

## Protokoll i sak 1480/2024

for

### Boligtvistnemnda

Dato: 21. august 2024

**Saken gjelder:** Krav om innbetaling av utestående beløp.  
-----

#### 1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 1. september 2021 «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt» - Byggblankett 3425. Forbrukerne kjøper da en enebolig med bi-leilighet i underetasjen, garasje med sportsbod i tilknyttet bygning og mellomliggende carport.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 6.1 avtalt til kr 6 674 780 inkludert merverdiavgift.

Vedlegg til kontrakten er bla. leveransebeskrivelse, plan-, snitt- og fasadetegninger.

Den 19. november 2022 reklamerer forbrukeren fordi han ikke er fornøyd med høydeforskjellen mellom carport, inngangsparti og garasje. Garasjen og deler av gårdsplassen er senket ca. 20 cm. i forhold til det som kontraktstegningen viser og i tillegg er el-inntaksskapet er feilplassert.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 21. august 2023. Forbrukeren reklamerer da over "Nivåregulering utvendig gårdsplass" som entreprenøren bekrefter skal utbedres inne 1. september 2023. Det blir ikke deponert et beløp på grunn av omtvistede forhold, jf. buofl § 49, men forbrukeren holder tilbake kr 280 000 på grunn av dette og flere andre omtvistede forhold.

Etter å ha rettet forholdet er ikke forbrukeren fornøyd med løsningen. Entreprenøren påpeker da den 21. november 2022, at han anbefalte senkning av garasjen for å hindre vann fra garasjen og innkjøringen å renne inn mot inngangen og området mellom hus og garasje (carporten). Han opplever at forbrukeren aksepterte denne løsningen. Når det gjelder el-inntaksskapet, ble dette plassert der jordingen kommer opp, allerede for 2-3 uker siden. Dersom skapet nå skal flyttes, må forbrukeren betale for dette.

Forbrukeren og entreprenøren utveksler noen e-poster samme dag, men har ulik oppfatning av hva som er avtalt og fastholder sine anførsler.

Da partene ikke kommer til enighet, engasjerer forbrukeren en advokat som i juni 2023 gjentar tidligere reklamasjoner og samtidig reklamerer over noen nye forhold. Bla. at entreprenøren ikke foretar nødvendig hulltaking, tilpasninger og opplegg i forbindelse med forbrukerens montering av hvitevarer. Entreprenøren viser i denne forbindelse til leveransebeskrivelsen pkt. H.3.1. Partene utveksler deretter noen e-poster, men har ulik oppfatning av hva som er avtalt og fastholder sine anførsler og krav.

Den 29. august 2023 sender entreprenøren en e-post til forbrukeren og ber om innbetaling av utestående vederlag som ikke ble innbetalt ved overtagelsen. Forbrukeren svarer samme dag at han har tilbakeholdt kr 280 000 på grunn av følgende feil og mangler:

1. Garasje til rett nivå (støp, vannrenne, heving og ombygging av port)	kr 150 000,-
2. Oppfylling av uteområde etter garasje er plassert på rett nivå	kr 25 000,-
3. Levering og montering av skadet kjøkkenøy	kr 7 000,-
4. Ventilatorer i begge leiligheter inkl. sparkling og maling	kr 60 000,-
5. Tette luftehull til ovnen etter krav iht. krav i TEK17	kr 30 000,-
6. Levere display for å stille ventilasjonsanlegg (blåser bare kaldluft)	kr 8 000,-
<b>Sum</b>	<b>kr 280 000</b>

I tillegg påpeker forbrukeren at kjøleskapsdøra har en skade. FDV- dokumentasjonen er heller ikke "*i henhold til regelverk*" og utgjør derfor en mangel som har en verdi på kr 40 000. Dette beløpet er ikke medtatt i summen på kr 280 000.

Entreprenøren svarer samme dag:

1. Garasjen har vi tidligere pratet om og som jeg sa var vår anbefaling og krav at den skulle være i denne høyden pga. vann og smelte vann inn mot bolig.
2. Dette skal være utført i løpet av denne uken iht. avtale på overlevering.
3. Kjøkkenøy har jeg sjekket opp og vi har ikke gjort noe slik at det er skade i overflaten. Vi har sendt forespørsel til leverandøren.
4. Hva du mener med sparkling og maling av ventilator?
5. Hva mener du med tette luftehull til ovn?
6. Display på ventilasjon må jeg få sjekke opp, men behandler denne som en reklamasjon.

