

## Protokoll i sak 1440/2023

for

### Boligtvistnemnda

Dato: 23. november 2023

**Saken gjelder:** Feil montering av fire skyvedører og krav om erstatning.  
-----

#### 1. Sakens faktiske sider

Det er ikke fremlagt noen avtale mellom partene, men det fremgår av klagen for nemnda at forbrukeren kjøpte en enebolig med sokkeletasje av entreprenøren i april 2019. Boligen ble overtatt den 13. februar 2020. Av skadetaksen som forbrukeren har fått utført fremkommer det at boligen er oppført i henhold til kravene i TEK10.

Da klagen ble sendt til Boligtvistnemnda, fremsatte forbrukeren fire krav inkludert kravet om erstatning og prisavslag. Senere har to av de bygningsmessige feilene blitt rettet og forbrukeren har i e-post den 5. september 2023 bekreftet at tvisten nå dreier seg om ett bygningsmessig forhold som er lekkasje og feilmontering av fire skyvedører i yttervegg samt krav om erstatning og prisavslag.

I forbindelse med en vannlekkasje i boligens vinterhage måtte parketten fjernes. Forbrukeren oppdaget da at det var fuktig under den ene av to skyvedører i vinterhagen, og engasjerer derfor en takstmann som i oktober 2022 foretok en befaring. Takstmannen avdekket at det var åpent inn under karmen på en av skyvedørene. Han konkluderte med at lekkasjen skyldes at skyvedøra ikke var montert i henhold til monteringsanvisningen og antok at dette gjelder alle skyvedørene i boligen. Takstmannen påpekte at forholdet må rettes slik at montering blir gjort i henhold til monteringsanvisningen.

Entreprenøren demonterte den ene skyvedøra i vinterhagen der hvor takstmannen påviste feilmontering. Da det viste seg at det også var en feil ved døra, monterte entreprenøren en ny skyvedør i henhold til monteringsanvisningen. De øvrige skyvedørene ble også kontrollert og entreprenøren bekreftet at disse dørene ikke er feilmontert. Forbrukeren anfører imidlertid at den andre skyvedøra i vinterhagen heller ikke er montert i henhold til monteringsanvisningen. Dette ble oppdaget da forsikringsselskapets skadebegrensningsfirma byttet parketten etter vannlekkasjen. Forbrukeren fremhever at entreprenørens kontroll av skyvedørene ble utført uten å "*demontere innfestingen*". Nemnda legger til grunn at forbrukeren med dette mener at entreprenøren ikke fjernet belistningen for å kontrollere dørmonteringen.

I klagen for nemnda krever forbrukeren at entreprenøren dekker utgifter til kontroll og evt. ny innsetting av fire skyvedører, og at entreprenøren innrømmer prisavslag på kr. 32 500 på grunn av redusert bruk av boden på grunn av entreprenøren utbedring av vannlekkasjen. Videre krever forbrukeren at entreprenøren dekker egenandelen på kr. 9 000 som han har betalt forsikringsselskapet i forbindelse med vannlekkasjen i vinterhagen. Forbrukeren krever også at entreprenøren dekker utgifter han har hatt til takstmann med kr. 16 165,50.

Entreprenøren avviser forbrukerens krav.

Partene kommer derfor ikke til enighet og forbrukeren fremmer saken for Boligtvistnemnda den 9. mai 2023 med krav om retting, prisavslag på kr 32 500 og erstatning på kr 25 165,50.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 13. juni 2023. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 10. august 2023. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et siste tilsvaret den 30. august 2023. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

## **2. Sakens rettslige sider**

### *2.1 Innledning*

Det er ikke fremlagt noen avtale mellom partene, men det forutsettes at Bustadoppføringslova (buofl) gjelder da forbrukeren kjøpte en enebolig med sokkeletasje av entreprenøren i april 2019. Boligen ble overtatt den 13. februar 2020.

Da klagen ble sendt til Boligtvistnemnda, fremsatte forbrukeren fire krav inkludert kravet om erstatning og prisavslag. Senere har to av de bygningsmessige feilene blitt rettet. Forbrukeren har i e-post den 5. september 2023 bekreftet at tvisten nå dreier seg om dekning av utgifter til kontroll og evt. ny innsetting av fire skyvedører. I tillegg krever forbrukeren erstatning og prisavslag for de alle de opprinnelige tvistepunktene.

Entreprenøren har avvist forbrukerens krav og forbrukeren fremmet derfor saken for Boligtvistnemnda den 9. mai 2023 med krav om retting, prisavslag på kr 32 500 og erstatning på kr 25 165,50.

