

Protokoll i sak 1588/2025

for

Boligtvistnemnda

Dato: 18. mars 2026

Saken gjelder: Manglende ventilasjon i garasje og bod.

1. Sakens faktiske sider

Etter å ha mottatt prospekt fra entreprenøren innga forbrukeren først bud og partene inngikk deretter den 30. oktober 2018, "Kontrakt om oppføring av bolig – betaling ved overtagelse". Forbrukeren kjøpe da en enebolig med tre etasjer og en frittliggende dobbelgarasje.

Kjøpesummen er i kontraktens pkt. 2 avtalt til kr 9 200 000 inkludert merverdiavgift og det er senere inngått avtale om tilleggsarbeider for kr 1 339 119 inkludert merverdiavgift.

I kontraktens pkt. 11 har forbrukeren tatt forbehold om at ferdigstillelsesdatoen skulle være senest den 1. desember 2019.

Boligen ble overtatt ved overtagelsesforretning den 9. desember 2019. Garasjen ble også overtatt samme måned.

Den 18. april 2022 reklamerer forbrukeren over mugg i garasjetaket og i vegg etter å ha oppdaget dette i påsken (10. – 18. april).

Den 20. april 2022 svarer entreprenøren i en e-post til forbrukeren "Vi ber om at dere tar dette gjennom deres forsikringsselskap".

Forbrukeren kontaktet deretter en takstmann som etter en befaring i garasjen den 4. mai 2022 skriver en befarringsrapport der det på side 2 står at skadeårsaken er "håndverkerfeil". Årsaken til skaden er manglende lufting som har ført til kondens mot undersiden av "taktro" (OSB plater) der det har utviklet seg synlig muggvekst. Dette gjelder også i boden der det i tillegg er muggvekst på lagrede gjenstander og innredning.

Entreprenøren bekrefter overfor forsikringsselskapet at han erkjenner ansvar og vil montere ventiler i garasje og i bod, foreta soppsanering og overmale OSB platene. Krav om dekning av skader på løsøre avvises av entreprenøren. Denne informasjonen får forbrukeren fra forsikringsselskapet den 29. juni 2022.

Etter at entreprenøren i september 2022 har foretatt retting slik han har beskrevet, oppdager forbrukeren den 22. oktober 2023 at utbedringsforsøket har vært mislykket og reklamerer på nytt den 30. oktober 2023. Partene er imidlertid uenige om forbrukeren med denne e-posten reklamerte på nytt og krevde ytterligere retting eller om e-posten bare var et spørsmål fra forbrukeren om tiltaket med innsetting av ventiler i garasje og bod er for lite og om det er behov for ytterligere tiltak.

Den samme takstmannen som befarte garasjen i mai 2022 foretok en ny befaring den 30. oktober 2023. Han skriver i sin rapport at utbedringsarbeidene inntil nå ser ut til å ha fungert, men etter et værskifte med svært mye regn, oppsto det på nytt kondens på overflatene i garasjen og i boden. Takstmannen påpeker at to ventiler mest sannsynlig ikke er tilstrekkelig som tilfredsstillende lufting og anbefaler derfor at antall ventiler økes.

Nemnda er ikke forelagt noen dokumentasjon som viser at det har vært kontakt mellom partene før i april 2025, men etter et kraftig uvær/væromslag denne våren reklamerer forbrukeren på nytt. Nemnda legger til grunn at entreprenøren da nektet å foreta ytterligere retting. Forbrukeren kontakter derfor en ny takstmann som foretar befaring av garasjen og skriver en reklamasjonsrapport den 23. april 2025. Takstmannen viser til monteringsanvisningen for OSB platene og godkjenningen fra Sintef og konkluderer med at OSB platene er feilmontert. Dette har ført til at *"OSB platene har så høyt fuktinnhold [22 – 40 %] at de nå ikke kan tørkes og fortsatt ivareta styrken. Taket må da rives og bygges på nytt"*. Det er også registrert rust på metall, skader på treverk, mugg og sopp samt fuktmerker og flekker. Utbedringskostnadene er oppgitt til kr 94 000 inkludert merverdiavgift.

