

## Protokoll i sak 1198/2019

for

### Boligtvistnemnda

Dato: 13. august 2020

**Saken gjelder:** Reklamasjon på diverse bygningsmessige feil og mangler.  
-----

#### 1. Sakens faktiske sider

Partene inngår i september 2016 «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt» - Byggblankett 3425. Forbrukerne kjøper da en enebolig i tre inkludert prefabrikkert grunnmur bestående av punktfundamenter, korte søyler og dragere montert på et frostfritt underlag som forbrukeren har avrettet.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 6.1 avtalt til kr 2 450 775.

Vedlegg B til kontrakten er en leveransebeskrivelse hvor det i pkt. 2 bla. står at «Forbrukeren er klar over at han må bære alle kostnader dersom det oppstår problemer med grunnforholdene».

Sluttkontroll for montering av grunnmuren blir foretatt den 2. januar 2017, og entreprenøren konkluderer da med at «Alle mål er OK».

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 21. mars 2017 og i protokollen fra overtagelsesforretningen har partene den 27. juni 2017 bekreftet ved sin signatur at alle feil og mangler notert i protokollen er utbedret.

Ettårsbefaring gjennomføres den 4. mai 2018. I protokollen er det inntatt flere forhold som forbrukeren reklamerer over. Bla. at det er «svikt i grunnmur sør/vest i skjøt /grunnpilar» og «svikt i grunnpilar på søylepunkt nær den andre».

Etter ettårsbefaringen utvekslet partene i perioden 9. oktober 2018 til 12. april 2019 flere e-poster knytte til de reklamerte forholdene. I samme periode gjorde også entreprenøren et forsøk på utbedring av gulvet i gangen. Entreprenøren påpeker også at reklamasjonene som gjelder svikt i grunnen aldri skulle vært protokollert og derfor må strykes da dette er forhold som forbrukerne er ansvarlig for. Da entreprenøren ikke vil utbedre feil og mangler inntatt i protokollen fra ettårsbefaringen, herunder svikt i grunnmuren, gjentar forbrukerne kravet om utbedring i et brev til entreprenøren den 4. april 2019.

Deretter kontakter forbrukerne en advokat som i et brev til entreprenøren den 29. april 2019 skriver at det i tillegg til de forhold som ble reklamert ved ettårsbefaringen og som for øvrig ikke er utbedret, er avdekket følgende nye forhold:

- Svikt i gulv i stua

- Svikt/lyd i gulvet på stort bad
- Flere skjeve vegger.

Forbrukernes advokat fastholder også at svikt i grunnmuren mot sør/vest ikke har oppstått på grunn av forbrukernes mangelfulle tildekking og isolering av grunnen. Dette er imidlertid underordnet så lenge entreprenøren har påtatt seg ansvaret for utbedringen slik som beskrevet i protokollen fra ettårsbefaringen. De øvrige reklamerte forhold har entreprenøren bekreftet at han vil utbedre. Når det gjelder gulvet i gangen anfører forbrukerens advokat at utbedringen har vært mislykket. Bla. har entreprenøren limt skjøtene i laminatgulvet slik at det ikke kan demonteres på et senere tidspunkt.

Entreprenøren har også kontaktet en advokat som den 7. mai 2019 svarer forbrukernes advokat at entreprenøren vil utbedre glippene i taklist som det er vist til, dør til WC som er skjev og løst panel i himling inngangspartiet ute. Tapetfeil ble utbedret den 31. mars 2019. Når det gjelder «mykt» gulv i gang i vinkelen, har entreprenøren tilbudt forbrukerne et prisavslag på kr 10 000. Svikt i gulv i stua som forbrukeren reklamerte over den 29. april 2019, svikt/lyd i gulv i stort bad som det ble det reklamert over den 4. april 2019, og skjevheter i vegger som det ble det reklamert over den 7. april 2019 anfører entreprenørens advokat at er reklamert for sent. Advokaten påpeker at det er gått mer enn to år etter at huset ble overtatt, og disse forholdene burde ha vært oppdaget (og reklamert) langt tidligere. Jfr. buofl § 30 som stiller krav om reklamasjon. Advokaten viser særlig til at når det er avholdt ettårsbefaring, er reklamasjonsfristen for mangler som burde vært oppdaget «så snart råd er». Denne fristen er kun noen få dager. Entreprenørens advokat vil følgelig ikke akseptere at dette er mangler som entreprenøren er ansvarlig for. Det er videre slik at forbrukerne er ansvarlig for fundamenteringen (grunnarbeidene) som er underlaget for entreprenørens montasje av søylepunkter og grunnmur. Entreprenøren har derfor ikke ansvar for disse to manglene selv om de er inntatt i protokollen fra ettårsbefaringen. Forutsetningen for at slik utbedring skal skje, er at ansvaret for mangelen ligger hos entreprenøren og det er ikke gitt at dette avklares under befaringen. Protokollen kan heller ikke ses på som noen avtale, slik som forbrukernes advokat gjør gjeldende. Det er kun en konstatering av hva parten har registrert. Det er heller ikke slik at «bordet fanger» ved at partene signerer på protokollen. Når det som i dette tilfellet viser seg at den svikten som har oppstått har sammenheng med forbrukernes manglende utførelse, vil dette under enhver omstendighet være en bristende forutsetning for eventuelt tilsagn fra entreprenøren om utbedring. Entreprenørens advokat gjør det etter dette gjeldende at protokollen ikke er noen bindende avtale om å utføre alle forhold som der er inntatt. Subsidiært vil det kunne påberopes at forholdet ikke har noe med entreprenørens utførelse å gjøre, og en eventuell «avtale» om utbedring vil følgelig ikke være bindende for entreprenøren.

