

Protokoll i sak 608/2011

for

Boligtvistnemnda

15.09.11

Saken gjelder: Uenighet om betaling for endringer/tillegg, og krav om dagmulkt

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 25. juni 2010 "Kontrakt om utførelse av arbeider i forbindelse med oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus". (Byggblankett 3426) Forbrukerne skal rive eksisterende bygning "over grunnmur", og oppføre ny bolig. I pkt 2.4 om "Administrasjon av fremdriften" krysses det av for at:

Entreprenøren skal administrere fremdriften til de entreprenørene forbrukeren har engasjert

Vederlaget avtales i pkt 6.2 som en "fastpris" stor kr 2 905 077. Det er basert på et detaljert tilbud fra entreprenøren som opplyses å omfatte "komplett leveranse og arbeid av tømrerarbeidene, grunn- og rivingsarbeid". Tilbudet er igjen gitt med grunnlag i en beskrivelse utarbeidet av forbrukerne med overskrift: "Totalentreprise og fullstendig leveranse. Riving, oppussing og tilbygg på bolig i «adressen»". Også beskrivelsen er datert 25.06.10. Denne inneholder poster også for betongarbeid, murerarbeid, elektrikerarbeid/utstyr, rørleggerarbeid/utstyr og malerarbeid, men disse inngår ikke i overnevnte tilbud.

Tilbudet og beskrivelsen inngår i kontraktsdokumentene i hht pkt 18. Det fremgår for øvrig at den ene av forbrukerne er arkitekt, og at hun daglig er involvert i lignende byggeprosjekter av privatboliger på vegne av kunder.

I kontraktens pkt 8.2 avtales det at entreprenøren kan starte sine arbeider på tomten 01–15.08.2010, og at arbeidene skal være fullført og klar til overtakelse senest 01.03.2011.

I pkt. 17 om "særlige bestemmelser" fremgår det at entreprenøren i samråd med forbrukerne "skal innhente priser fra de underentreprenører som ikke er inkludert i denne kontrakt", og at "tilbudene skal evalueres sammen for å finne den beste løsning og pris. Det vil bli utformet tilleggskontrakter for arbeidene med innberegnet 10 % adm. tillegg til entreprenøren".

(Det ender med at forbrukerne selv engasjerer murer, maler og elektriker, og at disse arbeidene dermed utgjør sideentrepriser til entreprenøren, mens resten, unntatt kjøkken og garderobe, tas via entreprenøren som underentrepriser)

Kommunen gir igangsettingstillatelse 19. juli 2010. Entreprenøren påtar seg ansvarsrettene PRO/KPR/UTF/KUT for *"alle fagområder unntatt riving, sanering og gravearbeid"*. For disse arbeidene opplyses et annet firma som ansvarlig.

Forbrukerne skriver til entreprenøren 10. august 2010, og stiller bl.a. en del spørsmål vedrørende innhentede tilbud fra rørlegger. Han spør også om entreprenøren har *"kommet noe videre når det gjelder tilbud for glass (fasade og atrium)"*. I overnevnte pristilbud er det en post 13.225.17 *"GLASS OG VINDU FRA RUBICON"*, stor kr 271 000 med tekst:

Inkl. takfelt 7 delt, U-verdi 1.2 og valgfri farge.
Tillegg for 3 lags glass (ikke i tak) kr 27 000 ekskl mva, U-verdi 0,8

I e-post fra forbrukerne 12. august 2010 spør de bl.a. om hvordan det *"ligger an med betongentreprenør"*, da de antar at betongsarbeidene snart skal igangsettes.

Entreprenøren opplyser 6. september 2010 at betongarbeidene vil starte dagene etter, og at han vil støpe *"carporten samtidig som huset"*. Han spør bl.a. om lengden på ringmuren skal være 6,4 m. Forbrukerne svarer samme dag at den skal være 7 m.

Forbrukerne skriver til entreprenøren 10. august 2010. De har vært på tomten og sett på utførte betongarbeider. Der oppdaget de at arbeidet med carporten ikke var utført som forventet, og de ber om at lengden på ringmuren forlenges fra støpt 6400 mm til 7000 mm. Også ved husvegg hevdes det å være støpt feil. Forbrukerne erkjenner at dette kanskje ikke lar seg utbedre, men i så fall krever de at det vederlagsfritt bygges en *"vegg der"*. Det har åpenbart også vært et møte med en vindusglassleverandør, og forbrukerne spør om entreprenøren har hørt noe mer fra han.

Partene kommuniserer 22. september 2010 om tilbudspriser og valg av betong-/grunnentreprenør, og bl.a. om konsekvenser med økte riggekostnader dersom det velges å dele oppdrag på flere fremfor å samle dem.

Entreprenøren opplyser 29. september 2010 at *"vi er litt forsinket med gravearbeid hos «navn underentreprenør»"*.

Entreprenøren gir 30. september 2010 beskjed til firmaet som skal støpe gulv om at deres arbeider kan igangsettes. Han spør også om de vil påta seg å forlenge den feilstøpte ringmuren til carporten med 60 cm.

Forbrukerne skriver til entreprenøren 4. oktober 2010. De oversender tegninger og oppdatert dør- og vinduskjema, og spør om det nå *"kan være på tide å ta tak i vindusbestilling etc"*. Det fremgår at leverandør enda ikke er valgt, og at forbrukerne ikke har sett noe tilbud fra Rubicon som er angitt i entreprenørens opprinnelige tilbud. Det opplyses for øvrig at vinduer til atriet *ikke* skal leveres av 2 navngitte produsenter. Det samme gjelder for vinduer i fasaden mot vest, der det skal være *"solskjerming i glass og skyvefoldedør"*. Forbrukerne opplyser også at de samme dag skal ta kontakt med den vindusglassleverandøren som de tidligere hadde møte med, for å purre på tilbakemelding.

Forbrukerne skriver til entreprenøren 13. oktober 2010. De opplyser at de har hatt et møte med Rubicon, men at *de* ikke kunne gi noen pris før uken etter på. Det opplyses at det også må tas kontakt med Nordan for innhenting av pris på de vinduene som Rubicon *ikke* skal levere. Samtidig spør de hvordan det nå går med *"trapp – bestilling av parkett – fliser etc. etc."*. Entreprenøren oppfordres til å si ifra dersom det er noe han trenger fra *dem*, da de opplyser at de *"kjenner litt dårlig til tidspunkt for hva som skal bli satt i gang/bestilles når"*, og trenger hjelp til det.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 14. oktober 2010. Det opplyses bl.a. at man ved besøk på tomten dagen før oppdaget at elektrikerer hadde glemt å legge ned varmekabler i inngangspartiet, men at problemet trolig ble løst ved en direkte kontakt til elektriker og støpefirma.

Entreprenøren svarer senere samme dag at varmekablene enda ikke er lagt, og at gulvene derfor ikke ble støpt denne dagen. Han opplyser imidlertid at det er avtalt støping dagen etter. **(s. 52)**

Forbrukerne har hatt et møte med rørleggeren for å diskutere endringer og utstyr, bl.a. til kjeller. I e-poster til rørleggeren fra 28. september, 1. og 17. oktober etterlyser de et oppdatert tilbud. I den fra 1. oktober fremgår det at forbrukerne har mottatt en faktura direkte fra rørleggeren. De gjør imidlertid firmaet oppmerksom på at alt skal faktureres via entreprenøren. Rørleggeren har åpenbart purret på betaling av fakturaen, og forbrukerne gjentar beskjeden i e-post fra 23. oktober, der de på ny etterlyser et oppdatert tilbud.

Partene kommuniserer 18. og 19. oktober 2010 om typen utvendig trekledning som skal benyttes, og kostnader knyttet til denne. Det opplyses for øvrig at bredden på en terrasse skal være 4 m, selv om den på tegningen bare vises med 3 m.

Entreprenøren har åpenbart mottatt tilbud på vinduer fra Rubicon. Han sender dette videre til forbrukerne 26. oktober med beskjed om at det vil komme et påslag til dem på prisene. Forbrukerne anmoder samme dag om at det avholdes et byggemøte i inneværende uke. Det avtales i e-post dagen etter at møtet skal avholdes mandag i påfølgende uke.

Forbrukerne svarer 27. oktober vedrørende vinduer, med å presisere hva de vil ha levert av type glass, og en bestilt foldedør. De anmoder om pris knyttet til dette. Entreprenøren sender kopi til vindusleverandøren (Rubicon) som umiddelbart svarer at prisen blir kr 11 000 ekskl mva, og at det utgjør et fradrag stort kr 4 000 ekskl mva i forhold til overnevnte tilbud fra 25. oktober.

Byggemøtet er åpenbart avholdt. I dette sørget forbrukerne for at det ble avtalt og vist på tegning hvordan en navngitt graveentreprenør skulle *"gruse opp til støping av betongbedene"*. I e-post fra 2. november 2010 opplyser de at de dagen før oppdaget at graveentreprenøren hadde vært der og gravd, men at han åpenbart ikke hadde fått nødvendige opplysninger om mål og høyder. Entreprenøren opplyser at han umiddelbart skal snakke med vedkommende om dette.

Samme dag, 2. november sender entreprenøren bestilling på vinduer til Rubicon. Den viser til egen *"tekst fra byggherre"*. De forskjellige vinduene identifiseres med kode som åpenbart refererer seg til dør- og vindusskjemaet. (Ikke fremlagt for nemnda) Totalbeløpet inkl spesifiserte tillegg utgjør kr 307 700. Leverandøren bekrefter pris samme dag, men poengterer

at den er ekskl mva. (På fremlagt kopi for nemnda har forbrukerne for hånd påført teksten "*bestillingsdato veldig sent!*") Bestillingen sendes forbrukerne for "*sjekk*" 3. november.

Partene kommuniserer igjen om trekledning 3. og 4. november, og blir enige om hvordan denne skal leveres. Forventet leveringsuke opplyses å være uke 48. Entreprenøren sender imidlertid e-post til forbrukerne 9. november med beskjed om at kledningsleverandøren har spurt om det kan aksepteres en noe annen bredde på kledningsbordene enn den som er bestilt. Dersom *det* godtas kan kledningen leveres i uke 47, mens de ellers må på vente til uke 50. Forbrukerne spør om det er noen prisforskjell, men at de absolutt foretrekker den opprinnelig bestilte bredden. Entreprenøren svarer at det ikke blir noen forskjell, men dersom forbrukerne vil at den opprinnelige bredden skal leveres innenfor samme tid, så må det skje ved at leverandøren bearbeider de bredere bordene. Tilleggskostnaden for *det* blir i så fall kr 3 pr m, eller totalt kr 7 500. Forbrukerne svarer at de da heller foretrekker å vente på den bestilte bredden, samtidig som de spør om det ikke er slik at kledningen "*uansett ikke er tidskritisk slik at dette holder tilbake hele prosjektet*". Entreprenøren svarer at "*det går greit*", og at "*prosjektet går sin gang*", selv om han bemerker at "*vi kommer til å slite med å holde tidsfristen*".

Forbrukerne spør 11. november 2011 om det kan passe med et nytt byggemøte i neste uke, og dagen avtales.

Entreprenøren skriver til forbrukerne 12. november 2010. Han viser til at forbrukerne har valgt å ha utvendig kledning i form av spaltepanel, (ca 10 mm mellom bordene slik at vindtettpappen "*vises*" mellom spaltene) og at de derfor valgte en mørkere papp enn den han normalt bruker. Han skriver at pappen er "*mørk grå og noe mer solid – pluss at den er tykkere og tåler mer*". Entreprenøren hevder at den valgte pappen dermed sikrer bedre mot vann som vil trenge inn gjennom spaltene. Han vedlegger et bilag (ikke fremlagt for nemnda) som viser at den innkjøpte og benyttede pappen utgjør en merkostnad stor kr 9 056,25 ekskl mva. Til dette kommer 10 % påslag. Det kreves at forbrukerne skal betale tillegget, da det var de som valgte den spesielle kledningen og en annen type papp enn "*standard*".