Den 23. april 2025 krever forbrukeren at entreprenøren dekker kr 94 000 inkludert merverdiavgift fordi han har nektet å utbedre forholdet. I tillegg krever forbrukeren at entreprenøren erstatter skadet innbo med kr 30 000 inkludert merverdiavgift samt dekker kostnader til takstmann med kr 4 375 inkludert merverdiavgift. Totalt krav er kr 128 375 inkludert merverdiavgift.

Den 28. april 2025 avviser entreprenøren forbrukerens krav fordi skadene skyldes brukerfeil. For å få bekreftet avvisningens berettigelse kontakter entreprenøren en takstmann som foretar en befaring av garasjen den 9. mai 2025. Takstmannen konkluderer med at

"Oppbygging av takkonstruksjonen i den uisolerte garasjen er ikke feil. Det er montert ventiler i nedre del av veggen ved garasjeport og i øvre del av bodveggen. Det er ikke påvist vesentlige skader på OSB platene som gjør at det er behov for utskifting."

Forbrukeren påpeker også at luftfuktigheten i garasjen har vært så høy at brannalarmen er utløst ved to anledninger. Dette bekreftes av målinger som Verisure har foretatt til og med 16. mai 2025.

Fordi entreprenøren fastholder at forbrukerens krav skal avvises, sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda den 17. juni 2025. Han krever prisavslag på kr 94 000, dekning av utgifter til takstmann kr 4 375, ødelagte hagemøbler kr 30 089, ødelagt tursekk kr 2 500, Ødelagte reoler kr 15 000, container til bortkjøring av avfall kr 3 510, egeninnsats kr 30 000 og estimerte kostnader i forbindelse med midlertidig flytting kr 50 000, senere redusert til kr 16 000, slik at opprinnelig totalt krav på kr 229 747 tillagt kr 5 296 for to måneders mellomlagring nå er kr 201 043 inkludert merverdiavgift.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 26. september 2025. Hovedpunktene i tilsvarene er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 13. oktober 2025. Hovedpunktene i tilsvarene er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 28. oktober 2025. Hovedpunktene i tilsvarene er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova gjelder når partene den 30. oktober 2018 inngår "*Kontrakt om oppføring av bolig – betaling ved overtagelse*". Forbrukeren kjøpe da en enebolig med tre etasjer og en frittliggende dobbelgarasje.

Boligen ble overtatt ved overtagelsesforretning den 9. desember 2019. Garasjen ble også overtatt samme måned.

Den 18. april 2022 reklamerer forbrukeren over mugg i garasjetaket og i vegg etter å ha oppdaget dette i påsken samme år (10. – 18. april).

Entreprenøren erkjenner ansvar og vil montere ventiler i garasje og i bod, foreta soppsanering og overmale OSB platene i himlingen. Forbrukerens krav om dekning av skader på løsøre avvises av entreprenøren.

Etter at entreprenøren i september 2022 foretok retting ved å montere to ventiler med tverrsnitt 360 cm² pr. ventil, i garasjen og ett 154 cm² hull i veggen mellom bod og garasje, foretok soppsanering og overmalte OSB platene i himlingen, oppdager forbrukeren den 22. oktober 2023 at utbedringsforsøket har vært mislykket og sendte en e-post til entreprenøren den 30. oktober 2023. Partene er imidlertid uenige om forbrukeren med denne e-posten reklamerte på nytt og krevde ytterligere retting eller om e-posten bare var et spørsmål fra forbrukeren om tiltaket med innsetting av ventiler i garasje og bod er for lite og om det er behov for ytterligere tiltak.

Etter et kraftig uvær/væromslag i april 2025 oppdager forbrukeren på nytt kondens i garasjen og reklamer, men entreprenøren nekter å foreta ytterligere retting.

Partene har begge benytte uavhengige takstmenn som har forskjellig syn på årsaken til fuktproblemene i garasje og bod. Forbrukerens takstmann konkluderer med at det er håndverkerfeil, men entreprenørens takstmann er ikke enig i dette. Han konkluderer med at det ikke er påvist vesentlige skader på OSB platene i himlingen som gjør at det er behov for utskifting.