Videre svarer entreprenøren at FDV-dokumentasjonen som ligger i Boligmappa er tilstrekkelig til at forbrukeren kan bruke boligen og ivare ta den. Det mangler imidlertid noen opplysninger som kommer etter hvert. Entreprenøren ber forbrukeren spesifikt opplyse hva det er som mangler og hvilke regelverk han viser til.

Skade på kjøleskapsdør er ikke registrert tidligere og entreprenøren avviser reklamasjonen, men ber forbrukeren forklare hva det dreier seg om.

Når det gjelder tilbakeholdt beløp, ber entreprenøren om omgående innbetaling. Han påpeker at forbrukeren så langt bare har betalt kr 300 000 av faktura pålydende kr 668 000. Entreprenøren gjør derfor forbrukeren oppmerksom på at forsinkelsesrenter og kostnader med inndrivelse vil tilkomme.

Den 21. september 2023 svarer forbrukerens advokat at forbrukeren har full rett til å tilbakeholde deler av vederlaget inntil boligen er i kontraktsmessig stand. Det mest alvorlige og prekære er at boligen har mangler ved det elektriske anlegget og er "*pr. definisjon ubeboelig*". Disse manglene må derfor rettes omgående.

Dagen etter svarer entreprenøren at han vil rette opp feil og mangler som han tidligere har akseptert. Når det gjelder nye feil og mangler som forbrukeren reklamerer over, tar ikke entreprenøren stilling til dette før forbrukeren dokumenterer forholdene bedre.

Den 22. november 2023 foreslår entreprenøren ulike løsninger på utbedring av de forholdene som han har akseptert som mangler. Han forutsetter i den forbindelse at forbrukeren først innbetaler hele beløpet som er tilbakeholdt.

Forbrukerens advokat er ikke enig og gjentar at utestående beløp først vil bli betalt etter at entreprenøren har foretatt retting. Advokaten påpeker også at forbrukeren har rengjort hele boligen og selv har måttet utføre enkelte mindre arbeider som entreprenøren skulle ha utført.

I e-post korrespondanse i november og desember 2023 gjentar partene sine anførsler og krav. Entreprenøren foreslår som en minnelig løsning, at forbrukeren betaler kr 200 000 for å løse saken. Dette tilbudet blir ikke akseptert av forbrukeren.

Partene kommer derfor ikke til enighet, og entreprenøren fremmer saken for Boligtvistnemnda den 15. desember 2023 med krav om at forbrukeren betaler utestående som nå er kr 280 000 med tillegg av forsinkelsesrente.

Forbrukeren inngir tilsvaret den 18. april 2024 og tilleggsinformasjon den 24. mai 2024. Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvaret den 18. juni 2024. Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

## **2. Sakens rettslige sider**

### *2.1 Innledning*

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen - Byggblankett 3425 - som partene inngår den 1. september 2021.

Forbrukerne kjøper da en enebolig med bi-leilighet i underetasjen, garasje med sportsbod i tilknyttet bygning og mellomliggende carport.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 21. august 2023.

Både før, i forbindelse med og etter overtagelsen, reklamerer forbrukeren over flere forhold og holder tilbake kr 280 000.

Entreprenøren anfører at alle reklamerte forhold enten er utbedret eller ikke utgjør mangler og krever at forbrukeren betaler hele beløpet evt. deponerer omtvistet beløp, jf. buofl § 49.

Da partene ikke kommer til enighet fremmer entreprenøren saken for Boligtvistnemnda den 15. desember 2023 (s. 1-2) og ber om at nemnda tar stilling til følgende omtvistede forhold:

1.	Garasje til rett nivå (støp, vannrenne, heving og ombygging av port)	kr 150 000
2.	Oppfylling av uteområde etter garasje er plassert på rett nivå	kr 25 000
3.	Levering og montering av skadet kjøkkenøy	kr 7 000
4.	Ventilatorer i begge leiligheter inkl. sparkling og maling	kr 60 000
5.	Tette luftehull til ovnen etter krav iht. krav i TEK17	kr 30 000
6.	Leverer display for å stille ventilasjonsanlegg (blåser bare kaldluft)	kr 8 000
7.	Manglende slukrist i teknisk rom	kr 0
8.	Mangelfull FDV	kr 0
<b>Sum</b>		<b>kr 280 000</b>

I tillegg krever entreprenøren forsinkelsesrente fra overtagelsen til betaling finner sted.

