

## Protokoll i sak 1288/2021

for

### Boligtvistnemnda

Dato: 19. oktober 2021

**Saken gjelder:** Reklamasjon over diverse bygningsmessige feil og mangler.  
-----

#### 1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 19. juni 2014 «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt» - Byggblankett 3425. Forbrukerne kjøper da en enebolig med sekundærleilighet i underetasjen og en dobbel garasje i forlengelsen av sokkeletasjen. Grunnarbeider, betongarbeider og innredninger er blant de arbeider som ikke inngår i kontrakten.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 6.1 avtalt til kr 3 649 000 inkludert merverdiavgift.

Vedlegg til kontrakten er bla. entreprenørens tilbud datert den 14. april 2014.

Boligen overtas uten merknader ved overtagelsesforretning den 27. mai 2016.

Den 8. november 2019 reklamerer forbrukerne over følgende mangler som ble oppdaget i perioden 7. oktober 2019 til 6. november 2019 og krever retting:

1. Maling på listene i badet flasser.
2. Ventilasjon i garasjen er ikke tilfredsstillende.
3. Det er vannansamling på garasjegulvet som forårsaker fukt og jordslag på vegg.
4. Stolper ved inngangsdøren har sunket (setninger) og inngangsdøra går tregt.
5. Store sprekker i innvendige hjørner har ført til skader på veggplater.
6. Flisfuger på badet går i oppløsning/sprekker.
7. Ventilasjonsanlegget i boligen (balansert ventilasjon) går svært ujevnt.

Entreprenøren har i tilsvaret den 3. mai 2021 anført at forholdene først ble reklamert i desember 2019.

Den 3. januar 2020 avviser entreprenøren de fleste av de reklamerte forholdene med unntak av justering av stolper ved inngangsdøren som skal justeres (pkt. 4) og bytte av en «utføler» som skal byttes på ventilasjonsanlegget (pkt. 7). Senere monterer entreprenøren to ventiler i garasjen (pkt. 2).

I senere e-poster fastholder partene sine standpunkter og kommer derfor ikke til enighet. Forbrukerne kontakter derfor en takstmann som etter en befaring i boligen den 10. januar 2021 skriver i sin rapport at følgende reklamasjonsberettigede feil og mangler ble observert:

1. Underetasje: Løse fliser og flisfuger over dør til badrom. Malingsflass på taklister på badrom.
2. Garasje: Garasjen er bygget uten tilstrekkelig ventilasjon. Gulv på garasje har ikke tilstrekkelig fall fra sidevegg, slik at vann fra bil har skadet veggplater. Det er montert trebord oppunder takutstikk fra garasje. Dette blir skadet av vann/is som renner fra tak på garasje.
3. Utvendig: Vann som kondenserer og smelter på hovedtaket renner gjennom undertak på takoverbygg og fryser. Se bilde med istapper.
4. 1. etasje: Ytterdør er treg å åpne/lukke. Da døren ligger på terskel, har dørbladet fått skader.
5. 2. etasje: Malingsflass på taklister på badrom.

I følge takstmannen må taklister på badrom pusses ned og males opp. Løse fliser må festes og ny fugemasse må legges på. Ytterdør må justeres og skade i underkant av dørblad må repareres. Gulv i garasje må rettes opp slik at vann ikke renner inn mot sidevegg ved garasjeport. Ventiler i yttervegger/garasjeport må monteres i garasje. Takbord på underside av takutstikk på garasje må skiftes ut med et stålbeslag som tåler vann. Ovennevnte arbeider er beregnet til å koste kr 60 000 eksklusive merverdiavgift. Arbeider med å kontrollere takoverbygg ved inngangspartiet er ikke medregnet, da takstein må fjernes for å kartlegge arbeidsomfanget. Rigg, drift og bortkjøring av avfall er heller inkludert.

Rapporten og kravet om retting sendes til entreprenøren som i en e-post den 4. mars 2021 avviser kravet med unntak av at han vil utbedre mangler ved ventilasjonsanlegget.

Da partene ikke kommer til enighet, fremmer forbrukerne saken for Boligtvistnemnda den 8. mars 2021. De krever at entreprenøren retter manglene og tilbakebetaler kr 2 775 for ventiler i garasjen som ikke har effekt samt dekker utgifter til takstmann med kr 7 550.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 3. mai 2021. Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvaret den 2. juni 2021. Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 2. august 2021. Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvaret den 30. august 2021. Hoveddelen av innholdet 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 19. juni 2014.