Twisten dreier seg om det kalde garasjetaket er bygget riktig og om garasjen og boden er tilstrekkelig ventilert. I og med at entreprenøren har avvist kravet om retting og anført at det er reklamert for sent, krever forbrukeren krever prisavslag og erstatning.

2.2 Reklamert for sent

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerte over mugg i garasjehimlingen og i vegg første gang den 18. april 2022.

Entreprenøren erkjente ansvar og i mai 2022 foretok han retting ved å montere to ventiler med tverrsnitt 360 cm² pr. ventil, i garasjen og ett 154 cm² hull i veggen mellom bod og garasje, foreta soppsanering og overmale OSB platene i himlingen.

Etter at forbrukeren på nytt oppdager kondens i garasjen i oktober 2023 sender han en e-post til entreprenøren der han stiller spørsmål ved om det er montert tilstrekkelig lufting. Forbrukeren anfører at denne e-posten sammen med telefonsamtaler samme dag, må ansees som en opprettholdelse av tidligere fremsatt reklamasjon i april 2022.

Entreprenøren er uenige i dette og anfører at e-posten bare var et spørsmål fra forbrukeren om tiltaket med innsetting av ventiler i garasje og bod er tilstrekkelig og om det er behov for ytterligere tiltak på grunn av fukt/kondens. I telefonsamtalen ga entreprenøren tydelig uttrykk for at fukt/kondens i garasje og bod skyldtes brukerfeil. Reklamasjonen ble derfor avvist. I og med at reklamasjonen som gjelder mugg og sopp først er fremsatt ett og et halvt år etter at forholdet ble utbedret i mai 2022, anfører entreprenøren at det er reklamert for sent.

2.2.2 Nemndas synspunkter

For å ta stilling til om forbrukeren har reklamert for sent, viser nemnda til buofl § 30 første ledd der det står at forbrukeren må reklamere på mangler «*innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen*». 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 må forstås på samme måte som avhendingslovas reklamasjonsregler.

Nemnda legger til grunn at kondens/fukt på grunn av mangelfull ventilasjon av garasjen og bod ble oppdaget og reklamert over på nytt den 30. oktober 2023. Nemnda påpeke at entreprenøren som den profesjonelle part, da skulle ha undersøkt forholdet nærmere og ikke bare konstatert at kondens/fukt i garasjen skyldes brukerfeil. Dette skapte usikkerhet hos forbrukeren som gjorde at befæringsrapporten ikke ble sendt til entreprenøren. Det var først er at han mottok en takstrappport i april 2025 at forbrukeren forsto at det var manglende lufting som førte til kondens/fukt og deretter sopp og mugg. Da forbrukeren reklamerer den 23. april 2025 er det "*innan rimeleg tid*", jf. buofl § 30 første ledd.

Konklusjon: Entreprenøren får ikke medhold i at det er reklamert for sent.

2.3 Mangler ved garasjen – ventilasjon og feil ved oppbygging av tak

2.3.1 Partenes anførsler

Etter å ha oppdaget mugg i garasjetak og i vegg i påsken 2022 (10. – 18. april) reklamerer forbrukeren over forholdet og krever utbedring den 18. april samme år.

To dager senere ber entreprenøren forbrukeren "*ta dette gjennom deres forsikringssselskap*". Forbrukeren kontaktet deretter en takstmann som etter en befaring i garasjen den 4. mai 2022 konkluderer med at skadeårsaken er "*håndverkerfeil*". Årsaken til skaden er manglende lufting som har ført til kondens mot undersiden av "*taktro*" (OSB plater) der det har utviklet seg synlig sopp- og muggvekst. Dette gjelder også i boden der det i tillegg er muggvekst på lagrede gjenstander og på innredning.

Entreprenøren erkjenner ansvar og den 31. mai 2022 monterer to ventiler med tverrsnitt 360 cm² pr. ventil, i garasjen og ett 154 cm² hull i veggen mellom bod og garasje, foretar soppsanering og overmaler OSB platene. Krav om dekning av skader på løse avvises av entreprenøren.