Den 19. juni 2019 oversender forbrukernes advokat en skaderapport som en takstmann har utarbeidet etter en befaring i boligen den 14. mai 2019. Som det fremkommer av rapporten er det avdekket enkelte nye forhold i tillegg til de som allerede er påberopt som mangler. Forbrukerne reklamerer over så vel nye som tidligere påpekte forhold.

Entreprenørens advokat svarer i en e-post den 3. juli 2019 at reklamasjonene som gjelder skjevheter i grunnmurelementer, baderom og skjevheter/kul på vegger i gang avvises slik som det også ble anført den 7. mai 2019.

Når det gjelder reklamasjonen på laminatgulvet i gangen og mot soverommene gjentar entreprenørens advokat tilbudet om prisavslag på kr 10 000.

Musebånd, utvendig beslag over dører og vinduer samt forkantbeslag mellom undersiden taktekking og takrenne og dekkbord under isbordbeslag utgjør etter entreprenørens oppfatning ikke mangler og advokaten avviser forbrukernes krav.

Den 29. oktober 2019 bekrefter forbrukernes advokat at entreprenøren nå har utbedret alle feil og mangler som han har påtatt seg ansvaret for. Imidlertid foreligger det ytterligere mangler som forbrukerne anfører er reklamasjonsberettiget:

- Svikt i gulv og skjevheter i vegger på badrom.
- Skjevheter/kuler på vegg i gang.
- Ujevnheter i gulv i gang
- Ujevnheter i gulv i stue mot soverommene
- Manglende musetting ved utvendig panel
- Manglende beslag ved vinduer og dører
- Manglende forkantbeslag mellom taktekking og takrenne
- Skjevheter i betong i ringmurselementer

Takstmannen har vært på en ny befaring og kalkulert utbedringskostnadene for disse forholdene til kr 179 905 inkl. merverdiavgift som forbrukernes advokat krever i prisavslag samtidig som han fastholder at det er reklamert rettidig.

Entreprenørens advokat svarer den 19. november 2019 at takstrapporten ikke kan legges til grunn for kravet om prisavslag. Han fastholder tidligere anførsler. Samtidig opprettholder han tilbudet om prisavslag for enkelte av forholdene. Foto er vedlagt som dokumentasjon.

Da partene ikke kommer til enighet, sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda Den 2. januar 2020 med krav om prisavslag på kr 179 905 med tillegg av forsinkelsesrenter fra 1. desember 2019 til betaling skjer.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 18. februar 2020 og den 25. februar 2020. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir ikke tilsvaret og bekrefter den 17. juni 2020 at saken er fullt ut opplyst.

## **2. Sakens rettslige sider**

### *2.1 Innledning*

Bustadoppføringslova (buofl) forutsettes å gjelde for avtalen - Byggblankett 3425 - som partene inngår i september 2016 om kjøp av en enebolig inkludert prefabrikkert ringmur i betong montert på et frostfritt underlag som forbrukeren har opparbeidet. I leveransebeskrivelsen står det bla. at «*Forbrukeren er klar over at han må bære alle kostnader dersom det oppstår problemer med grunnforholdene*». Sluttkontroll før montering av grunnmuren blir foretatt i januar 2017 og entreprenøren konkluderer da med at «*Alle mål er OK*». Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 21. mars 2017 og i protokollen har partene den 27. juni 2017 bekreftet at alle reklamerte feil og mangler er utbedret. Ettårsbefaring gjennomføres den 4. mai 2018 og i denne protokollen er det bla. inntatt at det er «*svikt i grunnmur sør/vest i skjøt /grunnpilar*» og «*svikt i grunnpilar på søylepunkt nær den andre*» som entreprenøren bekrefter at han skal utbedre. Etter ettårsbefaringen utvekslet partene frem til 12. april 2019 flere e-poster knytte til de reklamerte forholdene. Entreprenøren fremhever bla. at reklamasjonene som gjelder svikt i grunnmuren aldri skulle vært protokollert og derfor må strykes da dette er forhold som forbrukerne er ansvarlig for.

