

| Protokoll i sak 1490/2024

for

Boligtvistnemnda

Dato: 24. oktober 2024

Saken gjelder:

Reklamasjon over malerarbeider og diverse bygningsmessige mangler.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngikk den 21. oktober 2021 «Kontrakt om kjøp av ny bolig eller fritidsbolig som er fullført» - Byggblankett 3428 (Avhendingslova). Forbrukeren kjøpte da en nybygd og ubenyttet halvpart av en tomannsbolig som var nøkkelferdig på kontraktstidspunktet.

Boligen ble overtatt ved overtagelsesforretning den 12. november 2021 og forbrukeren reklamerte da over feil og mangler hvorav noen er rettet. Etter overtagelsen har forbrukeren reklamert over ytterligere noen forhold. Da utbedringsarbeidene tar for lang tid, sender forbrukeren en e-post til entreprenøren den 1. april 2022 der han gjentar reklamerte forhold som ikke er rettet. Forbrukeren foreslår også løsninger på enkelte av de reklamerte forholdene.

Deretter ble det avholdt et møte mellom partene den 6. juni 2023 hvor alle reklamerte forhold som da ikke var rettet, ble gjennomgått. Det fremkommer av møteprotokollen at partene ble enige om ansvarsforhold og videre fremdrift. Det ble også engasjert en takstmann for å mekle uten at dette førte fram. Planen for retting som ble avtalt den 6. juni 2023 ble heller ikke ble fulgt opp av entreprenøren.

Ettårsbefaring ble gjennomført den 2. februar 2023 og av protokollen vedlagt fotodokumentasjon, fremkommer det hvilke forhold som entreprenøren skal rette.

Den 13. mars 2023 ble det avholdt et møte for å planlegge tiltak for utbedring av gulvet i første etasje. En del øvrige reklamasjoner ble også vurdert.

Dagen etter ble det gjort lasermåling av etasjen og det ble påvist «kuler» som sammenfalt med opplevde skjevheter og underliggende konstruksjoner. Entreprenøren aksepterte reklamasjonen, men det var flere usikkerhetsfaktorer som blant annet omhandlet hvorvidt gulvet kunne slipes ytterligere. Gulvet skulle etter avtalen være utbedret senest i april 2023.

Den 25. april 2023 sender forbrukeren en e-post med fotodokumentasjon til entreprenøren der han gjentar at problemet med synlige skruehoder i gipsplatene i himlingen fortsatt er ett problem.

Frem mot sommeren 2023 opplevd forbrukeren at flere av entreprenørens rettingsforsøk var mislykket. Da entreprenøren ikke var villige til å beskrive hvordan oppretting av bla. gulvet skulle skje, engasjerte forbrukeren en takstmann for å få vurdert entreprenørens planer for

retting. Dette informerte han entreprenøren om den 28. april 2023 og partene utvekslet deretter noen e-poster i sakens anledning.

Etter at takstmannens vurdering forelå, gav forbrukeren entreprenøren en tilbakemelding den 15. juni 2023 der han beskrev situasjonen som fastlåst og derfor måtte engasjere juridisk bistand. Forbrukerens advokat fulgte opp saken i e-post til entreprenøren den 7. juli 2023.

Entreprenøren engasjerte deretter også juridisk bistand som svarte i brev av 3. august 2023.

Deretter ble partene enige om å søke en løsning i saken ved å engasjere en felles takstmann fra SWECO. Målet var å få en vurdering av hva som ville være riktig fremgangsmåte for utbedring av de reklamerte feilene.

Den 10. august 2023 legger forbrukeren fram en oversikt over alle reklamerte forhold som han ønsker at takstmannen skal vurdere.

Den 22. august 2023 aksepterer entreprenøren at *"reklamasjonsoversikten fra 10. august skal være takstmannens punktliste ved befarings"*.

Det ble raskt klart at partene så ulikt på takstmannens konklusjoner i rapporten fra 2. november 2023. I tillegg fremholdt entreprenøren at forbrukerens mulighet for retting var tapt, da han hadde avslått dette.