Forbrukerne vil ikke uten videre godta å betale tillegg, da de hevder at de spurte om dette i sist møte, og at det da ble opplyst at en mørkere papp ikke ville koste mer. Entreprenøren bestrider i e-post fra 15. november at han kan ha opplyst at prisen ville være den samme, da han på det tidspunktet ikke kjente prisen på produktet. Han er imidlertid "*denne gangen*" villig til å frafalle kravet om påslag, men han poengterer at han er "*nødt til å ta seg betalt for endringene*" som gjøres, da marginene er små, og ikke dekker slike kostnader. Forbrukerne svarer samme dag at de ønsker å ta en prat om dette i kommende byggemøte, men de står fast ved sitt utsagn om at entreprenøren, faktisk 2 ganger, informerte dem om at mørkere papp ikke ville medføre noen tilleggskostnad. De opplyser at de ikke ville valgt slik papp om de hadde kjent til tillegget. Forbrukerne anfører for øvrig at de tidligere både muntlig og skriftlig har gitt beskjed om at "*alle merkostnader skal godkjennes på forhånd og ikke dukke opp i etterkant*", og at det gjelder *alt* som kommer i tillegg til det tilbudet som utgjør basisen for kontrakten. Dermed understrekes det at ingen kostnader som ikke er godkjent skriftlig på forhånd vil bli akseptert.

Forbrukerne kommuniserer med Rubicon 15. november vedrørende hvordan vindusprofilene skal være, og vinduer monteres. Entreprenøren holdes orientert.

Det avholdes byggemøte 19. november 2010. Entreprenøren skriver referat samme dag. Det fremgår at en murmester og et firma som skal legge varmekabel under parkett deltar sammen med forbrukerne. Under ”*Status*” opplyses det at bygget er:

Forsinket pga for sen bestilling av dører og vindu. Byggherre er varslet om dette. Fremdriftsplan lages når vi mottar ordre på vinduer/glasstak

Under siste pkt om ”*ENDRINGER/TILLEGG*” opplyses det bl.a. at:

Pris på 3 lags vinduer fra Nordan skal sendes byggherre

Den ene vindusprodusenten, Rubicon sender e-post til entreprenøren og forbrukerne 19. november vedrørende avklaring av mål på vinduer sett opp i mot arkitekttegningene. Forbrukerne svarer samme dag.

Forbrukerne sender e-post til, entreprenøren 21. november 2010 og spør om han har mottatt pris fra Nordan i hht siste leveranseskjema i hht det som ble mottatt 3. november.

I e-post fra 24. november 2010 ber forbrukerne om at entreprenøren sørger for at de som støpte gulvet i garasjen også sørger for få dette pusset, da *det* hevdes å være inkludert i det opprinnelige tilbudet fra det aktuelle firmaet.

Forbrukerne avholder møte med rørleggeren, og ber åpenbart om pris på diverse tillegg.. Rørleggeren presenterer tilleggene 30. november 2010. I dette tilbys bl.a. en spesiell type ”*støydempende rør på stammer mot beboelsesrom*”. I egen e-post aksepteres tilbudet, men forbrukerne presiserer at tilleggene skal betales direkte av dem, og ikke tas gjennom entreprenøren. Årsaken opplyses å være at det dreier seg om forhold som ”*ikke er en del av det vanlige rørleggertilbudet*”.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren og spør om han *nå* har mottatt ”*oppdatert pris/ordre*” fra Nordan.

Rørleggeren varsler forbrukerne 8. desember 2010 om at de er klar til å legge rør, og etterlyser bl.a. kjøkkentegninger. Forbrukerne oversender disse, men gir beskjed om at de ønsker et avklaringsmøte før oppstart.

Et firma som åpenbart skal ordne med gulvvarme i kjelleren kommuniserer med entreprenøren 9. desember 2010. Også forbrukerne involveres i valg av løsning, som besluttes samme dag.

Entreprenøren skriver til forbrukerne 14. desember 2010 og opplyser at han har blitt gjort oppmerksom på at elektrikerer ikke kan gjøre seg ferdig med sine arbeider fordi forbrukerne ”*skal endre lysplan*”. Han poengterer at han ønsker om å få vite om *alle* slike endringer, da de forskyver hans planer. Han skriver videre at: ”*For å holde fremdrift, og kunne øke bemanningen fremover, må jeg få en dato når tekniske fag skal være ferdige*”, og at ”*vi håper på å kunne øke bemanningen så snart som mulig*”. Forbrukerne svarer samme dag at det ikke medfører riktighet at lysplanen skal endres. Det eneste de erkjenner å ha diskutert med elektrikerer er hvilken type lamper de skal ha, men dette hevdes ikke å ha noen betydning for fremdrift. De gir imidlertid beskjed om at de har forsøkt å få til et møte med rørleggeren uten å lykkes, og at det kan komme forandringer her.

Entreprenøren skriver til forbrukerne 15. desember 2010 og opplyser bl.a. at vinduene fra Nordan er forsinket i produksjonen, og at de først vil ankomme i neste uke.

Forbrukerne svarer samme dag at de fortsatt savner den tidligere etterlyste bestillingsoversikten fra vindusprodusenten.

Entreprenøren skriver til forbrukerne 15. desember 2010 og spør om de har bestemt seg for hvilken murer de vil benytte, da tidspunktet for støping av gulv nærmer seg. Forbrukerne svarer umiddelbart ved å oppgi navn på murer.

På dette tidspunktet foretar rørleggeren arbeider i kjelleren. Han meisler bort betong og garver ut grøft i/under kjellergulvet for å legge rør frem til et fremtidig kjøkken. Da forbrukerne oppdaget hvor og hvordan dette er gjort stoppes arbeidet, da de heller vil ha rørene ført delvis oppe i bjelkelaget, en løsning de dessuten hevder vil være billigere å utføre. De krever derfor at det "feilaktig" oppmeislete område skal fylles igjen, og gulvet utbedres.

I e-poster til entreprenøren fra 21. og 22. desember 2010 redegjør forbrukerne for sitt syn vedrørende overnevnte utførte meisling og "grøftegraving" i kjellergulvet. De viser til at de flere ganger hadde forsøkt å få til en befaring med rørleggeren uten å ha fått respons, og hevder at en slik befaring ville ha gjort at det ikke ville blitt noen misforståelse knyttet til hvordan de ville ha rørføringen. De beskriver i detalj hvordan de mener denne kunne vært gjort. Slik det nå er, hevdes det at gulvet er ødelagt, at det er mye masse som må ryddes vekk, og at det så må singels og støpes. Forbrukerne poengterer at *de* ikke har noe ansvar, eller vil ta kostnadene med at en av entreprenørens underentreprenører "bare går sine egne veier og ikke følger opp prosjektet på en tilfredsstillende måte". De viser for øvrig til at entreprenøren tar et påslag på underentreprenørens pris, og at det derfor er opp til *han* å finne frem til entilfredsstillende løsning.

Entreprenøren skriver til forbrukerne 21. desember 2010 og spør hvordan han skal "angripe fjerning av masser og støping av nye gulv". Han vedlegger fotografier "av store steiner som må fjernes". (Ikke fremlagt for nemnda) Det fremgår at den omtalte fjerningen vil påvirke muligheten for isolering av gulvet, og entreprenøren spør om han skal innhente pris for massefjerning, påfylling av singel og støping. Forbrukerne svarer med at dette er rørleggerens ansvar, og at de ikke vil betale for det.

Rørleggeren (daglig leder) redegjør for sitt syn i e-post til entreprenøren 22. desember 2010. Han erkjenner at forbrukerne ba om befaring, men bare *en* gang, og hevder at *det* skjedde ved at han mottok en e-post kvelden før med beskjed om befaring allerede kl 08:00 dagen etter. Den tiden kunne han ikke holde pga interne forhold, men han viser til at det uansett var rørlegger i huset. Han poengterer at han hadde med meisling og omlegging av rør i sitt opprinnelige tilbud, men at *det* ikke inneholdt noe om "grøfter for øvrig". Han hevder også at forbrukerne har foretatt endringer vedrørende kjøkkenet, og bemerker at slike endringer på et sent tidspunkt gjør at mulighetene for feil blir større.

Forbrukerne skriver til entreprenøren 30. desember 2010 vedrørende det forestående innvendige flisarbeidet. De opplyser at de ikke "helt vet hvordan fremdriften er fremover", og anmoder om at entreprenøren tar "kontroll over det og konfererer direkte med" flisleggeren.

Rørleggeren sender e-post til entreprenøren 5. januar 2011 vedrørende meislingsarbeidet i kjellergulvet. Han erkjenner at det opprinnelig var forutsatt at "rør i gulvet i eksisterende kjeller ikke skulle endres", men at det så viste seg "at de eksisterende oppstikk ikke var plassert der de skulle etter tegning, samt at sluket måtte byttes". Dermed opplyser han at han rådet forbrukerne til å meisle opp gulvet i badet for å få plassert oppstikk og sluk mest

hensiktsmessig, samt å bytte sluk. Han opplyser at forbrukerne opprinnelig hadde tenkt å ta meislingen selv, men at de gikk i fra *det* og anmodet om at *han* skulle påta seg arbeidet. Rørleggeren hevder at de da fikk opplyst en pris stor kr 4000 ekskl mva for selve meislingen, men ekskl bunnledninger, men at det ble presisert at dette kun gjaldt for meislingen i badet, noe han hevder forbrukerne dermed var inneforstått med. Han opplyser at "*meisling videre av de store grøftene*" ble gjort "*da det uansett måtte meisles for å få rørene frem på en fornuftig måte*", og at det nå er nedlagt nye bunnledninger i badet. Videre opplyses det at det samtidig med øvrig meisling ble meislet opp grøfter for bunnledninger til nytt bad i 1. etasje over gammel kjeller, og at dette arbeidet ble vanskeliggjort av "*tykk betong og kjempestore steiner*", noe som gjorde arbeidet mer omfattende enn forventet. Rørleggeren stiller spørsmålsteget ved om han *burde* ha stoppet arbeidene da han så hvor omfattende disse ble, men han anfører at arbeidet "*uansett måtte gjøres*". Han viser til at han er kjent med uenigheten om hvem som skal betale for ekstraarbeidet, men han presiserer at *han* ikke hadde med meisling av gulv i sitt opprinnelige tilbud. Han lister så opp de utførte rørleggerarbeidene "*som ikke er avtalt*":

| | |
|---|-----------|
| • Flytting utvendig hovedstoppekran | kr 2 000 |
| • Takvannsrør rundt nybygget | kr 4 000 |
| • Lagt nye bunnledninger i bad i eksisterende kjeller | kr 4 000 |
| • Meislet grøfter i eksisterende kjeller | kr 17 000 |
| • Flyttet opplegg for fremtidig kjøkken | kr 2 500 |

Rørleggeren er ikke uten videre enig i at bunnledningene kunne vært lagt i tak og vegger istedenfor i gulvet slik som forbrukerne hevder, og oppgir mulige konsekvenser og en tilleggskostnad stor kr 15 000 for spesielle støydempende rør. I tillegg hevdes det å ville komme mulige kostnader til utføring av vegger og tak.

Entreprenøren sender overnevnte e-post til forbrukerne med beskjed om alle prisene er uten mva. Han opplyser også at arbeidene i kjelleren nå stanses, selv om han "*ikke er tjent med det*". For å komme videre vil han ha en godkjenning fra forbrukerne, slik at han kan leie inn folk til arbeidet som han vil få innhentet pris på dagen etter.