Den 22. oktober 2023 oppdager forbrukeren at utbedringsforsøket har vært mislykket. Den samme takstmannen som befarte garasjen i mai 2022, foretok derfor en ny befaring den 30. oktober 2023 og bemerket at utbedringsarbeidene inntil nå ser ut til å ha fungert. Han skriver

videre at et værskifte fra kaldt til mildt denne høsten har ført til at det på nytt oppsto kondens på overflatene i garasjen og i boden. Takstmannen påpeker at to ventiler mest sannsynlig ikke er tilstrekkelig som tilfredsstillende lufting og anbefaler derfor at antall ventiler økes.

Samme dag (den 30. oktober 2023) sender forbrukeren en e-post til entreprenøren med spørsmål om tiltaket med innsetting av ventiler i garasje og bod er for lite og om det er behov for ytterligere tiltak. Partene har også en telefonsamtale, der entreprenøren anfører at årsaken til kondens er brukerfeil. I og med at forbrukeren var usikker på hva som var riktig og forholdt seg til at årsaken til fukt/kondens kunne være brukerfeil, sendte han ikke takstrapporten fra oktober 2023 til entreprenøren før den 9. mai 2025.

Forbrukeren anfører at e-posten av 30. oktober 2023 sammen med telefonsamtaler med entreprenøren samme dag, må ansees som en opprettholdelse av tidligere fremsatt reklamasjon i april 2022. Han avviser derfor at det er reklamert for sent.

Entreprenøren er uenige i dette og fremhever at e-posten bare var et spørsmål fra forbrukeren om tiltaket med innsetting av ventiler i garasje og bod er for lite og om det er behov for ytterligere tiltak. I telefonsamtalen ga entreprenøren tydelig uttrykk for at fukt i garasje og bod skyldtes brukerfeil og at reklamasjonen ble derfor avvist. I og med at reklamasjonen først er fremsatt ett og et halvt år etter at forholdet ble oppdaget i mai 2022, er det reklamert for sent den 30. oktober 2023.

Etter et kraftig uvær/væromslag med mye regn våren 2025 reklamerer forbrukeren på nytt over samme forhold. I og med at entreprenøren fastholder at reklamasjonen skal avvise, kontakter forbrukeren en ny takstmann som foretar befaring av garasjen og skriver en reklamasjonsrapport den 23. april 2025. Takstmannen viser til FDV-dokumentasjonen, monteringsanvisningen for OSB platene og til godkjenningen fra Sintef og konkluderer med at OSB platene er feilmontert (manglende luftspalte på undersiden av taket). Dette har ført til at *"OSB platene har så høyt fuktinnhold [22 – 40 %] at de nå ikke kan tørkes og fortsatt ivareta styrken. Taket må da rives og bygges på nytt"*. Det er også registrert rust på metall, skader på treverk, mugg og sopp samt fuktmerker og flekker.

Forbrukeren anfører at entreprenøren ved å feilmontere OBS platene uten ventilert luftrom på undersiden, har utøvd grov uaktsomhet og reklamasjonsfristen gjelder derfor ikke.

Forbrukeren påpeker avslutningsvis at luftfuktigheten i garasjen ifølge målinger som Verisure har foretatt til og med 16. mai 2025, har vært så høy at brannalarmen er utløst ved to anledninger.

Entreprenøren fastholder imidlertid at skadene skyldes brukerfeil og at kravet skal avvises. For å få bekreftet avvisningens berettigelse kontakter entreprenøren en takstmann som foretar en befaring av garasjen den 9. mai 2025. Takstmannen konkluderer med:

"Oppbygging av takkonstruksjonen i den uisolerte garasjen er ikke feil. Det er montert ventiler i nedre del av veggen ved garasjeport og i øvre del av bodveggen. Det er ikke påvist vesentlige skader på OSB platene som gjør at det er behov for utskifting."

I og med at entreprenøren har avvist kravet om retting, krever forbrukeren erstatning og prisavslag som etter siste tilsvarende, er kr 201 043 inkludert merverdiavgift.

