

Protokoll i sak 1597/2025

for

Boligtvistnemnda

Dato: 18. mars 2026

Saken gjelder: Mangler ved baderomsinnredning.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 22. oktober 2021 «Kontrakt om kjøp av eierseksjon under oppføring». Forbrukeren kjøper da en leilighet (eierseksjon) i en boligblokk under oppføring på et felt hvor det bygges flere leiligheter. Kontrakten omfatter også en bod og en parkeringsplass.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 3.1 avtalt til kr 7 920 000 inkludert merverdiavgift.

Vedlegg til kontrakten er bla. tegninger, salgsprospekt med leveransebeskrivelse.

Forbrukeren har på begge badene i leiligheten valgt "*Servantskap stil 2 (82 cm)*".

Leiligheten ble overtatt ved overtagelsesforretning den 12. desember 2023. Forbrukeren anfører at han da oppdaget at utsparingene for vannlås i skuffene i baderomsinnredningene var mye større enn nødvendig. Entreprenøren kommenterte at dette var standard skuffer levert til hele sameiet, og "*ingenting å gjøre noe med*".

Ettårsbefaring ble gjennomført den 8. januar 2025 uten at tvistepunktet er inntatt i protokollen.

På årsmøte i sameiet våren 2025 fikk forbrukeren informasjon om at flere av leilighetene faktisk var levert med mindre utsparinger i skuffene. Samtidig fikk forbrukeren informasjon om at Boligtvistnemnda i en tilsvarende sak hadde gitt en forbruker medhold da han klagde over for store utsparinger i baderomsskuffene.

Etter å ha mottatt denne informasjonen reklamerte forbrukeren den 25. april 2025.

Entreprenøren avviste reklamasjonen den 2. mai 2025 da den er fremsatt for sent.

I og med at partene ikke kommer til enighet fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda den 13. september 2025. Han krever at entreprenøren leverer fire nye skuffer med mindre utsparing som er tilpasset størrelsen på vannlåsen eller to hele skuffer nederst og to skuffer øverst med mindre utsparing som er tilpasset størrelsen på vannlåsen.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 29. oktober 2025. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 5. november 2025. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder når partene den 22. oktober 2021 inngår «Kontrakt om kjøp av eierseksjon under oppføring». Forbrukeren kjøper da en leilighet (eierseksjon) i en boligblokk under oppføring på et felt hvor det bygges flere leiligheter. Kontrakten omfatter også en bod og en parkeringsplass.

Vedlegg til kontrakten er bla. tegninger, salgsprospekt med leveransebeskrivelse.

Leiligheten ble overtatt den 12. desember 2023.

Twisten dreier seg om utsparingene for vannlåsene i skuffene på badersinnredningene på begge badene er alt for store og hindrer forventet bruk av badersinnredningen. Forholdet ble reklamert over den 25. april 2025. Forbrukeren krever at entreprenør leverer nye skuffer med mindre utsparing som er tilpasset størrelsen på vannlåsen. Entreprenøren har avvist kravet fordi det er for sent fremsatt, for øvrig utgjør ikke forholdet en mangel.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren anfører at han allerede ved overtagelsen påpekte at utsparingene for vannlåsen i alle fire skuffene på begge badersinnredningen er mye større enn nødvendig og derfor gjør det umulig å benytte skuffene til oppbevaring slik som forventet. I og med at entreprenøren kommenterte at dette var standard skuffer levert til hele sameiet og "*ingenting å gjøre noe med*", aksepterte forbrukeren skuffene som de er. På årsmøte i sameiet våren 2024 fikk imidlertid forbrukeren informasjon om at dette ikke kunne være riktig fordi flere av leilighetene faktisk var levert med mindre utsparinger i skuffene. Her ble det også referert til en tilsvarende sak der en forbruker i sameiet fikk medhold i Boligtvistnemnda som kom til at utsparingene i baderskuffene var for store. Etter å ha mottatt denne informasjonen reklamerte forbrukeren den 25. april 2025.

Entreprenøren avviste reklamasjonen den 2. mai 2025 da den er for sent fremsatt. For øvrig utgjør ikke forholdet en mangel.

2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever at entreprenøren leverer nye skuffer til badersinnredningene med mindre utsparing som er tilpasset størrelsen på vannlåsene. Entreprenøren har avvist kravet fordi det er for sent fremsatt, for øvrig utgjør ikke forholdet en mangel.

Nemnda vil først ta stilling til entreprenørens anførsel om at forbrukeren har reklamert for sent. Det følger av buofl § 30 første ledd 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.

Når det gjelder dette spørsmålet, har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

(1) Flertallet – nemndas formann og entreprenørepresentantene Nørstebøen og Finstad – har følgende synspunkter:

Det er på det rene at forbrukerne reklamerte første gang 25. april 2025 etter at han på årsmøte i sameie våren 2025 fikk opplysninger om at flere av leilighetene faktisk var levert med mindre utsparinger i skuffene. Samtidig fikk forbrukeren informasjon om at Boligtvistnemnda i en tilsvarende sak hadde gitt en forbruker medhold da han klagde over for store utsparinger i baderomsskuffene.

