

Rettet Protokoll i sak 1512/2024

for

Boligtvistnemnda

Dato: 14. mai 2025

Boligtvistnemnda var sammensatt av følgende medlemmer:

Saken gjelder: Krav om prisavslag og erstatning pga. bygningsmessige feil og mangler.

1. Sakens faktiske sider

Forbrukerne inngår den 20. februar 2020 «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt» - Byggblankett 3425. Forbrukerne kjøper da et modulhus type «Alvar» som er en «standard husleveranse» 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 2 171 365 inkludert merverdiavgift.

Forbrukeren har bestilt endringsarbeider og leveranser utover standardleveransen som er inkludert i vederlaget med kr 268 065.

Boligen ble overtatt ved overtagelsesforretning den 14. juli 2020.

I det påfølgende året oppdaget forbrukeren flere feil og mangler ved boligen som ble reklamert uten at entreprenøren foretok retting. Bla. registrerte forbrukeren utettheter i takkonstruksjonen ved raftekasser og ark og ved vindu på uinnredet loft. Forbrukeren registrerte også ulyder på soverom i 1. etasje.

Ettårsbefaring ble gjennomført i juni 2021. Forbrukeren opplevde da stort press fra entreprenøren om å ikke innta flere feil og mangler i protokollen enn de fire som ble notert (støy fra varmepumpe – sprekk i tapet – lekkasje i rørgjennomføring – vannstopper slår seg av jevnlig). På grunn av det forbrukeren opplevde dette som en begrensning fra entreprenøren, meldte han saken til sitt forsikringsselskap den 27. oktober 2022. Forsikringsselskapet sendte deretter en takstmann til forbrukerens bolig den 26. juni 2023. Av takstrapporten kan vi lese at det er utettheter/dårlig tetting som gjør at vann trenger inn rundt vindu i arken på loft og medfører fuktskader.

I mellomtiden har forbrukeren varslet entreprenøren om flere (nye) feil og mangler, blant annet har det kommet mus inn på loftet grunnet manglende musebånd. Entreprenøren bekrefter at han vil "håndtere saken", men det går såpass lang tid uten at noe skjer at forbrukeren selv må utføre tiltak for å stoppe skadedyrene. Forbrukeren blir påført kr 5 870 i utgifter som han krever at entreprenøren dekker.

På grunn av problemer med entreprenørens elektroniske rapporteringssystem som det kreves at forbrukeren benytter, får forbrukeren til svar at «*Reklamasjonstiden for det oppgitte hus har gått ut. Vi gjør en vurdering av saken og kommer tilbake*». Forbrukeren påpeker at det selvfølgelig er alvorlig dersom entreprenøren fratar ham reklamasjonsrettighetene ved å begrense muligheten for å registrere reklamasjoner ved å gi direkte misvisende opplysninger om reklamasjonsfristene.

På grunn av den usikkerheten som forbrukeren opplever i forbindelse med entreprenørens håndtering av saken, feilmelding fra det elektroniske rapporteringssystemet og manglende oppfølging av reklamerte feil og mangler, er forbrukeren bekymret for at det foreligger enda flere feil og mangler. Uten den nødvendige fagkompetansen til å avdekke slike mangler selv, engasjerer forbrukeren derfor egen takstmann for en full undersøkelse av boligen.

Det ble utført slik befaring med takstmann den 4. mai 2023, og forbrukeren mottok besiktigelsesrapporten den 11. juli 2023. Rapporten ble videresendt til entreprenøren den 25. juli 2023 som har problematisert at forbrukeren oversendte takstrapporten over to måneder etter befaringen. Entreprenøren anfører at det dermed er reklamert for sent. Forbrukeren avviser dette og kan dokumentere at forsinkelsen skyldes at takstmannen byttet jobb.

Etter å ha purret entreprenøren, mottar forbrukeren svar fra entreprenøren den 20. september 2023. Han avviser de fleste punktene i rapporten og anfører at det enten er «*iht leveranse*» eller at forbrukeren har reklamert for sent.

Deretter utveksler partene noen e-poster uten å komme til enighet før forbrukeren oppsummerer sitt krav i et brev av 2. januar 2024. Forbrukeren har nå innhentet en kalkyle som viser at utbedringsarbeidene vil koste kr 194 581. Han krever at entreprenøren betaler dette beløpet.