Det anføres også at entreprenøren har mistet utbedringsretten fordi det har gått ca. tre år uten at det er foretatt tilfredsstillende retting.

Entreprenøren anfører at det ikke er grunnlag for å kreve hverken erstatning eller prisavslag da det ikke foreligger en mangel, men årsaken er brukerfeil. Kravene er delvis udokumentert, og det er ikke dokumentert noen årsakssammenheng mellom påstått tap og de eventuelle manglene. For øvrig er det reklamert for sent.

Når det gjelder forbrukerens anførsel om tilsvarende forhold hos naboen med samme garasje, som entreprenøren har utbedret, fremhever entreprenøren at det ikke er relevant for denne saken hvilke avtaler han har gjort med andre.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever at entreprenøren innrømmer prisavslag på kr 94 000 og betaler erstatning og på kr 107 043. Totalt kr 201 043 inkludert merverdiavgift fordi han har nektet å rette feil og mangler ved garasje og bod.

Entreprenøren har avvist kravet da det ikke foreligger noen mangel. For øvrig er reklamasjonen fremsatt for sent.

Nemnda forutsetter at det er benyttet OSB/3-plater (klimaklasse 2). Produsenten er ikke oppgitt, men en takstmennene viser til produktbeskrivelsen fra Sterling OSB/3-plater produsert av Nextfor i Skottland. Teknisk godkjenning nr. 20155 fra Sintef som gjelder OSB-plater fra SIA Kronospan i Riga, er tilnærmet lik.

Nemnda viser til dokumentasjon som forbrukeren har fremlagt. Der fremkommer det at en ventil er monter i garasjen på høyre langside foran (mot innkjørsel) og en ventil er montert på venstre langside bak (mot hekk). Ventilene har hver ett tverrsnitt på 360 cm². Det er også boret ett hull med tverrsnitt 154 cm² i veggen mellom bod og garasje.

a) ventilasjon

Siden problemet med fukt/kondens og i noen grad sopp, fortsetter etter at entreprenøren satt inn ventiler i mai 2022, er det etter nemndas syn overveiende sannsynlig at ventileringen av garasje og bod ikke er tilstrekkelig.

Når det gjelder krav til ventilasjon av garasjer viser nemnda til TEK17 § 13-2 som riktig nok ikke har eksplisitte krav i forskriftsteksten knyttet til ventilasjon i garasjer, men veiledningen til TEK10 § 13-2 omtalte garasje. Dette ble ikke videreført i veiledningen til TEK17 § 13-2. DiBK kommenterer imidlertid at dette ikke må forstås slik at TEK17 unntar garasje fra krav til ventilasjon. DiBK mener at preaksepterte ytelse om minimumsventilasjon 0,7 m³ pr. time pr. m² BRA fortsatt gjelder for garasjer, selv om garasjer nå ikke lenger står i veiledningen til TEK17.

BRA arealet i garasje og bod er $(10,4 + 34,8) = 45,2$ m² BRA. Dvs. at minimumsventilasjonen i garasje og bod skal være 31,64 m³ pr. time. De to ventilene et tverrsnitt på totalt 720 cm².

Ventilareal alene sier ingenting om ventilasjonen uten at vi vet luftstrømmen gjennom ventilene. For å få 31,6 m³/h gjennom 0,072 m² trengs en gjennomsnittlig lufthastighet:

$(31,6/3600/0,072) = 0,12$ m/s. et er en lav lufthastighet, men ventilasjon med dette tverrsnittet og to ventiler plassert slik som i angjeldende sak, kan allikevel vise seg å være utilstrekkelig når det er vindstille og bilene i garasjen fører med seg fuktighet og eksos. Den dokumentasjonen som er fremlagt tyder imidlertid på at to ventiler med totalt tverrsnitt på 720 cm² og ett hull med tverrsnitt 154 cm² i veggen mellom bod og garasje, ikke er tilstrekkelig.

