

## Protokoll i sak 1352/2022

for

### Boligtvistnemnda

Dato: 1. juni 2022

**Saken gjelder:** Reklamasjon malerarbeider og kjøkkenmontasje.  
-----

#### 1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 24. september 2019 kontrakt om kjøp av en bolig som ikke er fullført. Kontrakten er ikke fremlagt for nemnda.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 15. september 2020 uten at tvistepunktene er inntatt i protokollen.

Den 9. april 2021 reklamerer forbrukerne over oppsprekking av malte overflater ved vinduene som er levert uten innlisting etter anbefaling fra entreprenøren.

Forbrukerne er generelt ikke fornøyd med bla. malerarbeidene og entreprenøren engasjerer derfor en rådgiver for å få en objektiv vurdering av om de reklamerte arbeidene er å anse som mangler eller ikke. Deretter gjennomføres det en befaring i boligen den 9. juni 2021 og av protokollen fremkommer det at forbrukerne reklamerer over mangler ved malerarbeidene, kjøkkenmontasjen og ytterdøren som entreprenøren skal utbedre.

Ettårsbefaring gjennomføres den 21. september 2021 og forbrukerne gjentar da reklamasjonene som er fremsatt tidligere. I følge protokollen er det avtalt at disse arbeidene skal være utbedret innen den 31. oktober 2021.

Partene blir ikke enige om de reklamerte arbeidene er tilfredsstillende utbedret og utveksler flere e-poster om dette i perioden desember 2021 til februar 2022 uten å komme til enighet. Forbrukerne har fremlagt foto som dokumentasjon.

På grunn av den uenigheten som har oppstått, fremmer forbrukerne saken for Boligtvistnemnda den 25. januar 2022 med krav om utbedring alternativt prisavslag uten at det oppgitt noe beløp.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 7. februar 2022. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvaret den 16. mars 2022. Deres anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

#### 2. Sakens rettslige sider

##### 2.1 Innledning

Det forutsettes at Bustadoppføringslova gjelder når partene den 24. september 2019 inngår kontrakt om kjøp av en bolig som ikke er fullført. Kontrakten er ikke fremlagt for nemnda.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 15. september 2020 uten at tvistepunktene er inntatt i protokollen.

Forbrukerne reklamerer ved flere senere anledninger bla. ved ettårsbefaringen den 21. september 2021, over mangler ved malerarbeidene og kjøkkenmontasjen. Senere reklamer de også over entreprenørens mislykkede justering av ytterdøren og skjevt montert sikringsskap som entreprenøren har forsøkt å utbedre.

Twisten dreier seg om hvorvidt alle de reklamerte arbeidene er tilfredsstillende utbedret. Da partene ikke kommer til enighet, fremmer forbrukerne saken for Boligtvistnemnda den 25. januar 2022 med krav om utbedring alternativt prisavslag uten at det oppgitt noe beløp.

## *2.2 Partenes anførsler*

Forbrukerne reklamerer over mangler ved malerarbeidene og kjøkkenmontasjen og krever utbedring. De reklamerer også over justering av ytterdøren og skjevt montert sikringsskap.

Entreprenøren avviser kravet om utbedringer med unntak av noen forhold som gjelder malerarbeidene og kjøkkeninnredningen. Utbedring av øvrige reklamerte forhold er utført og det foreligger derfor ingen mangel.

Partenes anførsler og krav gjentas i senere tilsvaer.

## *2.3 Nemndas synspunkter*

### *2.3.1 Innledning*

Forbrukerne krever at entreprenøren:

- Utbedrer malerarbeidene slik som avtalt ved befaring den 9. juni 2021 og ved ettårsbefaringen den 21. september 2021 med tillegg av det som er påpekt i forbrukernes tilsvaer den 16. mars 2022.
- Bytter alle håndtak på kjøkkeninnredning pga. at monterte håndtak skader innredningen ved åpning.
- Bytte to skapdører ved lufterist mot høyre.
- Ny fuge i taket ved en dekkside på kjøkken.
- Bytte foring mellom skap og tak på komfyrstiden i kjøkken.
- Rette opp skjevt montert sikringsskap (reklamert i forb. med klagen for nemnda).
- Justere inngangsdøren som ble forsøkt utbedret i desember 2021.

Alternativt krever forbrukerne prisavslag uten at det oppgitt noe beløp. Entreprenøren har avvist kravet.

Entreprenøren har avvist kravene med unntak av at han i tilsvaer den 7. februar 2022 har erkjent at han vil utbedre:

- Malerarbeider (sparkling, maling og tapet) under lukkevindu i stue i 2. etg.
- Etablere ny fuge over eksisterende sprukket fuge på bad i 1. etg.
- Skifte skapdør på innerste underskap mot soverom i kjøkken i 2. etg.
- Skifte dekkside på overskap mot trapp i kjøkken i 2. etg.