Den 19. januar 2024 svarer entreprenøren på forbrukerens krav. Han tilbyr å dekke enkelte av kostnadene knyttet til takstmann og øvrige utgifter, men kun kostnadene for to av de totalt 22 manglene som er påberopt. Samlet tilbyr entreprenøren å betale kr 26 687.

Forbrukeren aksepterer ikke dette tilbudet og varsler entreprenøren om at han vil sende klage til Boligtvistnemnda. Forbrukeren kontakter deretter en advokat for å få juridisk bistand. Advokaten vurderer at det i første omgang kan være hensiktsmessig å fremsette et forlikstilbud. Derfor fremsettes det den 29. januar 2024 tilbud om minnelig løsning på kr 160 000.

Entreprenøren avviser tilbudet den 16. februar 2024, og mener at forbrukeren har reklamert for sent og at det ikke foreligger mangler som han har ansvar for.

Den 22. februar 2024 fremsetter forbrukeren ytterligere et forslag til minnelig løsning på kr 150 000 som fullt og endelig oppgjør og avviser samtidig at det er reklamert for sent. Det påpekes også at entreprenøren heller ikke forholder seg til takstrapporten som er fremlagt. Den 8. mars 2024 svarer entreprenøren at partene er for langt fra hverandre til at saken kan finne sin løsning. Overraskelsen er derfor stor når forbrukeren blir kontaktet av Storhaug Bygg, som på vegne av entreprenøren skulle foreta utbedring av feil og mangler. For å være sikre på at tilbudet var reelt, og for å få klarhet i hva som skulle utbedres, ble det derfor sendt en e-post til entreprenøren den 18. mars 2024. Entreprenøren svarer samme dag at henvendelsen fra Storhaug Bygg kan sees bort fra, og at saken bør løses i Boligtvistnemnda.

I forbindelse med klagen forberedes for innsendelse til Boligtvistnemnda mener forbrukeren at det ville være hensiktsmessig å få en oppdatert vurderingen av reklamerte feil og mangler, samt en mer utfyllende takstrapport. Samme takstmann som er benyttet tidligere var derfor på en ny befaring i juni 2024. Han utarbeidet en ny takstrapport samt oppdatert kalkyle i juli 2024. Takstrapporten lister opp over 20 feil og mangler som ikke oppfyller krav i bustadoppføringslova og/eller i TEK17. Det er også mangler på grunn av at deler av leveransen ikke er levert iht. avtalen mellom partene. Takstmann kommenterer videre at det gjennomgående er utført ufagmessig arbeid som ikke nødvendigvis kan utbedres. Det er imidlertid ikke tvil om at ufagmessig arbeid kan påvirke eiendommens verdi. Kalkylen fastslår at utbedring av alle mangler i rapporten alene vil koste kr 100 489. Samlet er kravet inkludert verdireduksjonen pga. ufagmessig arbeid, kr 200 000. Forbrukeren har i tillegg hatt utgifter til takstrapport, montering av musebånd og tørking av bygg på kr 46 823.

Partene kommer ikke til enighet og den 5. juli 2024 fremmer forbrukerne saken for Boligtvistnemnda med krav på totalt kr 246 823 som beskrevet ovenfor. I tillegg krever forbrukeren forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 17. september 2024. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvaret den 25. september 2024. 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 20. februar 2020. Forbrukerne kjøper da et modulhus type «*Alvar*» som er en «*standard husleveranse*» 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. juli 2020.

Twisten har oppstått som følge av uenighet når det gjelder retting av feil og mangler som forbrukeren har reklamert over. Forbrukeren anfører også at han i forbindelse med ettårsbefaringen i juni 2021 opplevde stort press fra entreprenøren om å ikke få flere feil nedfelt i protokollen enn de fire som er notert (støy fra varmepumpe – sprekk i tapet – lekkasje i rørgjennomføring – vannstopper slår seg av jevnlig).

På grunn av den fastlåste situasjonen som har oppstått kontakter forbrukeren både en takstmann og en advokat som bistår ham i tvisten. Takstmannen utarbeider flere rapporter i 2023 og i 2024 hvor det dokumenteres feil og mangler ved boligen. Videre påpeker takstmannen at entreprenørens arbeider i huset er gjennomgående ufagmessig utført og derfor ikke nødvendigvis kan utbedres.

Entreprenøren retter noen forhold, men avviser de fleste av manglene enten fordi disse etter hans oppfatning, ikke utgjør mangler eller fordi det er reklamert for sent.

Forbrukeren har fremsatt to forlikstilbud uten at dette førte frem.