Konklusjon:

Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal forbedre ventilasjonen i garasje og bod.

b) *OSB/3 plater som taktro i kald garasje*

Når det gjelder anførselen om manglende luftspalte under OSB-platene, viser nemnda til Teknisk godkjenning nr. 20155 fra Sintef som gjelder OSB-plater fra SIA Kronospan i Riga. Under pkt. 6 "*Betingelser for bruk*" står det at når platene brukes som takplater skal de ha "*et ventilert luftrom på undersiden*". Produktbeskrivelsen for Sterling OSB-plater produsert av Nextfor i Skottland oppgir at takplater skal de ha "*et ventilert luftrom på undersiden, enten ved at taket har et kaldt loftsrom eller med en luftspalte.*"

Garasjen er bygget som en kald garasje uten noen form for isolasjon og etter nemndas oppfatning er garasjerommet å anse som et "*ventilert luftrom*". Det vises også til Byggdetaljbladene som i 525 serien "*Tak*" der denne løsningen beskrives. Produktbeskrivelsen for Sterling OSB/3-plater oppgir at platenes midlere fuktinnhold maksimalt skal være 16%. Forbrukerens takstmann har målt fuktinnholdet i OSB-platene (10 målinger) til mellom 22% - 49%. Fuktmålinger av bindingsverket viser 18,8% (risiko for fukt) og i kledning 16,9% (ingen fukt). Dette indikerer at fuktinnholdet i konstruksjonen skyldes kondensering av den fuktige luften i garasjen.

For å avgjøre spørsmålet om OSB-platene må byttes ut viser nemnda til TEK17 § 13-14 "*Byggfukt*" der det står: "*Produkter og konstruksjoner skal være så tørre ved innbygging eller forsegling at det ikke oppstår problemer med soppdannelse, nedbrytning av organiske materialer eller økt avgassing.*" Preakseptert ytelse har i andre ledd ordlyden "*For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.*"

I og med at OSB-platen har vært utsatt for høy fuktighet over tid, jf. målinger fra Verisure, må en kunne anta at platene kan ha fått svekket strukturell stabilitet, og lim/treverk kan ha begynt å degenerere.

Av de fire takstrappertene for garasjen som er fremlagt, kommer nemnda til at rapporten fra 2022 ikke er relevant da OSB-platene har endret seg over tid. Derfor er det de siste rapportene fra april og mai 2025 som her må måles opp mot hverandre. Etter nemndas syn er det forbrukerens rapport fra april 2025 som er den mest grundige og som skal tillegges avgjørende vekt. Denne takstmannen har foretatt en serie med fuktmålinger (10 målinger som viser fuktinnhold mellom 20% – 40%. Kravet er maks 16% og aldri over 20%) og konkluderer med at "*OSB-platene har så høyt fuktinnhold at de nå ikke kan tørkes og fortsatt ivareta styrken. Taket må da rives og bygges på nytt.*"

Nemnda vil avslutningsvis bemerke at garasjen står i en del av landet som har et relativt fuktig klima. Det kan derfor stilles spørsmål ved om OSB-platene i garasjetaket er eget til dette bruket. Jfr. TEK17 § 10-2 som krever at "*Materialer og produkter i byggverket skal ha slike egenskaper at grunnleggende krav til byggverkets mekaniske motstandsevne og stabilitet blir tilfredsstillt.*"

Basert den dokumentasjonen som er fremlagt og særlig reklamasjonsrapporten fra 23. april 2025, kommer nemnda til at OSB-platene må byttes.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold i at OSB-platene må byttes.

2.4 Krav om prisavslag

2.4.1 Partens anførsler

Forbrukeren krever kr 94 000 i prisavslag fordi entreprenøren har nektet å foreta retting.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever kr 94 000 i prisavslag fordi entreprenøren har nektet å foreta retting. Entreprenøren har avvist kravet.

Konklusjon: Da forbrukeren har fått medhold i at OBS-platene skal byttes, får han medhold i kravet om prisavslag.