I januar/februar 2024 forsøkte partenes advokater å finne en omforent løsning om retting og fremdrift for enkelte av manglene. Entreprenøren tilbød retting av enkelte forhold samtidig som noen mangler ble avvist fordi det vil være unaturlig å foreta retting uten å samtidig avhjelpe øvrige mangler. Som eksempel fremhever entreprenørens advokat at retting av mangler ved listverk i overetasje er lite hensiktsmessig å gjøre isolert fra reklamasjonen over hele gulvet og konstruksjonen som sådan.

Etter dette fremholder forbrukeren at han står igjen uten noen løsning på retting av reklamerte forhold og ser seg derfor nødt til å få enkelte av reklamasjonene nærmere vurdert av en egen takstmann. Denne takstmannen avga rapport den 14. februar 2024.

Rapporten ble oversendt til entreprenøren i e-post av 13. mars 2024 med presisering av hva forbrukeren oppfattet som omforent.

Partene kommer imidlertid ikke til enighet og forbrukeren sender klage til Boligtvistnemnda den 4. april 2024 med krav om å få dekket kostnadene til retting utført av tredjepart. I tillegg krever forbrukeren at entreprenøren dekker kostnader til takstmann med kr 10 920. Entreprenøren inngir tilsvaret den 3. mai 2024. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 14. juni 2024. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et siste tilsvaret den 9. august 2024. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Den 23. august 2024 bekrefter forbrukerens advokat at saken er fullt ut opplyst.

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

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 komme til anvendelse slik som det er redegjort for 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. Nemnda har fått opplyst at forbrukeren som klager, overtok og flyttet inn i en ny ubebodd halvpart av en tomannsbolig den 12. november 2021. Eiendommen har derfor ikke vært brukt som bolig før avtalen ble inngått den 21. oktober 2021, og forbrukeren kan påberope seg de gunstige reglene i bustadoppføringslova § 37, jfr. avhl § 4-16 tredje ledd som har følgende ordlyd:

«Ved forbrukarkjøp av nyoppført eigarbustad som ikkje har vore brukt som bustad i meir enn eitt år på avtaletida, gjeld bustadoppføringslova § 37 tilsvarande».

Partene inngikk den 21. oktober 2021 «Kontrakt om kjøp av ny bolig eller fritidsbolig som er fullført» - Byggblankett 3428 (Avhendingslova). Forbrukeren kjøpte da en nybygd og ubenyttet halvpart av en tomannsbolig som var nøkkelferdig på kontraktstidspunktet.

Boligen ble overtatt ved overtagelsesforretning den 12. november 2021 og forbrukeren reklamerte da over feil og mangler hvorav noen er rettet. Etter overtagelsen har forbrukeren reklamert over ytterligere noen forhold. Tvisten dreier seg om de forhold som entreprenøren har avvist.

2.2 Gulv i overetasjen

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerte allerede ved overtagelsen i november 2021 over endeskjøter i parketten som "glipper" ca. 0,5 mm. "Skjevheter i gulvet" ble deretter reklamert i mars 2022 og gjentatt ved ettårsbefaringen den 2. februar 2023. Forbrukeren påpeker at tilsvarende avvik har oppstått på nytt flere steder i perioden desember 2023 - januar 2024 og anfører at "glipper" i parketten og overflateavvik på gulvet, skyldes feil ved den underliggende konstruksjonen. Entreprenøren har vurdert at den mest sannsynlige årsaken til manglene ved parketten og overflateavvik skyldes press fra vegger i underetasjen. Måling av gulvet som ble foretatt den 14. mars 2023, viser lokale kuler på gulvet i stue og i kjøkken. Det er også registrert "generelle ujevnheter" i hele etasjen.