## 2.2 Cotehøyde gårds plass og heving av garasjegulv.

### 2.2.1 Partenes anførsler

Entreprenøren krever at forbrukeren innbetaler kr 175 000 som uriktig holdes tilbake på grunn av mangler ved gårds plassen (kr 25 000) og garasjen (kr 150 000). Forbrukeren vil først betale etter at arbeidet er utført.

Den 19. november 2022 reklamerer forbrukeren fordi han ikke er fornøyd med høydeforskjellen mellom carport, inngangsparti og garasje. Reklamasjonen gjentas ved overtagelsen den 21. august 2023. Det fremkommer av overtagelsesprotokollen at entreprenøren skal utbedre mangelen, "Nivåregulering utvendig gårds plass", innen 1. september 2023.

Etter å ha rettet forholdet er ikke forbrukeren fornøyd med løsningen. Utførelsen med to nivåer på gårds plassen og garasjegulv som er ca. 20 cm. lavere enn carport/gårds plass ved inngangsdøren, er ikke som vist på kontraktstegning. Entreprenøren påpeker da den 21. november 2022, at han anbefalte senkning av garasjen for å hindre vann fra garasjen og innkjøringen å renne inn mot inngangen og området mellom hus og garasje (carporten). Han opplever at forbrukeren aksepterte denne løsningen.

Forbrukeren svarer samme dag at han ikke er enig i entreprenørens fremstilling. Han har ikke akseptert noe annen løsning enn at hele gårds plassen inkludert gulvet i garasjen og i carporten skal ligge på samme cotehøyde slik som kontraktstegningene viser.

I e-postkorrespondanse senere samme dag, gjentar partene sine anførsler og fastholder sine krav.

### 2.2.2 Nemndas synspunkter

Entreprenøren krever at forbrukeren betaler kr 175 000 som han holder tilbake på grunn av påståtte mangler ved gårds plassen (kr 25 000) og garasjen (kr 150 000).

Forbrukeren påpeker at forholdet utgjør en mangel som entreprenøren må utbedre før beløpet betales.

Hvorvidt gulvet i garasje, i carport og nivået på gårds plassen ved inngangsparti skal ligge på samme cotehøyde må avgjøres på bakgrunn av hva som ble avtalt mellom partene før kontrakten ble inngått og en tolkning av kontrakten med bilag.

Nemnda viser først til entreprenørens anførsel som bestrides av forbrukeren, om at partene har blitt enige om den løsningen (med flere nivåer) som er nå utført. Nemnda er ikke forelagt noen dokumentasjon som viser at det er inngått en egen avtale om dette og er derfor henvist til å se hva som fremkommer av kontrakten med bilag.

Kontraktstegningene viser tydelig at gulvet i garasje, i carport og nivået ved inngangspartiet skal ligge på samme cotehøyde. Fotodokumentasjon som er fremlagt, viser imidlertid at garasjegulvet ligger lavere enn gulvet i carporten og nivået foran inngangsdøren. Nemnda kommer derfor til at forholdet utgjør en mangel.

Forbrukeren krever at forholdet utbedres før han betaler beløpet som er tilbakeholdt og nemnda kan ikke se at retting "*vil føre til kostander eller ulemper som ikke står i rimeleg høve til det forbrukaren oppnår*", jf. buofl § 32 første ledd. Entreprenøren skal derfor foreta retting.

Nemnda vil avslutningsvis bemerke at entreprenøren dog uten å innrømme at forholdet utgjør en mangel, har erkjent at han burde ha informert forbrukeren bedre da han tok avgjørelsen om å senke garasjen ca. 20 cm.

Konklusjon: Entreprenøren får ikke medhold og skal etablere gårds plass, carport og garasjegulv på samme cotehøyde slik kontraktstegningene viser. Garasjeporten må derfor heves. Arbeidet skal være utført innen 1. november 2024. Forbrukeren skal innbetale kr 175 000 etter at arbeidet er utført.