Forbrukerne kjøper da en enebolig med sekundærleilighet i underetasjen og en dobbel garasje i forlengelsen av sokkeletasjen. Grunnarbeider, betongarbeider og innredninger er blant de arbeider som ikke inngår i kontrakten.

Boligen overtas uten merknader ved overtagelsesforretning den 27. mai 2016.

I november 2019 reklamerer forbrukerne over flere mangler som de krever at entreprenøren retter. Entreprenøren avviser i det alt vesentlige kravet og forbrukerne kontakter derfor en takstmann som i sin rapport konkluderer med at forbrukerens krav er reklamasjonsberettigede.

Deretter utbedrer entreprenøren enkelte forhold, men forbrukerne reklamerer over nye forhold, uten at partene kommer ikke til enighet. Den 8. mars 2021 fremmer forbrukerne saken for Boligtvistnemnda. De krever at entreprenøren retter manglene og tilbakebetaler kr 2 775 for ventiler i garasjen som ikke har effekt samt dekker utgifter til takstmann med kr 7 550.

## *2.2 Bad i U-etg. – diverse mangler.*

### *2.2.1 Partenes anførsler*

#### *a) Løse fliser og flisfuger*

Forbrukerne reklamerer den 8. november 2019 over løse fliser og flisfuger som går i oppløsning over dør til bad samt at taklistene i bad flasser. De krever retting slik som takstmannen beskriver i sin rapport.

I tilsvar den 3. mai 2021 har entreprenøren bekreftet at han vil utbedre løse fliser og flisfuger på badet. I tilsvar den 30. august 2021 bekrefter forbrukerne at løse fliser og flisfuger er rettet med godt resultat

#### *b) Taklister på bad som flasser*

Entreprenøren anfører at kravet om levering og montering av nye taklister på badet er fremsatt for sent, men han vil allikevel levere nye lister som forbrukeren selv kan montere siden montering av listverket ikke inngår i kontrakten, jf. vedlegg E-1.

### *2.2.2 Nemndas synspunkter*

#### *a) Løse fliser og flisfuger*

Forholdet er rettet av entreprenøren.

#### *b) Taklister på badet*

Entreprenøren har akseptert å levere nye taklister på grunn av at malingen flasser av selv om han anfører at forbrukeren har reklamert for sent. Da det i kontraktens vedlegg E.1 fremkommer at «*montering av innvendig listverk i begge enheter er ikke inkludert*» avviser entreprenøren kravet om montering av de nye listene.

Etter nemndas syn er montering av de nye listene et nødvendig tiltak som må utføres i forbindelse med utskifting av taklistene som entreprenøren har akseptert som en mangel. Forbrukeren får derfor medhold. Nemnda behøver ikke å ta ikke stiling til om det er reklamert for sent da entreprenøren har akseptert mangelen.

Konklusjon: Fliser og flisfuger er utbedret. Forbrukeren får medhold i kravet om at entreprenøren skal monterer taklistene som han skal levere.

## *2.3 Mangler i garasjen*

### *2.3.1 Partens anførsler*

#### *a) Ventilasjon.*

Forbrukerne reklamerer i november 2019 fordi ventilasjonen av garasjen ikke er god nok slik at luftfuktigheten er alt for høy. De krever at entreprenøren utbedrer forholdet og i tillegg

erstatte kr 2 775 som forbrukerne har betalt for ventiler som viste seg ikke har noen effekt. Kravet gjentas i senere tilsvare.

Entreprenøren har den 3. januar 2020 avvist kravet om retting og erstatning da garasjen er levert uisolert og uten garasjeport. Dersom senere montering av garasjeport og isolering av garasjen har ført til behov for ventilasjon, er dette forbrukernes ansvar å etablere. Avvisningen fastholdes i senere tilsvare.

*b) Manglende fall på garasjegulv og fuktskader på vegg*

Forbrukeren har bekreftet at fallet på garasjegulvet nå er utbedret slik at vannet ikke renner inn i garasjen utenfra. Forbrukerne fastholder imidlertid at gipsplatene ikke er egnet på veggene i garasjen fordi smeltevann og fuktighet som følger med bilene blir liggende på garasjegulvet. Dette vannet har fuktet ned veggene og ført til sopp- og råteskader. Mangelen er også påpekt og dokumentert med foto i en skaderapport og forbrukerne krever at veggene bygges av materialer som tåler den fuktbelastningen de utsettes for.