Entreprenøren lovet etter ettårsbefaringen i februar 2023 å rette forholdene innen 24. februar 2023. Etter flere mislykkede forsøk på retting har entreprenøren gjentatt at han vil utbedre gulvet. Forbrukeren påpeker at arbeidet med utbedring av manglene har tatt alt for lang tid. Han har også stilt spørsmål ved entreprenørens utbedringsmetode og søkt faglig bistand før han aksepterer den foreslåtte utbedringsmetoden som er oppretting ved bruk av ullpapp og flytsparkling før det legges ny parkett. Entreprenøren på sin side, anfører at forbrukerne ved dette har avslått retting og derfor tapt sin rett.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren påpeker at entreprenøren har erkjent at forholdet utgjør en mangel, men han har tapt sin utbedringsrett på grunn av flere mislykkede utbedringsforsøk som har pågått over alt for lang tid. Forbrukeren krever derfor at retting av gulvet i overetasjen utføres av tredjepart og at entreprenøren dekker kostnadene. Entreprenøren avviser kravet fordi forbrukeren har avslått retting og derfor tapt sin rett til utbedring. Forbrukeren fremhever at han ikke har avslått retting, men utsatt retting i påvente av at en uhildet tredjepart uttaler seg om utbedringsmetoden som entreprenøren har beskrevet.

Nemnda vil først ta standpunkt til om den utbedringsmetoden som entreprenøren beskriver er god nok og viser til rapporten fra partenes felles takstmann som på side 5 i sin rapport skriver:

"Avvikene som er påvist er av mindre grad, og har liten praktisk betydning for bruken av bygget. Sweco anbefaler derfor at en eventuell retting i utgangspunktet utføres med ullpapp som foreslått av entreprenøren i kombinasjon med håndsparkling om nødvendig. Det anbefales imidlertid at det foretas en ny nivellering av undergulvet etter at parketten er demontert før man bestemmer metode for retting."

Nemnda viser også til rapporten fra takstmannen som forbrukeren selv engasjerte i februar 2024. Han beskriver på side 3 følgende utbedringsmetode:

"Utbedring må utføres ved at undergulvet rettes opp slik at det te tilfredsstillende krav til normaltoleranser. Sweco henviser i sin rapport til at oppretting med ullpapp er en metode for å rette opp mindre svanker/ujevnheter. For oppretting av mindre svanker/ujevnheter er dette en løsning som kan benyttes. Vurderingen her er at 2-5 lag ullpapp kan være en løsning ved mindre lokale svanker. For mer omfattende oppretting anbefales det sparkling (fly/hånd) for å få et kompakt underlag uten fjæring. For målt retningsavvik på gulvet anbefales det sparkling da avviket er større enn det som kan rettes med 2-5 lag ullpapp".

a) ansvaret for utsettelsen

Etter nemndas syn skyldes hverken tiden forbrukeren har brukt til å akseptere en godkjent utbedringsmetode eller entreprenørens sendrektighet, alene at oppstart av rettingen har tatt lang tid. Partene må begge bære sitt ansvar for dette. Forbrukerne får derfor ikke medhold i at entreprenøren har tapt sin utbedringsrett og entreprenøren får ikke medhold i at forbrukeren har avslått retting og derfor tapt sin rett.

b) utbedringsmetode

I og med at entreprenøren har erkjent at forholdet utgjør en mangel, skal han foreta retting. Nemnda er imidlertid tvilende til om retting ved å benytte en kombinasjon av 2-5 lag ullpapp og sparkling vil gi et tilfredsstillende resultat. Etter nemndas syn fremstår helsparkling slik forbrukerens takstmann beskriver, som den faglig mest forsvarlige og entreprenøren skal derfor helsparkle (hele) gulvet i overetasjen.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold i at gulvet skal rettes av tredjepart og at entreprenøren dekker kostnadene. Derimot skal entreprenøren foreta retting ved å helsparkle (hele) gulvet i overetasjen. Arbeidet skal være utført innen 15. januar 2025.

2.3. Gulv i underetasjen

2.3.1 Partenes anførsler.

Forbrukeren reklamerer i mars 2022 fordi parkettgulvet i underetasjen "bølger seg". Han løsnet selv listene og oppdaget at en mulig årsak kunne være at parketten ikke hadde tilstrekkelig avstand fra vegg.

I forbindelse med at en takstmann som partene var omforent om å benytte, skulle foreta en vurdering av alle manglene i boligen, påpeker han på side 9 i sin rapport fra 2. november 2023:

«Svikt i parkettgulvet indikerer at underlaget ikke er rett. Området er forholdsvis begrenset, og det er nødvendig å demontere parketten for å finne det faktiske avviket.»