Forbrukerne svarer umiddelbart at det "*bare er å gå i gang med kjelleren snarest mulig*". De viser til at det ikke trengs noen godkjenning fra dem, da dette er en sak mellom entreprenøren og rørleggeren, og dermed er dem "*totalt uvedkommende – både finansielt og ansvarsmessig*", med referanse til tidligere e-poster. De bemerker for øvrig at det er flere "*uriktigheter*" i rørleggerens redegjørelse, og at de "*naturlig vis ikke vil betale for noe de ikke har avtalt på forhånd, i hht tidligere avtale*".

Entreprenøren svarer 6. januar 2011 at han vil gå i gang så snart han har fått innhentet tilbud på arbeidet, men han opplyser at han ikke vil ta kostnadene, eller "*innrømme noe feil med utførelsen*". Han viser imidlertid til at det er 3 involverte parter, og at det uansett er nødvendig å få arbeidet gjort for å komme videre i prosessen. Dermed foreslår han at partene lar "*diskusjonen*" ligge inntil videre. Han spør allikevel om forbrukerne er enige i de tilleggene som rørleggeren har listet opp, eller om det også er "*flere ting som må diskuteres*".

Samme dag sender entreprenøren en e-post til forbrukerne og opplyser at deres avtalte endringer knyttet til vinduer fra Rubicon representerer et tillegg i forhold til opprinnelig tilbud, stort kr 48 070 ekskl mva.

Forbrukerne skriver til entreprenøren 8. januar 2011 at de ikke vil godta mer enn de avtalte

kr 4 000 for rørleggerens arbeider med bl.a. meisling av gulv i kjeller, og at de dermed heller ikke vil godta å betale for *"opprydding, grusing eller støping for å rette opp det som er gjort"*. De henviser igjen til de avtalte ansvarsforholdene, og påpeker på ny at entreprenøren har påtatt seg å koordinere sideentreprenørene mot et påslag på 10 %, men de gir uttrykk for at de mener det er rørleggeren som må ta kostnadene siden han satte i gang uten å forvise seg om ønsket løsning. Det anføres også igjen at det oppståtte forholdet enkelt kunne vært unngått dersom rørleggeren hadde respondert på deres forsøk på å få til en befaring med han *før* arbeidet i kjelleren ble påbegynt.

Forbrukerne etterlyser igjen 8. januar 2011 en oppdatert bestillingsoversikt fra Nordan. De påpeker at ikke de har sett noen oversikt siden 3. november 2010, og at det er gjort endringer etter det, ved at det nå er færre vinduer.

Forbrukerne og entreprenøren kommuniserer om bl.a. parkett og kjøkkeninnredning 10. og 11. januar 2011. Entreprenøren opplyser at han ikke trenger parketten før i uke 11-12, og at han gjerne vil få gi pris på denne, mens forbrukerne påpeker at *det* vil bety at den ikke trengs før i slutten av mars. Dermed uttrykker de frykt for at boligen ikke vil bli ferdigstilt til 1. mars som avtalt i kontrakt. Dersom *det* er tilfelle ber de om å vite om det snarest, da det hevdes å ville få *"økonomiske implikasjoner for oss alle"*. Forbrukerne påpeker for øvrig at de lenge har etterlyst en fremdriftsplan, og spør om den foreligger nå. De viser videre til at de på entreprenørens oppfordring for *"et par uker siden bestilte kjøkken til å bli montert i uke 8"*, og gir beskjed om at de ikke vet om det lar seg gjøre å endre på dette, selv om parketten antas å måtte etableres før kjøkkenmontasjen skjer. Entreprenøren opplyser at uke 11-12 for parketten var feil, da det skulle være uke 7. Han viser også til at han *"for mange uker siden sa at ferdigstillelse til 1. mars blir vanskelig, da vinduene ble bestilt for sent til det"*. Han opplyser at han *har* utarbeidet en fremdriftsplan, men at han ikke klarer å få denne skrevet ut på grunn av en systemfeil, til tross for at han har ventet på en løsning av problemet i flere uker. Entreprenøren spør samtidig om det kan passe med et byggemøte samme uke. Forbrukeren foreslår møte allerede dagen etter.

Entreprenøren sender fremdriftsplanen til forbrukerne 14. januar 2011. Denne viser en planlagt overlevering av boligen i uke 11. (14. – 20. mars) Entreprenøren opplyser imidlertid at planen er *"stram"*, og at *"vi må stå på"* for å klare den.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 19. januar 2011, der de nok en gang etterlyser pristilbudet fra Nordan. De viser igjen til at det er foretatt endringer i forhold til det opprinnelige tilbudet fra 3. november, da antall vinduer er redusert, og påpeker at *det* må gi et fratrekk i den opprinnelige ordren. Videre opplyses det at åpningsfeltet på skyvedør mot terrasse har fått feil plassering, og at dette derfor må byttes.

Entreprenøren svarer 20. januar 2011 at det beklageligvis har skjedd en *"glipp i kontrollen"*, og at tegning og dørskjema ikke stemmer over ens. Han tilbyr prisavslag stort kr 20 000 ekskl mva mot at forbrukerne beholder skyvedøra som den er. Dersom det ikke aksepteres, vil han omgående bestille ny dør, men det opplyses at levert dør må stå til eventuell ny leveres. Når det gjelder prisene på vinduer fra Nordan, vises det til at en annen person må svare på dette. Forbrukerne svarer samme dag at de da velger å beholde skyvedøra, *"for ikke å forsinke prosjektet"*, men at de ønsker å få komme tilbake til *"godtgjørelsen"*, da de også forventer seg noe *"forden rimeligere (og uønskede) løsningen dere har valgt for hjørnevinduene på fremsiden"*.

Forbrukerne sender e-post til elektrikerens 20. januar 2011 og orienterer bl.a. om gjenstående arbeider som må gjøres. De foreslår befaringskommende mandag. Elektrikerens svarer dagen etter at det passer for han på mandag. Han opplyser for øvrig at han har noen spesielt etterspurte gulvvarmematter liggende klar på kontoret, og at disse kan legges i 3 etg. i uke 6 dersom det da er klargjort for dette.

Entreprenøren skriver til forbrukerne 21. januar 2011 og opplyser at han dagen før sendte over en forespørsel til Nordan om ny skyvedør, men at han ikke vet om det vil forsinke prosjektet. Han gir uttrykk for at han ønsker at den godtgjørelsen forbrukerne skal ha for eventuelt å beholde levert og montert dør skal avtales nå, da han ikke ønsker å ta den senere. Dersom tilbudet om kr 20 000 ikke aksepteres vil han bestille ny dør. Når det gjelder overfor nevnte hjørnevindu, så hevdes dette bestilt og levert i hht gjennomgang med arkitekt (den ene av forbrukerne) og Rubicon. Det hevdes også at forbrukerne fikk tilsendt fra Rubicon "*detalj på montering av vinduer i forkant*", og at denne således er godkjent. Entreprenøren hevder videre at det "*rett og slett har vært en misforståelse*", og at han og arkitekten avtalte med prosjekteringsfirmaet at en søyle som på plantegningen vises plassert inne på gulvet egentlig skulle stå i hjørnet. Han hevder videre at arkitekten godkjente monteringen etter å ha sett denne på bygget, men at det ble avtalt at man i etterkant skulle vurdere behovet for eventuell omramming rundt vinduet. Han hevder også at han samtidig tilbød seg å flytte vinduet, men at arkitekten ikke så noe "*behov for det*". Dermed stilles det spørsmålsteget ved kravet om kompensasjon for dette forholdet, og eventuell størrelse på denne.

Forbrukerne svarer samme dag at hjørnevinduet var ment "*å gi huset et spesielt uttrykk*", men at de innser at en endring nå vil medføre kostnader og mulig forlengelse av byggetiden. De gir imidlertid uttrykk for at de fortsatt vil vurdere den omrammingen av vinduet som er tilbud. Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 23. januar 2011, dagen før den planlagte befaringskommende, der man bl.a. skulle se nærmere på vinduer sammen med leverandøren Rubicon. **(s. 120)** Forbrukerne opplyser at de krever at en foldedør på kjøkkenet skal byttes, da den nå vender innover, mens den hevdes bestilt for å vende utover. Når det gjelder hjørnevinduet kreves det at dette enten byttes slik at det blir som bestilt, eller at det gis en kompensasjon for forholdet. Videre spørres det om en tidligere registrert lekkasje i takvinduet er tettet, og om det *er* levert selvrensende glass på en rekke angitte vinduer i hht bestilling. Det bemerkes for øvrig at det dugger mye på vinduene når det er kaldt ute.

Rubicon sender e-post til forbrukerne 26. januar 2011, med kopi til entreprenøren. De oversender tegninger og anmoder om en rask beslutning vedrørende valg av ett av to alternative løsninger for foldedøra. Produksjonen vil starte så snart svaret foreligger.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 26. januar 2011 og viser til en avtale som forbrukerne opplyses å ha gjort med elektrikerens under befaringskommende på bygget 24. januar. Denne hevdes å ha gått ut på at *han* først skulle fortsette sine arbeider i uke 6. (7. – 13. februar) Han opplyser at han vil varsle om forsinkelse i arbeidet pga dette, da det vil påvirke ferdigstillingen.

Forbrukerne svarer omgående at dette *ikke* medfører riktighet, da de ikke har gjort noen slik avtale med elektrikerens om fortsatt arbeid i uke 6. De hevder at elektrikerens kunne ha startet i kjelleren 24. januar, men at *det* først og fremst ikke skjedde fordi entreprenøren ikke hadde fått denne klargjort i tide, og at det uansett ikke kan være tale om en forsinkelse større enn 2 – 3 dager. Forbrukerne hevder at *de* ikke har forårsaket noen forsinkelser av prosjektet, og opplyser at det vil påløpe dagmulkt fra 1. mars. Synspunktene utdypes ytterligere senere

samme dag i e-post til daglig leder. Der anføres det også at det for dem vil påløpe betydelige leiekostnader i forsinkelsesperioden.

Samme dag som partene kommuniserer om forsinkelsen i overnevnte e-poster, skriver entreprenøren brev til forbrukerne datert 26. januar 2011, med overskrift "*Melding om krav på fristforlengelse*". Han vises til buofl § 11, og en samtale han har hatt med elektrikerens. Elektrikerens hevdes å ha opplyst at han 24. januar fikk beskjed av forbrukerne om at han ikke fikk utføre noe mer arbeid i kjelleren før alle vegger var montert. Entreprenøren opplyser at dette resulterer i en forsinkelse på en og en halv uke for hans arbeider. Det opplyses også at det "*tidligere muntlig er varslet 2 ukers forsinkelse i henhold til kontrakt*". Dermed angis ny ferdigstillelsesfrist til 25. mars.

Elektrikerens sender e-post til entreprenøren og forbrukerne 28. januar 2011 og opplyser at han er "*ferdig med røranlegg i kjellertak*", og at entreprenøren nå kan montere lydhimling.

Forbrukerne får 27. januar tilsendt et oppsett over diverse tilleggsordre. (Trolig tilleggsordrene 1, 2 og 3) Forbrukerne kommenterer overnevnte i e-post til entreprenøren 30. januar 2011. Der ber de om at diverse fradragsposter også legges inn, bl.a. knyttet til vinduer fra Nordan, da antallet ble redusert. Det vises også til partenes tidligere kommunikasjon vedrørende hjørnevindu, og det gis beskjed om at dette nå har "*ankommet huset*". Forbrukerne hevder imidlertid de leverte søylene har "*en diameter som er langt større enn det som er ønskelig og nødvendig*", og at forventet diameter var 3 – 4 cm i hht det som hevdes diskutert "*i sin tid*". Dermed uttrykkes det et ønske om at søylene byttes før de monteres.

Forbrukerne sender bilde av ønsket løsning for rekkverk til entreprenøren 31. januar 2011. (Ikke fremlagt for nemnda) Det ønskes også en endring knyttet til en metallplate som glasset sitter i. Entreprenøren svarer omgående med en rekke tilleggs spørsmål. Han opplyser for øvrig at en eventuell håndlist i eik vil medføre et tillegg i pris. Løsning avtales, og entreprenøren opplyser at han tror at glassmontasjen vil skje i slutten av februar, men at han må få en ordrebekreftelse fra leverandøren om rett dato.

