

Protokoll i sak 1437/2023

for

Boligtvistnemnda

Dato: 19. september 2023

Saken gjelder: Krav om retting av mangel istedenfor tilbud om prisavslag.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 9. januar 2020 «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt» - Byggblankett 3425. Kontrakten gjelder oppføring av en enebolig levert som volumelementer.

Vederlaget er i avtalens pkt. 6.1 avtalt til kr 2 563 805 inkludert merverdiavgift.

Vedlegg til kontrakten er bla. en rombeskrivelse.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 6. oktober 2020 og forbrukerne gjentar da reklamasjonen fra 20. september 2020 over gulvbelegget på bad og på vaskerom som er «*veldig ruglete*». De krever et entreprenøren utbedrer forholdet som er årsak til «*ruglene*» og legger nytt gulvbelegg. Foto er fremlagt som dokumentasjon.

Entreprenøren erkjenner at forholdet utgjør en mangel, men vil ikke utføre retting da mangelen kun er estetisk og kostnadene ved retting ikke står i forhold til det mangelen har å si for forbrukerne, jf. buofl § 33 andre ledd. Prisavslaget skal være lik verdireduksjonen og entreprenøren tilbyr forbrukerne i desember 2022 først kr 10 000 i prisavslag, men øker dette senere til kr 20 000 og deretter til kr 40 000.

Forbrukerne mener prisavslaget er for lavt og har innhentet prisoverslag som viser at utbedring og omlegging av gulvbelegg i bad og i vaskerom utgjør kr 98 713.

Entreprenøren fastholder sine anførsler og fastholder tilbudet om prisavslag på kr 40 000.

Partene kommer ikke til enighet og entreprenøren sender klage til Boligtvistnemnda den 21. april 2023.

Forbrukerne inngir tilsvaret den 25. mai 2023. Deres anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova gjelder når partene den 9. januar 2020 inngår «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt» - Byggblankett 3425.

Kontrakten gjelder oppføring av en enebolig levert som volumelementer.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 6. oktober 2020.

Twisten dreier seg om entreprenøren kan nekte retting av en mangel han har erkjent og isteden betale prisavslag tilsvarende verdireduksjonen fordi kostnadene ved retting ikke står i forhold til det mangelen har å si for forbrukerne, jf. buofl § 33 andre ledd.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerer den 20. september 2020 og ved overtagelsen den 6. oktober 2020 fordi gulvbelegget på bad og på vaskerom er «*veldig ruglete*». De krever et entreprenøren utbedrer forholdet som er årsak til «*ruglene*» og legger nytt gulvbelegg. Foto er fremlagt som dokumentasjon.

Entreprenøren erkjenner at forholdet utgjør en mangel, men vil ikke utføre retting da mangelen kun er estetisk og kostnadene ved retting ikke står i forhold til det mangelen har å si for forbrukerne, jf. buofl § 33 andre ledd. Prisavslaget skal være lik verdireduksjonen og entreprenøren tilbyr forbrukerne i desember 2022 først kr 10 000 i prisavslag, men øker dette senere til kr 20 000 og deretter til kr 40 000.

Forbrukerne mener prisavslaget er for lavt og har innhentet prisoverslag som viser at utbedring og omlegging av gulvbelegg i bad og i vaskerom utgjør kr 98 713.

De påpeker også at ujevnhetene i gulvbelegget skyldes at spiker i gulvsponplatene løfter seg og vil forårsake hull i gulvbelegget. Derfor må forholdet rettes.

Entreprenøren fastholder sine anførsler og tilbudet om prisavslag på kr 40 000.

Partene kommer ikke til enighet og entreprenøren sender klage til Boligtvistnemnda den 21. april 2023.

2.3 Nemndas synspunkter

Entreprenøren har erkjent at forholdet utgjør en mangel som forbrukerne reklamerte over, og krevde utbedring allerede før overtagelsen i oktober 2020. Etter flere purringer får forbrukeren først svar fra entreprenøren i mars 2022 om at han kjenner til reklamasjonen fra september 2020. Deretter skjer det heller ikke noe før entreprenøren i august 2022 beklager ventetiden da saken har «*havnet i glemmeboka*». Entreprenøren anfører da at mangelen ved gulvbelegget kun er en «*visuell feil/mangel. Gulvet er tett, og krav er ivaretatt*».

Entreprenøren tilbyr derfor forbrukeren prisavslag på kr 10 000 og skriver videre at «*Det vil også si at dere mister reklamasjonsretten på kulene og ujevnhetene*». Senere trekker entreprenøren tilbake forbeholdet om at forbrukeren mister reklamasjonsretten og hever samtidig prisavslaget til kr 20 000. I klagen for nemnda har entreprenøren hevet tilbudet til kr 40 000.

Nemnda viser først til at entreprenøren har plikt til å utbedre en mangel. Når entreprenøren har motsatt seg å utbedre mangelen, må dette skyldes at han påberoper seg unntaket i buofl §32 første ledd som bla. har ordlyden "*Forbrukaren kan krevje at entreprenøren rettar ein mangel om ikkje rettinga vil føre til kostnader eller ulemper som ikkje står i rimeleg høve til det forbrukaren oppnår*". Dette er nemnda uenig i da den store hovedregel er at entreprenøren skal utbedre en mangel.

For det første vil nemnda påpeke at de estetiske manglene vil være til stor ulempe for forbrukeren. Manglene har også andre praktiske konsekvenser som er til stor ulempe for bruk og vedlikehold av boligen.

Nemnda har sett på den fotodokumentasjon som er fremlagte og vil avslutningsvis påpeke at forholdet må utbedres fordi spiker vil komme opp igjennom gulvbelegget slik at det vil bli utett.

Da entreprenøren har nektet å utbedre forholdet, har han mistet sin utbedringsrett og forbrukeren har derfor krav på prisavslag, jf, buofl §33 annet ledd. Forbrukerne har innhentet prisoverslag som viser at utbedring og omlegging av gulvbelegg i bad og i vaskerom utgjør kr 98 713.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:

- Entreprenøren får ikke medhold og skal innen 1. oktober 2023 betale prisavslag til forbrukerne på kr 98 713 inkludert merverdiavgift.