Entreprenøren er ikke enig i konklusjonen og avviser kravet om utbedring. Han påpeker at overflateavviket ikke er målt, er lite og har ingen praktisk betydning for bruken av boligen. Kostnadene eller ulempene ved utbedringen står heller ikke i forhold til det forbrukeren oppnår.

Forbrukeren aksepterer ikke avslaget og kontakter deretter en egen takstmann som etter en befaring i februar 2024 anbefaler at parkettgulvet skiftes. På side 4 i befarringsnotatet konkluderer han med:

"Det er stor sannsynlighet for at topplammeler har løsnet som følge av at gulvet har «spent» seg opp da det ikke har hatt rom til bevegelse. Uavhengig av grunn til at lamell har løsnet er dette å anse som et forhold som er reklamasjonberettiget da gulv forventes å ha levetid utover reklamasjonstiden på 5 år."

På bakgrunn av takstmannens konklusjon gjentar forbrukeren reklamasjonen og kravet om utbedring.

I tilsvaret den 3. mai 2024 fastholder entreprenøren at reklamasjonen skal avvises. Han anfører også at reklamasjonen er fremsatt for sent.

2.3.2 Nemndas synspunkter

a) Reklamert for sent.

Nemnda vil først ta stilling til om forholdet er 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.

Det er på det rene at forbrukeren reklamerte første gang i mars 2022 som er ca. fire måneder etter overtagelsen. Nemnda vil fremheve at det ikke kan forventes at en forbruker har fokus på overflateavvik i forbindelse med overtagelsen. Dette er forhold som han først oppdager etter å ha bodd i boligen en stund. Årsaken til løse topplammeler kan også være årstidsavhengig fordi parketten består av tre som er et levende materiale, som beveger seg avhengig luftfuktighet og årstid. Etter nemndas syn har forbrukeren derfor reklamert *«innan rimeleg tid»* slik som beskrevet ovenfor, og entreprenøren får ikke medhold i at det er reklamert for sent.

Avslutningsvis vil nemnda påpeke at entreprenøren først den 3. mai 2024 anførte at reklamasjonen er for sent fremsatt.

Konklusjon: Forbrukerne har reklamert innen rimelig tid og entreprenøren får ikke medhold.

b) mangelsvurderingen

Forbrukeren krever at det legges nytt parkettgulv i underetasjen av tredjepart og at entreprenøren dekker kostnadene. Entreprenøren har avvist kravet.

Hvorvidt topplammeler som løsner og svikt i parkettgulvet i underetasjen 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 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 til rapportene fra de to takstmennene (se pkt. 2.4.1) hvor den ene konkluderer med at *«Svikt i parkettgulvet indikerer at underlaget ikke er rett»* og den andre takstmannen konkluderer med at *«Det er stor sannsynlighet for at topplammeler har løsnet som følge av at gulvet har «spent» seg opp da det ikke har hatt rom til bevegelse».*

Det er ikke fremlagt noen måling som viser hvor stort overflateavviket (svikten) og heller ikke lamelltoppingen er, men forholdet er dokumentert med foto.

Etter en samlet vurdering som først og fremst er basert på takstmennenes uttalelser, kommer nemnda til at forholdet utgjør en mangel fordi arbeidet ikke er utført på *"fagleg godt vis"*, jf. buofl § 7.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal innen 15. Januar 2025 utbedre svikt i parkettgulvet og topplammeler som løsner.

2.4 Synlige skruer i gipsplater

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer første gang i mars 2022 over synlige skruer som har *"boret seg ut"* i gipsplatene. Problemet er tilbakevendende og har gjort seg gjeldende etter utbedring, men også på nye steder. Entreprenøren har gjort flere forsøk på utbedring uten å lykkes. Forbrukeren krever derfor at tredjepart foretar utbedring og at entreprenøren dekker kostnadene.

Entreprenøren fastholder at han vil utbedre forholdet *"iht. godkjent reklamasjon"*.

