

## Protokoll i sak 1607/2025

for

**Boligtvistnemnda**

**Dato: 18. mars 2026**

**Saken gjelder:** Krav om dagmulkt og utbedring av feil og mangler.  
-----

### 1. Sakens faktiske sider

Partene undertegnet den 25. november 2021 en "Bestillingsavtale" der forbrukeren har til hensikt å inngå avtale om oppføring av en enebolig på forbrukerens tomt. Entreprenøren utarbeidet deretter en kjøpekontrakt «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt» - Byggblankett 3425 som partene undertegnet den 18. mars 2022. Kontrakten gjelder kjøp av en enebolig inkludert betong fundament, boligen leveres som volummoduler i henhold til entreprenørens leveransebeskrivelse og tegninger som er vedlegg til kontrakten.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 6.1 avtalt til kr 2 503 595 inkludert merverdiavgift.

Byggetiden er i kontraktens pkt. 9.1 avtalt til 536 kalenderdager med tillegg for ferier.

I kontraktens pkt. 19.3 står det bla.:

"Kontraktssummen (vederlaget) i pkt. 6.1 gjelder i 12 mnd. regnet fra den datoen bestillingen ble signert av forbruker. Dersom huset ikke kan leveres innen 12 mnd. regnet fra den dato bestillingen ble signert av forbruker, vil partene være ubundet av avtalen og forbruker skal erstatte entreprenøren ved å betale 5% av vederlaget. [.....]"

Da forbrukeren ikke eide tomten på dette tidspunktet, ble prosjektet forsinket bla. på grunn av dette og andre forhold, herunder entreprenørens svært lange tidsbruk i forbindelse med byggesøknaden. Forbrukeren er derfor ikke enig i prisøkningen som han anfører skyldes entreprenørens forhold.

I en e-post den 20. desember 2022 skriver entreprenøren:

"Huset skal være ferdig i fabrikk uke 25/2023. Normalt levering på byggeplass uken etter, men dette avklares når det er noe nærmere. Huset er innflyttingsklart 8 uker etter montering + 3 uker ferie. Åpner deg seg en mulig for å levere huset tidligere, så gjør vi det."

Entreprenøren har nå utarbeidet en ny kontrakt «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt» - Byggblankett 3425, som partene undertegnet den 21. desember 2022.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 6.1 avtalt til kr 2 759 830 inkludert merverdiavgift.

Byggetiden er i kontraktens pkt. 9.1 avtalt til 536 kalenderdager med tillegg for ferier. Utgangspunktet for entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtagelse er når

entreprenøren har fått beskjed om at IG er gitt, forbrukeren har stilt sikkerhet og gitt entreprenøren beskjed om dette, og eventuelle forbehold er bortfalt.

Entreprenørens leveranse omfatter i hovedsak arbeid med betongkonstruksjonen og trekonstruksjonen. Resterende arbeider skal forbrukeren utføre selv eller ved bruk av sideentreprenører.

I kontraktens pkt. 19.3 står det bla.:

"Kontraktssummen (vederlaget) i pkt. 6.1 gjelder i 12 mnd. regnet fra den datoen bestillingen ble signert av forbruker. Dersom huset ikke kan leveres innen 12 mnd. regnet fra den dato bestillingen ble signert av forbruker, vil partene være ubundet av avtalen og forbruker skal erstatte entreprenøren ved å betale 5% av vederlaget. [.....]"

Forbrukeren stilte sikkerhet i form av finansieringsbevis den 26. juni 2023.

Boligen ble overtatt ved overtakelsesforretning den 15. desember 2023. Forbrukeren reklamerte da over flere forhold og varsler om dagmulkt i 90 dager på grunn av for sen overlevering av boligen. På grunn av dagmulktskravet og reklamerte feil og mangler, holder forbrukeren tilbake kr 247 857,75 av vederlaget. Entreprenøren avviser kravet den 22. desember 2023.

Ettårsbefaring ble gjennomført den 1. april 2025. Forbrukeren reklamerte da over flere forhold bla. skader på kjøkkengulv, overflateavvik kjøkkenhimling og manglende isolasjon (trekk) ved vinduskarmer. Entreprenøren aksepterer ikke de to sisteforholdene som feil eller mangler.