2.5 Krav om erstatning

2.5.1 Partenes anførsler

På grunn av sopp og muggskader som skyldes mangler ved garasje og bod, krever forbrukeren erstatning til dekning av utgifter til takstmann kr 4 375, ødelagte hagemøbler kr 30 089, ødelagt tursekk kr 2 500, ødelagte reoler kr 15 000, container til bortkjøring av avfall kr 3 510, egeninnsats kr 30 000 og estimerte kostnader i forbindelse med midlertidig flytting kr 50 000, senere redusert til kr 16 000, samt kr 5 296 for to måneders mellomlagring. Totalt kr 106 770 inkludert merverdiavgift.

Entreprenøren har erkjent at garasje og bod manglet ventilasjon ved overtagelsen i desember 2019, men dette forholdet ble utbedret i mai 2022 og det foreligger derfor ingen mangel. Forbrukerens krav er heller ikke i tilstrekkelig grad dokumentert og det foreligger ikke årsakssammenheng mellom påståtte tap og den eventuelle mangelen. Problemet med fukt, sopp og mugg skyldes trolig brukerfeil herunder blokkering av ventiler, og entreprenøren har derfor avvist forbrukerens krav om erstatning.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever kr 106 770 inkludert merverdiavgift i erstatning på grunn av sopp og muggskader som skyldes manglende ventilasjon av garasje og bod. Entreprenøren har avvist kravet da det etter utbedring ikke lenger foreligger en mangel. for øvrig er kravet udokumentert og uten årsakssammenheng mellom påstått tap og mangel.

Hvorvidt oppvekst av sopp og mugg på overflater, innredninger og lagret løsøre, skyldes manglende ventilasjon i garasje og bod, og derfor utgjør en mangel ved entreprenørens leveranse, må avgjøres etter buofl § 25 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 [.....].»

Nemnda vil først fremheve at garasjen var uten forskriftsmessig ventilasjon i ca. to og et halvt år fra overtagelsen den 9. desember 2019 til entreprenøren monterte ventiler den 4. mai 2022.

Takstmannen som utarbeidet en befaringsrapport i april 2022 påpekte at det da ble registrert mugg. Han beskriver på side 3 i sin rapport "Muggvekst som følge av kondens i undertak garasje samt bod. Løsøre". Foto er vedlagt som dokumentasjon.

Takstrappen fra 23.04.2025 beskriver også "funn av rust på metall, skader på treverk, fuktmerker og flekker samt mugg- og soppvekst" på side 4 i sin rapport.

Etter nemndas syn er det utvilsomt en årsakssammenheng mellom mangelfull ventilasjon i garasje og bod og de sopp- og muggskadene som materialer, innredninger og løsøre er påført i perioden før ventilene ble montert. Det er også overveiende sannsynlig at montering av to ventiler ikke er tilstrekkelig i og med at mugg og sopp også ble registrert i april 2025.

Spørsmålet er om entreprenøren hefter for skadene. For å ta stilling til dette spørsmålet, viser nemnda til buofl §35 tredje ledd der det står:

"Forbrukeren kan jamvel kreve skadebot for skade på ting som ikke står i nokon nær og direkte sammenheng med entreprenørens yting. Men dette skadebotansvaret fell bort dersom entreprenøren godtgjør at tapet ikke kjem av feil eller forsøming på å entreprenørens side"

Vilkåret er at entreprenøren har godtgjort at han er uten skyld. I angjeldende sak kommer nemnda til at entreprenøren ikke har godtgjort at han er uten skyld og han er derfor erstatningsansvarlig.

Forbrukeren har derfor krav på erstatning av dokumenterte kostnader som skyldes sopp og mugg på overflater, innredninger og lagret løsøre, på grunn av manglende ventilasjon i garasje og bod.