Entreprenøren påtar seg imidlertid ansvaret for noen av manglene, men avviser de fleste andre. Avvisningene begrunnes dels med at det er reklamert for sent og dels med at forholdene etter entreprenørens oppfatning, ikke utgjør mangler. Partene kommer derfor ikke til enighet om reklamasjonene og forbrukerne kontakter en takstmann som etter flere befaringer i boligen utarbeider en skaderapport. I rapporten påpeker takstmannen noen nye forhold i tillegg til de som allerede er påberopt som mangler. Takstmannen har kalkulert utbedringskostnadene for de arbeidene som entreprenøren har avvist til kr 179 905 inkl. merverdiavgift. Forbrukerne kontakter nå en advokat, som fastholder at det er reklamert rettidig og krever dette beløpet i prisavslag. Entreprenøren som også har engasjerte en advokat, gjentar imidlertid tidligere anførsler og fastholder at kravet om prisavslag skal avvises. Da partene ikke kommer til enighet, sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda den 2. januar 2020 med krav om prisavslag på kr 179 905 med tillegg av forsinkelsesrenter fra 1. desember 2019 til betaling skjer følgende feil og mangler:

• Svikt i gulv og skjevheter i vegger på baderom	kr	39 571
• Skjevheter/kuler på vegg i gang	kr	23 074
• Ujevnheter i gulv i gang	kr	15 975
• Ujevnheter i gulv i stue mot soverommene	kr	16 725
• Manglende musetetting ved utvendig panel	kr	8 176
• Manglende beslag ved vinduer og dører	kr	18 530
• Manglende forkantbeslag mellom taktekkning og takrenne	kr	13 479
• Skjevheter i betong i ringmurselementer	kr	14 125
• Utgifter til rigg	kr	26 250
• <b>SUM</b>	<b>kr</b>	<b>174 905</b>

## 2.2 Svikt og knirk i badgulv og overflateavvik på vegger i baderom

### 2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerer på svikt og knirk i badegulvet den 4. april 2019. Tre dager senere reklamer forbrukerne på skjevheter på flere vegger, herunder i badet. Senere konkluderer en takstmann med at svikt og knirk i badegulvet mest sannsynlig skyldes at undergulvet (sponplatene) ikke er tilstrekkelig feste til bjelkelaget. Skjevhetene på veggene i badet ansees å ligge utenfor tillatt planhetsavvik i NS4320.

Entreprenøren avviser kravet den 7. mai 2019 og ved flere senere anledninger fordi det er for sent reklamert.

I tilsvar den 18. og 25. februar 2019 gjentar entreprenørens advokat tidligere anførsler og fastholder at kravet skal avvises da det er reklamert for sent mer enn to år etter overtagelsen.

### 2.2.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever kr 39 571 inkl. merverdiavgift i prisavslag fordi det er svikt og knirk i badgulv og skjevheter på vegg i badet. Entreprenøren avviser kravet fordi det er reklamert for sent.

#### a) Overflateavvik vegger

Det følger av buofl § 30 at en forbruker mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke reklamerer innen rimelig tid etter at mangelen ble eller burde ha blitt oppdaget. I Rt-2010-103 er innholdet av den tilsvarende bestemmelsen i lov om avhending av fast eiendom nærmere klarlagt. Her slås det fast, under henvisning til forbrukerkjøpsloven § 27, at en reklamasjonstid på tre måneder fra forbrukeren oppdager de faktiske forhold normalt må være

tilstrekkelig tid for «å gi den ukyndige kjøperen tid til å konsultere sakkyndige med videre for nærmere avklaring og verifisering av reklamasjonsgrunnlaget, samt gi vedkommende noe tid til å områ seg», se avsnitt 66. På den andre siden skal det foreligge sterke grunner for å forlenge fristen ut over tre måneder. Nemnda finner at buofl § 30 første ledd i utgangspunktet må forstås på samme måte som avhendingslovas reklamasjonsregler.

Nemnda vil bemerke at det ikke kan forventes at en forbruker foretar målinger av f. eks. overflate-/loddavvik i forbindelse med overtagelse av boligen. Han må fullt og helt stole på entreprenøren som den profesjonelle part. Forholdet ble reklamert den 4. april 2019 og senere bekreftet av en takstmann etter en befaring i boligen i mai samme år. Nemnda kommer derfor til at forbrukeren reklamerte innen rimelig tid etter at mangelen ble oppdaget.

Det avgjørende i denne tvisten er allikevel at forbrukeren ikke har fremlagt målinger som i tilstrekkelig grad dokumenterer at det er et avvik. Det eneste takstmannen har bemerket i sin rapport er at «vegg med baderomsplater som er skjeve må demonteres/remonteres nye, og vegg rettes opp».

En slik enkel bemerkning fyller ikke kravene til dokumentasjon. Normalt vil en forbrukere ikke få medhold dersom det ikke foreligger tilstrekkelig dokumentasjon for et krav. I nærværende sak har likevel takstmannen angitt at det foreligger skjevheter. Nemnda finner derfor at det er riktig ikke å ta endelig stilling til om det foreligger et avvik.

Konklusjon: Nemnda tar ikke stilling til om det foreligger overflateavvik på vegger.

#### *b) Svikt og knirk i gulv*

Svikt og knirk i badegulvet er heller ikke dokumentert utover at takstmannen i sin rapport skriver at «På befaring ble det observert svikt og knirk/lyd i baderomsgulv ved toalett. Årsaken er vanskelig å avdekke [...] mest sannsynlig skyldes at undergulvet (sponplatene) ikke er tilstrekkelig festet [til bjelkelaget] i berørt område».