### 2.3 *Bytte skadet benkeplate på kjøkkenøy.*

#### 2.3.1 *Partenes anførsler*

Entreprenøren krever at forbrukeren innbetaler kr 7 000 som urettmessig holdes tilbake fordi benkeplata er skadet og må byttes. Entreprenøren har bekreftet at han vil bytte benkeplata som er ankommet hans lager. Han vil imidlertid ikke utføre arbeidet før forbrukeren har innbetalt utestående beløp.

Forbrukeren avviser kravet og vil ikke betale beløpet før benkeplata er skiftet.

#### 2.3.2 *Nemndas synspunkter*

I og med at entreprenøren har erkjent at benkeplata skal byttes, skal han utføre dette "*innen rimelig tid*" jf. buofl § 32 tredje ledd. Hvis ikke taper han sin utbedringsrett og forbrukeren har rett på prisavslag, jf. buofl § 33 første ledd. I og med at benkeplate allerede er levert entreprenørens lager kommer nemnda etter en skjønnsmessig vurdering, til at entreprenøren allikevel ikke har tapt sin utbedringsrett, men må skifte ut benkeplata senest den 1. november 2024 dersom ikke utbedringsretten skal gå tapt. Forbrukeren skal deretter innbetale kr 7 000.

Konklusjon: Entreprenøren får ikke medhold i at forbrukeren skulle innbetalt kr 7 000 ved overtagelsen. Innbetalingen skal skje etter at entreprenøren snarest mulig og senest innen 1. november 2024 har skiftet ut benkeplata, hvis ikke taper entreprenøren sin utbedringsrett.

### 2.4 *Manglende hulltaking i yttervegg for kjøkkenventilasjon.*

#### 2.4.1 *Partenes anførsler*

Forbrukeren har kjøpt og skal selv montere hvitevarer som ikke inngår ikke i kontraktsleveransen. Han krever imidlertid at entreprenøren tar hull i yttervegg for ventilasjonsskanalene fra kjøkkenavtrekk. Kravet ble fremsatt i juni 2023.

Entreprenøren avviser kravet og viser til leveransebeskrivelsen hvor det i pkt. H 3.1 står "*Oppfølging og montering av varer, levert av tiltakshaver, er ikke inkludert, uten at dette er avtalt på forhånd*" (s. 24). Etter entreprenørens oppfatning av denne bestemmelsen er hulltaking i forbindelse med montering av forbrukerens utstyr forbrukerens ansvar. Denne informasjonen fikk forbrukeren også på et møte før kontrakten ble undertegnet. Da forbrukeren ikke selv vil tar hull i yttervegg, anbefaler entreprenøren at kjøkkenventilatoren utstyres med kullfilter for å slippe hulltaking i diffusjonssperre og klimaskjerm.

Etter entreprenørens oppfatning utgjør ikke forholdet en mangel, og han krever at forbrukeren innbetaler kr 60 000 som urettmessig holdes tilbake.

Forbrukeren er ikke enig og krever at entreprenøren foretar hulltaking. Forbrukeren fremhever videre entreprenørens anbefaling om å montere kjøkkenventilator med kullfilter hvor den resirkulerte luften blåses ut i kjøkkeninnredningen, ikke tilfredsstillende krav til ventilasjon i TEK17.

#### 2.4.2 Nemndas synspunkter

Entreprenøren krever at forbrukeren innbetaler kr 60 000 som urettmessig er holdt tilbake på grunn av manglende hulltaking til kjøkkenventilasjon i yttervegg.

Forbrukeren er uenig og påpeker at manglende hulltaking er et forhold som entreprenøren skal rette. Entreprenøren har også gitt forbrukeren uriktig informasjon om kjøkkenventilator med kullfilter hvor den resirkulerte luften blåses ut i kjøkkeninnredningen. Denne løsningen tilfredsstillende ikke krav til ventilasjon i TEK17. Forbrukeren krever derfor at entreprenøren foretar hulltaking i yttervegg

Hvorvidt manglende hulltaking i yttervegg for fremføringa av kjøkkenventilasjon utgjør 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.»*