Han vil imidlertid ikke uten videre følge takstmannens anbefaling om retting, men bytte ut synlige skruer og deretter sparkle og male gipsplatene.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever at tredjepart utbedrer gipsplatene og at entreprenøren dekker kostnadene.

Entreprenøren har erkjent at forholdet utgjør en mangel og han har foretatt fortløpende utbedring. Dersom det tilkommer flere tilsvarende forhold, vil entreprenøren også utbedre disse. Han fastholder derfor at han har utbedringsretten i behold og har avvist kravet om å dekke tredjeparts kostnader med utbedring.

Slik nemnda forstår dette tvistepunktet, har reklamasjonen som gjelder skruer som "borer seg ut" i gipsplatene oppstått flere steder i både himlinger og på vegger. Entreprenøren har deretter løpende foretatt utbedring. Etter nemndas syn har entreprenøren utført det løpende utbedringsarbeidet "innen rimelig tid", jfr. buofl § 32 tredje ledd, og han har derfor ikke tapt sin utbedringsrett.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold i at entreprenøren har tapt sin rett til utbedring. Han skal gi entreprenøren rettetilgang slik at han kan utbedre skader i gipsplatene etter skruer som har "boret seg ut". Arbeidet skal utføres innen 15. Januar 2025 slik som beskrevet i pkt. 5 i Byggdetaljblad 543.204.

2.5 Bæresøyle i underetasjen

2.5.1 Partenes anførsler

Forbrukeren har vært bekymret for en bæresøyle ved trappen ned til husets underetasje som har vist gjentatte tegn til bevegelse/setning. Forholdet har forverret seg mellom tidspunktene for de to takstrappene, henholdsvis i oktober 2023 og i februar 2024. Ujevnheten i gipsplateoverflaten som følge av setningen, har blitt utbedret av entreprenøren slik at det som nå påvises er etter sparkling og tidligere forsøk på å rette forholdet. Rapporten til forbrukerens takstmann underbygger at dette må utredes og rettes, men entreprenøren har avvist kravet. Forbrukeren fastholder imidlertid kravet om undersøkelse og utbedring i tråd med beskrivelsen i takstmannens rapport.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever at entreprenøren dekker kostnader til undersøkelse og evt. utbedring av setningsskader ved søylen slik takstmannen beskriver i sin rapport. Entreprenøren har avvist kravet. Nemnda vil bemerke at dette forholdet kun er dokumentert med foto av forbrukerens takstmann, men ikke omtalt i rapporten fra partenes felles takstmann.

Hvorvidt søylens setning ("*retningsavvik i horisontalplanet*") som forbrukerens takstmann har målt til 10 mm, og deformasjonen av tilstøtende gipsplateoverflater utgjør mangler 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 her til forbrukerens takstmann som på side 6 i sitt befaringsnotat skriver:

"Det bør gjennomføres en kontroll for å etterprøve konstruksjonsberegningen av drager/søyle, samt undersøke hvordan lasten er ført ned til fundament/betongplate. Søyle og vegg rettes opp slik at disse bygningsdelene tilfredsstiller toleransekravet og deformasjon av gipsplatekledningen utbedres."

På bakgrunn av den dokumentasjonen som er fremlagt, finner nemnda at det mest sannsynlig er en sammenheng mellom setningen og deformasjon av gipsplatene i overgangen vegg/søyle. For å få bekreftet dette må det foretas en undersøkelse av konstruksjonen, en kontrollmåling av setningen samt kontroll av de statiske beregningene. Dette vil kunne bekrefte eller avkrefte om forholdet utgjør en mangel. Hovedregelen er at klager må dokumentere at det foreligger en mangel, men i dette tilfelle kommer nemnda til at årsakssammenhengen som nevnt ovenfor, gjør at entreprenøren skal utføre denne kontrollen. Dersom det foreligger en mangel, skal entreprenøren utbedre forholdet.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal innen 1. desember 2024 utføre kontroll og utbedring slik som takstmannen beskriver på side 6 i sitt befaringsnotat.