Forbrukeren fremmer derfor saken for Boligtvistnemnda den 5. juli 2024 med krav om prisavslag på kr 200 000 og erstatning på kr 46 823. Totalt kr 246 823. I tillegg krever forbrukeren forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.

På grunn av sakens store omfang har forbrukeren etterkommet nemndas anmodning om å redusere antall tvistepunkter slik at nemnda nå skal ta stilling til følgende seks forhold:

1. Montering av manglende mønebånd/beslag
2. Utette rørgjennomføringer i vegg og yttertak (manglende takhatt)
3. Vann- og snø inntrenging ved vindu i ark
4. Montering av manglende musebånd
5. Støy i første etasje fra skjult ledningsnett
6. Mangler ved malerarbeidene

2.2 Manglende mønebånd/beslag

2.2.1 Partenes anførsler

To forskjellige takstmenn påpeker i mai og juni 2023 bla. at det ikke er montert mønebånd/beslag. Forbrukeren reklamerer og krever at entreprenøren foretar retting. Deretter utveksler partene flere meldinger i entreprenørens elektroniske reklamasjonssystem uten at retting skjer. Forbrukeren opplever manglende oppfølging fra entreprenøren i det halvåret som denne kommunikasjonen pågikk som lite tillitvekkende. Han skriver derfor et brev til entreprenøren den 2. januar 2024 der han krever at entreprenøren istedenfor å rette, dekker kostnadene med å få mangelen rettet. En kalkyle utført av takstmann som er vedlagt, viser at beløpet er kr 8 796. Entreprenøren svarer den 19. januar 2023 at han vil dekke disse kostnadene.

For å få avsluttet dette tvistepunktet og alle de andre reklamerte forholdene, fremsetter forbrukeren et forlikstilbud den 29. januar 2023. Entreprenøren aksepterer ikke forlikstilbud og den 16. februar 2023 skriver han ett nytt brev til forbrukeren der han endrer standpunkt til nå å avvise alle reklamerte forhold fordi de er for sent reklamert.

I mars 2024 påpeker forbrukeren at entreprenøren har hatt muligheten til å rette helt siden 25. juni 2023 uten at noe er gjort. Entreprenøren har derfor mistet sin utbedringsrett.

I forbindelse med at klagen forberedes for innsendelse til Boligtvistnemnda mener forbrukeren at det ville være hensiktsmessig å få en oppdatert vurderingen av påberopte feil og mangler, samt en mer utfyllende takstrapport. Samme takstmann var derfor på en ny befaring i juni 2024, og utarbeidet en ny takstrapport, samt oppdatert kalkyle i juli 2024. Takstrapporten lister opp over 20 feil og mangler som ikke oppfyller krav i bustadoppføringslova og/eller i TEK17. Det er også mangler på grunn av at ikke alt er levert iht. avtale mellom partene. Takstmann kommenterer videre at det gjennomgående er utført ufagmessig arbeid som ikke nødvendigvis kan utbedres, men skal kompenseres med prisavslag fordi det ikke er tvil om at dette kan påvirke eiendommens verdi. Kalkylen oppgir at utbedring av alle manglene i rapporten alene vil koste kr 100 489. Samlet er kravet kr 200 000. Forbrukeren har i tillegg hatt utgifter til takstrapport, montering av musebånd og tørking av bygg på kr 46 823 som også kreves dekket av entreprenøren.

Entreprenøren avslår også dette kravet og fastholder at det er reklamert for sent. Da rettingen ikke blir utført, engasjerer forbrukeren en lokal håndverker som monterer de manglende mønebåndene. Kostnadene er ikke spesifisert for dette forholdet, men inngår i faktura nr.

1775 og nr. 1797 fra håndverkeren på kr (35 573 + 10 612) = kr 46 185. Forbrukeren krever at entreprenøren dekker en del av dette beløpet.

2.2.2 *Nemndas synspunkter*

Forbrukeren krever at entreprenøren dekker kostnadene med levering og montering av manglende mønebånd/beslag. Entreprenøren har først akseptert kravet, men senere avvist det fordi det er reklamert for sent.

Når det gjelder entreprenørens påstand om at det er reklamert for sent vil nemnda fremheve at denne anførselen så vidt nemnda kan se, først ble fremsatt den 16. februar 2024. Det er etter at entreprenøren ca. en måned tidligere (19. januar 2024), først aksepterte å betale forbrukeren for utlegg han har hatt med å rette forholdet og mer enn et halvt år etter at forbrukeren reklamerte sommeren 2023. Nemnda kommer til at entreprenøren ikke kan bli hørt med at det er reklamert for sent og må stå fast ved avtalen om at han skal dekke kostnadene forbrukeren har hatt.

