

Protokoll i sak 1301/2021

for

Boligtvistnemnda

Dato: 15. desember 2021

Saken gjelder: Reklamasjon diverse bygningsmessige feil og mangler. Krav om utbedring og prisavslag.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 23. april 2020 «Kontrakt om prosjekteringsoppdrag» - Byggblankett 8404 og «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt» - Byggblankett 3425. Forbrukerne kjøper da en enebolig i to etasjer med dobbel garasje i boligens første etasje.

Vederlaget er i prosjekteringskontraktens pkt. 7 avtalt til kr 78 000 inkludert merverdiavgift.

Vederlaget er i byggekontraktens pkt. 6.1 avtalt til kr 3 746 779 inkludert merverdiavgift.

Vedlegg til kontrakten er bla. tegninger og en leveransebeskrivelse.

Den 5. juni 2020 påpeker forbrukerne i en e-post til entreprenøren at det er noen forhold som har vært avtalt hele tiden, men som ikke kommer frem på tegningen:

1. vindu fra gulv til tak på bad
2. vegg med lyddemping mellom hobbyrom (står som bod 26.7 kvm) og rammene rundt
3. dør ut fra vaskerom (verandaen ble fjernet fordi det visst ikke gikk i forhold til BYA)
4. åpningsbart vindu på bad (trenger ikke være større enn 50 x 50)
5. bytte ytterdører (Hørman dører)
6. bytte peisovnen (til Aduro 9.7)

I den samme e-posten bestiller forbrukerne:

1. dør mellom grovkjøkken og hall.
2. ett stort vindu i TV-stuen i stedet for to.

Avslutningsvis skriver forbrukerne at de etter deres oppfatning ikke skal betale for følgende endringer/justeringer:

1. flytte pipen til TV vegg som bør være 2 meter, pipen kommer da på soverom i stedet for treningsrom i 2 etg. (må da gjerne justere vindusstørrelsen ved døren på soverom slik at det er plass til pipen?)
2. flytte toalett og badekar til motsatt vegg og det samme med baderomsinnredning
3. flytte døren til treningsrom lenger inn i gangen
4. kan vinduet på WC flyttes til ved siden av inngangsdøren i hallen ved å justere litt på den?

5. justere litt på veggene til hobby (bod) så det blir plass til 60 cm garderobeskap i hallen og gangen
6. justere veggen mellom hobby og bod (kontor) slik at kontoret blir smalere
7. bytte om dør/ vindu mellom sportsbod (kontor) og bod (hobby)
8. flytte vindu fra garasje/sluse til grovkjøkken

Deretter inngår partene i tidsrommet 15. juni 2020 til 30. august 2020 syv endringsavtaler som omfatter diverse bygningsmessige endringer. Den ene av disse endringsavtalene (nr. 9) gjelder en innfelt nisje i veggen mellom hovedbad og vaskerom i henhold til skisse datert den 28. august 2020.

Den 31. august 2020 avholder partene et «Oppmeldingsmøte» før boligens settes i bestilling og produksjon. Her gjennomgås bla. kontrakten med vedlegg, byggetillatelsen og tilvalslisten samt fordeling av partenes plikter.

Underveis i byggeprosessen (januar 2021) så oppdager forbrukerne ved en tilfældighet, at det er ført rør til både ventilasjon og kloakklufting gjennom veggen mellom vaskerommet og hovedbadet. Noe som umuliggjorde bygging av nisjen. Da forbrukerne påpekte dette så fikk de beskjed om at «*det er sånn som kan skje i prosjekteringen*». De kunne da velge mellom å kutte ut nisjen, eller utvide veggen med 15 cm - 20 cm enten på hovedbadet eller på vaskerommet for å beholde nisjen. Det minst dårlige valget ble da å utvide veggen på vaskerommet, noe som gjorde utformingen av vaskerommet annerledes enn opprinnelig planlagt. På grunn av arealet som forsvinner i vegg krever forbrukerne en prisreduksjon på kr 4 926,30.

I en e-post til entreprenøren den 15. januar 2021 påpeker også forbrukerne at utforingene på de store vinduene i 2. etasje ikke går helt ned til gulvet slik som det er avtalt i «Oppmeldingsmøte».

Den 16. mars 2021 innkaller entreprenøren til overtagelsesforretningen den 26. mars 2021 kl. 13:00.

