

Protokoll i sak 1307/2021

for

Boligtvistnemnda

Dato: 15. desember 2021

Saken gjelder: Reklamasjon diverse bygningsmessige feil og mangler. Krav om retting, subsidiært prisavslag og erstatning.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 11. oktober 2018 «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt» - Byggblankett 3425. Forbrukerne kjøper da en «nøkkelferdig» hytte.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 6.1 avtalt til kr 3 691 500.

Vedlegg til kontrakten er en leveransebeskrivelse.

Partene inngår deretter tre endringsavtaler:

- | | | | |
|----|---------------------|--------------------------------------|------------|
| 1. | 15. november 2018: | Oppgradering av parkettgulv | kr 16 245 |
| 2. | 19. september 2019: | Garasje inkl. ringmur | kr 250 585 |
| 3. | 6. desember 2019: | Materialer til utvidelse av terrasse | kr 2 613 |

Hytta overtas ved overtagelsesforretning den 24. oktober 2019. I protokollen er det inntatt flere av de forhold som forbrukerne reklamerer over.

I perioden oktober 2019 til sommeren 2020 utførte entreprenøren retting av enkelte feil og mangler, andre ble forsøkt rettet uten at dette førte til fullgodt resultat. For å få en nøytral vurdering av de arbeidene som var forsøkt rette og av de manglene som ikke var rettet, engasjerte forbrukerne OPAK. Etter en befaring i hytta den 3. september 2020 utarbeider OPAK en rapport den 17. september 2020. Rapporten avdekket flere feil og mangler og de totale utbedringskostnadene er anslått til kr 861 000.

Forbrukerne engasjerer deretter en advokat som den 1. oktober 2020 oversender OPAK rapporten til entreprenøren og krever retting subsidiært prisavslag på kr 861 000. De krever også dekket kostnader til juridisk bistand med kr 10 000, utgifter til sakkyndig med kr 34 200 og kostnader til ekstra graving/planering med kr 30 000. Advokaten varsler også om at det kan bli aktuelt å kreve erstatning for leie av erstatningsbolig (hytte) i høysesongen.

Den 23. oktober 2020 aksepterte entreprenøren ansvar for noen av manglene og ønsket å utbedre disse. Øvrige forhold ble avvist da de etter entreprenørens oppfatning ikke er mangler. Entreprenøren utarbeidet imidlertid ingen framdriftsplan for utbedringene, slik som forbrukerne hadde anmodet om.

Deretter utveksler partene flere e-poster uten at å komme til enighet om alle gjenstående forhold og forbrukerne fremmer saken for Boligtvistnemnda den 31. mai 2021 med krav om retting, subsidiært prisavslag. De krever også dekket kostnader til juridisk bistand med kr 10 000, utgifter til sakkyndig med kr 34 200 og kostnader til ekstra graving/planering med kr 30 000.

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

Forbrukerne inngir tilsvaret den 23. august 2021. Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

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

Forbrukerne inngir tilsvaret den 22. oktober 2021. Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 29. 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 11. oktober 2018. Forbrukerne kjøper da en fritidsbolig som overtas ved overtagelsesforretning den 24. oktober 2019. I protokollen er det inntatt flere av de forhold som forbrukerne reklamerer over. Entreprenøren retter enkelte feil og mangler og andre ble forsøkt rettet uten at dette førte til fullgodt resultat. For å få en nøytral vurdering av de arbeidene som var forsøkt rette og av de manglene som ikke var rettet, engasjerte forbrukerne OPAK. Etter en befaring i hytta utarbeider OPAK en rapport den 17. september 2020 hvor de totale utbedringskostnadene er anslått til kr 861 000 for gjenstående feil og mangler.

Forbrukerne sender rapporten til entreprenøren og krever retting subsidiært prisavslag. De krever også dekket kostnader til juridisk bistand med kr 10 000, utgifter til sakkyndig med kr 34 200 og kostnader til ekstra graving/planering med kr 30 000. Forbrukerne varsler også om at det kan bli aktuelt å kreve erstatning for leie av erstatningsbolig i høysesongen.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukerne fremmer saken for Boligtvistnemnda den 31. mai 2021 med krav om retting subsidiært prisavslag.