En takstmann har kalkulert kostnadene til kr 20 646 eks. merverdiavgift og nemnda kommer til at entreprenøren skal betale dette beløpet.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal dekke forbrukerens kostnader på kr 25 807,50 inkludert merverdiavgift med levering og montering av manglende mønebånd/beslag.

2.3 *Utette rørgjennomføringer i vegg og yttertak (manglende takhatt).*

2.3.1 *Partenes anførsler*

I forbindelse med takstmennenes befaring i mai og juni 2023 ble det også påpekt at rørgjennomføringer i tak er mangelfullt utført og medfører vanninntrenging (takhatt mangler). Foto er vedlagt som dokumentasjon. Forbrukeren krever at entreprenøren leverer og monterer takhatt. Utett gjennomføring av ventilasjonsrør fra varmepumpen i yttervegg ble først reklamert i januar 2024.

Entreprenøren avviser forholdet som gjelder mangelfull utførelse av rørgjennomføringer i tak (pkt. 4 i kalkylen) fordi takhatt ikke inngår i leveransen. Når det gjelder utett gjennomføring av ventilasjonsrør fra varmepumpen i vegg (pkt. 8 i kalkylen), avvises også dette forholdet fordi det er reklamert for sent.

2.3.2 *Nemndas synspunkter*

a) *Utett rørgjennomføring i yttertak – manglende takhatt*

Nemnda vil først ta stilling til hvorvidt manglende takhatt utgjør en mangel ved entreprenørens leveranse. Dette må avgjøres etter buofl § 25 første ledd 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*».

Leveransebeskrivelsen sier ikke noe om det skal leveres takhatt eller ikke. Så vidt nemnda kan se er det heller ikke noe krav i teknisk forskrift som sier at lufting av avløp over tak skal avsluttes med takhatt. Byggdetaljbladene har heller ingen anbefaling om dette. Forutsatt at gjennomføringen i yttertaket er tett, er arbeidet utført på "*fagleg godt vis*", jf. buofl § 7, og nemnda kommer til at forholdet ikke utgjør en mangel.

Da forholdet ikke utgjør en mangel, behøver ikke nemnda ta stilling til om det er reklamert for sent.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold da manglende takhatt ikke utgjør en mangel.

b) Rørgjennomføring i yttervegg fra varmepumpe

Dette forholdet ble første gang reklamert i januar 2024. Foto som er fremlagte som dokumentasjon viser etter nemndas syn, at dette er ett forhold som det ikke kan forventes at en forbruker oppdager i forbindelse med overtagelsen. Forholdet ble først påpekt i forbindelse med at en takstmann befarte boligen våren/sommeren 2023. Rapporten ble sendt til entreprenøren i juli 2023 med krav om retting. Nemnda kommer derfor til at forbrukerne har reklamert i tide.

Nemnda vil deretter ta stilling til om utett rørgjennomføring i veggen utgjør en mangel ved entreprenørens leveranse, jf. buofl § 25 første ledd som er inntatt ovenfor.

Nemnda viser til rapport og kalkulasjon fra takstmann vedlagt fotodokumentasjon, som påpeker at forholdet må utbedres til en kostnad av kr 810 eksklusiv merverdiavgift. Etter nemndas syn er ikke arbeidet utført på "*fagleg godt vis*", jf. buofl § 7, og forholdet utgjør derfor en mangel. Da entreprenøren har nektet retting, har forbrukeren krav på prisavslag, jf. buofl § 33.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal betale kr 1 012,50 inkludert merverdiavgift.

2.4 Inntrenging av snø og vann ved vindu på ark.

2.4.1 Nemndas synspunkter

Twistepunktet ansees som løst da entreprenøren har akseptert å betale kr 7 700 eksklusiv merverdiavgift i henhold til takstmannens kalkulasjon. Forbrukeren har ikke dokumentert de faktiske kostnadene i fakturaene nr. 1775 og nr. 1797 på en slik måte at dette kan benyttes som dokumentasjon.

Konklusjon: Twistepunktet er løst og entreprenøren skal betale kr 9 625 inkludert merverdiavgift.