### *2.2 Krav om dekning av utgifter til kontroll og evt. ny innsetting av fire skyvedører*

#### *2.2.1 Partenes anførsler*

Forbrukerne krever at entreprenøren betaler for kontroll av innsetting av fire skyvedører og evt. ny innsetting dersom innsettingen ikke er gjort i henhold til monteringsanvisningen.

Entreprenøren har kontrollert innfesting av alle dørene og bekreftet at det er i orden. Han har derfor avvist kravet.

#### *2.2.2 Nemndas synspunkter*

Forbrukerne krever at entreprenøren betaler for kontroll av innsetting av fire skyvedører og evt. ny innsetting dersom innsettingen ikke er gjort i henhold til monteringsanvisningen.

Entreprenøren har avvist kravet.

Boligen har totalt fem skyvedører i yttervegger. En av disse dørene (den ene av to dører i vinterhagen) er byttet og er nå montert i tråd med monteringsanvisningen. Når det gjelder de fire andre dørene i vinterhagen, kan ikke nemnda se at det er fremlagt noen form for dokumentasjon som underbygger feil ved monteringen og forbrukeren får derfor ikke medhold.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold.

### *2.3 Krav om erstatning*

#### *2.3.1 Partenes anførsler*

Forbrukeren krever at entreprenøren dekker egenandelen til eget forsikringsselskap på kr 9 000 i forbindelse med følgeskader etter vannlekkasjen i vinterhagen og underliggende bod.

Entreprenøren har avvist kravet.

#### *2.3.2 Nemndas synspunkter*

I Telefonsamtale med nemndas sekretær den 6. september 2023 opplyser forbrukeren at kravet er frafalt.

Konklusjon: Forbrukeren har frafalt kravet om å få dekket egenandelen på kr 9 000.

### *2.4 Krav om prisavslag på grunn av vannlekkasje i bod*

#### *2.4.1 Partenes anførsler*

I forbindelse med at forbrukeren sender klage til Boligtvistnemnda krever han at entreprenøren innrømmer prisavslag på kr 32 500 fordi boden under vinterhagen har vært ubrukelig i tre år. Entreprenøren har avvist kravet.

#### *2.4.2 Nemndas synspunkter*

Nemnda vil påpeke at kravet ikke er dokumentert, men bygger på forbrukerens egen pris pr. kvadratmeter og forventet levetidsbetraktning. Nemnda finner at forbrukeren ikke kan få medhold i denne tilnærmingen.

Forbrukeren har imidlertid fremlagt dokumentasjon som viser at forsikringsselskapet har akseptert og utbetalt kr 6 000 for (nødvendig) egeninnsats i forbindelse med flytting av løsøre fra boden til midlertidig lager, samt leie av lager med kr 4 800. Totalt kr 10 800.

Slik nemnda forstår det, har forbrukeren derfor fått dekket sine faktiske kostnader som følge av at boden ikke kunne benyttes mens utbedringsarbeidene pågikk. Han har derfor ikke lidt noe økonomisk tap og får ikke medhold i kravet om prisavslag da nemnda forutsetter at boden nå er fullt ut rehabilitert.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold i kravet om prisavslag på kr 32 500.

### *2.5 Krav om dekning av utgifter til takstmann.*

#### *2.5.1 Partenes anførsler*

Når forbrukeren sender klage til Boligtvistnemnda krever han at entreprenøren dekker kostnader til takstmann. Entreprenøren har avvist kravet.

#### *2.5.2 Nemndas synspunkter*

Forbrukeren krever å få dekket kostnader til takstmann med kr. 16 165,50. Entreprenøren har avvist kravet.

Det følger av buofl § 32 fjerde ledd andre setning, at entreprenøren skal bære utgifter til «konstatering av mangelen». Takstmannen har vurdert flere forhold enn de som er fremsatt i klagen. Nemnda kommer til at forbrukerne skal få dekket utlegg til takstmann i det tvistepunktet som gjelder den ene skyvedøra som entreprenøren har byttet. Etter en

skjønnsmessig vurdering kommer nemnda til at beløpet skal settes til kr 2 000 inkludert merverdiavgift.

Konklusjon: Forbrukeren får delvis medhold og entreprenøren skal betale kr 2 000 til dekning av en skjønnsmessig andel av utgifter til takstmann.

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

- Forbrukeren får ikke medhold i kravet om dekning av utgifter til kontroll og evt. ny innsetting av fire skyvedører.
- Forbrukeren har frafalt kravet om å få dekket egenandelen på forsikring.
- Forbrukeren får ikke medhold i kravet om prisavslag på kr 32 500 på grunn av at boden har vært ubrukelig i tre år.
- Forbrukeren får delvis medhold i kravet om at entreprenøren skal betale utgifter til takstmann. Beløpet er skjønnsmessig satt til kr 2 000.