Den 24. mars 2021 gjennomfører en takstmann en befaring i boligen og skriver dagen etter en tilstandsrapport som forbrukerne sender til entreprenøren.

Forbrukeren viser til buofl § 49 og setter kr 263 968,75 på sperret konto. Det oppstår allikevel uenighet om innbetaling av sluttvederlaget som entreprenøren krever innbetalt på sin konto og han signerer derfor ikke på overtagelsesprotokollen som for øvrig ikke er fremlagt for nemnda, etter befaringen den 26. mars 2021.

Den 30. mars 2021 påpeker entreprenøren at det er flere feil i takstmannens rapport. Forbrukerne er ikke enige i entreprenørens bemerkninger og kommenterer disse den 7. april 2021.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 8. april 2021. I protokollen er det inntatt flere av de forhold som forbrukerne reklamerer over. Det er:

1. Det skal utføres tredjepartskontroll av vinduene i 2. etg. pga. uenighet om estetikk.
2. Uenighet om seks vegger tilfredsstillende estetisk klasse K2 (malerarbeider)
3. Uenighet om ventilasjonsaggregatet tilfredsstillende FDV
4. Endringer på vaskerom pga. rørføringer

5. Vegg i trapperom er flytte pga. ventilasjonsaggregatet

Den 12. april 2021 reklamerer forbrukerne fordi døra til ventilasjonsaggregatet ikke kan åpnes uten at den skrues av. Dette skyldes plassering av varmtvannsberederen.

Entreprenøren svarer dagen etter at «*Det ser ut som en prosjekteringsfeil. Normalt skal det være tilkomst for service og vedlikehold*». Ventilasjonsentreprenøren m. fl. bekrefter også at døra til aggregatet er hengslet og skal kunne åpnes. I produktinformasjonen for ventilasjonsaggregatet står det imidlertid at «*Døren kan enkelt demonteres/monteres (aktuelt i tilfeller med manglende plass for åpning av dør). Filter og andre komponenter kan enkelt tas ut/settes inn i forbindelse med bytte, rengjøring eller service*». Etter noe diskusjon tilbyr entreprenøren seg å bytte ut varmtvannsberederen med en ny bereder som muliggjør åpning av døra i ventilasjonsaggregatet.

Den 26. april 2021 foretar en ny takstmann en «*Gjennomgang av bolig og vindu- og dørløsning*».

Da partene ikke kommer til enighet, fremmer forbrukerne saken for Boligtvistnemnda den 29. april 2021. Samme dag sender forbrukerne «*Klage på utførelse av diverse arbeider i ny bolig*» til entreprenøren hvor de gjentar tidligere reklamasjoner og krav:

1. Ventilasjonsaggregat på vegg i vaskerom 2. etasje – prisavslag se pkt. 3.
2. Dobbel vegg mellom vaskerom og hovedbad pga. rørgjennomføringer i dusjnise – prisavslag kr 4 926,30.
3. Gang i 2. etasje kan ikke benyttes som planlagt pga. vegg til tilstøtende vaskerom som er flyttet, ref. punkt 1 – prisavslag kr 13 286,40.
4. Fagmessig dårlig utførelse i forbindelse med 3 stk. vinduer i 2 etasje – retting alternativt prisavslag kr 82 000.
5. Maling/sparkling er for dårlig utført – retting alternativt prisavslag kr 16 600.
6. Dekning av kostnader til takstmann kr 16 247,50.

Forbrukerne foreslår å innbetale kr 130 908,55 når utbedringene som er avtalt etter overtagelsesforretningen den 8. april 2021 er utført. Resterende beløp på kr 133 060,20 blir stående på sperret konto i påvente av Boligtvistnemndas avgjørelse.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 21. juni 2021. Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvaret den 10. august 2021. Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 14. september 2021. Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvaret den 9. oktober 2021. Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 21. oktober 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 23. april 2020. Forbrukerne kjøper da en enebolig i to etasjer med dobbel garasje i boligens første etasje.