Det avgjørende i denne tvisten er imidlertid at forbrukeren ikke har reklamert i tide, se det som generelt er sagt om reklamasjonsplikten etter buofl § 30 ovenfor. Forbrukeren har bodd i boligen i ca. to år gjennom alle fire årstider med varierende temperatur og luftfuktighet, før han reklamerer i april 2019. Han burde etter nemndas syn ha oppdaget og deretter reklamert tidligere dersom han anså forholdet som en mangel. Forbrukeren har derfor reklamert for sent som referert ovenfor, og får ikke medhold.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold i kravet.

### *2.3 Skjevheter/kuler på vegger i gang*

#### *2.3.1 Partenes anførsler*

Forbrukerne reklamerer på skjevheter/kuler på vegg i gang den 7. april 2019. Senere konkluderer en takstmann med at det er avdekket skjevheter/kuler to steder på veggene i gangen. Avviket er målt med rettholt til hhv. 10 mm og 11 mm over en lengde på mindre enn en meter og er dokumentert med foto. Berørt veggareal med tapet er (7+8) m<sup>2</sup>.

Entreprenøren avviser kravet fordi det er for sent reklamert den 7. mai 2019 og ved flere senere anledninger.

I tilsvar den 18. og 25. februar 2019 gjentar entreprenørens advokat tidligere anførsler og fastholder at kravet skal avvises da det er reklamert for sent mer enn to år etter overtagelsen.

### *2.3.2 Nemndas synspunkter*

Forbrukeren krever prisavslag på kr 23 074 inkl. merverdiavgift for oppretting av skjevheter/kuler på vegg i gang. Entreprenøren har avist kravet fordi det er reklamert for sent ca. to år etter overtagelsen.

Nemnda finner at forbrukeren har reklamert i tide og viser til det som er anført under punkt 2.2.2 a).

Hvorvidt det foreligger en mangel ved entreprenørens leveranse, 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.*

Nemnda viser igjen til takstrappporten som referert ovenfor, men finner det ikke dokumentert at målingene er foretatt med rettholt og kile slik som beskrevet i NS3420. Taksrapporten er dermed ufullstendig og er i seg selv ikke en tilstrekkelig dokumentasjon.

På samme måte som under punkt 2.2.2 a) finner nemnda det i denne situasjonen riktig ikke å ta endelig stilling til om det foreligger en mangel.

Konklusjon: Nemnda tar ikke stilling til om det foreligger en mangel.

## *2.4 Ujevnheter i laminatgulv i gang.*

### *2.4.1 Partenes anførsler*

Forbrukeren reklamerer allerede kort tid etter overtagelsen på ujevnheter på gulvet i gangen. Entreprenøren har forsøkt å utbedre forholdet uten tilfredsstillende resultat. Senere konkluderer en takstmann med at det fortsatt er svikt mot underlaget. Avviket som han har målt med vater til 5 mm fra baderomsdør og en meter ut på gulvet er dokumentert med foto. Takstmannen bemerker også [som en mulig årsak] at laminatgulvet er lagt med for store sammenhengende lengder (11,9 m) og burde vært delt opp med naturlig skjot mot stue og entre.

Entreprenøren har vinteren 2018 erkjent at det er mangler ved gulvet i gangen og gjort et forsøk på utbedring som senere viste seg å være mislykket. Han har derfor tilbudt forbrukeren et prisavslag på kr 10 000.

I tilsvar den 18. og 25. februar 2019 gjentar entreprenørens advokat tidligere anførsler og fastholder tilbudet om et prisavslag på kr 10 000.

### *2.4.2 Nemndas synspunkter*

Forbrukeren krever kr 15 975 inkl. merverdiavgift for oppretting av ujevnheter i laminatgulv i gang. Entreprenøren har etter et mislykket utbedringsforsøk tilbudt forbrukerne et prisavslag på kr 10 000 inkl. merverdiavgift.

Entreprenøren har erkjent at det foreligger en mangel og nemnda legger til grunn at tilbudet om prisavslag fortsatt står ved lag. Entreprenøren har i tilsvaret den 18. februar 2020 endret

tilbudet til kr 25 078 inkl. merverdiavgift som nå også skal omfatte mangler ved laminatgulvet i stuen, jfr. tvistepunkt 2.5 under. Nemnda vil derfor ta tilling til kravet om prisavslag under tvistepunkt 2.5.

Konklusjon: Se tvistepunkt 2.5.

## *2.5 Ujevnheter i gulv i stue mot soverommene*

### *2.5.1 Partenes anførsler*

Forbrukerne reklamerer over ujevnheter i gulv i stue mot soverommene første gang den 4. april 2019. Senere registrerer en takstmann med at det er en lokal kul på 10 mm på stuegulvet mot gangen og at laminatgulvet er klemt ned i gulvskjøten mot gang samt at det er en defekt endeskjøt i laminatgulvet mot soverom – venstre. Årsaken er «*håndverksmessig dårlig utført arbeid [...] som ikke er innenfor gitte krav*».

Slik nemnda oppfatter det uten at det er av vesentlig betydning, anfører entreprenøren at tilbudet om prisavslag på kr 10 000 også inkluderer gulvet i stuen i tillegg til tvistepunkt 2.4 ovenfor. Subsidiært er reklamasjonen for sent fremsatt.