Forbrukerne skriver til entreprenøren 1. februar 2011, og gir beskjed om at det "*har dukket opp en feil til*". Det gjelder et takvindu som skulle vært levert med selvrensende glass. Forbrukerne poengterer viktigheten av dette, da glasset opplyses å ville være utilgjengelig for vasking. Dermed kreves det at glasset skiftes.

Entreprenøren ber 2. februar 2011 om at leverandøren svarer på overstående, og *han* svarer omgående at glasset byttes samtidig med at foldedøren vendes. Forbrukerne informeres.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 2. februar 2011 der de har kopiert inn en orientering utarbeidet av Forbrukerrådet bl.a. vedrørende forbrukerrettigheter knyttet til forsinkelse og overtakelse.

Entreprenøren sender e-post til en rekke sideentreprenører 2. februar 2011 der han opplyser at han nå "*er nødt til å stramme inn på fremdriftsplanen for at vi skal bli ferdige med våre arbeider innen 01-03*". Han opplyser hva som forventes av arbeid fremover, og spør om dette er "*OK?*". En vedlagt revidert fremdriftsplan viser overlevering av tømmerarbeid i uke 9. (Dvs 28. februar – 6. mars)

Partene kommuniserer 4. – 7. februar om hvilken type kledning som skal benyttes i himling ved inngangsdør, i himling over terrasse bak huset, og inne i carporten, samt tilleggspris for noe av dette.

Forbrukerne sender e-post til rørleggeren 14. februar 2011. De spør om når han kan komme å installere en gasspeis som ble bestilt 17. desember 2010, og som nå har stått ”i stuen i mange uker”.

Forbrukerne har åpenbart stilt en del spørsmål om utførelsen til entreprenøren, og han svarer i e-post fra 14. februar. Samme dag avtales møte dagen etter. Forbrukerne etterlyser for øvrig nok en gang oversikten over vinduer fra Nordan, og opplyser at de i hht avtale ikke vil betale en regning med forfall dagen etter, før oversikten foreligger.

Forbrukerne har åpenbart mottatt en a-kontofaktura fra maleren, men de opplyser i e-post til han fra 15. februar 2011 at malerarbeidet skal faktureres igjennom entreprenøren, og anmoder om en kreditnota. De opplyser imidlertid at de gjerne vil vurdere å ta malerarbeidet direkte, men at *det* betinger enighet mellom alle parter, og et tilbud fra maleren.

Maleren svarer dagen etter at tilbud og pris blir den samme selv om arbeidet kjøpes direkte av han, da entreprenøren får en rabatt som er lik hans påslag overfor forbrukerne. Årsaken opplyses å være at det ikke skal bli billigere for kunder å kjøpe direkte. Dermed svarer forbrukerne at de fortsatt vil ta arbeidet via entreprenøren. Entreprenøren presiserer overfor maleren at alle eventuelle tillegg må varsles før arbeidet igangsettes, da de skal godkjennes av forbrukerne.

Entreprenøren utarbeider 17. februar 2011 en tabell som viser tilbudte ytterdører og vinduer, hva som er levert fra Nordan, og hvilke endringer/tillegg som anføres foretatt, med priser. Totalt utgjør dette et tillegg stort kr 16 399 ekskl mva. Oversikten sendes forbrukerne som 20. februar hevder at det er flere poster som ikke stemmer i forhold til opprinnelige anbudstegninger og pristilbud. Det stilles også spørsmålstegn ved enkelte priser. Dermed anmodes det om å få se det opprinnelige pristilbudet fra Nordan og hva som var inkludert i dette, med henvisning til en avtale om at man skulle ”*ha et åpent regnskap*”. Det viser for øvrig igjen til alle etterlysningene etter leveranseoversikten fra Nordan.

Entreprenøren informerer 18. februar 2011 om at leveringen av en ytterdør blir forsinket.

Entreprenøren kommuniserer i tidsrommet 11. – 18. februar 2011 med leverandøren av utvendig kledning. Det er åpenbart vansker med å få frem ønsket type i tide. Forbrukerne informeres av entreprenøren 23. februar om at kledningen ikke blir sendt til han fra leverandøren før 11. mars.

Entreprenøren sender e-post til elektrikerens 22. februar 2011 og ber bl.a. om beskjed om når han kan starte med platekledning i kjelleren. Han får beskjed om at det kan skje dagen etter.

Forbrukerne skriver til entreprenøren 25. februar 2011, der de bl.a. uttrykker stor bekymring for fremdriften. De viser til at fremdriftsplanen angir at arbeidene skal være ferdige om 4 dager, mens *det* ikke lenger anses som realistisk. Entreprenøren svarer omgående at han satser på å være ferdig med platearbeidene ”*i slutten av neste uke*”, og at det da er klart for maler ”*over alt*”. Forbrukerne ber da om en oppdatert fremdriftsplan for alle gjenstående arbeider,

inkludert uteområder. De understreker at de har et sterkt behov for å få på plass en endelig dato for ferdigstilling og innflytting.

Leverandøren av glassrekkverk sender e-post til entreprenøren 26. februar 2011 med beskjed om at det er lang leveringstid fra hans underleverandør av herdet glass. Dermed vil ikke disse bli sendt før 14. mars. Han opplyser at han vil starte monteringen så snart glassene mottas.

Entreprenøren sender 28. februar 2011 e-post til maleren, rørleggeren, elektrikerens og flisleggeren, med anmodning om at de opplyser hvordan de ser for seg fremdriften. Spesielt ber han om at maleren og flisleggeren angir tid for sine arbeider. Flisleggeren svarer omgående at han fremdeles venter på fliser fra utlandet som ble bestilt for 3 uker siden. Vanlig leveringstid opplyses å være 4 uker. Arbeidet med montasjen, som antas å ta 2½ - 3 uker vil starte så snart flisene ankommer. Maleren svarer at han trenger ca 3 uker fordelt på 1 uke i 2. etg., pluss 2 uker i 1. etg. og i kjelleren. Med dette som grunnlag informeres forbrukerne samme dag om at de ikke kan påregne ferdigstilling før 1. april.

Forbrukerne svarer 28. februar at de da vil ta en prat med flisleggeren for å høre om han kan ferdigstille ett bad slik at de kan flytte inn tidligere. Samtidig etterlyses den oppdaterte fremdriftsplanen. Det opplyses for øvrig at det forutsettes at entreprenøren har kontroll med hensyn til kommunen og *"ferdigstillestiltatelse etc"*. Entreprenøren svarer omgående med å spørre om det ikke er forbrukerne som selv har ansvaret for ferdigattesten.

Forbrukerne kommuniserer med elektrikerens 1. mars 2011 vedrørende opplegg for gulvvarme. Det avtales at kablene i begge bad og i gang skal prioriteres *"på mandag slik at murer kan starte"*.

Entreprenøren skriver til forbrukerne 2. mars 2011, og informerer om at de må påregne noen tilleggskostnader knyttet til planering for terrasse og pyntebed, fordi høyden på bedet ikke var klart før etter utgraving. Arbeidet opplyses å måtte gjøres omgående, og entreprenøren spør hvordan han snarest kan få en avklaring på terreng, høydeforskjell og om etablering av en eventuell steinmur. Forbrukerne foreslår et møte på byggeplassen.

Forbrukerne skriver til entreprenøren 3. mars 2011, der de minner om en avtale fra 19. oktober 2010 om at terrassen skal gå 4 m utenfor huset. Det informeres også i detalj om hvordan terrassebordene skal monteres. Entreprenøren anmoder om å få bestillingen på en større terrasse tilsendt en gang til, da han ikke kan huske å ha sett denne. Forbrukerne svarer omgående med å oversende overnevnte e-post fra 19. oktober. Entreprenøren opplyser videre at han ikke har bestilt mer kledning i form av *"varmebehandlet gran"* enn det som *"står på tegningen"*. (Ikke fremlagt for nemnda) Entreprenøren foreslår 4. mars at det foretas en befaring av kontraktsarbeidene 7. eller 8. mars. Forbrukerne svarer at det kan la seg gjøre, men at det fortsatt gjenstår en hel del arbeider, også av underentreprenørene. Dermed må en eventuell aksept for overtakelse uansett vente til en ferdigbefaring. Det kreves også at kommunen må ha utstedt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest før overtakelsesforretningen kan avholdes, og tiden for dagmulkt stoppes. Entreprenøren svarer med at det i kontrakten ikke står noe om at *alt* arbeid må være ferdigstilt *nå*, da det bare gjelder for *hans* arbeider som erkjennes å være *"forsinket av flere grunner"*.

Entreprenøren skriver til elektrikerens 8. mars 2011 og opplyser at forskalingen for et pyntebed blir ferdig samme dag. Han spør dermed om elektrikerens kan montere lys i inneværende uke, slik at det kan støpes uken etter på. Forbrukerne spør om det samme, og elektrikerens svarer 9. mars at han kan ordne med dette samme dag.

Entreprenøren sender 4. tilleggsordre til forbrukerne 9. mars 2011. Den inneholder 2 punktet som omfattes av tvisten for Boligtvistnemnda:

- TILLEGG FOR ENDRING AV NORDAN VINDUER kr 16 399 ekskl mva
- MEISLING, RYDDING OG STØPING FOR BUNNLEDNINGER I KJELLEREN kr 32 900 ekskl mva

Forbrukerne svarer 12. mars at "*det ser greit ut*", med unntak for posten vedrørende vinduene, og en post om betaling for "*gassopplegg*", da denne hevdes ikke å være en del av rørleggertilbudet, og derfor skal betales direkte til rørleggeren. Det anføres at det har blitt orientert om dette tidligere. Forbrukerne orienterer om at de vil foreta siste innbetaling når alt arbeid er levert og huset er overtatt i hht kontrakt, men poengterer at de vil trekke fra dagmulkt fra 1. mars, og holde tilbake en del av vederlaget i hht buofl for eventuelle gjenstående arbeider.

Entreprenøren svarer 14. mars 2011, og viser til at forholdet med krav om tilleggsbetaling for meisling, rydding og støping for å fremme rør i gulv i kjelleren ikke er avsluttet. Han ber forbrukerne bekrefte at de er villige til å betale et tillegg stort kr 15 000 ekskl mva, og vedlegger et utdrag fra rørleggerens e-post fra 5. januar 2011, der dette beløpet oppgis som et tillegg dersom det hadde blitt benyttet et opplegg med støydempende rør i tak og vegger. Forbrukerne svarer umiddelbart at de allerede har betalt for angitt type rør i "*den vertikale seksjonen*", og at det aldri har vært snakk om slike rør i horisontale seksjoner. Dermed avvises kravet.

Forbrukerne skriver til entreprenøren 14. mars 2011 og viser til kontraktens avtale om ferdigstilling til 1. mars. De anfører at avtalen omfatter *alle* arbeider frem til overtakelsen, og at det ble avtalt at entreprenøren skulle "*administrere fremdriften til de entreprenørene som*" som *de* engasjerte. Forbrukerne gir uttrykk for at de ikke synes at entreprenøren har "*vært spesielt aktiv med*" dette. De minner også om at de skal ha melding om ferdigstillingsdatoen senest 14 dager før denne, og at det da må foreligge midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra kommunen.

Partene kommuniserer om diverse forhold vedrørende carport og dører i kjelleren 15. – 20. mars 2011. I e-post fra sistnevnte dato spør forbrukerne om entreprenøren nå kan oppgi en overtakelsesdato som de kan forholde seg til, da det nærmer seg 1. april, og de må si opp leieavtalen på leid hus.

Entreprenøren svarer 22. mars at han satser på å søke om midlertidig brukstillatelse, men at han vil avvente til våtrommene er ferdige, der det nå "*står på flisleggeren*". Han spør forbrukerne om når rørleggeren kan starte tilkobling av utstyr, og når resten av flisene kommer. Samtidig sender han melding til elektrikerens med spørsmål om hvordan han ligger an i forhold til ferdigstilling til 1. april.