Overtagelsesbefaring gjennomføres den 26. mars 2021, men på grunn av uenighet om innbetaling av sluttvederlaget vil ikke entreprenøren signere protokollen, som heller ikke er fremlagt for nemnda. Det gjennomføres en ny befaring den 8. april 2021 og nemnda legger til grunn at overtagelsen fant sted den 8. april 2021 da protokollen fra befaringen har overskriften «*Protokoll fra overtagelsesforretning*». I protokollen er det inntatt flere forhold som forbrukerne reklamerer over. Entreprenøren utbedrer noen forhold, men partene kommer ikke til enighet og forbrukerne fremmer saken for Boligtvistnemnda den 29. april 2021. Samme dag sender de «*Klage på utførelse av diverse arbeider i ny bolig*» til entreprenøren hvor de gjentar tidligere reklamasjoner og krav som er de samme som i klagen for nemnda:

1. Feil plassering av ventilasjonsaggregat på vegg i vaskerom 2. etasje – krav om prisavslag.
2. Tykkere vegg enn forutsatt mellom vaskerom og hovedbad pga. rørgjennomføringer i dusjnische – krav om prisavslag kr 4 926,30.
3. Gang i 2. etasje kan ikke benyttes som planlagt pga. vegg mot tilstøtende vaskerom som er flyttet, ref. punkt 1 – krav om prisavslag kr 13 286,40. Se pkt. 1.
4. Fagmessig dårlig utførelse og feil levering av tre vinduer i 2. etasje – krav om retting alternativt prisavslag kr 82 000.
5. Maling/sparkling er for dårlig utført – krav om retting alternativt prisavslag kr 16 600.
6. Krav om dekning av kostnader til to takstmenn med kr 16 247,50.

2.2 *Mangler i forb. med plassering av ventilasjonsaggregat i vaskerom 2. etasje og gang i 2. etasje kan ikke benyttes som planlagt fordi veggen mot vaskerommet er flyttet.*

2.2.1 *Partenes anførsler*

Forbrukerne reklamerer den 12. april 2021 fordi plassering av varmtvannsberederen gjør at døra i ventilasjonsaggregatet ikke kan åpnes uten at den må demonteres. Entreprenøren erkjenner at «*Det ser ut som en prosjekteringsfeil. Normalt skal det være tilkomst for service og vedlikehold*». Etter noe diskusjon tilbyr entreprenøren seg å bytte ut varmtvannsberederen med en ny bereder type Saga Xpress SX 150 som muliggjør åpning av døra i ventilasjonsaggregatet. Denne delen av tvisten ansees derfor som løst.

Forbrukerne reklamerer også over at ventilasjonaggregatet som er montert, er større enn det som opprinnelig var planlagt levert. Dette har ført til at veggen mot gangen i 2. etasje på vaskerommet er flyttet 20 cm. Det har igjen gjort at denne gangen ikke kan utnyttes som forbrukerne har planlagt og de krever derfor prisavslag på kr 13 286,40.

Entreprenøren avviser kravet om prisavslag fordi flytting av veggen 20 cm mot gangen var nødvendig for å få plass til et (større) ventilasjonsaggregat med tilstrekkelig kapasitet. Denne endringen er innenfor de tilpasninger som han kan utføre og som det er tatt forbehold om i leveransebeskrivelsens pkt. 2.2.

2.2.2 *Nemndas synspunkter*

Forbrukerne krever prisavslag på kr 13 286,40 fordi entreprenøren har flyttet en vegg mellom bad og gang i 2. etg. 20 cm mot gangen for å få plass til ventilasjonsanlegget. Entreprenøren har avvist kravet.

Hvorvidt det foreligger mangel, må avgjøres etter buofl § 25 første ledd som fastslår at «*Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krav som følgjer av avtalen [.....]*».

Nemnda vil påpeke at innvendige vegger ikke er målsatt hverken på kontraktstegningene datert den 14. april 2020 eller på 1:100 tegningene som ble gjennomgått i oppmeldingsmøte den 31. august 2020. Arbeidstegningene M= 1:50 som er datert den 27. august 2020, ble ikke disse fremlagt for forbrukerne på oppmeldingsmøte.

Nemnda har gjennomgått kontraktstegningene og tegningene som ble gjennomgått i oppmeldingsmøte og kommer til at forbrukerne ikke kunne ha hatt en berettiget forventning om at veggen mellom bad og gang i 2. etg. skulle ha en eksakt målsatt plassering. Nemnda finner heller ikke at entreprenøren senere har gitt løfte om en slik eksakt plassering av denne veggen. Det er derfor ikke grunnlag for å hevde at det foreligger et avvik og forbrukerne får ikke medhold.

Konklusjon: Forbrukerne får ikke medhold i kravet om prisavslag.