I tilsvar den 18. og 25. februar 2019 øker entreprenøren tilbudet om prisavslag til kr 25 038 inkl. merverdiavgift som nå også skal omfatte mangler ved laminatgulvet i gangen, jfr. tvistepunkt 2.4 ovenfor.

### *2.5.2. Nemndas synspunkter*

Forbrukeren krever kr 16 725 inkl. merverdiavgift for oppretting av ujevnheter i laminatgulv i stue mot soverommene og kr 15 975 inkl. merverdiavgift for oppretting av ujevnheter i laminatgulv i gang (se tvistepunkt 2.4). Entreprenøren har fremsatt tilbud om prisavslag på kr 25 038 for begge forhold. Hvorvidt forbrukerens samlede krav på kr 32 700 (eksklusiv rigg og drift) som takstmannen har kalkulert, eller entreprenørens tilbud på kr 25 038 (inkludert rigg og drift) er riktig, kan nemnda vanskelig ta stilling til uten først å øke forbrukerens krav med ca. 17% for rigg og drift og deretter vurdere de to summene som da blir på hhv. ca. kr 25 038 og kr 38 259. Selv om forskjellen er på ca. kr 13 000, finner nemnda at det ene beløpet kan være like riktig som det andre. Etter en helhetlig vurdering kommer nemnda til at et passende prisavslag skal settes til kr 31 000 inkludert rigg for begge tvistepunktene.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal innrømme et prisavslag på kr 31 000 inkl. merverdiavgift for begge tvistepunktene 2.4 og 2.5.

## *2.6 Manglende musetetting ved utvendig panel*

### *2.6.1 Partenes anførsler*

Forbrukerne reklamerer den 19. juni 2019 i forbindelse med oversendelse av skaderapporten til entreprenøren på at det mangler musetetting på baksiden av utvendig kledning. Takstmannen viser til Byggdetaljblad 542.101 «*Stående kledning*» hvor det i pkt. 74 anbefales å tette for mus bak utvendig kledning.

Entreprenøren avviser kravet den 3. juli 2019 da det etter hans oppfatning ikke er noen forskriftskrav om musetetting av utvendig kledning.

I tilsvar den 18. og 25. februar 2019 gjentar entreprenørens advokat tidligere anførsler og fastholder at manglende musetetting av utvendig kledning ikke utgjør en mangel. Han viser til Teknisk Godkjenning nr. 2204 fra SINTEF hvor det ikke er noe krav til slik tetting.

## 2.6.2 Nemndas synspunkter

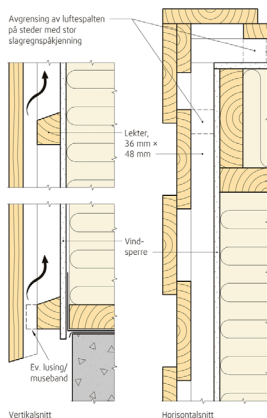
Forbrukeren krever kr 8 176 inkl. merverdiavgift for manglende musetetting av utvendig kledning. Entreprenøren har avvist kravet da det i flg. Teknisk Godkjenning nr. 2204 fra SINTEF ikke er krav til slik tetting.

Hvorvidt det foreligger en mangel ved entreprenørens leveranse, 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.»*

Det er ingen spesifikke krav om musetetting i TEK10. Etter nemndas vurdering er dette likevel ikke avgjørende dersom det på byggetidspunktet var ansett som faglig korrekt å montere musebånd. I den forbindelse viser nemnda til rapporten fra takstmannen som referere til NBIs Byggdetaljblad 542.101 «Stående trekledning», hvor det i pkt. 74 «Musesperre», fremkommer:

*«Mus som kommer inn bak kledningen, kan være et problem. For å hindre mus i å komme inn kan man montere «luseklosser» (tynne lekter eller sløyfer), korrosjonsbestandig nettingduk, museband (taggete stålbånd) eller beslag som dekker åpningene nederst bak kledningen, se fig. 52 og 53. Det er viktig at slike tiltak ikke hindrer lufting og drenering. Gjenværende åpning bør derfor være minst ca. 5 mm, se fig. 52.»*



Erfaringer har dessverre vist at mus kan komme inn i konstruksjoner og hus uten at det nødvendigvis er noe galt med etablert sperring i form av musebånd. Mus kan klatre på rett vegg, trenge inn av åpninger helt ned til 6 - 7 mm, og smette inn gjennom en åpen dør eller et vindu. Selv om det ikke er påvist mus i boligen kommer nemnda til at entreprenøren ikke har utført arbeidet på «fagleg godt vis» jf. buofl §7, og at det derfor utgjør en mangel.

Forbrukeren krever prisavslag og entreprenøren har etter nemndas oppfatning misbrukt sin utbedringsrett, jfr. buofl § 33. Han skal derfor utbetale et prisavslag på kr 8 176 inkl. merverdiavgift til forbrukeren i tråd med takstmannen kalkyle.

**Konklusjon:** Forbrukeren får medhold i kravet om prisavslag, og entreprenøren skal derfor utbetale et prisavslag på kr 8 176 inkl. merverdiavgift i tråd med takstmannen kalkyle.