Flertallet vil bemerke at utsparingene i skuffene må ha vist seg allerede ved overtagelsen, men det var først etter at forbrukeren hadde bodd i leiligheten i 16 måneder at han reklamerte. Dersom størrelsen på utsparingene i skuffene var av vesentlig betydning, skulle forbrukeren ha reklamert på et langt tidligere tidspunkt og ikke slått seg til ro med entreprenørens forklaring at om dette var standard skuffer levert til hele sameiet og *"ingenting å gjøre noe med"*. Etter flertallets syn har ikke forbrukeren reklamert *«innan rimeleg tid»* etter at han oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen, slik som boufl § 30 første ledd krever.

Da det er reklamert for sent, behøver ikke flertallet ta stilling til om forholdet utgjør en mangel.

(2) Mindretallet, forbrukerrepresentantene Gløersen og Sørлие, har kommet til et annet resultat og bemerker:

Det er på det rene at forbrukeren ikke har gitt skriftlig melding om at han ville gjøre mangelen gjeldende, verken ved overtakelsen eller i etterkant av denne. Mindretallet legger til grunn forbrukerens forklaring om at forholdet ble tatt opp og diskutert muntlig ved overtakelsen, all den tid entreprenøren ikke har bestridt denne forklaringen. Det legges til grunn at entreprenøren da svarte at alle enhetene i sameiet hadde fått standard skuffer, og at det var ingenting å gjøre noe med dette. Det legges videre til grunn at forholdet også ble diskutert på ettårsbefaringen.

Mindretallet forstår klagen dithen at forbrukeren mener at entreprenørens opptreden, herunder insistering på at forholdet ikke utgjør en mangel, medfører at entreprenøren har opptrådt grovt aktløst, jf. bustadoppføringslova § 30 fjerde ledd, og at entreprenøren derfor ikke kan gjøre gjeldende at skriftlig reklamasjon fremsatt den 25. april 2025 er for sent fremsatt.

Det følger av bustadoppføringslova § 30 fjerde ledd at entreprenøren ikke kan gjøre gjeldende at det er reklamert for sent etter § 30, dersom *«mangelen kjem av»* at entreprenøren eller noen han svarer for har *«fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles»*.

Ordlyden i *«mangelen kjem av»* tilsier at den klanderverdige opptreden må ha forårsaket mangelen. Konkret i vår sak er selve utføringen av oppdraget å etablere utsparingene i baderomsskuffene som var mye større enn nødvendig. I sak 1508/2024 konkluderte nemnda med at *«en utsparing som er ca. 40 cm bredere enn nødvendig og reduserer lagringsplassen i skuffen med ca. 50%, er en langt dårligere løsning enn det forbrukeren hadde en berettiget forventning om»*, og at arbeidet derfor ikke var utført på *«fagleg godt vis»*, jf. boufl. § 7. Det kan stilles spørsmål ved om selve den ufagmessige utføringen her er så synlig og åpenbar at det i seg selv kvalifiserer til en grovt uaktsom opptreden.

Mindretallet mener i alle tilfeller at entreprenøren på et tidspunkt før overlevering må ha forstått at flere av enhetene i sameiet, herunder forbrukerens, hadde fått montert utsparinger i baderomsskuffene som var langt bredere enn nødvendig, og at det derfor utgjorde et klart avvik fra hva forbrukerne hadde en berettiget forventning om. Mindretallet legger til grunn at uttrykket «*kjem av*» må tolkes ganske vidt. Det vises i denne forbindelse til at forarbeidene til bustadoppføringslova viser til at det «*er ei formulering som svarer til «opptrådt grovt aktløst eller for øvrig i strid med redelighet og godt tro»* i hvtjl § 22 tredje ledd og kj § 33, og føresegna her må tolkast i samsvar med desse føresegnene, jf. NOU 1992:9 s. 78. Lasse Simonsen har også i Avtaler om bygging og kjøp av ny bolig – bustadoppføringslova, s. 322 tatt til orde for at det å ikke rette opp en mangel før overtakelse også må falle inn under kriteriet om at den klanderverdige opptreden har forårsaket mangelen.

Mindretallet er derfor av den oppfatning at mangelen «*kjem av*» at entreprenøren eller noen han svarer har opptrådt grovt uaktsomt, og at entreprenøren derfor ikke kan gjøre gjeldende at forbrukeren har reklamert for sent, jf. bustadoppføringslova § 30 fjerde ledd.

3. Nemnda har kommet frem til følgende konklusjon:

- Forbrukeren får ikke medhold da nemndas flertall har kommet til at det er reklamert for sent.