Etter at klagen er sendt inn blir partene enige om å begrense antall tvistepunkter slik at det nå gjenstår følgende forhold som nemnda skal ta stilling til:

1. Taktekking, bruk av underlagspapp
2. Oppbygging av bad i 1. etg.
3. Sisterneløsningen
4. Økonomiske utgifter

2.2 Taktekking, bruk av underlagspapp.

2.2.1 Partenes anførsler

Taket er tekket med ett lag takshingel uten underlagspapp og forbrukerne reklamerer den 1. oktober 2020 fordi entreprenøren ikke har lagt underlagspapp under takshingelen slik som beskrevet i Teknisk Godkjenning fra SINTEF Byggforsk. De krever retting subsidiært prisavslag på kr 150 000. Entreprenøren avviser kravet fordi underlagspapp under takshingelen er en anbefaling men ikke et krav. Entreprenøren vil imidlertid utføre manglende liming av shingelen til underlaget ved takfot og i møne slik som takstmannen påpeker. Etter dette foreligger det ingen mangel.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever at entreprenøren fjerner takshingelen, legger underlagspapp og nytt shingeltak, alternativt prisavslag på kr 150 000. 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 [.....]*».

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

Nemnda viser til leveransebeskrivelsen hvor det på side 5 står at hytta leveres med taktekking av Pappshingel «*Type Mørk skrå*». Videre er det opplyst at hyttas takvinkel er 25° og at undertaket er bygget opp med OSB plater, 25 cm mineralull i skrå takflater og 30 cm i himling mot kaldt loft. Over isolasjonssjiktet er det montert diffusjonsåpen undertaksduk. Luftsjiktet er bygget opp med 36 mm sløyfer og krysslufting med 48 mm lekter i tråd med anbefalingene fra SINTEF Byggforsk i Byggdetaljblad 525.101. Spørsmålet er om denne måten å bygge taket på er i henhold til buofl §7 som oppgir at arbeidet skal utføres på «*fagleg godt vis*».

Når det gjelder spørsmålet om leveransebeskrivelsen gir uttrykk for en god faglig standard, viser nemnda først til Teknisk Godkjenning nr. 2253 fra SINTEF som var gyldig på det tidspunktet hytta ble oppført. Her fremkommer det at:

«Underlagsbelegg (papp) med glidesjikt og omleggskant alltid skal benyttes ved takvinkel fra 15° til og med 18° [...] og bør brukes på alle værharde steder uansett takvinkel. SINTEF Byggforsk anbefaler derfor generelt bruk av underlagsbelegg under takshingel. [...] I områder hvor det er store snømengder, og det er åpenbar fare for isdannelse ved takfot og gradrenner, skal det benyttes underlagsbelegg».

Byggdetaljblad 544.105 «*Tekking med asfaltshingel*» anbefaler også at det «*På værharde steder bør legges underlagsbelegg (papp) ved takvinkel fra 15° til og med 18°. På steder som ikke er værharde, kan shingel legges direkte på det bærende undertaket, forutsatt at takfallet er over 18°*»

Den samme anbefalingen fremkommer av monteringsanvisningen for Isola Takshingel <https://www.isola.no/produkter/tak/takshingel/isola-takshingel> hvor det står at «*Underlagsbelegg benyttes i værharde strøk, samt ved takfall mellom 15 t.o.m. 18 grader*».

I dokumentasjonen som det er vist til ovenfor anbefales det undertaksbelegg i værharde strøk hvor det er store snømengder, og det er åpenbar fare for isdannelse ved takfot og

gradrenner og ved takvinkel fra 15° til og med 18°. Med en takvinkelen på 25° og med en oppbygging av taket i tråd med SINTEF Byggforsk Byggedetaljblad 525.101, er det etter nemndas syn ikke åpenbart fare for isdannelse ved takfot og gradrenner selv ved store snømengder.

Nemnda viser til Byggedetaljblad 321.020 «*Plassering og utforming av mindre bygninger på værharde steder*». Her er værharde strøk beskrevet som «*Kyst- og fjordstrøk fra Sør-Vestlandet og nordover, samt kalde og vindutsatte innlandsstrøk i Sør- og Nord-Norge. Alle fjellområder over tregrensen regnes dessuten som værharde strøk*». Hyttas oppgitte adresse viser at den ligger i innlandet ca. 750 moh. i et skogkledd område som etter nemndas syn ikke er å anse som «*værhardt*», selv om en normal vinter er relativt snørik.