Forbrukerne svarer samme dag med å informere om de enkelte "*delene*", samtidig som flisleggeren gir egen redegjørelse. Rørleggeren informeres om at han selv må vurdere når han vil starte sine avsluttende arbeider, basert på denne. Elektrikerens svarer at han ikke kommer

videre før maleren er ferdig i 1. etg. og i underetasjen, samtidig som han spør hvem som har satt ferdigstillelsesdatoen til 1. april.

Entreprenøren skriver til forbrukerne 24. mars 2011, og viser til at de har mottatt *"en oversikt på endring av vinduer fra Nordan"*, og prissekvensene for dette. Da de ikke aksepterer oppsettet, vedlegger han hele prislista fra leverandøren, (ikke fremlagt for nemnda) slik at de selv kan gjennomgå denne. Han ber samtidig om at forbrukerne konkret påpeker hvilke priser og hvilke vinduer det ikke er enighet om. Samme dag sender han egen e-post der han ber om aksept for overtakelse 31. mars. Dersom det ikke passer opplyser han at datoen må bli 4. april. Forbrukerne svarer at 31. mars trolig passer.

Forbrukerne svarer vedrørende vinduene 27. mars 2011, ved å vise til buofl § 48. De hevder at de kan kreve at entreprenøren *"legger frem regning for endringer/tilleggskostnader som kan kontrolleres"*. De opplyser at de med dette som grunnlag verken godtar den tilsendte oversikten eller prislista fra leverandøren. I stedet ber de om å få tilsendt det opprinnelige tilbudet fra Nordan til entreprenøren, slik at dette kan ses i forhold til anbudet, samt sluttregningen fra Nordan som viser vindu for vindu. Det påpekes også at dette har blitt etterlyst minst 5 ganger tidligere.

Partene kommuniserer om *"teknisk"* løsning ved et utvendig vannbasseng 26. – 28. mars 2011. Det må gjøres en tilpasning fordi støpen til bassenget kom noe høyere enn forventet. Entreprenøren opplyser 28. mars at han ikke kan gjøre seg ferdig før han får tilbake noen søyler som er levert til lakking.

Glassleverandøren påpeker 28. mars 2011 at glassene til utvendig rekkverk har blitt produsert med *"feil hull"*. Entreprenøren informeres om at nye glass er bestilt for snarlig levering.

Forbrukerne skriver til entreprenøren 28. mars 2011, der de opplyser at har diskutert overtakelsestidspunktet, og kommet til at de allikevel ikke kan akseptere overtakelse i inneværende uke, da det fortsatt er for meget som ikke er ferdigstilt både inne og ute. De anfører at de ikke orker å bo på en byggeplass med *"stress, helse- og sikkerhetsrisiko"*, selv om de erkjenner at *det* ville ha redusert entreprenørens utgift til dagmulkt. De lister opp hvilke av de gjenstående arbeidene som minst må være utført for overlevering. Forbrukerne viser også til at de i hht kontrakten skal ha minst 2 ukers varsel om overtakelsestidspunktet, og at det skulle tilsi at dette ble 7. april, men henvisning til at varslet er datert 24. mars.

Entreprenøren svarer samme dag at overtakelsesforretningen *"uansett må gjennomføres"* 31. mars, og at man da i protokollen skriver ned hva som gjenstår av arbeider. Han hevder at *"det er den riktige måten å gjennomføre overtakelsen av boligen på"*, og at *"det ikke har noe med selve innflyttingen å gjøre"*. Videre opplyser han at det skal avholdes en ny besiktigelse *"ved overtakelsen av boligen, der vi noterer eventuelle mangler"*. Vedrørende det manglende glassrekkverket opplyses det at det vil bli montert et midlertidig rekkverk til dette er på plass.

Forbrukerne svarer 30. mars 2011. De ber entreprenøren bekrefte eller avkrefte om det er *"overtakelsesforretningen"* han mener å ha innkalt til dagen etter, eller om det bare er en *"befaring for å se hva som mangler"*, lik den man hadde 14. mars. Det vises også til §§ 14 og 15 i buofl om overtakelse og overtakelsesforretning, og hva dette innebærer. Forbrukerne understreker at de ikke vil akseptere å overta før varsel med lovmessig innhold er sendt i hht kontrakt, og de anfører at det de foreløpig har mottatt må bli å anse som *"ugyldig"*. De vil heller ikke overta før *"resterende vesentlige arbeider er slutført"*. I forbindelse med

innkalling og gjennomføring av overtakelsesforretningen, krever de at skjemaene Byggblankett 8430 C, D og E benyttes.

Entreprenøren sender samme dag over de skjema han benytter, men han understreker at det nå i første omgang kun er del 1 om *"Befaring av arbeider"* som vil bli benyttet.

Entreprenøren skriver 31. mars 2011 til et firma som åpenbart driver med planeringsarbeider, og spør om de kan bli med på befaring 4. eller 5. april. Han gir samtidig beskjed om at en el.kabel må graves ned, og at forbrukerne ønsker tilkjørt masser for å få *"riktig høyde på plen"*. Det anmodes om pristilbud for dette. Også noen betongklumper ønskes fjernet. Entreprenøren opplyser for øvrig at han skal bygge terrasse neste uke, og avholde overtakelsesforretning med forbrukerne i slutten av uka.

Entreprenøren skriver 31. mars 2011 til leverandøren av rekkverksglass og minner om at omtrent alt rekkverk fortsatt mangler. Han krever derfor at det må settes opp ett i x-finér- eller glassrekkverk senest innen onsdag i kommende uke. Han purrer samtidig på beskjed om når de nye glassene vil ankomme. Leverandøren svarer at glassene i hht ordrebekreftelsen skal komme 15. april, men at det ofte skjer at det blir et par dagers avvik. Entreprenøren gjentar sin krav om at det da foretas en midlertidig sikring.

Det avholdes befaring 31. mars 2011 der gjenstående arbeider listes opp, og enkelte spørsmål nedfelles i protokollen som har som overskrift *"overtakelsesforretning av bolig"*. Forbrukerne har imidlertid påført en tekst om at dette kun var å betrakte som en *"normal befaring"*.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 4. april 2011 og spør når det passer for han å avholde overtakelsesforretningen. De foreslår 6. eller 8. april. Entreprenøren svarer samme dag at det da må bli 8. april. Han opplyser også, i egen e-post at det har skjedd noe med *"lakken/galvaniseringen på de søylene"*, slik at de ikke kan leveres før 7. april. (s. 192)

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 4. april 2011, der han minner om sitt tidligere varsel om at verken han eller rørleggeren aksepterer at de ikke betaler for *"grøft i kjeller"* samt *"meisling, rydding og støping i kjeller"*. Det opplyses at følgende kostnader *"ligger til grunn på tilleggsordren"*, og blir fakturert:

- | | |
|--|-------------------------------|
| • Faktura fra rørlegger i hht vedlagt kopi av faktura | kr 15 000 ekskl mva |
| • Betong og pumpebil + 20 % påslag til «entreprenøren» | kr 5 100 ekskl mva (avrundet) |
| • Innleid rydde- og støpehjelp 32 timer a kr 400 | <u>kr 12 800 ekskl mva</u> |
| Sum: | kr 32 900 ekskl mva |

Forbrukerne svarer omgående at de *"trodde vi var ferdig med denne saken"*, og at de uansett ikke aksepterer å betale for noe av dette, med henvisning til tidligere fremsatte begrunnelser. De hevder også at entreprenøren tidligere har akseptert disse, og uttrykker skuffelse over at forholdet nå tas opp på ny.

En del av det midlertidige rekkverket av x-finér er etablert 4. april, men ikke alle steder, da det manglet nødvendig spikerslag. Entreprenøren reagerer overfor leverandøren 6. april, og understreker at *"dette går rett og slett ikke an"*. Han påpeker viktigheten av å få dette på plass før overtakelsen, og opplyser at han vil gjøre firmaet økonomisk ansvarlig for konsekvensene dersom så ikke skjer.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 6. april der de spør om han kan bekrefte at *"papirer og nødvendige arbeider er ferdigstilt slik at de kan overta boligen formeldt og flytte inn på fredag"*, dvs 8. april. Entreprenøren svarer at det først må foretas en overtakelsesforretning for å *"se på eventuelle restarbeider alle fag"*, og at det deretter må foretas et *"økonomisk oppgjør før dere kan flytte inn"*. Han krever at *"restbeløp og tilleggsfaktura må være betalt"* før innflytting, og at et eventuelt restbeløp knyttet til gjenstående arbeider må være satt på sperret konto i bank.

Forbrukerne svarer samme dag at *"alt dette skjer på fredag"*, og at de *"flytter inn da"*, da de ellers ikke har noe sted å bo. De hevder for øvrig at entreprenøren, i hht buofl, ikke kan nekte dem tilgang til boligen etter avholdt overtakelsesforretning, og at det i kontrakten ikke er lagt inn noen forutsetning om at *"økonomisk oppgjør skjer før innflytting"*. De opplyser imidlertid at de *"selvsagt satses på å få det til på fredag"*. Det anføres også at det for overtakelsen forutsettes at den midlertidige brukstillatelsen er på plass, og at det ikke avdekkes vesentlige mangler. Forbrukerne purrer på svar dagen etter.

Entreprenøren svarer 7. april at han *"kjører innom kommunen i morgen tidlig, og sjekker det med brukstillatelsen"*. Forbrukerne reagerer spontant, og uttrykker at de er sjokkerte over at det kalles inn til overtakelsesforretning uten at man har kontroll på dette.

I e-post til forbrukerne samme dag som overtakelsen skal finne sted, opplyser entreprenøren at den saksbehandleren i kommunen som skal utferdige midlertidig brukstillatelse har fri, men at han har fått en foreløpig muntlig aksept for innflytting. Han sender også en egen e-post der han opplyser at utestående beløp er kr 1 084 154 inkl mva, og spør hvor meget av dette som vil bli innbetalt, og hvor meget som vil bli satt på en sperret konto. Forbrukerne svarer at de vil gjennomgå dette ved overtakelsen, men at de er innstilte på å innbetale ett beløp *"i dag"*, mens noe vil bli satt på sperret konto og noe holdt tilbake for gjenstående arbeider.

Entreprenøren svarer med at *alt* som ikke betales må settes på sperret konto før innflytting. Forbrukerne hevder imidlertid at dette ikke kan kreves, og anfører at buofl ikke angir noen *"binding mellom betaling og innflytting"*, da den kun krever at omtvistet beløp skal deponeres. De opplyser dessuten til at de ved overtakelsen uansett vil signere for beløpene. Entreprenøren bekrefter deres tolkning av loven i e-post samme dag, og opplyser at han *"kan være med i banken"*.

Overtakelsesforretningen avholdes dermed 8. april 2011, og en rekke forhold nedfelles i protokollen, med delbeløp og frister for utbedring som angis bak de enkelte postene. Disse summer seg til kr 85 000. Det opplyses at *"entreprenøren krever at sluttfaktura på kr 752 950 betales 08-04"*, og at et omtvistet beløp stort kr 231 857 skal deponeres i oppgitt bank. Dette er spesifisert som følger:

- Dagmulkt 38 dager kr 152 000
- Husleie i perioden 38 dager kr 22 333
- Omtvistet beløp kr 57 524 (ikke nærmere angitt hva dette dreier seg om)
kr 231 857

Entreprenøren opplyser i e-post til forbrukerne 15. april 2011 at glassene til rekkverk enda ikke har ankommet, og at de derfor først vil bli montert etter påske. Da vil det også bli foretatt flytesparkling av gulvet i carporten. I e-post fra 3. mai opplyses det at glassene blir montert

dagen etter, men det fremgår av e-poster fra 11. mai at arbeidet fortsatt ikke er ferdigstilt. Leverandøren opplyser imidlertid at han vil komme dagen etter.