## 2.7 Manglende beslag ved vinduer og dører.

### 2.7.1 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerer den 19. juni 2019 i forbindelse med oversendelse av skaderapporten til entreprenøren på at det mangler utvendige beslag over 13 vinduer og 3 dører. Takstmannen viser til Byggdetaljblad 740.415, 523.701, 523.721 og 520.415 som alle omhandler dette tvistepunktet og til det faktum at overkant vinduer og dører ikke ligger rett under takutstikk eller skjermende bygningsdeler, men 40 - 50 cm nedenfor takutstikk. Dette er ikke tilstrekkelig fuktsikring av dører og vinduer. Med henvisning til preaksepterte ytelser i TEK10 anfører han at manglende beslag over dører og vinduer i yttervegger utgjør en mangel.

Entreprenøren avviser kravet den 3. juli 2019 da vinduene og dørene i yttervegg er overdekket av takutstikk på huset.



I tilsvar den 18. og 25. februar 2019 gjentar entreprenørens advokat tidligere anførsler og fastholder at manglende utvendig beslag over vinduer og dører ikke utgjør en mangel. Han viser til Teknisk Godkjenning nr. 2204 fra SINTEF hvor det ikke er noe krav til slik tetting.

### 2.7.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever kr 18 530 inkl. merverdiavgift for manglende utvendig beslag over dører og vinduer på langveggene. Entreprenøren har avvist kravet da det i flg. Teknisk Godkjenning nr. 2204 fra SINTEF ikke er krav til slike beslag.

Hvorvidt det foreligger en mangel ved entreprenørens leveranse, 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.»*

Nemnda viser til TEK10 § 13-17 «Nedbør» hvor det i første ledd står at «Fasadekledning, vindu, dør og installasjon som går gjennom vegg, skal utformes slik at nedbør som trenger inn blir drenert bort og fukt kan tørke ut uten at det oppstår skader». Veiledning til første ledd påpeker at «Slagregn, det vil si kombinasjon av regn og vind, skaper ofte de største fuktpåkjenningene på yttervegg». I preaksepterte ytelser til denne bestemmelsen er det ikke krav om beslag over dører og vinduer, men det presiseres (funksjonskrav) at fasaden må utformes slik at nedbør som treffer veggen, renner av og slik at nedbør som trenger inn bak kledningen, ikke kan trenge inn i konstruksjonen, men dreneres ut eller tørker ut uten at skader oppstår. Svake punkter er særlig innfesting av vinduer, dører, ventiler og andre gjennomføringer i yttervegg og tak.

Nemnda viser også til at Byggdetaljblad 542.101 «Stående trekledning» og Byggdetaljblad 523.701 «Innsetting av vinduer i vegger av bindingsverk» heller ikke har noen absolutt beskrivelse av beslag over vinduer og dører i yttervegg. Begge disse Byggdetaljbladene skriver «bør» når det gjelder beslag, noe som må tolkes som en anbefaling.

Entreprenøren har fremlagt en detaljtegning som viser hvordan vinduene er montert i ytterveggene. Nemnda har sett på denne detaljen som det forutsettes at entreprenøren har fulgt, og kommer til at nedbør som treffer og i noen grad tenger inn bak kledningen blir drenert bort og fukt kan tørke ut uten at det oppstår skader. Forholdet utgjør derfor ingen mangel og forbrukeren gis ikke medhold.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold i at det mangler utvendig beslag over vinduer og dører på langfasadene.

## 2.8 Manglende forkantbeslag mellom takteking og takrenne

### 2.8.1 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerer den 19. juni 2019 i forbindelse med oversendelse av skaderapporten til entreprenøren på at det mangler forkantbeslag mellom takteking og takrenne.

Takstmannen viser til Byggdetaljblad 740.415, 520.415, 525.921 og 544.103 som alle omhandler dette tvistepunktet og til det faktum at det malte forkantbordet derfor er ubeskyttet. Dette er ikke tilstrekkelig fuktsikring av takfoten og takstmannen anfører at manglende forkantbeslag utgjør en mangel.

Entreprenøren avviser kravet den 3. juli 2019 da forkantbeslag mellom taktekking og takrenne ikke er et forskriftskrav.

I tilsvar den 18. og 25. februar 2019 gjentar entreprenørens advokat tidligere anførsler og fastholder at manglende forkantbeslag mellom taktekking og takrenne ikke utgjør en mangel. Han viser til Teknisk Godkjenning nr. 2204 fra SINTEF hvor det ikke er noe krav til slike beslag.

### 2.8.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever kr 13 479 inkl. merverdiavgift for manglende forkantbeslag mellom taktekking og takrenne. Entreprenøren har avvist kravet da det i flg. Teknisk Godkjenning nr. 2204 fra SINTEF ikke er krav til slik tetting.

Hvorvidt det foreligger en mangel ved entreprenørens leveranse, 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.»*

Nemnda viser til TEK10 § 13-17 «Nedbør» hvor det i andre ledd står at «Tak skal prosjekteres og utføres med tilstrekkelig fall og avløp slik at regn og smeltevann renner av, og slik at snøsmelting ikke fører til skadelig ising».