Nemnda legger til grunn at entreprenøren har rettet de feil og mangler ved taktekkingen som OPAK har påpekt og kommer til at det ikke er behov for underlagspapp. Det er etter nemndas syn ingen åpenbar fare for ising i gradrenner eller ved takfot. Arbeidet er utført på «*fagleg godt vis*» og det foreligger derfor ingen mangel.

Konklusjon: Forbrukerne får ikke medhold i kravet om at det skal legges underlagsbelegg og ny takshingel.

2.3 Oppbygging av bad i 1. etg.

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerer den 1. oktober 2020 fordi entreprenøren etter utbedringsarbeider på badet, bla. fjerning av gulvfliser, ikke har lagt ny smøremembran og heller ikke dokumentert at den valgte utbedringsmetoden oppfyller forskriftens krav, ref. TEK10 § 2-3. De krever at entreprenøren legger ny smøremembran og nye fliser, alternativt krever de prisavslag på kr 300 000. Nemnda vil bemerke at denne summen inkluderer reklamasjonen som gjelder sisternen på badet (se pkt. 2.4).

Entreprenøren har avvist kravet, men tilbudt å utført en vanntest og deretter gi fem års betinget, utvidet garanti på badgulvet.

2.3.2 Nemndas synspunkter

a) Krav om utbedring

Etter at entreprenøren har byttet ut gulvfliser på badet i forbindelse med utbedring og reparasjoner, er forbrukerne usikre på om påstrykningsmembranen er skadet og utett. De krever derfor at entreprenøren fjerner flisene, legger ny membran og deretter nye fliser på hele badet. Alternativt krever de prisavslag på kr 300 000. Nemnda vil bemerke at denne summen inkluderer reklamasjonen som gjelder WC-sisternen på badet. Entreprenøren har avvist kravet, men tilbudt en fem års betinget, utvidet garanti på badgulvet.

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 viser til e-posten fra murmesteren som utførte utbedringsarbeidene på badet. Han bekrefter i juni 2021 at:

«Membran ble ikke berørt av arbeidet da arbeidsoppgaven var å være meget forsiktig slikt at resten av baderommet kunne bevares. Membran på gulv og sokkel med tilhørende hjørnemansjetter og bånd i overgang gulv - sokkel ble nøye visuelt besikket, det ble ikke oppdaget noe skader i disse

applikasjoner. Det ble så slipt lett over eksisterende lim, underlaget ble så støvsuget, primet og lim ifylling/dobbeltiliming av nye fliser [...]Fuging og silikonerings ble så utført. [...]Membranmansjett til sluk er dessverre ikke lett å hverken kjenne eller se på disse type Purus Line slukene. Hvis membran slukmansjett legges så den går forbi og utenfor klemring så får vi ikke slukpotten ned i sin riktige stilling, disse slukene er meget tilpasset og trange. [...] Vedlagt er en anbefalt løsning fra Weber (s. 123-124) som er vår leverandør av membran og limprodukter».

Nemnda viser også til det notatet som OPAK har skrevet etter en befaring i hytta i august 2021. I notatet fremkommer det bla. at entreprenøren leverte feil sluk og feilplasserte sluket på badet i 1. etasje. Etter at forbrukerne påpekte dette, ble gulvet i dusjen pigget opp og sluket ble byttet. I den forbindelse ble varmekabelen skadet. Det ble derfor gjort en ny påstøp over den eksisterende, noe som har ført til en høy terskel opp til baderommet. Da flisene utenfor dusjsonen var skjevt lagt, fjernet entreprenøren disse flisene og la nye fliser etter at membranen ble visuelt besiktiget og flislimet ble forsiktig slipt ned. OPAK påpeker at det i forbindelse med sliping av flislim er særdeles små marginer før man punkterer membranen. En smøremembran er normalt kun 1,5-2,0 mm tykk. Erfaringsmessig har partiell reparasjon av flis på gulv med smøremembran ført til lekkasjer i flere tilfeller hvor OPAK har vært involvert, selv etter at entreprenør har hevdet at membranen har vært tett. OPAK foreslår en vanntest for å dokumentere at membransjiktet er tett etter reparasjonen.