Oversikt over erstatningskravene:

Nr.	Dato	Krav	Entreprenør kommentar	Forbruker kommentar	Beløp
1	26.08.2022	Container til bortkjøring av ødelagt innbo	Innkjøpt før forbruker reklamerte i okt. 2023	Bortkjøring etter retting i mai 2022	3 510
2	29.03.2021	Hagestol og fothviler "Rosendal"	Skade ikke dokumentert		7 380
3	23.03.2020	Vermont bord i aluminium	Skade ikke dokumentert. Kun faktura ikke kvittering på betalt beløp		7 272
4	02.06.2020	Adelaide hjørnegruppe	Skader er ikke dokumentert. Puter kan gjenskaffes til kr 1 899 pr. stk.	Sofa gått ut av produksjon. Hele sofa gruppen måtte erstattes	15 437
5	Udatert	Bergans tusekk			2 500
6	Udatert	Reoler farge sort fra Ikea	Foto viser grå reoler, skade ikke dokumentert for stolper i aluminium	Ødelagte reoler var i trespon som ble erstatt av svart stål	15 000
7	06.10.2025	Transport i forb. med mellomlagring	Kun tilbud		15 000
8	13.10.2025	Mellomlagring av løsøre i to mndr.	Kun tilbud. Kan gjøre for kr 5 000	Utbedring vil kreve midlertidig lagringsplass	5 296
		Sum inkludert merverdiavgift			71 395

Nemnda har gjennomgått de enkelte erstatningskrav og vurdert om det er en sannsynlig årsakssammenheng mellom krav og mangelfull ventilasjon i garasje og bod som førte til sopp- og muggskader på materialer, innredninger og løsøre. Nemnda har også sett hen til den dokumentasjon som er fremlagt og kommer til at forbrukeren får fullt medhold i erstatningskrav nr. 1, 5, 6. Dvs. kr 21 010 inkludert merverdiavgift.

Når det gjelder erstatningskrav nr. 4 får forbrukeren medhold i erstatning av nye puter til sofagruppe Adelaide med fem seter, dvs. ti puter a kr 1 899. totalt kr 18 990 inkludert merverdiavgift. I og med at dette er et høyere beløp enn forbrukeren krever etter å ha kjøpt ny sofagruppe, sette erstatningsbeløpet lik kravet på kr 15 437 inkludert merverdiavgift.

Kostnader til transport og mellomlagring er kun tilbud, men entreprenøren har anført at mellomlagring kan gjøres i en container som plasseres ved garasjen. Kostnaden er anslått til kr 5 000. Nemnda kommer etter en skjønnsmessig vurdering til at dette beløpet skal økes med kr 5 000 til dekning av ut- og innbæring av innredninger og løsøre, slik at erstatningen blir kr 10 000.

Konklusjon: Forbrukeren har krav på erstatning stor kr (21 010+15 437+10 000) = kr 46 447 inkludert merverdiavgift.

2.7 Kostnader til takstmann

2.7.1 Partenes anførsler

Forbrukeren krever at entreprenøren betaler utgifter til takstmann med kr 4 375 i tråd med fremlagte faktura. Entreprenøren har ikke kommentert kravet.

2.7.2 Nemndas synspunkter

Når det gjelder utgifter som forbrukere 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. Bruk av sakkyndig takstmann førte til at entreprenøren utbedret forholdet ved å montere fire ventiler i garasje og bod som tidligere ikke hadde noen ventilasjon. Takstmannens kostnader var det derfor naturlig eller rimelig (eventuelt «*nødvendig*») at forbrukeren pådro seg for å kunne «*konstatere*» mangelen. Etter bestemmelsen i buofl § 32 fjerde ledd første punktum er entreprenøren forpliktet til å betale forbrukeren for disse utgiftene.

Kravet er imidlertid knyttet til en faktura fra 25. april 2025, men ut ifra en rimelighetsbetraktning kommer nemnda forbrukeren får medhold i kravet. Entreprenøren skal derfor dekke utlegg til takstmann med kr 4 375 inkludert merverdiavgift.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal dekke utlegg til takstmann med kr 4 375 inkludert merverdiavgift.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjoner:

- Entreprenøren får ikke medhold i at det er reklamert for sent.

- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal forbedre ventilasjonen i garasje og bod.
- Forbrukeren får medhold i at OSB-platene må byttes.
- Forbrukeren får delvis medhold og entreprenøren skal betale erstatning på kr (21 010+15 437+10 000) = kr 46 447 inkludert merverdiavgift.
- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal dekke utgifter til takstmann med kr 4 375 inkludert merverdiavgift.