

## Protokoll i sak 1459/2023

for

### Boligtvistnemnda

Dato: 29. februar 2024

**Saken gjelder:**

**Krav om innbetaling av resterende vederlag som ikke er betalt pga. tvist om svertesopp på utvendig panel.**

-----

#### 1. Sakens faktiske sider

Partene inngikk den 30. november 2020 «Kontrakt for levering av byggesett» med Telemarkhytter AS etter Forbrukerkjøpsloven. I henhold til Boligtvistnemndas vedtekter kap. 1.3, kan nemnda behandle klager som gjelder kjøp av byggesett. Selskapet er medlem i Boligprodusentenes Forening gjennom morselskapets medlemskap (Faun Gruppen AS).

Kontraktene gjelder "levering av byggesett i henhold til vedlagte tegninger og spesifikasjoner fra Telemarkhytter AS". Kontraktsummen er kr 1 404 950 inkludert merverdiavgift. Senere har forbrukerne bestilt tillegg som utgjør kr 6 000. Totalt vederlag utgjør derfor kr 1 410 950 inkludert merverdiavgift.

På første side i kontrakten står det: "Prisene i denne kontrakten er basert på priser som gjelder ved oppgitt pristilbud. Prisøkning fram til første levering beregnes etter hele kontraktsummen på byggesettet etter SSB prisindeks for enebolig i tre, materialer med basis i indeks pr. mandag 30. november 2020".

Den 21. september 2021 sender entreprenøren krav om prisstigning på kr 575 187 og den 21. oktober sender han avdragsnota nr. 3 på kr 341 988. Begge beløp som totalt utgjør kr 917 175 er inkludert merverdiavgift. Forbrukeren har betalt en del av kravet, slik at utestående beløp nå er kr 331 188

Hytta overtas ved overtakelsesforretning den 9. desember 2022.

Forbrukerne er uenige i sluttoppgjøret og vil derfor ikke betale utestående beløp. Noe av årsaken til dette skyldes bekymring knyttet til svertesopp på utvendig panel. Entreprenøren har derfor engasjert Mycoteam AS som har foretatt målinger og utarbeidet en rapport. Her fremkommer det at noe vekst av svertesopp og kondensmuggsopp ble påvist på ubehandlet og på beiset treverk. Prøvene viser at forholdene pr. i dag er uproblematisk og at det ikke ble funnet tegn til råtesopp i prøvematerialet. Mycoteam AS konkluderer med at det ikke er behov for utskifting av utvendig panel.

Entreprenøren skriver i klagen for nemnda at det har vært en omfattende dialog med forbrukerne for å komme fram til en minnelig løsning. Da dette ikke har ført frem fordi forbrukerne ikke aksepterte forslaget til minnelig løsning, sendte entreprenøren klage til Boligtvistnemnda den 21. september 2023 med krav om at forbrukeren betaler utestående kr 331 188 inkludert merverdiavgift.

Forbrukerne inngir tilsvar den 16. oktober 2023. Deres anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvar den 31. oktober 2023. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

## **2. Sakens rettslige sider**

### *2.1 Innledning*

Forbrukerkjøpsloven gjelder når forbrukerne den 30. november 2020 undertegner «Kontrakt for levering av byggesett» hvor Telemarkhytter AS er selger. I henhold til Boligtvistnemndas vedtekter kap. 1.3, kan nemnda behandle klager som gjelder kjøp av byggesett.

Telemarkhytter AS er medlem i Boligprodusentenes Forening gjennom morselskapets medlemskap (Faun Gruppen AS).

Hytta overtas ved overtakelsesforretning den 9. desember 2022.

Twisten dreier seg om forbrukernes manglende innbetaling av slutfaktura på grunn av bekymringer knyttet til svertesopp på utvendig panel. Entreprenøren har foreslått å løse saken i minnelighet, men forbrukerne har avslått tilbudet.

Da partene ikke kommer til enighet, fremmer entreprenøren sak for Boligtvistnemnda den 21. september 2023 med krav om innbetaling av kr 331 788 inkludert merverdiavgift.

### *2.2 Partenes anførsler*

Entreprenøren krever at forbrukerne betaler resterende del av vederlaget på kr 331 188. Som en minnelig ordning i forbindelse med tvisten om svertesopp, har entreprenøren tilbudt forbrukerne kr 125 000 i prisavslag. Da forbrukerne ikke har svart på dette tilbudet, anser entreprenøren tilbudet som avslått og krever nå innbetaling av hele beløpet.

For å få bekreftet at svertesopp på utvendig panel ikke er en mangel, engasjerer entreprenøren Mycoteam AS som i august 2023 bekrefter at det ikke er behov for utskifting av utvendig panel.

Forbrukerne som påpekte utfordringer med svertesopp første gang den 20. november 2022, er ikke enige og anfører at rapporten fra Mycoteam AS bygger på uriktig informasjon fra entreprenøren. Forbrukerne anfører også at de 22 dager før overtagelsen aksepterte prisavslaget på kr 125 000 som er knyttet til rengjøring og fjerning av svertesopp på utvendig panel. Foto er vedlagt som dokumentasjon.

### *2.3 Nemndas synspunkter*

Entreprenøren krever at forbrukeren betaler resterende del av vederlaget på kr 331 188. Som en minnelig ordning i forbindelse med tvisten om svertesopp, har entreprenøren tilbudt forbrukerne kr 125 000 i prisavslag. Da forbrukerne ikke har svart på dette tilbudet, anser entreprenøren tilbudet som avslått og krever nå innbetaling av hele beløpet.

Hvorvidt svertesopp på utvendig panel utgjør en mangel ved byggesettleveransen, 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.»*

Teknisk forskrift har ingen krav når det gjelder sanering av svertesopp på utvendig treverk.

Nemnda viser imidlertid til NBI's Byggedetaljblad 542.640 «Overflatebehandling av utvendig trevirke» hvor det i pkt. 141 står:

*«Fargeskadesopp vokser på eller i treoverflaten eller overflatebehandlingen. Fargeskadesoppene skader som regel verken trevirke eller overflatebehandling, men fører til skjemmende misfarging. [.....] Vekst av svertesopp på treoverflaten fører til at trevirket får en karakteristisk sølvgrå farge. Svertesoppen etableres kun i overflaten og har liten innvirkning på treets levetid. Derimot vil soppveksten føre til svekkelse av selve overflaten slik at en overflatebehandling får dårlig vedheft».*

Nemnda viser også til rapporten fra Mycoteam AS hvor det står at "Prøvene viste sparsom vekst av kondens muggsopper og svertesopp. [...] Forholdene pr. i dag er uproblematisk da det ikke ble funnet tegn til råtesopp i prøvematerialet". Mycoteam AS konkluderer med at det ikke er behov for utskifting av utvendig panel.

Nemnda kommer etter dette til at entreprenøren har levert materialene med "vanleg god kvalitet", jf. buofl § 7 og det foreligger derfor ingen mangel.

Når det gjelder spørsmålet om forbrukeren har akseptert entreprenørens tilbud om prisavslag på kr 125 000 som en minnelig løsning for å avslutte saken, finner ikke nemnda dette dokumentert. Forbrukeren får derfor ikke medhold i denne anførselen. Entreprenøren har også påpekt at han ikke har fått tilbakemelding fra forbrukerne og heller ikke mottatt betaling. Han anser derfor tilbudet som avslått av forbrukerne.

### **3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:**

- Entreprenøren får medhold og forbrukeren skal betale kr 331 188 inkludert merverdiavgift innen to uker etter at nemndas avgjørelse er gjort kjent for partene.