OPAK påpeker videre at FDV-dokumentasjonen fra Weber som murmesteren viser til, ikke tar for seg utskifting av fliser på hele gulvet, men kun utskifting av enkelte fliser. Mest sannsynlig beskrives utskifting av veggfliser og metoden er derfor ikke egnet som dokumentasjon for den valgte løsningen. Videre fremkommer det at:

«NB: Det er ikke gjort noen test av denne løsningen hos et akkreditert testinstitutt, og må derfor betraktes som en mulighet for utskifting uten at produktleverandøren kan stå ansvarlig for det praktisk utførte arbeidet».

Avslutningsvis fremhever OPAK at entreprenøren ikke har dokumentert at den valgte utbedringsmetoden oppfyller forskriftens krav, ref. TEK10 § 2-3 «Dokumentasjon av løsninger». Derfor er heller ikke bestemmelsene i TEK10 § 13-20 «Våtrom og rom med vanninstallasjoner», pkt. 2b oppfylt og badet må bygges om i sin helhet for å sikre at det vanntette sjiktet med tilhørende overganger er intakt.

Nemnda vil først påpeke at en vanntest for å dokumentere at membransjiktet er tett etter en reparasjon, slik entreprenøren foreslår, ikke gir noe sikkert svar fordi badgulvet ligger på en betongplate på grunn. Den største risikoen for skadelige lekkasjer er ved rørgjennomføringer, overgangen vegg/gulv og rundt sluk. Nemnda vil påpeke at det i angjeldende sak ikke er påvist noen lekkasjer og heller ingen skader på bakenforliggende konstruksjoner. Rapporten fra OPAK bekrefter også dette. Takstmannen beskriver kun hva OPAK erfaringsmessig har registrert i forbindelse med partiell reparasjon av påstrykningsmembran.

Nemnda har søkt informasjon om partiell reparasjon av påstrykningsmembran og viser i den forbindelse til to rapporter av seniorforsker Arne Nesje i Sintef Community (tidligere Sintef Byggforsk), «Reparasjon av påstrykningsmembraner på flislagte våtromsgulv» som beskriver forutsetninger for partiell membranreparasjon og metode for å utføre partiell utbedring:

<https://www.norskbyggkeramikforening.no/phocadownload/teknisk-informasjon/2016/Faktablad-4-2016.pdf>

<https://www.norskbyggkeramikforening.no/teknisk-informasjon/269-reparasjon-av-pastrykningsmembraner-pa-flislagte-vaetromsgolv-del-2-av-2>.

I disse rapportene står det bla. at «*Membraner på våtromsgulv lar seg skjøte med egnede materialer utført av erfarne håndverkere*».

Videre fremkommer det i rapportene at «*De som skal foreta utbedringer må ha inngående kunnskap til vurdering av underlagets tilstand, materialbruk og ikke minst lang praktisk erfaring.*»

Nemndas legger til grunn at utbedringsarbeidene på badet slik de er beskrevet i e-posten fra murmesteren i juni 2021, er utført med erfarne håndverkere og med riktige materialer. Forbrukeren får derfor ikke medhold i at det foreligger en mangel.

b) Krav om dokumentasjon, jf. TEK10 § 2-3

Etter nemnda syn krever ikke den type utbedringsarbeider som er utført dokumentasjon slik som beskrevet i TEK10 § 2-3. I dette tilfelle dreier det seg om hvorvidt arbeidet er utført håndverksmessig og på «*fagleg godt vis*». Basert på den beskrivelsen som er fremlagt kommer nemnda til at utbedringsarbeidene er utført på «*fagleg godt vis*», jf. buofl § 7. Det er heller ikke dokumentert at bestemmelsene i TEK10 § 13-20 «*Våtrom og rom med vanninstallasjoner*», andre ledd, bokstav b ikke er oppfylt og det foreligger derfor ingen mangel.

Konklusjon: Forbrukerne får ikke medhold i kravet om prisavslag.

2.4 Sisterneløsningen på badet i 1. etg.

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerer den 1. oktober 2020 fordi entreprenøren ikke har ført påstrykningsmembranen inn på veggen bak sisternen slik som forutsatt i den tekniske godkjenningen for sisterneløsningen. Sisternen er heller ikke montert slik at det er lett tilkomst for vedlikehold og utskifting, jf. krav i TEK10 § 15-5 «*Generelle krav til innvendige vann- og avløpsinstallasjoner*», tredje ledd. Forbrukerne fremhever også at entreprenøren heller ikke opplyste dem om valget av en annen type sisterner enn forutsatt, jf. buofl § 26. Det foreligger derfor mangler og forbrukerne krever retting alternativt prisavslag på kr 300 000. Nemnda vil bemerke at denne summen inkluderer reklamasjonen som gjelder nye fliser og membran på badet (se pkt. 2.3).