2.5 Manglende musebånd

2.5.1 Partenes anførsler

Forbrukeren oppdager i januar 2023 og reklamerer den 6. samme måned, fordi det kommer inn mus på loftet. Atter samme dag svarer entreprenøren at han vil sjekke takduk og musebånd. Den 14. februar 2023 monterer entreprenøren manglende musebånd. Forbrukeren har også kontaktet et skadedyrfirma som bekrefter at det fortsatt mangler nødvendig tetting og musebånd. Skadedyrfirmaet monterer manglende musebånd på 14 steder og utfører annet nødvendig arbeid etter at mus har kommet inn i boligen. Kostnadene på kr 5 870 inkludert merverdiavgift betaler forbrukeren som deretter krever at entreprenøren betaler beløpet.

Entreprenøren anfører at forholdet først ble reklamert den 25. juli 2023 og derfor er for sent reklamert. Forbrukeren har heller ikke gitt ham rettetilgang og har derfor tapt sin rett til å gjøre mangelen gjeldende.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever at entreprenøren betaler kr 5 870 for kostnader han har hatt i forbindelse med manglende musetetting. Entreprenøren har avvist kravet fordi forbrukeren ikke har gitt ham rettetilgang. For øvrig er forholdet for sent reklamert.

Nemnda vil først fremheve at det dokumentasjonen som er fremlagt viser at forholdet ble reklamert den 6. januar 2023 etter at forholdet ble oppdaget samme måned, og ikke den 25. juli 2023 slik entreprenøren anfører. Det er derfor reklamert i tide.

Når det gjelder entreprenørens anførsel om at han er fratatt utbedringsretten og derfor aviser kravet om å betale forbrukeren kostnader til skadedyrfirma, viser nemda til buofl § 32 andre og tredje ledd som har ordlyden:

"Vil forbrukaren 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.

Retting skal skje innan rimeleg tid etter at forbrukaren har gjort mangelen gjeldande og har gjort det mogleg for entreprenøren å rette. Skal det vere synfaring etter § 16, kan retting utstå til etter synfaringa dersom det ikkje er til ulempe for forbrukaren."

Etter at forbrukeren reklamerte den 6. januar 2023 bekreftet entreprenøren samme dag at han ville sjekke musebåndene og foreta nødvendig retting. Imidlertid har forbrukeren selv foretatt retting og skriver til entreprenøren den 12. januar 2023 at dette ble gjort fordi det hastet å få stengt skadedyrene ute. Forbrukeren regnet heller ikke med at entreprenøren kunne *"slippe det de hadde i hendene"* og komme på så kort varsel. Etter nemndas syn har ikke forbrukeren ved sin handlemåte fratatt entreprenøren utbedringsretten, men av skadebegrensende årsaker foretatt innkjøp og montering av manglende musebånd. Forbrukeren har fremlagt kostnadsoverslag som viser at kostnadene utgjør kr 5 870 inkludert merverdiavgift.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold. Entreprenøren skal derfor betale det som det ville ha kostet ham å rette. Nemnda kommer til at forbrukerens kostnadsoverslag er rimelig og entreprenøren skal derfor betale kr 5 870 inkludert merverdiavgift.

2.6. Støy i første etasje fra skjult ledningsnett

2.6.1 Partenes anførsler

I forbindelse med en befaring i boligen den 4. mai 2023 påpeker en takstmann at støy i soverom i første etasje antas å komme av skjult ledningsnett (vann og avløp) i etasjeskille mot loft. Årsaken er uavklart, men kan skyldes manglende klamring av rør som først kan bekrefte etter at himlingen er åpnet. Takstmannen har kalkulert utbedringskostnadene til kr 6 075. Forbrukeren sender rapporten til entreprenøren 25. juli 2023 samtidig som han reklamerer og krever retting.

Entreprenøren anfører at forholdet er for sent reklamert og avviser kravet om retting og prisavslag.

2.6.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever først retting deretter prisavslag på kr 6 075 på grunn av sjenerende støy fra skjult ledningsnett i etasjeskille mot loft. Entreprenøren avviser kravet som for øvrig er for sent fremsatt.

Hvorvidt det foreligger en mangel ved entreprenørens leveranse, må avgjøres etter buofl § 25 første ledd 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. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side.

Da det ikke foreligger lydmålinger som kan bekrefte om forholdet utgjør en mangel, kan ikke nemnda ta stilling til tvistepunktet. Da er det heller ikke nødvendig å ta stilling til om forbrukeren har reklamert for sent.