I oktober 2025 retter entreprenøren noen av de feil og mangler som det er reklamert over. Imidlertid gjenstår utbedring av overflateavvik kjøkkenhimling, manglende isolasjon (trekk) ved vinduskarmer og utskifting av ca. 10 parkettbord i kjøkkenområdet.

Partene kommer ikke til enighet og den 15. oktober 2025 fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda med krav om retting av overflateavvik kjøkkenhimling, manglende isolasjon (trekk) ved vinduskarmer og utskifting av ca. 10 parkettbord i kjøkkenområdet. Forbrukeren fastholder kravet om dagmulkt som nå er endret til 91 kalenderdager og utgjør kr 247 857,75. Beløpet er senere endret til kr 251 145.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 17. desember 2025. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

## **2. Sakens rettslige sider**

### *2.1 Innledning*

Bustadoppføringslova gjelder når partene den 21. desember 2022 inngår kjøpekontrakt - Byggblankett 3425. Kontrakten gjelder kjøp av enebolig inkludert betong fundament, boligen leveres som prefabrikkerte volummoduler i henhold til entreprenørens leveransebeskrivelse og tegninger som er vedlegg til kontrakten.

Tvisten dreier seg om krav om dagmulkt på kr 247 857,75 som senere er endret til kr 251 145, og entreprenørens manglende retting av overflateavvik kjøkkenhimling, manglende isolasjon (trekk) ved vinduskarmer og utskifting av ca. 10 parkettbord i kjøkkenområdet. Entreprenøren har avvist kravene og den 15. oktober 2025 sender forbrukeren saken til Boligtvistnemnda.

## 2.2 Krav om dagmulkt

### 2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren anfører at han dagen før avtalen ble undertegnet, fikk en e-post fra entreprenøren der det står:

*"Huset skal være ferdig i fabrikk uke 25/2023. Normalt levering på byggeplass uken etter, men dette avklares når det er noe nærmere. Huset er innflyttingsklart 8 uker etter montering + 3 uker ferie. Åpner deg seg en mulig for å levere huset tidligere, så gjør vi det."*

Forbrukeren oppfatter dette som en bekreftelse på at boligen ville være klar til overtagelse i juni 2023. Forbrukerens oppfatning av riktig tidspunkt for overtagelser er senere endret til 15. september 2023.

Da overtagelsen skjedde først den 15. desember 2023, er det 91 dager for sent, og forbrukeren krever dagmulkt på kr 251 145.

Entreprenøren påpeker at han avviste dagmulktskravet allerede den 22. desember 2023. Han viser til kontraktens pkt. 9.1 og fremhever at IG ble gitt den 29. november 2022 og finansieringsbeviset er datert den 26. juni 2023. Byggearbeidene startet derfor den 26. juni 2023. Med tillegg for 63 feriedager vil total byggetid være 599 kalenderdager (536+63). Da boligen ble overtatt den 15. desember, er det 172 kalenderdager før avtalt tidspunkt.

### 2.2.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever dagmulkt på kr 351 145 tilsvarende en promille av vederlaget i 91 kalenderdager. Entreprenøren har avvist kravet.

Nemnda vil først bemerke at entreprenørens e-post til forbrukeren den 20. desember 2022 (se teksten som er inntatt i pkt. 2.2.1) er uheldig da den kan forstås som om det oppgis et ferdigstillestidspunkt. Etter nemndas syn kan ikke denne e-posten å anse som en bindende avtale om fremdrift.

Det avgjørende er imidlertid at da kontrakten ble undertegnet dagen etter, er det inntatt tydelige bestemmelser om tidspunktet for byggestart og beregning av byggetid i pkt. 9.1. Bla. skal entreprenøren ha fått beskjed om at IG er gitt, forbrukeren skal ha stilt sikkerhet og gitt entreprenøren beskjed om dette, og eventuelle forbehold skal være bortfalt. IG ble gitt den 29. november 2022 og finansieringsbeviset er datert den 26. juni 2023.