Entreprenøren fremmer sak for Boligtvistnemnda datert 11. april 2011. Han opplyser at hans arbeider opprinnelig var avtalt å omfatte *"tømrer, riving, ventilasjon og grunnmur"*, men at han i etterkant av kontraktsinngåelsen aksepterte å ta med entrepriser for rørlegger, betong- og malerarbeider mot et avtalt påslag på 10 %. Han opplyser videre at forbrukerne selv *"bestilte og administrerte"* elektriker- og murmesterarbeidene, samt arbeid med kjøkken og garderobe, og betalt for dette direkte til leverandørene. Entreprenøren hevder dermed at han ikke har hatt noen *"innvirkning på omfanget av dette arbeidet"*. Vedrørende anført forsinket overlevering, hevder han at han flere ganger, både muntlig og skriftlig, gjorde forbrukerne oppmerksom på at *"alt murarbeid vil gå ut over fremdrift"*, men at de *"hele tiden nektet å forholde seg til dette"*. Det opplyses til at forbrukerne har fremsatt et krav om økonomisk kompensasjon stort kr 231 857 i hht merknadene i overtakelsesprotokollen. For delbeløpet på kr 57 524 anføres det at dette gjelder *"endringer som er omtvistet"*. (*Beløpet er åpenbart feil, da endringene knyttet til vinduer utgjør kr 16 399 ekskl mva, 20 498,75 inkl mva, og arbeider i kjellerne utgjør kr 32 900 ekskl mva, kr 41 125 inkl mva, til sammen kr 61 623,75*) I et eget notat opplyser entreprenøren at posten stor kr 32 900 dreier seg om at *"rørleggeren valgte å meisle opp i gammelt kjellergulv for å legge ned bunnledning for fremtidig kjøkken"*. Han erkjenner at forbrukerne ikke ble varslet om dette før meislingen var avsluttet, og at det er grunnen til at ikke aksepterte *"å betale for meislingen og reparasjon av kjellergulvet"*. Det opplyses for øvrig at utestående beløp er kr 234 481,50.

Forbrukerne gir tilsvaer 24. mai 2011. De gir en detaljert redegjørelse for saken, og fremlegger en omfattende e-postkommunikasjon som hevdes å vise at de har tilstrekkelig grunnlag for sine krav. Det opplyses at angjeldende entreprenør ble valgt etter en anbudsrunde der de fikk inn 3 tilbud, til tross for at det var *han* som opererte med den lengste byggetiden. Forbrukerne viser spesielt til kontraktens pkt 2.4 om *"Administrasjon av fremdriften"* der det avtales at:

Entreprenøren skal administrere fremdriften til de entreprenørene forbrukeren har engasjert

De anfører dermed at entreprenøren også skulle administrere murer- og elektrikerarbeidene selv om disse entreprisene ikke ble tatt igjennom han.

De hevder at den oppståtte forsinkelsen skyldes *"manglende prosjektledning allerede fra starten av"*, og viser bl.a. til at igangsettingstillatelsen forelå 19. juli 2010 mens betongarbeider for en *"gulvsokkel"* ikke var ferdigstilt før midt i oktober. De viser også til flere e-poster som anføres å vise at det oppstod en rekke forhold under byggeprosessen som medførte forsinkelser, uten at de selv hadde ansvar for disse. De hevder tvert om at det fremgår at *de* gjorde det *de* kunne for å hindre forsinkelsene. Forbrukerne viser også til at det var *de* som tok initiativene til byggemøtene, og at de først fikk en fremdriftsplan 14. januar 2011, hele 5 ½ måned etter prosjektets oppstart. De viser til at denne planen viste en planlagt overlevering i uke 11, dvs 14. – 20. mars, mens en plan fra 2. februar viser overlevering i uke 9, dvs innen 1. mars i hht kontrakten, til tross for at datoen ble bedømt som urealistisk. Forbrukerne hevder også at arbeidet i kjelleren stoppet opp i hele 5 uker på grunn av uenigheten knyttet til betaling for utført arbeid i kjellergulv. De anfører dermed at det fullt ut var entreprenøren som hadde ansvaret for den oppståtte forsinkelsen. De hevder for øvrig at det også etter overtakelsen har blitt utført gjenstående arbeider i hele 6 uker, og at disse enda ikke er avsluttet.

Når det gjelder beløpet kr 57 524, bestrides det at dette i hovedsak er relatert til foretatte endringer, da det først og fremst hevdes å skyldes manglende prosjektledelse og kommunikasjon mellom entreprenøren og underleverandørene. Bakgrunnen for tilleggskravet knyttet til vinduene fra Nordan anføres ikke å være godt nok dokumentert. Forbrukerne erkjenner at de har mottatt prislista fra vindusleverandøren, men hevder at den ikke er tilstrekkelig som grunnlag for kontroll. De viser også til at de en rekke ganger har etterlyst å få se det opprinnelige pristilbudet som entreprenøren fikk fra vindusleverandøren, slik at de konkret kan se hva forskjellene er mellom dette og det som ble levert. De erkjenner imidlertid at de foretok enkelte endringer, bl.a. med hensyn til størrelse.

Når det gjelder tilleggskravet om betaling knyttet til utførte ekstraarbeider i kjelleren vises det til korrespondansen om dette, og det anføres igjen at dette arbeidet ble igangsatt uten deres godkjenning, og til tross for at de på forhånd hadde bedt om en befaring med rørleggeren for å avtale løsning. De anfører også til at de hadde en entydig avtale med entreprenøren om at alle eventuelle endringer skulle avtales på forhånd, noe som ikke skjedde i dette tilfellet. Dermed avvises kravet.

Entreprenøren søker juridisk bistand, og advokaten gir tilsvaret 17. august 2011. Når det gjelder kravet om dagmulkt og krav om erstatning for husleieutgifter anføres det at forsinkelsen skyldtes for sen bestilling av dører og vinduer, forårsaket av forbrukerne. Dette hevdes å fremgå av møtereferatet fra 19. november 2010. Det vises også til at entreprenøren fremsatte skriftlig krav om fristforlengelse i sitt brev fra 26. januar 2011, og at han i dette brevet også hevdes å vise til *"tidligere muntlige krav om to ukers forlengelse, og noen ytterligere dager grunnet forhold på forbrukernes side"*. I brevet oppgis ny ferdigstillingsfrist til 25. mars 2011. Videre vises det til forsinkelsen som i hht e-posten fra 28. februar 2011 oppstod pga at flisleggeren ikke klarte å fremskaffe fliser i tide, og at det der informeres om at ferdigstillingen ikke kan skje før 1. april. Med overlevering 8. april, og dette som grunnlag, aksepteres det at entreprenøren skal betale dagmulkt for 7 dager, beregnet til kr 28 000. Kravet om å få dekket husleieutgifter i tillegg til dagmulkt avvises bl.a. med at det i hht buofl ikke er godtgjort at tapet overstiger dagmulktbeløpet.

Når det gjelder kravet knyttet til ekstraavgiftene som påløp i forbindelse med rørleggerarbeid i kjellergulvet vises det til at beløpet er kr 41 125 inkl mva. Det vedlegges en tegning som forklarer hvordan arbeidet ble gjort, og hvordan forbrukerne i ettertid mente at løsningen skulle ha vært. Det hevdes at forbrukernes løsning ville vært dårligere enn den rørleggeren valgte, bl.a. med hensyn til frostsikring og arealutnyttelse, da den ville medført at en vegg ville måtte fores ut. Det uttrykkes også tvil ved om den ville blitt noe billigere, da forbrukernes løsning hevdes å ville ha medført en ekstra kostnad stor kr 18 750 for bruk av annen type rør enn valgt, som opplyst i e-posten fra 14. mars 2011. Dermed hevdes det at forbrukerne er pliktig til å betale hele det omstridte beløpet.

Vedrørende kravet om tilleggsbetaling stor kr 20 498,75 for endringer knyttet til vinduene fra Nordan, vises det til at entreprenøren har fremlagt dokumentasjon for dette. Han viser til tabelloversikten fra 17.02.11 som viser tillegg og fratrukk, og oversendt prisliste fra leverandøren, og at forbrukerne ikke har konkretisert hva de mener er feil. Det anføres at den fremlagte dokumentasjonen er tilstrekkelig i hht buofl § 48, og at det ikke kan kreves underbilag ut over dette. Dermed kreves det at tilleggsregningen betales.

Advokaten anfører for øvrig at forbrukerne ikke har forholdt seg til avtalen med entreprenøren når det gjelder tilleggsarbeider innen fag som skulle administreres av entreprenøren. Det vises

i den anledning til e-poster mellom forbrukerne og rørleggeren som viser at det ble avtalt tilfeller av fakturering direkte. Det opplyses også at forbrukerne ikke har innbetalt kr 85 000 i hht avtale knyttet til punktene 1 – 14 i overtakelsesprotokollen, til tross for at dette skulle betales etter hvert som arbeidene ble utført. Alt hevdes nå gjort, uten at oppgjøret er mottatt.

Forbrukerne gir tilsvaer 18. august 2011. Når det gjelder dagmulkt og erstatning for husleiekostnader, bestrider de at de etter møtet 19. november 2010 mottok noe varsel om fristforlengelse. De påpeker at dette heller ikke er dokumentert, og anfører at teksten i referatet kun gir uttrykk for at man er forsinket, uten å plassere noe ansvar på dem. Når det gjelder kravet om fristforlengelse fremsatt 26. januar 2011, så bestrides det at entreprenøren muntlig fremsatte noe krav om fristforlengelse tidligere, selv om han varslet om forsinkelser. Det vises igjen til at det var entreprenørens ansvar å koordinere *alle* leverandørene. For øvrig vises det til at entreprenørens krav om fristforlengelse til 25. mars ble begrunnet med en hendelse som inntraff 2 dager før varslet ble mottatt. Det gjaldt påstått forsinket elektrikerarbeid, men forbrukerne bestrider at det var noen forsinkelse knyttet til dette. De finner det også urimelig å kreve hele 1½ ukes fristforlengelse for noe som skjedde bare 2 dager tidligere. Dermed hevder de at det ikke forelå noe grunnlag for å kreve fristforlengelse med 25 dager.

Når det gjelder entreprenørens anførsel om forsinkelse knyttet til manglende tilgang på fliser, hevdes dette tilbakevist tidligere. Uansett anføres det at entreprenøren ikke fremsatte noe krav om fristforlengelse knyttet til forholdet, da han kun informerer om forsinkelsen.

Når det gjelder tilleggsregningen for arbeidet i kjelleren gjentas tidligere argumentasjon for hvorfor det nektes betaling for dette. Forbrukerne bestrider igjen at deres løsning ville medført de samme kostnader som den løsningen rørleggeren valgte, og de anfører at han uansett skulle ha rådført seg med dem på forhånd, før han satte i gang arbeidet. Det hevdes at deres løsning heller ville ført til en besparelse på rundt kr 10 000 i rene rørkostnader. Videre hevdes det at rørleggerens opprinnelige tilbud var å oppfatte som en "fastpris".

Tilleggsregningen knyttet til vinduer avvises som tidligere, da det igjen anføres at entreprenøren ikke har fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon for kravet i hht buofl §§ 42 og 48, da den som er fremlagt ikke gir muligheter for kontroll.

Forbrukerne påpeker for øvrig at entreprenøren i sitt siste tilsvaer har økt størrelsen av det omtvistede beløpet fra angitt kr 57 524 i overtakelsesprotokollen, til nå kr 61 623,75, dvs kr 41 125 for arbeidene i kjelleren, pluss kr 20 498,75 for vinduene. De anfører at han ikke ensidig har anledning til å gjøre dette, og bedømmer det som "uredelig".