Entreprenøren har avvist kravet, da det er benyttet TECE innbyggingstoalett med sealingbag. Den tekniske godkjenningen for denne sisternen med sealingbag er riktignok trukket tilbake og gjelder nå kun sisternen (vannbeholderen) med innløps- og utløpsventil, men leverandøren av sisternen viser til at Direktoratet for Byggkvalitet (dibk) i brev den 11. mai 2020 bekrefter at systemet med sealingbag kan anvendes som alternativ til løsningene beskrevet i teknisk forskrift.

2.4.2 Nemndas synspunkter

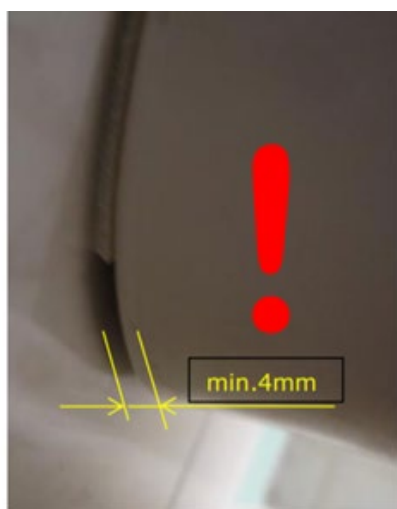
Forbrukerne reklamerer fordi den WC sisternen som er montert ikke tilfredsstillende krav i teknisk forskrift. Entreprenøren opplyste heller ikke om valg av en annen type sisterner enn det forbrukerne hadde forventninger om. De krever at entreprenøren bytter ut sisternen, alternativt krever de prisavslag. Entreprenøren har avvist kravet.

a) Sealingbag

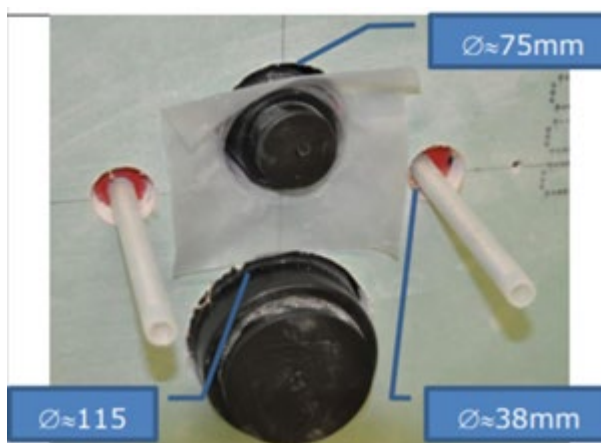
Hvorvidt den leverte TECE sisternen med sealingbag utgjør en mangel må også her avgjøres etter buofl § 25 første ledd som fastslår at «*Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krav som følgjer av avtalen [.....]*».

Nemnda viser til monteringsanvisningen for TECE innbygningssystemer med sealingbag <https://nobb-vavvs.no/produkt/6122374>

Her fremkommer det at sealingbagen skal ha utløp til sikker side av våtromsmembranen via en mansjett rundt røret som fører vann inn i sisterna. Det skal derfor være en 4 mm spalte mellom bunnen av porselenet og badveggen (se foto fra monteringsanvisningen under).



9c. Påse at det blir en spalte i bunn av porselenet på minimum 4 mm mellom porselen og vegg når skruene strammes til. (Drensåpning)



Nemnda vil først påpeke at veggen bak toalettet ikke er definert som våtsone slik det er beskrevet i Byggdetaljblad 543.505. Det kan derfor benyttes behandlet panel av tre som det er gjort i dette tilfelle.

Nemnda viser til dokumentasjonen fra Direktoratet for Byggkvalitet (dibk) som i et brev til TECE Norge AS den 11. mai 2020 bekrefter at «*systemet med sealingbag kan anvendes som alternativ til løsningene beskrevet i teknisk forskrift*».