Nemnda viser først til leveransebeskrivelsen pkt. H 3.1 hvor det står at "*Oppfølging og montering av varer, levert av tiltakshaver, er ikke inkludert, uten at dette er avtalt på forhånd*". Nemnda kommer til at entreprenøren ikke får medhold i sin tolkning av denne teksten fordi hulltaking ikke er en del av montasjen. Hulltaking er derimot en del av de bygningsmessige kontraktarbeider som entreprenøren (som den profesjonelle part) skal utføre. Nemnda vil deretter påpeke at entreprenøren på et mye tidligere tidspunkt burde ha avklart hvilken type ventilasjon forbrukeren hadde til hensikt å montere. Da dette ikke ble gjort, kommer nemnda til at entreprenøren burde ha forstått at forbrukeren mest sannsynlig ville velge tradisjonell ventilasjon med utblåsning til friluft. Entreprenøren skulle derfor ha tatt et tydelig forbehold om at hulltaking ikke var en del av hans leveranse. Da dette ikke ble gjort kommer nemnda til at forbrukeren hadde en berettiget forventning om at det ville bli tatt nødvendige hull for fremføring av ventilasjonskanaler.

På bakgrunn av dette kommer nemnda til at forholdet utgjør en mangel som entreprenøren skal rette ved å foreta hulltaking i ytterveggen som gjør det mulig for forbrukeren å etablere direkte utkast fra kjøkkenventilatorene i begge leiligheter. Boligen skal trykktestes etter at arbeidet er utført, senest den 1. november 2024. Forbrukeren skal deretter innbetale kr 60 000.

Konklusjon: Entreprenøren får ikke medhold og skal foreta hulltaking i ytterveggen som gjør det mulig for forbrukeren å etablere direkte utkast fra kjøkkenventilatorene i begge leiligheter. Boligen skal trykktestes etter at dette arbeidet er utført, senest den 1. november 2024. Forbrukeren skal deretter innbetale kr 60 000.

#### 2.5 Manglende tetting rundt hull for tilluft til ildsted i stue.

##### 2.5.1 Partenes anførsler

Entreprenøren krever at forbrukeren innbetaler kr 30 000 som urettmessig holdes tilbake fordi tetting rundt gjennomføring av luftekanal i yttervegg utgjør en mangel.

Forbrukeren reklamerer over manglende tetting av hull i yttervegg for tilluftkanal til ildsted i stue. Mangelen er også påpekt av forbrukerens takstmann og forbrukeren krever at entreprenøren utbedrer forholdet før beløpet betales.

Entreprenøren avviser kravet da forholdet ikke utgjør en mangel. Han viser til protokollen fra tetthetsprøven som ble utført den 28. juni 2023 som viser at kravet til tetthet er oppfylt.

#### 2.5.2 Nemndas synspunkter

Entreprenøren krever at forbrukeren innbetaler kr 30 000 som urettmessig holdes tilbake fordi tetting rundt gjennomføring av luftkanal i yttervegg utgjør en mangel.

Forbrukeren krever at entreprenøren utfører tilstrekkelig tetting av hull i yttervegg for tilluftkanal til ildsted i stue før beløpet betales. Entreprenøren avviser kravet.

Hvorvidt forholdet utgjør 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.»*

Det rettslige utgangspunktet må være at minimumsnivå for energieffektivitet i TEK17 § 14-3 er oppfylt etter hulltaking. Her står det at lekkasjetallet ved 50 Pa trykkforskjell (luftveksling per time) skal være  $\leq 1,5$ . Nemnda forutsetter at målingen den 28. juni 2023 som viser lekkasjetall lik 0,98, er tatt etter at hullet i ytterveggen er etablert. Forskriftskravet er derfor oppfylt.

Imidlertid vil nemnda bemerke at hullet i utvendig kledning har noe større diameter enn luftkanalen og arbeidet er ikke utført på "fagleg godt vis", jf. buofl §7. Forholdet utgjør derfor en mangel som entreprenøren skal rette.

Konklusjon: Entreprenøren får ikke medhold da tetting rundt hull for tilluft til ildsted i stue utgjør en mangel. Entreprenøren skal rette forholdet innen 1. november 2024. Forbrukeren skal deretter innbetale kr 30 000.

#### 2.6 Mangler ved ventilasjonsanleggets styringsenhet.

##### 2.6.1 Partenes anførsler

Entreprenøren krever at forbrukeren innbetaler kr 8 000 som urettmessig holdes tilbake fordi han ikke har levert nye display til ventilasjonsanleggenes styringsenheter.

På grunn av leveringsvanskeligheter ble det ved overtagelsen ikke levert riktig display for styring av ventilasjonsanleggene. Forbrukeren reklamerte over forholdet den 29. august 2023.