Konklusjon: Nemnda tar ikke stilling til tvistepunktet da det ikke er fremlagt nødvendig dokumentasjon.

2.7 Mangler ved malerarbeidene

2.7.1 Partenes anførsler

I forbindelse med en befaring i boligen den 26. desember 2023 påpeker en takstmann at det ikke er utført malingsflick etter at entreprenøren har foretatt retting av diverse feil og mangler. Kostnadene til utbedring er først kalkulert til 3 280 og senere (1. juli 2024) til kr 6 160 eksklusiv merverdiavgift.

Forbrukeren reklamerer den 25. juli 2023 og krever at entreprenøren betaler, først kr 3 280 og senere kr 6 160 eksklusiv merverdiavgift.

Entreprenøren har avvist kravet da det er for sent reklamert den 25. juli 2023.

2.7.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever at entreprenøren betaler kr 6 160 til nødvendig utvendig og innvendig flikkmaling etter at entreprenøren har foretatt retting. Entreprenøren har avvist kravet da det er for sent reklamert.

Nemnda vil også her, først ta stilling til om forbrukeren har reklamert for sent og viser til buofl § 30 som er inntatt i pkt. 2.6.2.

Det er på det rene at forbrukerne reklamerte 25. juli 2023 etter at en takstmann påpekte manglende malingsflick etter entreprenørens retting. Slik nemnda forstår det, har retting foregått periodevis i tidsrommet fra ettårsbefaringen i juni 2021 frem til høsten 2024. Det er imidlertid uklart hva som er utført til ulike tidspunkter. Nemnda kommer til at denne uklarheten ikke skal ramme forbrukeren og at han derfor har reklamert i tide.

Hvorvidt manglende malingsflick, utgjør en mangel ved entreprenørens leveranse, må avgjøres etter buofl § 25 første ledd 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 rapporten fra en takstmann vedlagt fotodokumentasjon, som påpeker manglende malingsflick. Etter nemndas syn er ikke malerarbeidet utført på «*fagleg godt vis*», jf. buofl § 7. Det foreligger derfor en mangel som entreprenøren skal rette. I og med at entreprenøren har motsatt seg retting, har forbrukeren krav på prisavslag, jf. buofl § 33. Entreprenøren skal betale kr 6 160 pluss merverdiavgift.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal betale kr 7 700 inkludert merverdiavgift.

2.8 Utgifter til teknisk bistand - takstmann

2.8.1 Partenes anførsler

Forbrukerne krever at entreprenøren dekker utgifter til takstmann på kr 40 953 inkludert merverdiavgift. Entreprenøren har avvist kravet.

2.8.2 Nemndas synspunkter

Når det gjelder utgifter som forbruker har pådratt seg i forbindelse med påvisning av en manglene, 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 takstmann finner nemnda at vilkårene i buofl § 32 fjerde ledd første punktum er oppfylt da forbrukeren har fått medhold i det alt vesentlige av sine krav samt at entreprenøren har utbedret forhold som takstmannen har påpekt i sin rapport.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal dekke dokumenterte utgifter til takstmann på kr 40 953 inkludert merverdiavgift.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjoner:

- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal dekke forbrukerens kostnader på kr 25 807,50 inkludert merverdiavgift, med levering og montering av manglende mønebånd/beslag.
- Forbrukeren får ikke medhold da manglende takhatt ikke utgjør en mangel.
- Forbrukerne får medhold og entreprenøren skal betale kr 1 012,50 inkludert merverdiavgift til utbedring av rørgjennomføring i yttervegg fra varmepumpe.
- Tvistepunktet som gjelder inntrenging av snø og vann ved vindu på ark.er løst og entreprenøren skal betale kr 9 625 inkludert merverdiavgift.
- Forbrukeren får medhold når det gjelder manglende musebånd. Entreprenøren skal derfor betale det som det ville ha kostet ham å rette. Nemnda kommer til at forbrukerens kostnadsoverslag er rimelig og entreprenøren skal derfor betale kr 5 870 inkludert merverdiavgift.
- Nemnda tar ikke stilling til tvistepunktet som gjelder støy fra skjult ledningsnett da det ikke er fremlagt nødvendig dokumentasjon.
- Forbrukeren får medhold når det gjelder mangler ved malerarbeidene og entreprenøren skal betale kr 7 700 inkludert merverdiavgift.
- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal dekke dokumenterte utgifter til takstmann på kr 40 953 inkludert merverdiavgift.