2.3 *Tykkere vegg enn forutsatt mellom vaskerom og hovedbad pga. rørgjennomføringer.*

2.3.1 *Partenes anførsler*

Forbrukerne ønsker en innfelt nisje i veggen mellom badet og vaskerommet i 2. etg. Den 30. august 2020 inngår de en endringsavtale (nr. 9) om å utføre denne nisjen i henhold til en skisse datert den 28. august 2020. I januar 2021 oppdager forbrukerne ved en tilfeldighet, at det er ført rør til både ventilasjon og kloakklufting i denne veggen som umuliggjorde bygging av nisjen som planlagt. Da forbrukerne påpekte dette, kommenterte entreprenøren at «*det er sånn som kan skje i prosjekteringen*». Forbrukerne kunne da velge mellom å kutte ut nisjen, eller å beholde nisjen ved å utvide veggen med (15 – 20) cm enten mot hovedbadet eller mot vaskerommet. Det minst dårlige alternativet ble da å utvide veggen mot vaskerommet, noe som gjorde utformingen av vaskerommet annerledes enn opprinnelig planlagt. På grunn av arealet som forsvinner i vegg krever forbrukerne en prisreduksjon på kr 4 926,30.

Entreprenøren avviser kravet fordi plassering av installasjonene i veggen mellom badet og vaskerommet var den beste tekniske løsningen. Dette gjorde også at man unngikk store synlige innkassinger i himlingen. Entreprenøren fremhever at også denne endringen er innenfor de tilpasninger som han kan utføre og som det er tatt forbehold om i leveransebeskrivelsens pkt. 2.2.

2.3.2 *Nemndas synspunkter*

Forbrukerne krever prisavslag på kr 4 926,30 fordi veggen mellom vaskerommet og hovedbadet er blitt tykkere enn forutsatt på grunn av tekniske føringer i veggen. Entreprenøren har avvist kravet.

Hvorvidt det foreligger mangel, må også her avgjøres etter buofl § 25 første ledd som fastslår at «*Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krav som følgjer av avtalen [.....]*».

Det er i dette tvistepunktet inngått en egen endringsavtale (nr. 9) om å utføre en nisje i dusjen slik det fremkommer av skisse datert den 28. august 2020 (s. 52-53). Entreprenøren har ikke oppfylt denne forpliktelsen. Etter nemndas syn kan ikke entreprenøren få medhold i at endringen ved å øke veggtykkelsen med 15-20 cm, er innenfor de tilpasninger som han kan utføre og som det er tatt forbehold om i leveransebeskrivelsens pkt. 2.2 (s. 34). Det foreligger derfor kontraktsbrudd. Da entreprenøren har avvist kravet har han mistet sin utbedringsrett og forbrukerne har krav på prisavslag, jf. buofl § 33.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og skal ha prisavslag på kr 4 926,30.

2.4 Fagmessig dårlig utførelse og feil levering av tre vinduer i 2. etasje

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukerne har «*fra dag en*» vært tydelige på at de ønsket store vinduer ned til gulvet i både 1. etg. og 2. etg. Dette fremkommer i en e-post til entreprenøren den 20. juni 2020 og i referatet fra oppmøttingsmøte den 31. august 2020 hvor det står: «*utforingene på store vinduer som går til gulv skal ha utforinger på siden til gulv (lenger utforinger)....*». Nemnda vil påpeke at denne teksten er uklart formulert og omhandler kun utforingene. Dersom det var ment at hele vinduet skulle gå ned til gulv, måtte det fremkomme tydeligere av teksten.

Underveis i byggeprosessen oppdager forbrukerne at tre store vinduer i 2. etg. er levert med høyde 200 cm og ikke går helt ned til gulvet da overkant vinduer skal være 210 cm over ferdig gulv. De krever at entreprenøren skifter vinduer til h = 210 cm evt. krever de prisavslag på kr 82 000 inkludert merverdiavgift i henhold til takstmannens vurdering.

Entreprenøren avviser kravet da både kontraktstegningene og tegningene som ble gjennomgått i oppmøttingsmøte viser at de tre angjeldende vinduene i 2. etg. er 200 cm høye og at topp vinduer er 210 cm over ferdig gulv.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever at entreprenøren bytter tre vinduer i 2. etg. som er feil levert fordi vinduene ikke «*går til gulv*» slik som forbrukeren anfører er avtalt. Entreprenøren har avvist kravet da vinduene er levert med mål i henhold til kontrakten med bilag.