Entreprenøren har som nevnt, utbedret fallet på garasjegulvet, men avvist å utbedre fuktskadene på veggene i garasjen.

*c) Trekledning under takutstikk på garasjen som blir skadet av vann/is*

Forbrukerne reklamerer fordi kledningen under takutstikk på garasjen blir fuktskadet av vann som renner fra garasjetaket. Entreprenøren har bekreftet at forholdet vil bli rettet.

### 2.3.2 Nemnda synspunkter

*a) Ventilasjon*

Forbrukeren reklamerer over manglende ventilasjon i garasjen. Entreprenøren har avvist kravet.

Hvorvidt manglende ventilasjon av garasjen er 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.»*

Nemnda viser først til plantegning av underetasjen som er vedlegg C til kontrakten. På tegningen står det tydelig skrevet «Garasje 36,8 m<sup>2</sup>». En garasje er et lukket rom og ikke en carport og entreprenøren skal derfor prosjektere og levere forskriftsmessig ventilasjon i boligen med en tilhørende garasje. Forbrukeren har imidlertid valgt å utsette montering av garasjeporten. Etter nemndas syn fritar ikke dette entreprenøren fra å levere garasjen med tilfredsstillende ventilasjon.

Det rettslige utgangspunktet må derfor være at ventilasjon av garasjen skal tilfredsstillende kravene i TEK10 som forutsettes å gjelde. Nemnda har diskutert om det stilles ulike krav til en uisolert og en isolert garasje, men finner ikke at TEK10 skiller på disse utførelsene. Nemnda viser til § 13-1 første ledd, «Generelle krav til ventilasjon». Her fremkommer det at:

*«Bygning skal ha ventilasjon tilpasset rommenes forurensnings- og fuktbelastning slik at tilfredsstillende luftkvalitet sikres. Luftkvalitet i bygning skal være tilfredsstillende med hensyn til lukt og forurensning. Inneluft skal ikke inneholde forurensning i skadelige konsentrasjoner med hensyn til helsefare og irritasjon. Det skal tas hensyn til romtype, innredning, utstyr og forurensningsbelastning fra materialer, prosesser, personer og husdyr.»*

I veiledningen til første ledd står det at «*Kravet i første ledd er oppfylt når de luftmengdene som er fastsatt i §§ 13-2 og 13-3 legges til grunn ved prosjektering og utførelse*».

Da det her dreier seg om en bolig, viser nemnda til § 13-2 hvor det i tredje ledd står at «*Rom som ikke er beregnet for varig opphold skal ha ventilasjon som sikrer 0,7 m<sup>3</sup> friskluft pr. time pr. m<sup>2</sup> gulvareal*».

I veiledningen til tredje ledd fremkommer at «*Rom som ikke er beregnet for varig opphold må sikres tilstrekkelig friskluft for å tynne ut forurensningene som avgis fra materialer og innredning. Med rom for varig opphold i boenhet menes stue, soverom, kjøkken og arbeidsrom. Rom som ikke er for varig opphold er bad, toalett, tekniske rom, bod, garasje o.l.*»

Basert på den dokumentasjon som er fremlagt bla. skaderapporten og forbrukerens egne fuktmålinger kommer nemnda til at luftfuktigheten i garasjen tidvis er for høy. Det foreligger derfor en mangel i forhold til kravene i TEK10 som entreprenøren skal rette.

Når det gjelder forbrukerens krav om erstatning på kr 2 775 fordi ventilene ikke har noen effekt, er det ikke fremlagt opplysninger som gjør at nemnda kan ta stilling til denne anførselen. Entreprenøren har imidlertid en plikt til å levere ventilasjon i garasjen og forbrukeren skal derfor få dekket disse kostnadene etter at han har fremlagt kvittering for sitt utlegg.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal utbedre ventilasjonen i garasjen. Entreprenøren skal dekke kr 2 775 til ventiler etter at forbrukeren har fremlagt kvittering for sitt utlegg.

*b) Manglende fall på garasjegulv og fuktskader på vegg*

Forbrukeren har bekreftet at fallet på garasjegulvet er utbedret av entreprenøren slik at vannet ikke renner inn i garasjen utenfra. For øvrig stiller ikke TEK10 noen krav til fall på garasjegulv.