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.»*

### 2.3.2 Mangelvurderinger

#### a) Malerarbeider

Nemnda viser til protokollen fra ettårsbefaringen hvor det bla. står at *«Brukt rapport fra forrige befaring 09.06.21 som underlag for denne befaring. I tillegg er det kommet opp noen nye pkt.»*

Nemnda legger derfor til grunn at entreprenøren har akseptert å utbedre de forhold som er notert i protokollen fra befaringen den 9. juni 2021 (merket med *«Reklamasjon – JA»*) i tillegg til det som er reklamert i forbindelse med ettårsbefaringen.

Konklusjon:

Entreprenøren skal utbedre alle reklamerte forhold inntatt i protokollen fra befaringen den 9. juni 2021 (merket med *«Reklamasjon – JA»*) i tillegg til det som er reklamert i forbindelse med ettårsbefaringen.

#### b) Kjøkkeninnredning

Sammenholdt med alle de krav om utbedring som forbrukerne har fremsatt og de forhold som entreprenøren har bekreftet at han skal utbedre, er følgende forhold fortsatt omtvistet:

- Bytter alle håndtak på kjøkkeninnredning pga. at monterte håndtak skader innredningen ved åpning.
- Bytte to skapdører ved lufterist mot høyre.
- Ny fuge i taket ved en dekkside på kjøkken.
- Bytte foring mellom skap og tak på komfyrstiden i kjøkken.

Konklusjon:

Basert på den dokumentasjon som er fremlagt er det uklart for nemnda om de forholdene som forbrukeren krever utbedret ved kjøkkeninnredningen er de samme forhold som entreprenøren har sagt at han skal utbedre. Denne uklarheten og mangelen på dokumentasjoner er forbrukerne ansvarlig for og de får derfor ikke medhold i at entreprenøren skal utbedre andre forhold ved kjøkkeninnredningen enn de forhold entreprenøren har bekreftet at han skal utbedre.

- Skifte skapdør på innerste underskap mot soverom i kjøkken i 2. etg.
- Skifte dekkside på overskap mot trapp i kjøkken i 2. etg.

Når det derimot gjelder kravet om bytte av håndtak på kjøkkeninnredningen kan ikke nemnda se at entreprenøren har akseptert at dette utgjør en mangel. Det er heller ikke dokumentert f.eks. ved fremleggelse av foto, at håndtakene ødelegger kjøkkeninnredningen ved åpning. Forbrukeren får derfor ikke medhold.

#### c) Justere inngangsdør

Forbrukerne reklamerer den 20. desember 2021 fordi inngangsdøren er vanskelig å åpne selv etter at entreprenøren har forsøkt å justere døren. Kravet gjentas i klagen for nemnda. Entreprenøren har hverken motsagt eller kommentert kravet.

Det dreier seg her om et forhold som entreprenøren ved sin handlemåte har akseptert som en mangel.

Konklusjon:

Forbrukerne får medhold i at entreprenøren skal justere inngangsdøren. Arbeidet skal utføres innen 1. august 2022

*d) Rette opp skjevt montert sikringsskap*

Forbrukerne reklamerer over skjevt montert sikringsskap i forbindelse med at de sender inn klagen til nemnda. Entreprenøren har gjort forsøk på utbedring uten å lykkes og har deretter hverken motsagt eller kommentert kravet.

Det dreier seg også her om et forhold som entreprenøren ved sin handlemåte har akseptert som en mangel.

Konklusjon:

Forbrukeren får medhold i at entreprenøren rette opp det skjevt monterte sikringsskapet. Arbeidet skal utføres innen 1. august 2022

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

- Forbrukerne gis medhold og entreprenøren skal utbedre alle reklamerte forhold inntatt i protokollen fra befaringen den 9. juni 2021 (merket med «*Reklamasjon – JA*») i tillegg til det som er reklamert i forbindelse med ettårsbefaringen.
- Forbrukerne gis delvis medhold og entreprenøren skal utbedre de forhold ved kjøkkeninnredningen han i tilsvaret har bekreftet at han skal utbedre:
  - ✓ Skifte skapdør på innerste underskap mot soverom i kjøkken i 2. etg.
  - ✓ Skifte dekkside på overskap mot trapp i kjøkken i 2. etg.
- Forbrukerne får medhold i at entreprenøren skal justere inngangsdøren. Arbeidet skal utføres innen 1. august 2022.
- Forbrukerne får medhold i kravet om retting av skjevt montert sikringsskap. Arbeidet skal utføres innen 1. august 2022.