

Protokoll i sak 1622/2026

for

Boligtvistnemnda

Dato: 18. mars 2026

Saken gjelder: Reklamasjon på diverse bygningsmessige feil og mangler.

1. Sakens faktiske sider

Entreprenøren og kjøper nr. 1 inngikk den 25. august 2020 kjøpekontrakt som gjelder kjøp av en ny rekkehusleilighet på et felt med flere boliger som entreprenøren har oppført. Kjøpekontrakten er ikke fremlagt for nemnda.

Leiligheten ble overtatt uten merknader av kjøper nr. 1 den 16. november 2020.

Rekkehusleiligheten i denne saken har derfor hatt en tidligere eier (kjøper nr. 1) før kjøper nr. 2 som nå klager (heretter benevnt forbrukeren), kjøpte den og overtok leiligheten den 4. desember 2024.

Ettårsbefaring ble gjennomført med kjøper nr. 1 den 16. desember 2021 og i protokollen er det inntatt at forbrukeren reklamerer på betongplate foran dør, justering av ytterdør, balkongdør plan 2 og justering av innvendige dører.

Deretter er det ikke dokumentert at det er kontakt mellom partene før forbrukeren den 19. mai 2025 reklamerer på flere forhold og krever retting. Reklamasjonen er fremsatt i en e-post til entreprenøren vedlagt en oversikt over "*Spesifikke mangler rom for rom*" og flere bilder som fotodokumentasjon.

Entreprenøren avviser reklamasjonen den 23. mai 2025 da det her dreier seg om synlige feil og mangler som skulle vært reklamert over på et langt tidligere tidspunkt.

Forbrukeren svarer dagen etter. Han viser til at boligen har fem års reklamasjonsrett og fastholder krav om retting og at det er rettidig reklamert.

I senere e-postkorrespondanse fastholder forbrukeren at han har reklamert "*innen rimelig tid*" etter at manglene ble oppdaget. Entreprenøren er ikke enig og fastholder at forbrukerens krav om retting skal avvises da det er reklamert for sent.

For å kunne "*bruke boligen normalt*" utfører forbrukeren deretter selv deler av utbedringene.

Da partene etter dette ikke kommer til enighet, sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda den 6. november 2025 med krav om prisavslag på kr 80 000.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 14. januar 2026. Hovedpunktene i tilsvarene er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 15. januar 2026. Hovedpunktene i tilsvarene er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 30. januar 2026. Hovedpunktene i tilsvarene er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 30. januar 2026. Hovedpunktene i tilsvarene er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Første eiers kontrakt med entreprenøren forutsettes å være basert på bestemmelsen i bustadoppføringslova (buofl), mens avhendingsloven (avhl) forutsettes å gjelde for kontrakten mellom første eier og forbrukeren i angjeldende klagesak. Ingen avtaler er fremlagt for nemnda, men det opplyses at første eier inngikk kjøpekontrakt den 25. august 2020 og overtok rekkehusleiligheten ny den 16. november 2020. Ettårsbefaring ble avholdt den 16. desember 2021 der justering av dører ble reklamert over.

Forbrukeren overtok rekkehusleiligheten fra først eier den 2. desember 2024 og den 19. mai 2025 reklamerte han over flere forhold og krever retting. Reklamasjonen er fremsatt i en e-post til entreprenøren vedlagt en oversikt over "*Spesifikke mangler rom for rom*" og flere bilder som fotodokumentasjon.

Entreprenøren avviser kravet om retting og viser til buofl § 30. Han påpeker at forbrukeren har reklamert for sent fordi ingen av de ovennevnte forholdene ble reklamert av første eier ved overtagelsen eller senere. Når det gjelder justering av dører som ble reklamert over ved ettårsbefaringen, er dette normalt vedlikehold som forbrukeren ifølge FDV-dokumentasjonen, skal utføre selv.

2.2 Lovanvendelse

Angjeldende klagesak er fremsatt av forbrukeren som kjøpte en brukt bolig etter at kjøper nr. 1 hadde brukt boligen i ca. fire år fra han overtok leiligheten den 16. november 2020. I utgangspunktet gjelder saken overdragelse av fast eiendom slik at lov nr. 93/1992 om avhending av fast eiendom (avhl) kommer til anvendelse. Det følger imidlertid av avhl § 4-16 at en kjøper kan rette krav som følge av mangler, direkte mot det bakenforliggende ledd, det vil si entreprenøren. Dermed vil bustadoppføringslovas regler i noen tilfeller komme til anvendelse, se nærmere om dette nedenfor.

Grunnlaget for forbrukerens krav mot entreprenøren finner vi, som nevnt innledningsvis, i avhl § 4-16 om krav mot tidligere selger eller annen avtalepart. Bestemmelsen opererer imidlertid med to ulike systemer for denne type krav avhengig av hvor gammel boligen er. I angjeldende sak har eiendommen vært brukt som bolig i mer enn ett år på avtaletiden, derfor kan ikke forbrukeren (kjøper nr. 2) påberope seg de gunstige reglene i bustadoppføringslova § 37, jfr. avhl § 4-16 tredje ledd.

På denne bakgrunn behandler ikke Boligtvistnemnda klagen da den er utenfor nemndas virkeområde, jfr. buofl §1 som har ordlyden: "*Lova gjeld avtaler mellom entreprenør og ein forbrukar om oppføring av ny eigarbustad*".

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:

- Nemnda behandler ikke klagen.