Konklusjon: Nemnda kommer til at bruk av TECE innbygningssystemer med sealingbag ikke utgjør en mangel.

b) Brudd på informasjonsplikten

I flg. «Oversikt Sanitærutstyr» som er vedlegg E til kontrakten skal hytta leveres med TECE profil innbygningssystemer som har teknisk godkjenning TG20130. Entreprenøren har imidlertid valgt å levere den samme type sisternen men med sealingbag fordi smøremembranen ikke er ført inn på veggen bak sisternen. Direktoratet for Byggkvalitet (dibk) bekrefter som tidligere nevnt, at «*systemet med sealingbag kan anvendes som alternativ til løsningene beskrevet i teknisk forskrift*». Da denne endringen ikke bryter med teknisk forskrift, er den etter nemndas syn innenfor det snevre handlingsrommets grenser.

Konklusjon: Entreprenøren har ikke brutt sin informasjonsplikt ved å levere en annen type sisterner enn forutsatt uten å informere forbrukerne, jf. buofl § 26.

c) Tilgang for vedlikehold og utskifting

Etter nemndas syn er det ikke tydelig definert hva som etter veiledningen til TEK10 § 15-5 (3) menes med at innvendige vanninstallasjoner «*må være montert på en slik måte at det er enkelt å utføre framtidig vedlikehold og utskiftinger*». Nemnda vil fremheve at det må skilles mellom vedlikehold og utskifting:

- Vedlikehold (dersom det er behov for dette i en vanninstallasjon), bør også kunne gjøres uten destruktive inngrep og riving av kledninger etc. Vedlikehold er noe man gjør regelmessig og som kan utføres ved å ta av trykknappene for spyling.
- Utskifting er derimot en annen sak. Det er ikke meningen at man regelmessig skal måtte skifte ut vanninstallasjoner. Behov for utskifting oppstår bare når det blir en feil, vannlekkasje etc., og da vil utskiftingsarbeidene uansett være såpass omfattende at det å rive deler av en innvendig vegg ikke kan sies å være urimelig omfattende tilleggsarbeid. Nemnda kommer derfor til at dette er innfor begrepet «lett utskiftbart». Å ta hull i en våtromsvegg med membran er derimot en mer krevende oppgave. Det er også en utfordring dersom utskifting betyr at man må gjøre inngrep i brann- eller lydskillende konstruksjoner. Slike inngrep er ikke unntatt søknadsplikt etter SAK § 4-1, og når hulltaking dermed blir søknadspliktig, så er det etter nemndas syn ikke innenfor begrepet «enkelt utskiftbart». Heller ikke om man må inn til naboen for å lage hull, så vil dette være innenfor begrepet «enkelt utskiftbart». Etter det nemnda erfarer er entreprenørens måte å løse dette på vanlig og allment akseptert.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold i at det skal etableres en annen tilgang for vedlikehold og utskiftbarhet av WC sisternen.

2.5 Dekning av utgifter til takstmann og juridisk bistand

2.5.1 Partenes anførsler

Forbrukerne krever dekket kostnader til juridisk bistand med kr 10 000 og utgifter til sakkyndig med kr 34 200. Entreprenøren har avvist kravet.

2.5.2 Nemndas synspunkter

a) utgifter til takstmann

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 får de heller ikke medhold i sitt krav om å få dekket utgifter til takstmann.

b) utgifter til juridisk bistand

Når det gjelder utgiftene til juridisk bistand, må disse etter nemndas oppfatning bæres av forbrukerne. Boligtvistnemnda er ment å være en rimelig form for tvisteløsning, utenom domstolene og nemnda har lang praksis for at partenes eventuelle utgifter til juridisk assistanse, som den store hovedregel, ikke tilkjennes. Nemnda kommer etter en samlet vurdering til at det i denne saken ikke er grunnlag for å fravike praksis, og forbrukerne får således ikke medhold

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold i kravet om å få dekket utgifter til takstmann og til juridisk bistand.

Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjoner:

- Forbrukerne får ikke medhold i kravet om at det skal legges underlagsbelegg og ny takshingel.
- Forbrukeren får ikke medhold i at det er mangler ved membran og fliser på badet i 1. etg.
- Forbrukeren får ikke medhold i at det skal monteres en annen type sisterner på badet i 1. etg.
- Forbrukeren får ikke medhold i kravet om å få dekket utgifter til takstmann og til juridisk bistand.