For å avgjøre om boligen ble ferdigstilt for sent og forbrukeren har krav på dagmulkt viser nemnda til kontraktens pkt. 9.1 som oppgir at entreprenørens frist til å ha arbeidene klar til overtagelse 536 kalenderdager etter at igangsettingstillatelse er gitt, forbrukeren har stilt sikkerhet og gitt melding om dette til entreprenøren og evt. forbehold er bortfalt. Inkludert i entreprenørens byggetid på 500 kalenderdager er det 35 kalenderdager til forbrukerens egeninnsats og én dag til kontroll av forbrukerens arbeider. Videre står det i pkt. 9.1:

*"Ferdigstillelsesfristen forlenges dessuten med 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av fellesferien. Berøres arbeidene av juleferien, forlenges den med 7 kalenderdager. Det samme gjelder om den berøres av påskeferien. Fristforlengelsen gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i en ferie."*

Da det ikke er dokumentert eller oppgitt at entreprenøren startet byggearbeidene på et tidligere tidspunkt, legger nemnda til grunn at byggetiden på 536 kalenderdager starter å løpe den 26. juni 2023. Fra dette tidspunktet og skal tillegges 21 kalenderdager for sommerferien

2023, 7 kalenderdager for juleferien 2023, 7 kalenderdager for påskeferien 2024, 21 kalenderdager for sommerferien 2024, 7 kalenderdager for påskeferien 2024. Total byggetid blir derfor  $(536 + 21 + 7 + 7 + 21 + 7) = 599$  kalenderdager. Kontraktsfestet tidspunkt for entreprenørens frist til å ha arbeidene klar til overtagelse blir da 14. februar 2025. Da boligen ble overtatt den 15. desember 2023 er det lenge før fristen og det foreligger ingen forsinkelse

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold i kravet om dagmulkt.

## 2.3 Overflateavvik i himling

### 2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer ved ettårsbefaringen over en stor synlig dump i himlingen ved kjøkkenmodulskjøt. Entreprenøren vurderte at forholdet ikke utgjør en mangel og avviste reklamasjonen samme dag. I tilsvaret anfører entreprenøren at reklamasjonen er fremsatt for sent 15 ½ måned etter overtagelsen

### 2.3.2 Nemndas synspunkter

#### a) Reklamert for sent

Nemnda vil først ta stilling til entreprenørens anførsel om at forbrukerne burde ha reklamert ved overtagelsen, hvilket innebærer at reklamasjonen skulle vært fremsatt «*så snart råd er*», jf. buofl § 30 (2). Normalt er dette innen få dager etter overtagelsen, se NOU 1992: 9 side 77 høyre spalte. Bakgrunnen for regelen er at en overtakelsesforretning er en særlig oppfordring for forbrukeren til å se etter mangler. Etter nemndas syn kan det ikke forventes at forbrukerne oppdager og deretter reklamerer over et slikt forhold som her er omtvistet «*så snart råd er*».

Forbrukernes oppmerksomhet ved overtagelsen er rettet mot selve objektet (boligen). Det kan derfor ikke forventes av forbrukeren oppdaget overflateavvik i himlingen før han hadde bodd i boligen i noen måneder. Nemnda kommer derfor til at det riktige må være å ta stilling til om forbrukeren har reklamert «*innen rimelig tid etter at mangelen ble eller burde ha blitt oppdaget*», jf. buofl § 30 (1). 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.

Det er på det rene at forbrukerne reklamerte første gang den 1. april 2025. Han hadde da bodd i boligen i mer enn 15 måneder. Dersom overflateavviket hadde vært generende ville han etter nemndas syn, mest sannsynlig ha oppdaget dette på et langt tidligere tidspunkt. Da forbrukeren først reklamerte ved ettårsbefaringen, kommer nemnda til at det ikke er «*innen rimelig tid*» etter at han oppdaget eller burde ha oppdaget overflateavviket.

Da forbrukeren har reklamert for sent, behøver ikke nemnda å ta stilling til om overflateavviket i himlingen ved kjøkkenmodulskjøt utgjør en mangel. Overflateavviket er heller ikke dokumentert.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold da det er reklamert for sent.