Entreprenøren fremhever at ventilasjonsanlegget går på grunnventilasjon slik det skal, uten behov for overstyring (nytt display), men bekrefter at han vil skifte displayene etter avtale med forbrukeren.

Uten å informere entreprenøren kjøper forbrukeren allikevel nye display som han selv monterer. For dette forholdet holder han tilbake kr 8 000. Entreprenøren anfører at han nå er fratatt sin utbedringsrett og at forbrukeren derfor har mistet sin rett til erstatning.

##### 2.6.2 Nemndas synspunkter

Entreprenøren er fratatt retten til utbedring og krever at forbrukeren betaler kr 8 000 som urettmessig holdes tilbake fordi forbrukeren selv har levert og montert av to nye display til ventilasjonaggregatene. Forbrukeren fastholder at entreprenøren skal dekke disse kostnadene.

Nemnda legger til grunn at ventilasjonsanleggene fungerer slik de skal med det displayet som ble levert ved overtagelsen. Imidlertid bekrefter entreprenøren den 22. september 2023 der han sier at *"vi ønsker å skifte display til en annen type når det passer, iht. avtale med forbruker"*.

Den 9. oktober 2023 bekrefter entreprenøren at nye display av *"annen type"* vil bli levert den 11. oktober 2023. Imidlertid bekrefter forbrukeren samme dag at han allerede kjøpt og byttet displayene selv.

Nemnda kommer til at entreprenørens bekreftelse på at han ville skifte display ca. tre uker etter at forholdet ble reklamert den 22. september 2023, er *"innen rimelig tid"*, jf. buofl §32 tredje ledd.

Det avgjørende er at forbrukeren den 9. oktober 2023 allerede hadde kjøpt og montert nye display. Etter nemndas syn har forbrukeren da fratatt entreprenøren utbedringsretten, jf. buofl §33 første ledd andre punktum, som har ordlyden *"Dette gjeld likevel ikke dersom forbrukeren avslår retting som entreprenøren har rett til å utføre etter §32 andre ledd"*.

Konklusjon: Entreprenøren får derfor medhold og forbrukeren skal betale kr 8 000 som forfalt ved overtagelsen.

## 2.7 *Manglende slukrist i teknisk rom i bi-leilighet*

### 2.7.1 *Partenes anførsler*

Forbrukeren reklamerer fordi det mangler en slukrist i teknisk rom i bi-leilighet.

Entreprenøren påpeker at dette er *"en ny reklamasjon"*, men han skal sende reklamasjonen videre til sin underentreprenør.

### 2.7.2 *Nemndas synspunkter*

Sluket i teknisk rom skal leveres med rist og entreprenøren har bekreftet at dette skal leveres. Slukristen skal leveres og monteres innen 1. september 2024.

Konklusjon: Entreprenøren får ikke medhold og slukristen skal leveres og monteres innen 1. september 2024.

## 2.8 *Mangelfull FDV*

### 2.8.1 *Partenes anførsler*

Entreprenøren avviser forbrukerens krav om å levere bildedokumentasjon som viser at radonduken er lagt forskriftsmessig da forholdet ikke utgjør en mangel. Han har utført egenkontroll av radonduken den 22. august 2022 og anføre at samsvarserklæringen er tilstrekkelig dokumentasjon. Nødvendig produktinformasjon om radonduken ligger i *"Boligmappa"*.

Forbrukeren påpeker at manglende fotodokumentasjon som viser hvordan radonduken er lagt, utgjør en mangel.

### 2.8.2 *Nemndas synspunkter*



Forbrukeren krever at entreprenøren legger frem fotodokumentasjon som viser at radonduken er lagt forskriftsmessig. Entreprenøren har avvist kravet da all forskriftsmessig informasjon om radonduken som er benyttet ligger i "Boligmappa".

Som hovedregel omfatter ikke FDV-dokumentasjon alle byggevarer, men som begrepet FDV sier, gjelder dette i første rekke de byggevarer, tekniske installasjoner og overflater som skal driftes og vedlikeholdes.

Hvorvidt forholdet utgjør 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.»*

TEK17 § 4-1 stiller bla. krav til dokumentasjon av de produkter som er benyttet i bygget, men ingen krav til dokumentasjon av utførelsen (i dette tilfelle radonduken).