2.6 Dører i U-etg. buer/glipper mot karm

2.6.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerte over dette forholdet første gang i mars 2023 og entreprenøren konkluderer da med at det er produksjonsfeil og at dørene må byttes. Forholdet er også påpekt av partenes felles takstmann som på side 11 i sin rapport har anbefalt å skifte dører og karm med komplette nye dørsett. Forbrukeren krever retting, men påpeker at dette mest hensiktsmessig bør utføres etter at det er lagt nytt parkettgulv i underetasjen.

Entreprenøren har byttet dørkarmene og kommet til et annet standpunkt enn takstmannen. Den 20. november 2023 skriver entreprenørens advokat at krummingen først vil kontrollmålt for å se om den er større enn toleransekravet på 4 mm. Dette gjentas i tilsvaret den 3. mai 2024.

Forbrukeren fastholder at mangelen må løses i tråd med takstmanns anbefaling, slik som avtalt.

2.6.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever at en tredjepart skifter dører og karm med komplette nye dørsett i tråd med takstmanns anbefaling. Entreprenøren avviser kravet og vil først kontrollmåle krummingen for å se om den er større enn toleransekravet på 4 mm. Dersom det er tilfelle, vil han selv foreta retting.

Hvorvidt krummingen av karm og/eller dørblad er større enn toleransekravet på 4 mm. Og derfor 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 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 her til partenes felles takstmann som på side 11 i sin rapport skriver:

"Det er synlig glippe mellom dørkarm og dørblad til bad, kontor og soverom i kjeller. Karm og dørblad ble kontrollert med vater (120 cm lengde), og det ble konstatert at karm er krum på to av dørene og dørbladet har krumming på dør til soverom. Det anbefales at dører/karmer skiftes med nye komplette dørsett."

Nemnda finner ingen dokumentasjon fra hverken entreprenøren eller forbrukeren som viser hvor stor krummingen er. Det eneste nemnda har å forholde seg til er takstmannens rapport som inkluderer fotodokumentasjon. Etter nemndas syn er glippen som er vist på bildet større enn det man skal forvente av en ny dør. Kravet i buofl § 7 som sier at arbeidet skal utføres på "fagleg godt vis" med materialer av "vanleg god kvalitet" er derfor ikke oppfylt og det foreligger en mangel som entreprenøren skal rette.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal innen 1. desember 2024 skifte dører/karmer med nye komplette dørsett.

2.7 Svai i benkeplate

2.7.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerte i mars 2022 over svai i den ene benkeplaten som følge av at den er for lang. De krever at forholdet utbedres uten å benytte støtteben, men entreprenøren har avvist kravet da forholdet ikke utgjør en mangel og uansett er reklamasjonen for sent fremsatt.

Partenes felles takstmann foreslår på side 10 i sin rapport en rekke ulike løsninger for å korrigere. Det forutsettes at kjøkkenbenk skal være uten svai, og entreprenøren må stå for løsningen med å montere denne i fritt spenn og utbedre den til svai forsvinner. Forbrukeren aksepterer ikke løsning med støtteben.

2.7.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever at en tredjepart retter nedbøyningen av benkeplata uten å benytte støtteben og at entreprenøren dekker kostnadene. Entreprenøren har avvist kravet som uansett er fremsatt for sent.

a) reklamert for sent

Nemnda vil først ta stilling til om forbrukeren har fremsatt reklamasjonen for sent.

Utgangspunktet i bustadoppføringslova § 30(1) er at forbruker må reklamere «innen rimelig tid», som i rettspraksis er anslått til ca. 2-3 måneder. Det fremgår imidlertid av § 30 (2) at dersom forbruker vil gjøre gjeldende mangler som «var eller burde vore oppdaga ved overtakinga, må dette gjerast så snart råd er dersom overtakinga skjer ved overtakingsforretning».