Når det gjelder anførselen om at de har brutt avtalen vedrørende betaling direkte til underleverandørene, så avvises dette med at det skjedde i full forståelse med entreprenøren. Det hevdes for øvrig at dette ikke berører den pågående tvisten, da det ikke har noe med utestående betaling å gjøre.

Vedrørende manglende betaling av utestående restbeløp, hevdes det for det første at oppgitt beløp kr 85 000 er feil, og for det andre at det fortsatt er mye arbeid som gjenstår. I den grad tvistenemnda ønsker dette dokumentert, så opplyses det at dette kan fremskaffes.

Forbrukerne vedlegger for øvrig kopi av den leiekontrakten de hadde, som dokumenterer deres krav om kr 22 333 for husleiekostnader i forsinkelsesperioden.

Entreprenørens advokat gir tilsvar 25. august 2011. Vedrørende forsinkelsen viser han til en e-post fra 19. november 2011, samme dag som byggemøtet ble avholdt, og at det der fremkommer at forbrukerne foretok endringer i leveransen av vinduer på denne tiden. Det anføres at dette innebærer at entreprenøren har krav på fristforlengelse for den forsinkelsen dette hevdes å ha medført. Med henvisning til brevet fra 26. januar 2011, der ny frist for overlevering ble satt til 25. mars, anføres det at denne også tar opp i seg overnevnte forhold i tillegg til de som påpekes i brevet. Det påståtte fremsatte muntlige kravet om 14 dager hevdes å skyldes diverse forhold på forbrukernes side med "*endringer og tillegg for ulike faggrupper*", og det anføres at et muntlig varsel er like gyldig som et skriftlig. Det påpekes for øvrig at kravet uansett er nedfelt i brevet. Advokaten erkjenner at forsinkelsen med elektrikerarbeidet som omtales i brevet fra 26. januar ikke ble en uke som først antatt, da elektrikeren kom dagen etter, men han hevder at forsinkelsen for entreprenøren uansett betinget en fristforlengelse som varslet på 1½ uke. Det hevdes også igjen at forsinkelsen som oppstod pga for sen levering av fliser, ga entreprenøren rett til fristforlengelse, da det var forbrukerne som hadde ansvaret for murerentreprisen.

Når det gjelder arbeidet i kjelleren og kravet om tilleggsbetaling for dette, hevdes det igjen at det ville vært nødvendig å benytte dyrere rør dersom forbrukernes ønskede løsning hadde vært valgt, for å tilfredsstille deres lydkrav.

Vedrørende vinduene erkjenner det at den leverandørprislista som forbrukerne fikk oversendt ikke inneholder opplysninger som gjør det mulig å finne forskjellen i priser for glass med og uten solskjerming. Det anføres imidlertid at det ikke foreligger ytterligere dokumentasjon (mener åpenbart i *tillegg* til tabelloversikten fra 17.02.11) som viser prisingen av endringer i vindusleveransen på en oversiktlig måte, og at det dermed ikke er mulig gi forbrukerne et fullstendig grunnlag for kontroll. Det fastholdes imidlertid at forbrukerne skal betale *noe*, men kravet reduseres til det halve, dvs en betaling av kr 10 249,38.

Til forbrukernes påstand om at det er gjort et uhederlig forsøk på endring av omstridt beløp, opplyses det at de enkelte summene kun er hentet fra de fakturapostene og oppstillingene som foreligger, og at det gir et høyere beløp enn oppgitt omstridt beløp i overtakelsesprotokollen.

Forbrukerne gir tilsvar 27. august. Tidligere standpunkt gjentas og utdypes. De bestrider at e-postkorrespondansen med vindusleverandøren fra 19. november 2010 inneholder noe som kunne forsinke prosessen, da den kun var en forespørsel om mål som ble besvart innen 15 minutter. Forbrukerne hevder tvert om at det fremgår av den omfattende e-postkorrespondansen at de var *de* som påskyndet prosessen med bestilling av vinduer. De påpeker også at mange av vinduene fra Rubicon var feilleveranser og dermed måtte byttes. Dermed står de fast ved at *de* ikke forårsaket noen forsinkelse knyttet til vinduene, samtidig som de anfører at entreprenøren uansett aldri har fremsatt noe krav om fristforlengelse i hht buofl, knyttet til dette.

Når det gjelder forsinkelsen knyttet til elektrikerarbeidet omtalt i brevet fra 26. januar 2011, uttrykkes det forundring over at entreprenøren krevde 1½ ukes fristforlengelse *før* forsinkelsen hadde oppstått. Uansett vises det til at entreprenøren hadde ansvaret for koordinering av elektrikerarbeidet.

Når det gjelder arbeidet i kjelleren bestrider forbrukerne at de hadde fremsatt noe eget og spesielt lydkrav med hensyn til valg av type rør.

Rørleggeren sender e-post til entreprenøren 31. august 2011, der han viser til sitt tilbud til forbrukeren fra 30. november 2010, der han tilbyr seg å levere *”støydempende rør på stammer mot beboelsesrom”*. Han hevder at en *”rørstamme er rør vertikalt og horisontalt”*, og at forbrukerne hadde gitt uttrykk for at de ville ha slike *”nødvendige rør mot beboelsesrom”*, og at det måtte bety både i tak og vegger.

Entreprenørens advokat sender e-post til nemnda 31. august der han viser til overnevnte e-post. Han anfører for øvrig at selv om entreprenøren hadde påtatt seg ansvaret for koordinering av underleverandører som ikke var en del av entreprisen, så innebar ikke *det* at han dermed også hadde *”risikoen for forsinkelser hos disse”*.

Forbrukerne svarer samme dag at de aldri godkjente bruk av støydempende rør i bjelkelaget over kjelleren, og at det heller ikke er benyttet slike i bjelkelag i de andre etasjene. Uansett anfører de at dette er irrelevant, da arbeidene i kjellergulvet ikke skulle vært iverksatt. De hevder at entreprenørens ansvar for koordinering av underleverandørene også må innebære ansvar for fremdrift, men påpeker at det uansett ikke oppstod noen *”forsinkelse på grunn av akkurat denne saken”*.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

1. Krav om dagmulkt

(1) Forbrukerne krever dagmulkt for 38 dager a kr 4 000, i alt kr 152 000. De viser til at det i kontraktens pkt 8.2 ble avtalt at overleveringen skulle finne sted innen 1. mars 2011, mens overtakelsesforretningen først ble avholdt 8. april. De viser videre til at det i kontraktens pkt 2.4 om *”Administrasjon av fremdriften”* ble avtalt at:

Entreprenøren skal administrere fremdriften til de entreprenørene forbrukeren har engasjert

De hevder imidlertid at entreprenøren ikke utførte denne oppgaven på en tilstrekkelig måte, og at *det* var årsaken til forsinkelsen.

(2) Entreprenøren, som har fremmet saken for nemnda, opplyser at hans arbeider opprinnelig var avtalt bare å omfatte *”tømmer, riving, ventilasjon og grunnmur”*, men at han i etterkant av kontraktsinngåelsen aksepterte å ta med entrepriser for rørlegger, betong- og malerarbeider mot et avtalt påslag på 10 %. Han opplyser videre at forbrukerne selv *”bestilte og administrerte”* elektriker- og murerarbeidene, samt arbeid med kjøkken og garderobe, og betalt for dette direkte til leverandørene. Entreprenøren hevder dermed at *han* ikke har hatt noen *”innvirkning på omfanget av dette arbeidet”*. Han hevder også at han flere ganger, både muntlig og skriftlig, gjorde forbrukerne oppmerksom på at *”alt murarbeid vil gå ut over fremdrift”*, men at de *”hele tiden nektet å forholde seg til dette”*.

Entreprenøren hevder videre at en hovedårsak til forsinkelsen var for sen bestilling av dører og vinduer, og at dette var forårsaket av forbrukerne. Dette hevdes å fremgå av møtereferatet fra 19. november 2010, og e-postkorrespondanse mellom den ene vindusleverandøren og forbrukerne samme dag. Forbrukerne bestrider dette, da de anfører at e-posten ikke inneholder noe som kunne forsinke prosessen, da den kun var en forespørsel om mål, som ble besvart innen 15 minutter. De hevder tvert om at det fremgår av den omfattende e-postkorrespondansen i saken at det var *de* som påskyndet prosessen med bestilling av vinduer. De hevder også uimotsagt at mange av vinduene fra Rubicon opprinnelig ble levert

med feil, og dermed måtte byttes. Dermed anfører de at *de* ikke forårsaket noen forsinkelse knyttet til vinduene, samtidig som de viser til at entreprenøren uansett aldri har fremsatt noe krav om fristforlengelse i hht buofl knyttet til dette forholdet.

Entreprenøren viser til at han fremsatte skriftlig krav om fristforlengelse til 25. mars i sitt brev fra 26. januar 2011. I brevet fremsettes det krav om 1½ ukes fristforlengelse på grunn av forsinkelse med elektrikerarbeider i kjeller. Det var forbrukerne som selv hadde ansvaret for denne del av arbeidene, selv om entreprenøren hadde påtatt seg ansvaret for å administrere fremdriften. Forbrukerne bestrider samme dag at det oppstod noen forsinkelse i forbindelse med elektrikerarbeidene som kunne tilbakeføres til deres ansvar. De hevder tvert om at det var manglende ferdigstillelse av entreprenørens arbeider i kjelleren, med oppsetting av vegger, som var årsaken til at spørsmålet om forsinket elektrikerarbeid i det hele tatt kom opp. De påpeker også at de finner det urimelig at entreprenøren i brevet fra 26. januar viser til en hendelse som skjedde 2 dager før varslet ble gitt, og at denne skulle kunne føre til krav om hele 1½ ukes forsinkelse.

Entreprenørens advokat erkjenner i tilsvaret fra 25. august 2011 at forsinkelsen med elektrikerarbeidet ikke ble så stor som først antatt, da elektrikerer kom dagen etter, men han hevder at forsinkelsen for entreprenøren uansett betinget en fristforlengelse som varsel på 1½ uke.

Entreprenørens advokat hevder videre at det i brevet fra 26. januar vises til *"tidligere muntlige krav om to ukers forlengelse, og noen ytterligere dager grunnet forhold på forbrukernes side"*. Forbrukerne bestrider imidlertid at entreprenøren tidligere hadde fremsatt noe slikt muntlig krav om fristforlengelse. De viser også til at han så sent som 2. februar 2011 opererte med en fremdriftsplan som anga overleveringstidspunktet til uke 9, dvs innen 1. mars, mens han i planen fra 15. januar 2011 viste uke 11. (Planen fra 2. februar omhandler kun *"overlevering tommer"*, og ikke hele boligen) Entreprenøren hevder at også forsinket leveranse av fliser til forbrukernes flislegger forsinket prosessen, og viser til at forbrukerne i hht e-posten fra 28. februar 2011 ble informert om at ferdigstillelsen på grunn av dette ikke kunne skje før 1. april. Dermed hevder han at entreprenøren hadde krav på fristforlengelse også for dette forholdet. Dette bestrides imidlertid av forbrukerne som viser til at det var entreprenøren som hadde ansvaret for all koordinering av leverandørene. Entreprenøren hevder på sin side at *det* ikke innebar at han dermed også hadde *"risikoen for forsinkelser hos disse"*.

Med overlevering 8. april, og overstående som grunnlag, aksepterer entreprenøren å betale dagmulkt kun for 7 dager, beregnet til kr 28 000.

(3) Nemnda legger til grunn at entreprenøren i denne saken påtok seg et omfattende arbeid med bl.a. riving og nybygging til fast pris og avtalt byggetid, til tross for at det må ha vært klart for han at det var en rekke forhold som skulle og måtte avklares nærmere under byggeprosessen. Det fremgår da også av den omfattende fremlagte e-postkorrespondansen mellom partene at *så* skjedde. Når entreprenøren i tillegg påtar seg å administrere fremdriften til de entreprenørene forbrukerne har engasjert, burde *det* etter nemndas mening påkalle særdeles oppmerksom fra entreprenørens side med hensyn til å følge med på fremdriften.