I veiledningen til første ledd står det:

*"For en boligbygning vil det vanligvis være behov for enklere FDV-dokumentasjon som omfatter:*

- dokumentasjon av produkter og overflater som skal rengjøres og vedlikeholdes
- betjening og servicebehov for tekniske installasjoner
- anvisninger for bruk av boligen.

*FDV-dokumentasjon som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold, eller bruksanvisning for boligbygning, må omfatte:*

- bygningsmessige produkter
- sanitæranlegg
- varmeanlegg
- ventilasjonsanlegg
- elektriske anlegg
- brannalarm- og slokkeanlegg.

*Tekniske fellesanlegg i boligblokker må dokumenteres særskilt."*

Nemnda kommer derfor til at manglende bildedokumentasjon som viser hvordan radonduken er lagt, ikke utgjør en mangel.

Konklusjon: Entreprenøren får medhold da det ikke er krav til fotodokumentasjon som viser hvordan radonduken er lagt.

## 2.9 Forsinkelsesrente

### 2.9.1 Partenes anførsler

Entreprenøren krever forsinkelsesrente av kr 280 000 fra overtagelsen den 21. august 2023 til betaling finner sted. Forbrukeren har ikke kommentert kravet.

### 2.9.2 Nemndas synspunkter

I og med at entreprenøren ikke har fått medhold i kravet om betaling av kr 175 000 før etablering av gårdsplass, carport og garasjegrulv på samme cotehøyde slik kontraktstegningene viser, får han heller ikke medhold i kravet om forsinkelsesrente.

Entreprenøren har fått medhold i kravet om betaling av kr 7 000 før montering av ny benkeplate. Han får derfor medhold i kravet om forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav (overtagelsesdatoen) til betaling finner sted, jfr. forsinkelsesrenteloven §2.

I og med at entreprenøren ikke har fått medhold i kravet om betaling av kr 60 000 på grunn av manglende hulltaking i ytterveggen, får han heller ikke medhold i kravet om forsinkelsesrente.

Entreprenøren har fått medhold i kravet om betaling av kr 30 000 på grunn av påstått manglende tetting rundt hull for tilluft til ildsted i stue. Han får derfor medhold i kravet om forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav (overtagelsesdatoen) til betaling finner sted, jfr. forsinkelsesrenteloven §2.

Entreprenøren har fått medhold i kravet og skal ikke dekke forbrukerens kostnad til nye display på kr 8 000. Han får derfor medhold i kravet om forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav (overtagelsesdatoen) til betaling finner sted, jfr. forsinkelsesrenteloven §2.

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

- Entreprenøren får ikke medhold og skal etablere gårdsplass, carport- og garasjegulv på samme cotehøyde slik kontraktstegningene viser. Garasjeporten må derfor heves. Arbeidet skal være utført innen 1. november 2024. Forbrukeren skal innbetale kr 175 000 etter at arbeidet er utført og entreprenøren får ikke medhold i kravet om forsinkelsesrente.
- Entreprenøren får medhold og forbrukeren skal innbetale kr 7 000 for benkeplate. Han får også medhold i kravet om forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav (overtagelsesdato) til betaling finner sted, jfr. forsinkelsesrenteloven §2.
- Entreprenøren får ikke medhold og skal foreta hulltaking i ytterveggen som gjør det mulig for forbrukeren å etablere direkte utkast fra kjøkkenventilatorene i begge leiligheter. Forbrukeren skal innbetale kr 60 000 etter at arbeidet er utført senest 1. november 2024. Entreprenøren får ikke medhold i kravet om forsinkelsesrente.
- Entreprenøren får ikke medhold da tetting rundt hull for tilluft til ildsted i stue utgjør en mangel. Entreprenøren skal rette forholdet innen 1. november 2024. Entreprenøren får ikke medhold i kravet om forsinkelsesrente.
- Entreprenøren får medhold og forbrukeren skal innbetale kr 8 000 i forbindelse med utskifting av display til ventilasjonsaggregatene. Han får også medhold i kravet om forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav (overtagelsesdato) til betaling finner sted, jfr. forsinkelsesrenteloven §2.
- Entreprenøren får ikke medhold og skal levere og montere slukrist i teknisk rom i bi-leiligheten. Slukristen skal leveres og monteres innen 1. november 2024.
- Entreprenøren får medhold i at FDV dokumentasjonen ikke er mangelfull da det ikke er krav til fotodokumentasjon som viser hvordan radonduken er lagt.