Hvorvidt fuktskadede gipsplater på garasjeveggene er en mangel ved entreprenørens leveranse, må som i pkt. a) avgjøres etter buofl § 25 første ledd. Det rettslige utgangspunktet må være at materialene som er benyttet i garasjeveggene skal tilfredsstillende kravene i TEK10. Nemnda viser til § 13-14 «*Generelle krav om fukt*», som i preakseptert ytelse (2) til første ledd har følgende ordlyd:

*«Materialer må kunne tåle den fuktpåkjønning de kan forventes å bli utsatt for. Det må foreligge tilfredsstillende materialdokumentasjon som angir kritiske verdier for fukt i forhold til mikrobiologisk vekst, avgassing og andre vesentlige egenskaper ved produktet».*

Basert på foto i skaderapporten kommer nemnda til at gipsplatene på garasjeveggene har fuktskader og må byttes. Det må også foretas en kontroll av bakenforliggende konstruksjon og evt. foretas nødvendige utbedringer. Dersom fuktskadene vedvarer etter at fallet på garasjegulvet er utbedret, må veggene bygges av materialer som «*må kunne tåle den fuktpåkjønning de kan forventes å bli utsatt for*», jf. TEK10 som referert ovenfor.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal utbedre fuktskadede vegger i garasjen. Manglende fall på garasjegulvet er utbedret.

c) *Trekledning under takutstikk på garasjen blir skadet av vann/is*

Konklusjon: Entreprenøren har utbedret forholdet ved å erstatte trekledningen med vannbestandig beslag og forbrukerne har akseptert rettingen.

Konklusjon: Entreprenøren har rettet mangelen.

2.4 *Vann drypper fra kledningen av utvendig himling ved hovedinngangsdøren*

2.4.1 *Partenes anførsler*

Forbrukerne reklamerer i februar 2020 over vann fra hovedtaket som kondenserer og smelter for deretter å renne gjennom undertaket på takoverbygget og fryse til istapper. Forholdet er også påpekt som en mangel i skaderapporten fra februar 2021 og forbrukerne krever at forholdet utbedres.

Entreprenøren har avvist reklamasjonen fordi det ikke er unormalt at det oppstår kondens ved et inngangsparti, og spesielt i vedvarende kuldeperioder som var tilfelle i februar 2020. Slik kondens er primært forårsaket av varm luft som slipper ut og opp til undertaket og gesimskledningen når inngangsdøren åpnes, samt noe kondensdannelse i luftesjiktet som ligger under sutakspplatene på hovedtaket. Dette vil kunne føre til vanddrypp når det tiner, og ved raske temperaturendringer vil dette igjen kunne medføre noe isdannelse. Årsaken er i liten eller ingen grad ismelting på hovedtaket som det antydes i takstrappen, men fenomenet skyldes klimatiske påvirkninger og ikke en feil i konstruksjonen av bygget. Det foreligger derfor ikke en mangel og entreprenøren fastholder at reklamasjonen skal avvises.

2.4.2 *Nemndas synspunkter*

Hvorvidt vann som drypper fra underkledningen av utvendig himling ved hovedinngangsdøren er en mangel ved entreprenørens leveranse, må også her 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.»*

Den dokumentasjon som er fremlagt er en skaderapport fra februar 2021. Her skriver takstmannen at *«Vann som kondenserer og smelter på hovedtaket renner gjennom undertaket på takoverbygget og fryser. Se bilde av istapper»*. Takstmannen har imidlertid ikke foretatt undersøkelser av konstruksjonen men kun observert at det drypper vann og dannes istapper under utvendig himling over inngangsdøra.

Nemnda vil først påpeke at vann som fryser til istapper under innkledning av takkonstruksjonen ved raftet er en klar indikasjon på at det kan foreligge en mangel. Entreprenøren skal derfor undersøke konstruksjonen slik at mulige feil kan avdekkes og utbedres.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold, og entreprenøren skal undersøke konstruksjonen slik at mulige feil kan avdekkes og utbedres.