I veiledningen til annet ledd fremkommer det som preakseptert ytelse at «Vann som renner av taket må ledes bort fra bygningskonstruksjonen ved hjelp av nedløpssystem eller på annen måte slik at byggverket og terrenget inntil det ikke får skadelig fuktpåkjenning».

Etter nemndas oppfatning fører manglende forkantbeslag mellom taktekking og takrenne til at takfoten kan få skadelig fuktpåkjenning og forholdet utgjør derfor en mangel. Forbrukeren krever prisavslag og entreprenøren har etter nemndas oppfatning misbrukt sin utbedringsrett, jfr. buofl § 33. Entreprenøren skal derfor utbetale et prisavslag på kr 13 479 inkl. merverdiavgift i tråd med takstmannen kalkyle.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold i kravet om prisavslag, og entreprenøren skal derfor utbetale et prisavslag på kr 13 479 inkl. merverdiavgift i tråd med takstmannen kalkyle.

## 2.9 Manglende isbord under isbordbeslag

### 2.9.1 Partenes anførsler

Partenes anførsler er de samme som i pkt. 2.8 ovenfor.

### 2.9.2 Nemndas synspunkter

Nemndas viser til de samme kilder som i pkt. 2.8 ovenfor, og finner at den valgte løsningen ikke tilfredsstillende sin tiltenkte funksjon og derfor ikke tilfredsstillende kravet i buofl § 7 om at arbeidet skal utføres på «fagleg godt vis». Manglende isbord under isbordbeslag utgjør derfor en mangel og forbrukeren får medhold i kravet om prisavslag.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold i kravet om prisavslag som er inkludert i prisavslaget på kr 13 479 inkl. merverdiavgift i pkt. 2.8.2.

## 2.10 Skjevheter i betong i ringmurselementer

### 2.10.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer ved ettårsbefaringen den 4. mai 2018 på skjevheter i ringmurselementene på boligens sør-vestside. Ved flere senere anledninger gjentar forbrukerne reklamasjonen og fastholder at forholdet må utbedres da de har utført isolering av grunnen i henhold til entreprenørens anvisning. I protokollen fra ettårsbefaringen bekrefter også entreprenøren at han er ansvarlig for å utbedre forholdet. Senere bekrefter forbrukerens takstmann at skjevhetene og en sprukket skjøl i ringmurselementet mest sannsynlig skyldes manglende understøttelse i elementskjøten og at det ikke er utført tilfredsstillende frostsikring av grunnen.

Entreprenøren avviser kravet den 9. oktober 2018 fordi denne reklamasjonen skyldes forbrukerens arbeider og «aldri skulle vært skrevet opp...».

I et brev fra entreprenørens advokat den 7. mai 2019 gjentas avvisningen. Selv om forholdet er inntatt i protokollen fra ettårsbefaringen kan det ikke ansees som en [ny]avtale, kun en «konstatering av hva partene har registrert». Det er ifølge advokaten ikke slik at «bordet fanger» ved at partene signerer protokollen. Entreprenøren fastholder avvisningen i en e-post den 3. juli 2019.

I tilsvar den 18. og 25. februar 2019 gjentar entreprenørens advokat sine anførsler og fastholder at reklamasjonen skal avvises da signering av protokollen fra ettårsbefaringen ikke er en erkjennelse av ansvar. Mangelen knytter seg som tidligere påpekt, til forhold som forbrukerne er ansvarlig for, jfr. leveransebeskrivelsen.

### 2.10.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever kr 14 125 inkl. merverdiavgift på grunn av skjevheter og sprekker i ringmurselementet. Entreprenøren har avvist kravet fordi det knytter seg til forhold som forbrukerne er ansvarlig for i henhold til leveransebeskrivelsen.

Hvorvidt det foreligger en mangel ved entreprenørens leveranse, 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.»*

Nemnda viser til leveransebeskrivelsen som er vedlegg B til avtalen. Her står det at «Partene er enige om at forbrukeren skal besørge utført følgende arbeider/ytelser før overtagelse». I pkt. 2.0 «Grunnarbeider» står det at forbrukerens arbeider/ytelser bla. omfatter:

*Pkt. 2.1 «Kostnader for tomt og tomtarbeider utover entreprenørens leveranse og ansvar [...].»*

*Pkt. 2.4 «Sikring av grunnmur og fundamenter mot frostskafer i byggeperioden samt nødvendig isolering»*

*Pkt. 2.18 «Forbrukeren er klar over at han må bære alle kostnader dersom det oppstår problemer med grunnforholdene»*

Nemnda viser videre til foto [bilde 1] som entreprenøren har tatt etter at grunnmurselementene er montert. Her vises den aktuelle elementskjøten på gavlveggen til høyre for et punktfundament. Entreprenøren anfører at denne gavlveggen ikke er en bærevegg og at betongbjelken som gavlveggen står på har de nødvendige søylepunktene for å sikre bæring av huset. Foto er vedlagt som dokumentasjon. Skaden skyldes mest sannsynlig setninger på et av de to punktfundamentene nærmest elementskjøten som følge av manglende frostsikring. Dette samsvarer i stor grad med takstmannens konklusjon i skaderapporten, men

han påpeker også at årsak til skaden er at det ikke er montert et punktfundament under elementskjøten.