Boligen ble overtatt den 12. november 2021 og etter ca. et halvt år skriver forbrukeren i mars 2022 i en oversikt ("sakliste") som viser reklamerte forhold, at det er svai i benkeplata. Han gjentar reklamasjonen ved ettårsbefaringen den 2. februar 2023. Nemnda finner imidlertid ikke noe om dette i protokollen og heller ingen dokumentasjon som bekrefter at forholdet ble reklamert i mars 2022. Den eneste sikre dokumentasjonen som viser når forholdet ble reklamert er rapporten fra partenes felles takstmann hvor teksten på side 11 er inntatt ovenfor. Nemnda har imidlertid en praksis der man er forsiktig med å si at forbrukeren burde ha oppdaget mangelen (på et tidligere tidspunkt) og finner at det ikke er tilfelle i angjeldende sak da det her mest sannsynlig er snakk om et lite avvik. Forbrukeren har derfor reklamert i tide.

Konklusjon: Entreprenøren får ikke medhold i at det er reklamert for sent.

b) mangelsvurderingen

Hvorvidt svai i en benkeplate på 160 cm 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 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 her til partenes felles takstmann som på side 10 i sin rapport fra november 2023 skriver:

"Det finnes ingen standard som angir krav om lengste frie spenn for benkeplater. Ut fra en skjønnsmessig vurdering anbefales det å montere ekstra opplegg under platen mot veggen i form av list eller vinkel. Om ikke dette er tilstrekkelig, bør det i tillegg monteres ett støtteben under platen".

Etter nemndas syn er en fritt opplagt benkeplate med lengde 160 cm ikke spesielt lang og bør derfor kunne fremstå uten nedbøyning ("*svai*"). Det foreligger derfor en mangel.

Avviket ansees som lite og utbedringsmetoden må stå i forhold til avviket. Kravet om en ny benkeplate vil etter nemnds syn være uforholdsmessig. Forbrukeren må derfor akseptere retting ved at entreprenøren etablerer en understøttelse av benkeplata.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold i kravet om ny benkeplate, men entreprenøren skal etablere understøttelse.

2.8 *Ventilasjonspanel har skader på netting*

2.8.1 *Partenes anførsler*

Forbrukeren reklamerte i juli 2023 over skader på nettingen til utvendig ventilasjonsrist og krever at forholdet utbedres. Forbrukeren viser til partenes felles takstmann som på side 14 i rapporten foreslår å bytte rist for å utbedre forholdet. Han knytter dette til enten fabrikkfeil eller ytre påvirkning under montering, ikke normalt vedlikehold. Entreprenøren har avvist reklamasjonen da den er for sent fremsatt.

2.8.2 *Nemndas synspunkter*

Nemnda vil først ta stilling til om forbrukeren har fremsatt reklamasjonen for sent. Utgangspunktet i bustadoppføringslova § 30(1) er at forbruker må reklamere «*innen rimelig tid*», som i rettspraksis er anslått til ca. 2-3 måneder. Det fremgår imidlertid av § 30 (2) at dersom forbruker vil gjøre gjeldende mangler som «*var eller burde vore oppdaga ved overtakinga, må dette gjerast så snart råd er dersom overtakinga skjer ved overtakingsforretning*».

Forbrukeren skriver i sin oversikt ("*saksliste*") som viser reklamerte forhold, at han reklamerte over forholdet første gang i juli 2023. Nemnda finner imidlertid ikke tidspunktet dokumentert. Den eneste sikre dokumentasjonen som viser når forholdet ble reklamert er rapporten fra partenes felles takstmann som på side 14 i sin rapport fra november 2023 bla. skriver:

"Da nettingen normalt er en del av den komplette risten anbefales det å skifte rist for å utbedre forholdet".

Nemnda legger derfor til grunn av forholdet første gang ble reklamert i november 2023, men etter nemndas syn var mangelen mest sannsynlig til stede og burde vært oppdaget på et langt tidligere tidspunkt enn i november 2023. Forbrukeren har derfor reklamert for sent.

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

2.9 *Taknedløp på veranda*

2.9.1 *Partenes anførsler*

Forbrukeren reklamerte over utførelsen av takrenna første gang i 2021 (nemnda vil bemerke at denne reklamasjonen ikke er dokumentert) og ved flere senere anledninger. Entreprenøren har først avvist kravet om retting, men etter at partenes felles takstmann beskriver forholdet på side 16 i sin rapport foreslår entreprenøren å rette forholdet slik takstmannen anbefaler:

"taknedløpet føres ned mot renne og at det monteres et bend på røret slik at vannet ikke får anledning til å sprute opp igjen på gulvet".