2.5 *Ytterdøren er skadet og treg å åpne/lukke.*

2.5.1 *Partenes anførsler*

Forbrukerne reklamerer i desember 2019 over at ytterdøren er skadet og treg å åpne/lukke. Forholdet er også påpekt som en mangel i skaderapporten fra februar 2021 og forbrukerne

krever at døren justeres og skaden utbedres, evt. dørbladet byttes. Forbrukerens egne foto er også fremlagt som dokumentasjon.

Entreprenøren har avvist reklamasjonene fordi den skyldes manglende vedlikehold og fordi forholdet er reklamert for sent tre år og syv måneder etter overtagelsen.

### 2.5.2 Nemndas synspunkter

Nemnda velger først å se på spørsmålet om forbrukeren har reklamert for sent. Det følger av buofl § 30 første ledd at forbrukeren må reklamere på mangler «*innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen*». I Rt-2010-103 er innholdet av den tilsvarende bestemmelsen i lov om avhending av fast eiendom nærmere klarlagt. Her slås det fast, under henvisning til forbrukerkjøpsloven § 27, at en reklamasjonstid på tre måneder fra forbrukeren oppdager de faktiske forhold normalt må være tilstrekkelig tid for «*å gi den ukyndige kjøperen tid til å konsultere sakkyndige med videre for nærmere avklaring og verifisering av reklamasjonsgrunnlaget, samt gi vedkommende noe tid til å områ seg*», se avsnitt 66. På den andre siden skal det foreligge sterke grunner for å forlenge fristen ut over tre måneder. Nemnda finner at buofl § 30 første ledd må forstås på samme måte som avhendingslovas reklamasjonsregler. Dører og vinduer i en bolig krever normalt justering i løpet av det første året. Når forbrukeren reklamerer fordi døra er treg å åpne/lukke først ca. tre år og syv måneder etter overtagelsen, har han reklamert for sent. For øvrig er justering av dører og vinduer en del av forbrukernes normale vedlikehold og utgjør derfor heller ikke en mangel.

Når det gjelder skaden på dørbladet er denne etter nemndas syn mest sannsynlig ett forhold som skyldes bruk og ikke en produksjonsfeil. Dersom forholdet hadde vært tilstede ved overtagelsen burde forbrukerne har reklamert «*så snar råd er*», jf. buofl § 30 andre ledd.

Konklusjon: Forbrukerne får ikke medhold i at skaden på døra er en mangel. Justering av døra er reklamert for sent.

## 2.6 Utgifter til takstmann

### 2.6.1 Partenes anførsler

Forbrukerne krever å få dekket utgifter til takstmann med kr 7 550 inkludert merverdiavgift. Faktura er fremlagt som dokumentasjon. Entreprenøren har avvist kravet.

### 2.6.2 Nemndas synspunkter

Når det gjelder utgifter som forbruker 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 takstmann finner nemnda at vilkårene i buofl § 32 fjerde ledd første punktum er oppfylt for de vesentligste reklamerte forholdene. I disse tilfellene finner nemnda det overveiende sannsynlig at partene ikke ville kommet til enighet uten å trekke inn en uavhengig tredjepart. Entreprenøren skal dermed dekke fakturaen fra takstmannen med kr 7 550 inkludert merverdiavgift.

Konklusjon: Forbrukerne får delvis medhold og entreprenøren skal dekke fakturaen fra takstmannen med kr 7 550 inkludert merverdiavgift.

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

- Fliser og flisfuger på bad i U-etg. er utbedret.
- Forbrukeren får medhold i kravet om at entreprenøren skal monterer taklistene på bad i U-etg.
- Forbrukeren får medhold i at entreprenøren skal utbedre ventilasjonen i garasjen.
- Entreprenøren skal dekke kr 2 775 til ventiler etter at forbrukeren har fremlagt kvittering for sitt utlegg.
- Forbrukeren får ikke medhold i at det er mangler ved fall på garasjegulvet, men medhold i at entreprenøren skal utbedre fuktskadede vegger i garasjen.
- Entreprenøren har byttet ut trekledningen under takutstikk på garasjen med vannbestandig beslag og forbrukerne har akseptert rettingen.
- Forbrukeren får medhold. Entreprenøren skal først finne årsaken til at vann som drypper fra underkledningen av utvendig himling <utgjør en mangel.
- Forbrukerne får ikke medhold i at skaden på døra er en mangel. Justering av døra er reklamert for sent.
- Forbrukeren får medhold i kravet om dekning av kostnader til takstmann med kr 7 550 inkludert merverdiavgift.