Hvorvidt det foreligger mangel, må avgjøres etter buofl § 25 første ledd som fastslår at «*Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krav som følgjer av avtalen [.....]*».

Når man skal avgjøre om forbrukeren har fått en ytelse som avviker fra avtalen, må det først og fremst foretas en tolkning av denne avtalen med bilag. Andre forhold kan også komme inn, så som utsagn og dokumenter i forbindelse med avtaleinngåelsen og i senere møter. Det overordnede skjønnsstemaet er hva forbrukeren hadde en berettiget forventning om å få på bakgrunn av de nevnte momentene.

Når det gjelder mangelsspørsmålet må utgangspunktet være hvilke berettigede forventninger forbrukerne måtte ha på bakgrunn av kontraktsdokumentene. Etter nemndas syn er det avgjørende at disse vinduene på alle tegninger, inkludert kontraktstegningene hvor snitte tegningene inngår, er målsatt med en høyde på 200 cm og viser topp vinduer 210 cm over ferdig gulv. Det betyr at det er 10 cm fra underkant vindu til gulv.

Spørsmålet er imidlertid om partene har blitt enige om noe annet i ettertid. Sentralt for dette spørsmålet er hva som partene ble enige om i oppmøttingsmøte den 31. august 2020. I referatet fra dette møte er det inntatt at «*utforingene på store vinduer som går til gulv skal ha utforinger på siden til gulv (lenger utforinger)*». Etter nemndas syn retter ordlyden seg mot hvordan utforingene skulle utføres. Hvis forbrukerne hadde ment at det skulle være vinduer med større gass burde dette ha vært uttrykt klarere, for eksempel ved en endringsmelding da dette også er et kostnadsspørsmål for entreprenøren.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold.

2.5 Maling/sparkling er for dårlig utført

2.5.1 Partenes anførsler

Forbrukerne har ved endringsavtale nr. 5 datert den 29. juni 2020 bestilt malerarbeider som tilleggsarbeid. Ved overtagelsen reklamerer de fordi maling og sparkling av seks vegger som blir utsatt for slepelys, ikke tilfredsstillende kravene i estetisk klasse K2 slik som avtalt. Det fremkommer også i referat fra oppmøttingsmøte den 31. august 2020 at veggene skal tilfredsstillende kravet til estetisk klasse K2. I klagen for nemnda har forbrukerne endret kravet til at veggene skal tilfredsstillende det strengere kravet til estetisk klasse K3.

Entreprenøren avviser kravet da malerarbeidene etter hans oppfatning, tilfredsstillende kravene i estetisk klasse K2 slik det er avtalt. Det foreligger derfor ingen mangel.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne reklamerer og krever retting alternativt prisavslag på kr 16 600, fordi maling og sparkling av seks vegger som blir utsatt for slepelys, ikke tilfredsstillende kravene i estetisk klasse K3. Entreprenøren har avvist kravet fordi det er estetisk klasse K2 som er avtalt.

Hvorvidt forholdet utgjør en mangel, må avgjøres etter buofl § 25 første ledd som fastslår at «*Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krav som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§7, 9 og 13. [.....]*».

Nemnda viser til endringsavtale nr. 5 datert den 29. juni 2020 og til referat fra oppmøttingsmøte den 31. august 2020 hvor det fremkommer at malerarbeidene skal leveres i henhold til NS3420-T:2019 K2. Her har forbrukerne blitt forelagt tydelig informasjon om hvilke behandlinger som inngår de ulike estetiske klassene (tabell T3-2019). Det ble i 2019 innført endringer i klassifisering både av behandlinger og krav til ferdig malt overflate. Tidligere «Normalbehandlinger» og «Enklere behandlinger» er erstattet med anbefalte behandlinger som er delt i kvalitetsklasser K3, K2 og K1. De nye anbefalingene framgår av tabell T3: Bruksområder, se figuren under.