Nemnda har studert montasjetegninger samt ovennevnte fotodokumentasjon og kommer til at det ikke er montasjefeil. Mest sannsynlig er det setninger på et eller begge de to punktfundamentene inntil skjøten i grunnmurselementet som er årsaken til skaden.

Det avgjørende i dette tvistepunktet er imidlertid at årsaken til sprekk og skjevheter i ringmurselementet var synlig for entreprenøren på ettårsbefaringen. Som den profesjonelle part, burde han ha forstått dette og ikke akseptert forholdet som en mangel som han skal utbedre ved selv å skrive i protokollen «*Svikt i grunnmur [.....]*» under overskriften «*Mangler som ihht. nedenforst. utbedres av Entreprenør*». Entreprenøren har derved uforbeholdent sagt at han skal utbedre mangelen, og er etter nemndas oppfatning bundet av avtalen.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold i at skjevheter og sprekk i ringmurselementet utgjør en mangel. Forbrukeren krever prisavslag og entreprenøren har etter nemndas oppfatning misbrukt sin utbedringsrett, jfr. buofl § 33. Entreprenøren skal derfor utbetale et prisavslag på kr 14 125 inkl. merverdiavgift i tråd med takstmannen kalkyle.

## 2.11 Utgifter til rigg.

### 2.11.1 Partenes anførsler

Forbrukerne krever å få dekket utgifter til rigg og drift den 19. juni 2019 i forbindelse med oversendelse av skaderapporten til entreprenøren. Takstmannen har kalkulert kostnadene til kr 26 250.

Entreprenøren har ikke kommentert kravet.

### 2.11.2 Nemndas synspunkter

Da forbrukerne har fått medhold i krav om prisavslag på de nedenfor nevnte tvistepunktene skal de også ha dekket utgifter til rigg og drift, jfr. buofl § 32 siste ledd [«*tilkomstutgifter*»] som utgjør ca. 17% av kostnader knyttet til disse tvistepunktene.

• Ujevnheter i gulv i gang og i stue mot soverommene	kr 31 000	kr 0
• Manglende musetting av utvendig panel	kr 8 176	kr 1 390
• Manglende forkantbeslag og isbord	kr 13 479	kr 2 290
• Skjevheter i betong i ringmurselementer	kr 14 125	kr 2 400
• <b>SUM</b>		<b>kr 6 080</b>

Konklusjon: Forbrukeren får medhold i kravet om å få dekket utgifter til rigg og drift med kr 6 080 inkl. merverdiavgift for de forholdene han har vunnet frem.

## 2.12 Krav om forsinkelsesrenter

### 2.12.1 Partenes anførsler

Forbrukerne krever forsinkelsesrenter fra 30 dager etter påkrav, jfr. forsinkelsesrenteloven §2.

Entreprenøren har ikke kommentert kravet.

### 2.12.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever forsinkelsesrente av det beløpet (prisavslaget) som han rettmessig har fått medhold i. Entreprenøren har ikke kommentert kravet. Nemnda vil bemerke at reglene om reklamasjon gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel og ikke hvilke krav som

fremsettes. Forbrukeren får derfor medhold i kravet om forsinkelsesrente etter forsinkelsesloven, dvs. en måned etter skriftlig påkrav, for de forholdene hvor han har fått medhold i kravet om prisavslag.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold i kravet om forsinkelsesrente i de tvistepunktene han har vunnet frem.

### **3. Konklusjoner**

- Nemnda tar ikke stilling til om overflateavvik på vegg i bad utgjør en mangel
- Forbrukeren får ikke medhold i kravet om prisavslag på grunn av svikt og knirk i badgulv fordi han har reklamert for sent.
- Nemnda tar ikke stilling til om skjevheter/kuler på vegger i gang utgjør en mangel
- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal innrømme et prisavslag på kr 31 000 inkl. merverdiavgift for ujevnheter i gulv i stue mot soverommene og i gangen
- Forbrukeren får medhold i kravet om prisavslag på grunn av manglende musetetting av utvendig kledning, og entreprenøren skal derfor utbetale et prisavslag på kr 8 176 inkl. merverdiavgift.
- Forbrukeren får ikke medhold i kravet om prisavslag på grunn av manglende beslag over dører og vinduer i yttervegger.
- Forbrukeren får medhold i kravet om prisavslag på grunn av manglende isbord, forkantbeslag mellom takteking og takrenne og entreprenøren skal derfor utbetale et prisavslag på kr 13 479 inkl. merverdiavgift.
- Forbrukeren får medhold i kravet om prisavslag på kr 14 125 inkl. merverdiavgift på grunn av skjevheter og sprekk i ringmurselementet.
- Forbrukeren får medhold i kravet om å få dekket utgifter til rigg og drift med kr 6 080 inkl. merverdiavgift for de forholdene han har vunnet frem.
- Forbrukeren får medhold i kravet om forsinkelsesrente i de tvistepunktene han har vunnet frem.