Det framgår av buofl § 11 første ledd når entreprenøren har krav på fristforlengelse. I foreliggende sak er det spørsmål om bestemmelsen i bokstav b som gjelder forbrukerforhold, kommer til anvendelse. Denne har følgende ordlyd:

b) arbeidet blir seinka fordi forbrukaren eller nokon som forbrukaren svarer for, ikkje medverkar i samsvar med avtalen, eller arbeidet blir seinka på grunn av andre omstende som forbrukaren svarer for

Det er imidlertid ikke tilstrekkelig at entreprenøren har en *rett* til fristforlengelse. Han må også varsle kravet raskt etter at de fristforlengende omstendigheter har oppstått, se buofl § 11 siste ledd hvor det heter:

Entreprenøren har berre krav på fristlenging etter første ledd dersom melding om kravet er gjeve forbrukaren utan ugrunna opphald etter at entreprenøren vart merksam på det omstendet som gjev krav på lenging

Varslingsregelen inneholder ikke formelt sett et skriftlighetskrav. Fordi entreprenøren er en profesjonell part og den som krever fristforlengelse, må han likevel måtte godtgjøre at varsel var gitt i tide. Normalt skjer dette ved framleggelse av skriftlig dokumentasjon eller i form av kopi av elektronisk kommunikasjon. I nærværende tvist foreligger det tre tilfeller av dokumenterbar kommunikasjon mellom partene hvor det er nødvendig for nemnda å ta standpunkt til om de utgjør varsler etter buofl § 11 siste ledd.

Dører og vinduer.

I byggemøtereferatet fra 19. november 2010, nedfelt av entreprenøren, opplyses det under "Status":

Forsinket pga for sen bestilling av dører og vindu. Byggherre er varslet om dette. Fremdriftsplan lages når vi mottar ordre på vinduer/glasstak

En e-post samme dag mellom forbrukerne og en av vindusleverandørene viser at det på dette tidspunktet fortsatt var forhold omkring vinduer som skulle avklares.

Nemnda legger til grunn at det var forbrukerne som stod for utarbeidelsen av dør- og vindusskjemaet, men at dører og vinduer skulle bestilles av entreprenøren og faktureres igjennom han. Nemnda ser ikke bort i fra at prosessen med å få avklart alle detaljer knyttet til dette tok lengre tid enn entreprenøren hadde forutsatt i sin opprinnelige tidsplan, og at det faktisk medfører riktighet at planlagt fremdrift ble forsinket på grunn av dette. Det eneste som opplyses i referatet fra møtet 19. november 2010 er at det har oppstått en forsinkelse, og at forbrukerne har blitt varslet om denne. Det sies ikke noe om at forsinkelsen ikke vil bli tatt inn igjen i løpet av byggeperioden, og det fremsettes ikke noe konkret krav om fristforlengelse med hensyn til avtalt overlevering innen 1. mars. Nemnda vil få uttrykke en viss tvil med hensyn til hvem som hovedsakelig forårsaket forsinkelsen, og om teksten i referatet kan tolkes som et tilstrekkelig varsel om fristforlengelse i hht buofl § 11, siste ledd. Bevisbyrden må imidlertid pålegges entreprenøren, som den profesjonelle part, og den som hadde direkte økonomisk interesse av at dette ble avklart. Nemnda kommer i dette tilfellet til at entreprenøren ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at det virkelig var forbrukerne som forsinket prosessen, og at han faktisk krevde fristforlengelse for dette. Han gis således ikke medhold.

Elektriker

Nemnda legger til grunn at entreprenøren ikke har bestridt at det faktisk var manglende oppsetting av vegger i kjelleren som var hovedårsaken til at det først ble avtalt at elektrikeren skulle vente med å utføre sine arbeider der. Det legges også til grunn at han har erkjent at forsinkelsen ikke ble så stor som antatt og varslet i brevet fra 26. januar, da elektrikeren faktisk stilte opp dagen etter. Det var entreprenøren som hadde ansvaret for oppsetting av veggene i kjelleren, og det fremgår at sakens e-postkommunikasjon at arbeidet i kjelleren ble

til dels betydelig forsinket på grunn av den konflikten som oppstod med hensyn til betaling for utførte tilleggsarbeider knyttet til rørleggeren og kjellergulvet. Nemnda kommer etter dette til at det foreligger sannsynlighetsovervekt for at forbrukerne ikke forsinket elektrikerens arbeider. Entreprenøren gis således ikke medhold for krav om fristforlengelse knyttet til dette.

Flislegger

Nemnda legger til grunn at forbrukerne selv stod for flisleggerentreprisen, og at ansvaret for den forsinkelsen som oppstod på grunn av at flisleggeren ikke klarte å skaffe flisene tidligere ikke kan tillegges entreprenøren. Dette til tross for at entreprenøren i hht kontraktens pkt 2.4, alt. 2 hadde påtatt seg å administrere flisleggerens fremdrift. I entreprenørens e-post fra 28. februar 2011 opplyser han at *"dere ikke kan beregne ferdigstillelse før 01-04"*. Beskjeden er basert på opplysningene i e-posten fra flisleggeren samme dag. I dette tilfellet kommer nemnda til at entreprenørens beskjed må oppfattes som et krav om fristforlengelse i hht buofl § 11, siste ledd. Selv om lengden av denne ikke oppgis, velger nemnda å fastsette denne skjønnsmessig til 14 dager, basert på flisleggerens opplysninger.

Samlet konklusjon vedrørende dagmulkt

Da nemnda har gitt entreprenøren rett til 14 dagers fristforlengelse, og overleveringen ble forsinket med 38 dager, skal han betale dagmulkt for 24 dager. Med en dagsats stor kr 4 000, lik den begge parter opererer med, utgjør dette kr 98 000.

2. Krav om dekning ekstra husleieutgifter

Forbrukerne krever at entreprenøren, i tillegg til å betale dagmulkt, skal dekke deres ekstrautgift til husleie i forsinkelsesperioden med kr 22 333.

Entreprenøren hevder at det ikke foreligger grunnlag for å kreve slik erstatning i tillegg til dagmulkt.

Nemnda vil vise til buofl § 19 om *"Skadebot"*, der det i første ledd heter at:

Forbrukeren kan berre krevje skadebot for tap som overstig dagmulkta, dersom tapet kjem av at entreprenøren eller nokon som entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

Nemnda legger til grunn at tilkjent dagmulkt langt overskrider leibeløpet, og at det ikke er noe som tilsier at entreprenøren i denne saken har *"fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles"*. Forbrukerne gis dermed ikke medhold.

3. Tilleggsregning vinduer

Entreprenøren krever først tilleggsbetaling stor kr 20 498,75 for endringer knyttet til vinduer fra Nordan. Han viser til en tabelloversikt fra 17.02.11 som viser hva som opprinnelig var tilbudt, hva som ble levert, og priskonsekvensene av endringene. Det vesentlige tillegget skyldes en bestilt endring til 3-lags glass med soldempende belegg. I tilsvar til nemnda fra 25. august 2011 reduseres kravet om betaling til det halve, dvs kr 10 249,38.

Forbrukerne har ikke kommentert entreprenørens tilbud om å halvere sitt krav, men de hevder at grunnlaget for kravet uansett ikke er godt nok dokumentert, med henvisning til buofl § 48. De viser for øvrig til at de en rekke ganger har etterlyst å få se det opprinnelige pristilbudet som entreprenøren fikk fra vindusleverandøren, slik at de konkret kan se hva forskjellene er mellom dette og det som ble levert. De erkjenner imidlertid at de foretok enkelte endringer i forhold til tilbudet, bl.a. med hensyn til størrelse og antall. Entreprenøren anfører at

tabelloversikten fra 17.02.11 viser prisingen av endringene på en tilstrekkelig oversiktlig måte, og hevder at det ikke er mulig å gi forbrukerne et mer fullstendig grunnlag for kontroll.

Nemnda ønsker å ta utgangspunkt i buofl § 42 som angir når en entreprenør har krav på justering av vederlaget som følge av endringer. Hovedregelen er at slik justering enten må avtales på forhånd, eller så må entreprenøren kreve dette i sammenheng med endringsarbeidet. I foreliggende sak er dette vilkåret ikke oppfylt. Skal entreprenøren likevel få rett til vederlagsjustering, må det ha framstått som åpenbart for forbrukerne (*"måtte skjønne"*) at de bestilte arbeidene ville føre til et krav om mer vederlag, jf andre ledd bokstav b. Nemnda finner at dette subjektive vilkåret er oppfylt, spesielt fordi den ene av dem fremstår som profesjonell arkitekt med utstrakt erfaring med denne typen byggeri for privatkunder. Entreprenøren har dermed krav på en justering av vederlaget som fastsettes på bakgrunn av hans tilbud om å halvere det tidligere framsatte kravet, det vil si kr. 10 249,38.

Når det gjelder forbrukerens henvisning til buofl § 48 første ledd som begrunnelse for ikke å betale, har nemnda følgende merkander: Regelen i nevnte bestemmelse fastslår at alle fakturaer skal utformes på en måte som gjør at forbrukeren kan kontrollere regningene. Denne regelen vil først og fremst ha interesse for når betalingsplikten inntreffer. Forbrukeren kan holde tilbake betaling inntil regningene er tilstrekkelige spesifiserte. I foreliggende sak kommer imidlertid nemnda til at entreprenørens tabelloversikt må anses som et vedlegg til hans "regning", og at den derfor gir et tilstrekkelig grunnlag for kontroll.

Forbrukerne skal således betale kr 10 249,38 for endringer knyttet til leveransen fra Nordan.

4. Tilleggsregning rørlegger kjeller

Entreprenøren har fremsatt krav om at forbrukerne skal betale en tilleggsregning stor kr 32 900 ekskl mva, kr 41 125 inkl mva, for et ekstraarbeid som hans rørlegger fikk med å meisle opp og grave grøft i gammelt kjellergulv for å legge ned bunnledning for fremtidig kjøkken. Han erkjenner at forbrukerne ikke ble varslet om dette tillegget før meislingen var avsluttet, men han hevder at den løsningen som rørleggeren valgte uansett var den beste, og at en løsning som forbrukerne i ettertid opplyste at de ønsket, ville vært dårligere bl.a. med hensyn til frostsikring og arealutnyttelse, da den ville medført at en vegg ville måtte fores ut. Dessuten hevdes den å ville blitt dyrere fordi det måtte benyttet spesielle lyddempende rør både i vegg og himling.

Forbrukerne bestrider dette, og viser til at de uansett ba om en befaring med rørleggeren før tilleggsarbeidet ble igangsatt, men at rørleggeren ikke responderte på dette. De anfører at arbeidet uansett ble igangsatt uten deres godkjenning. De hevder også ubestridt at de hadde en entydig avtale med entreprenøren om at alle eventuelle endringer skulle avtales på forhånd. Dermed avvises kravet.

Nemnda legger til grunn at entreprenøren ikke har bestridt at det forelå en avtale om at alle tilleggsarbeider skulle avtales på forhånd, og at han har erkjent at *det* ikke skjedde når det gjelder rørleggerens arbeider i kjellergulvet. Det legges også til grunn at tvisten trolig kunne vært unngått om rørleggeren hadde respondert på forbrukernes ønske om forhåndsbefaring, fremsatt 8. desember 2010. Nemnda kommer etter dette til at betingelsene for tilleggsbetaling i hht buofl § 42 ikke er tilstede. Entreprenøren gis således ikke medhold.

3. Konklusjoner

- Entreprenøren skal betale dagmulkt for 24 dager, stor kr 98 000.

- Forbrukerne skal betale kr 10 249,38 for endringer knyttet til vinduer
- Entreprenøren får ikke dekket sitt krav om tilleggsbetaling for arbeid i kjellergulv