Tabell T3 fra NS 3420 – T:2019

Estetisk klasse	Tabell T3: Bruksområder	Behandlinger		Underlag
		Vegger	Himlinger	
K3	Egnet for overflater som vil bli utsatt for slepelys gjennom vindusflater og lignende, og der de estetiske kravene til overflaten vektlegges høyt. Klassen anbefales for alle malte flater i primære rom i bolig og fritidsbolig, for eksempel stue, kjøkken, soverom, entre/gang.	Alternativ 1: Heldekkende sparkelbehandling samt dekkende malebehandling. Alternativ 2: Heldekkende sparkelbehandling og overmalingsprodukt samt dekkende malebehandling.	Heldekkende sparkelbehandling samt dekkende malebehandling.	Klassen betinger at gipsplate-underlag har forsenkede platekanter i alle plateskjøter.
K2	Egnet for overflater som ikke blir utsatt for slepelys gjennom vindusflater og lignende.	Alternativ 1: Skjøt- og flekksparkling samt dekkende malebehandling. Alternativ 2: Skjøt- og flekksparkling, heldekkende overmalingsprodukt samt dekkende malebehandling.	Skjøt- og flekksparkling samt dekkende malebehandling.	
K1	Egnet for overflater i boder, tekniske rom, oppbevaringsrom, garasjeanlegg og lignende.	Enkel sparkel- og/eller malingsutførelse.	Enkel sparkel- og/eller malingsutførelse.	

Utgått tabell T3 er vist under og det framgår at det er store forskjeller mellom utgått og ny tabell T3.

Utgått tabell T3

Klasse	Tabell T3 Beskrivelse
K4	Rom eller deler av rom med krav til høy estetisk kvalitet
K3	Rom eller deler av rom med normale krav til estetisk overflate
K2	Rom eller deler av rom uten krav til estetisk overflate

I ny tabell T3 (2019) er det referert direkte til bolig under den høyeste klassen K3. Merk at ny klasse K3 forutsetter bruk av gipsplater med forsenkede platekanter når plater skjøtes. For K3 skal det utføres skjøt- og flekksparkling og deretter heldekkende sparkling. Med de nye klassifiseringene vil det være behov for tydeligere informasjon og veiledning overfor forbruker. Bedømming av estetisk kvalitet på ferdig behandlede flater skal utføres stående på gulvet. Betrakningsavstand til veggflaten skal være minst 50 cm. Malerarbeidene skal vurderes uavhengig av planhetsvariasjoner i underlaget. Slike planhetsvariasjoner kan ved lysinnfall langs flaten gi skyggevirksomheter i overflaten. Innvendige hjørner skal fremstå skarpe og uten hulkileffekt.

Takstmannen har påpekt at overflatene ikke er helsparklet, men partene har avtalt at malerarbeidene skal utføres i henhold til NS3420-T:2019 K2 som er «*anbefalt behandling*». Riktignok er det referert direkte til bolig under den høyeste klassen K3, men da partene eksplisitt har avtalt kvalitetsklasse K2, er det dette som gjelder. I denne kvalitetsklassen er det ikke krav til helsparkling (se tabellen ovenfor).

Konklusjon: forbrukerne får ikke medhold.

2.6 Dekning av utgifter til takstmenn

2.6.1 Partenes anførsler

Forbrukerne har engasjert to takstmenn og krever at entreprenøren dekker disse kostnadene med kr 16 247,50. Entreprenøren har ikke kommentert 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.

Da forbrukerne ikke har fått medhold i noen av de vesentligste reklamerte forholdene, får de heller ikke medhold i sitt krav om å få dekket utgifter til takstmenn. Etter nemndas syn var det heller ikke nødvendig med takstmann i det tvistepunktet hvor forbrukerne har fått medhold.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold i kravet om dekning av utgifter til to takstmenn.

Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjoner:

- Forbrukerne får ikke medhold i at veggen på badet som er flyttet 20 cm mot gangen for å få plass til ventilasjonsinstallasjonene, utgjør en mangel. Da får de heller ikke medhold i at gangen i 2. etasje som en konsekvens av dette, ikke kan benyttes som planlagt.
- Forbrukerne får medhold i at veggen med dusjnise i hovedbad mot vaskerommet er tykkere enn forutsatt og derfor utgjør en mangel. Prisavslaget skal være kr 4 926,30.
- Forbrukerne får ikke medhold i at de store vinduene i 2. etg. ikke er levert i henhold til kontrakten.
- Forbrukerne får ikke medhold i at malerarbeidene på seks vegger som blir utsatt for slepelys, skal tilfredsstillende kvalitetsklasse K3.
- Forbrukeren får ikke medhold i kravet om dekning av utgifter til to takstmenn.