## 2.4 Trekk og manglende isolasjon ved foringer

### 2.4.1 Partens anførsler

Forbrukeren reklamerer ved ettårsbefaringen over manglende isolasjon ved vinduskarmer. Entreprenøren vurderte at forholdet ikke utgjør en mangel og avviste reklamasjonen samme dag. I tilsvaret fastholder entreprenøren at forholdet ikke utgjør en mangel og fremhever at luftlekkasjemålinger viser at lekkasjetallet er 1,47 luftutvekslinger pr. time ved 50 Pascal trykkforskjell. Det er bedre enn kravet i TEK17 §14-3 på 1,5 luftutvekslinger pr. time ved 50 Pascal trykkforskjell. Entreprenøren anfører også at reklamasjonen er fremsatt for sent 15 ½ måned etter overtagelsen.

### 2.4.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever at entreprenøren utbedrer trekk og manglende isolasjon ved foringer. Entreprenøren har først avvist kravet, men for å vise imøtekommenhet har han senere tilbudt prisavslag som forbrukeren har avvist.

Hvorvidt det foreligger 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 [.....]. Mangel ligg og føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov. [.....]»*

Nemnda viser først til TEK17 § 14-3 (1) der det står: *"Lekkasjetall ved 50 Pascal trykkforskjell (luftutvekslinger pr. time) skal være ≤ 1,5"*.

Entreprenøren har fremlagt målerapport fra måling den 10. november 2023 som viser at lekkasjetallet er 1,47 luftutvekslinger pr. time ved 50 Pascal trykkforskjell. Det er innenfor forskriftskravet og det foreligger ingen mangel.

Da det ikke foreligger en mangel, behøver ikke nemnda ta stilling til om forbrukeren har reklamert for sent.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold da forholdet ikke utgjør en mangel.

## 2.5 Skadet parkett på kjøkken

### 2.5.1 Partens anførsler

Partene er enige i at det var mangler ved tynnparketten på kjøkken slik som det ble reklamert over ved ettårsbefaringen. Entreprenøren har foretatt retting som er dokumentert med foto. Forbrukeren mener imidlertid at rettingen ikke er god nok fordi ikke hele gulvet er byttet ut. Delvis utskifting av parkettbord kan føre til fargeforskjeller på gulvet som forbrukeren ikke kan akseptere. Svaret på om fargeforskjellene utjevner seg vil først synes om ett år og forbrukeren vil ikke akseptere delvis utskifting før etter dette.

Entreprenøren har for å være imøtekommende, tilbudt forbrukeren prisavslag på kr 500 pr. kvadratmeter, totalt kr 14 500. Forbrukeren avvist entreprenørens tilbud om prisavslag

### 2.5.2 Nemndas synspunkter

Hvorvidt skader (fargeforskjeller) på parketten etter utbedring utgjør en mangel, må avgjøres etter buofl § 25 første ledd som fastslår at *«Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krav som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§7, 9 og 13. [.....]»*.

Nemnda viser til entreprenørens tilsvarende den 17. desember 2025 der han "*for å være imøtekommende*", tilbyr forbrukeren prisavslag på kr 500 pr. kvadratmeter, totalt kr 14 500. Etter nemndas syn må dette ansees som er kjennelse av at fargeforskjellene på parketten utgjør en mangel. Sammenholdt med den fotodokumentasjon som er fremlagt, kommer nemnda til at forholdet utgjør en mangel.

Etter nemndas syn vil det være uforholdsmessig å foreta utskifting da fargeforskjellen ikke er betydelig og vil utjevne seg over tid. Nemnda vil også bemerke at fargeforskjeller i parkett som er et naturmateriale, må tolereres innenfor en viss tålegrense.

Nemnda kommer til at forbrukeren har krav på prisavslag i den tiden fargeforskjellen er en belastning. Nemnda finner at prisavslaget skal være lik entreprenørens tilbud på kr 14 500 inkludert merverdiavgift.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold i kravet om utskifting av parkett, men entreprenøren skal betale prisavslag på kr. 14 500.

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

- Forbrukeren får ikke medhold i kravet om dagmulkt.
- Forbrukeren har reklamert for sent og får ikke medhold i kravet om utbedring av overflateavvik i himling.
- Forbrukeren får ikke medhold da isolasjon ved foringer ikke utgjør en mangel.
- Forbrukeren får ikke medhold i kravet om utskifting av parkett, men entreprenøren skal betale prisavslag på kr. 14 500.