2.9.2 *Nemndas synspunkter*

Entreprenøren har bekreftet at han vil rette forhold i tråd med takstmannens anbefaling og nemnda legger til grunn at retting skal være utført innen 15. januar 2025. Etter nemnda syn

har ikke entreprenøren tapt sin utbedringsrett. Forbrukeren får derfor ikke medhold i at retting skal foretas av tredjepart.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold i at entreprenøren skal dekke kostnadene til retting foretatt av tredjepart. Han skal derfor gi entreprenøren rettetilgang slik at arbeidet er utført i henhold til takstmannens anbefaling innen 1. desember 2024

2.10 Utgifter til takstmann

2.10.1 Partenes anførsler

Forbrukeren krever at entreprenøren dekker hans kostnader til takstmann med kr 10 920. Entreprenøren har avvist kravet og fremhever at han har dekket 100% av kostnadene til partenes felles takstmann.

2.10.2 Nemndas synspunkter

Når det gjelder utgifter som forbruker har pådratt seg i forbindelse med påvisning av en mangel, inneholder buofl § 32 fjerde ledd første punktum følgende regel: «*Entreprenøren skal bere tilkomstutgifter, utgifter til konstatering av mangelen og andre utgifter som er ei direkte og nødvendig følge av rettinga*». Som det framgår av bestemmelsen, er entreprenøren forpliktet til å betale forbrukerne for utgifter til «*konstatering*» av mangelen. Det er naturlig å tolke regelen slik at det må framstå som naturlig eller rimelig (eventuelt «*nødvendig*») at forbrukerne pådro seg de aktuelle omkostningene. I forliggende sak er det denne problemstillingen som skal drøftes. Når det gjelder utgiftene til forbrukernes takstmann finner nemnda at vilkårene i buofl § 32 fjerde ledd første punktum er oppfylt når det gjelder to av de forholdene takstmannen skulle undersøke. Ut ifra en rimelighetsbetraktning kommer nemnda forbrukeren får medhold i halve kravet.

Konklusjon: Forbrukerne får medhold halve kravet og entreprenøren skal dekke utlegg til takstmann med kr 5 460 inkludert merverdiavgift.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjoner:

- Forbrukeren får ikke medhold i at gulvet i 1. etg. skal rettes av tredjepart og at entreprenøren dekker kostnadene. Derimot skal entreprenøren innen 15. januar 2025 foreta retting ved å helsparkle gulvet i overetasjen.
- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal innen 15. januar 2025 utbedre svikt i parkettgulvet og topplammeler som løsner i U-etg.
- Forbrukeren får ikke medhold i at entreprenøren har tapt sin rett til utbedring. Han skal gi entreprenøren rettetilgang slik at han innen 15. januar 2025 kan utbedre skader i gipsplatene etter skruer som har "*boret seg ut*". Arbeidet skal utføres slik som beskrevet i pkt. 5 i Byggdetaljblad 543.204.
- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal innen 15. januar 2025 utføre kontroll og utbedring ved bæresøylen i U-etg. slik som takstmannen beskriver på side 6 i sitt befaringsnotat.
- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal innen 15. januar 2025 skifte dører/karmer med nye komplette dørsett.
- Forbrukeren får ikke medhold i kravet om ny benkeplate, men entreprenøren skal etablere understøttelse.
- Forbrukeren får ikke medhold i kravet om retting av skadet netting på ventilasjonspanel da det er reklamert for sent.

- Forbrukeren får ikke medhold i at entreprenøren skal dekke kostnadene til retting av takrenne på verandaen foretatt av tredjepart. Han skal derfor gi entreprenøren rettetilgang slik at arbeidet er utført i henhold til takstmannens anbefaling innen 1. desember 2024.
- Forbrukerne får medhold halve kravet og entreprenøren skal dekke utlegg til takstmann med kr 5 460 inkludert merverdiavgift.