støy og håndverkere som må ferdes gjennom sentrale deler av leiligheten.

På forespørsel fra nemndas sekretær har entreprenøren utarbeidet en plan for utbedring som viser at planlagt fremdrift for alle arbeider er to uker og at ett bad alltid vil være tilgjengelig i denne perioden. Til denne tidsbruken vil nemnda bemerke at den samsvarer med det takstmannen som partene var enige om å bruke, har anslått. (ca. 170 timer - tilsvarende en mann i 4-5 uker eller to mann i 2-2,5 uker).

Når det i buofl § 32 står "*vesentlig*" ulempe er den alminnelige rettsoppfatning at treskelen skal være høy for å kunne nekte entreprenøren rettetilgang. Nemnda legger til grunn at entreprenøren har kompetansen og håndverkere som er nødvendig for å kunne utføre rehabiliteringen fagmessig. Entreprenøren har også bekreftet at nødvendig tildekking og nødvendig vask av leiligheten vil bli utført etter at arbeidene er ferdige. Han vil også betale for nødvendige tilkomstutgifter.

b) Særlige grunner

Av særlig grunn til å motsette seg retting fremhever forbrukerne at badene er fullt ut funksjonelle og totalrehabilitering ikke kan derfor forsvares ut ifra ressurs- og miljømessige hensyn. Nemnda vil påpeke at tilfellet "*særlige grunner*" til å nekte retting først og fremst

retter seg mot entreprenørens forhold. Herunder entreprenørens manglende tekniske kompetanse eller kapasitet til å gjennomføre rettingen på en forsvarlig måte. Bruken av begrepet "*særlig*" indikerer at det skal en god del til før entreprenøren kan fratras sin utbedringsrett.

Nemnda kommer etter en objektiv vurdering, til at forbrukernes ulemper ikke er store nok til at entreprenøren kan nektes rettetilgang.

c) Uberettiget avslag av utbedringsrett

Entreprenøren anfører at forbrukerne ved å avslå rettetilbudet har tapt sitt prisavslagskrav og tilbudet om prisavslag på kr 60 000.

Nemnda har kommet til at entreprenøren ikke kan nektes rettetilgang. Forbrukernes avslag av rettetilbudet er derfor uberettiget, jf. buofl § 33 første ledd andre punktum.

Nemnda forstår det slik at entreprenøren vil utbedre begge badene fagmessig slik at de blir i kontraktsmessig stand i løpet av to uker, og det har han da rett til.

3. Konklusjon:

- Avslaget fra forbrukerne er uberettiget, og entreprenøren har utbedringsretten i behold. Partene skal finne et tidspunkt for utbedring som passer for begge, slik at arbeidene er ferdigstilt innen 1. mars 2026.