

Protokoll i sak 1374/2022

for

Boligtvistnemnda

Dato: 13. april 2023

Saken gjelder: Krav om prisavslag på grunn av flere bygningsmessige feil og mangler.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 4. april 2017 «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt» - Byggblankett 3425. Forbrukerne kjøper da en enebolig med underetasje, hovedetasje og loftsetasje. Alle arbeider i kjeller inkludert grunnmuren (betongarbeider), trapp, rør-, ventilasjon og elektrikerarbeider skal utføres av forbrukeren som egeninnsats. I boligens første- og loftsetasje skal rørleggerarbeider, levering og montering av kjøkkeninnredning samt malerarbeider og gulvbelegg, herunder laminatgulv, utføres av forbrukeren som egeninnsats og inngår derfor ikke i avtalen.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 6.1 avtalt til kr 2 460 000 inkludert merverdiavgift.

Vedlegg til kontrakten er bla. en leveransebeskrivelse datert den 15. januar 2017 og forbrukernes egne skissetegninger datert den 4. april 2017 (kontraktstegninger).

Boligen skal ifølge entreprenøren, oppføres i henhold til TEK10, mens forbrukerne anfører at TEK17 gjelder. Overflater skal tilfredsstille toleranseklasse PB (normalklasse for planhetsavvik) og RB (normalklasse for retningsavvik) i NS3420. 1. utgave 2014.

I januar 2019 utveksler partene flere e-poster i forbindelse med uenighet om hvorvidt isolering og gipsplatekledning på undersiden av bjelkelaget mellom kjeller og hovedetasje er med i leveransen. Etter en del kommunikasjon, muntlig og skriftlig, erkjenner entreprenøren at kontrakten er uklar på dette punktet og at dette arbeidet allikevel er omfattet av leveransebeskrivelsen.

Endringsavtale nr. 3 som ble inngått den 2. april 2019, omfatter bla. utarbeidelse av byggesøknadstegninger og arbeidstegninger av alle tre etasjer.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 8. april 2019. I protokollen er det inntatt flere forhold som forbrukerne reklamerer over. Midlertidig brukstillatelse var ikke gitt på overtakelsestidspunktet, men forelå først den siste uken i mai 2019. Partene er enige om at det skal settes kr 100 000 på sperret konto til dekning av gjenstående arbeid/reklamasjoner. Til stede ved overtagelsesforretningen var også forbrukernes takstmann som utarbeidet en rapport hvor det bla. fremkommer at det ble påvist 7-8 mm overflateavvik på i gulv i loftstue og i soverom i 2. etg. Overflateavvik på kjøkkengulvet i 1. etg. ble målt til 5-6 mm.

Partene blir i juni 2019 enige om at entreprenøren skal gi prisavslag på kr 35 000 inkludert merverdiavgift istedenfor å rette overflateavvikene. Da forbrukerne ikke får utbetalt beløpet tre år etter overtagelsen, vil de ikke lenger akseptere prisavslaget og krever at en uavhengig takstmann gjør en vurdering av beløpets størrelse.

Entreprenøren viser til overtagelsesprotokollen og anfører at det der fremkommer at prisavslaget er hensyntatt i slutfakturaen som bla. er redusert med avtalt prisavslag på kr 30 000. Utrekningen fremkommer i entreprenørens tilsvaret den 15. juli 2022.

Den 26. november 2019 reklamerer forbrukerne over at lektaavstanden på taket er større enn det som er angitt i leggeanvisningen for taksteinen som skal legges på taket. De spør om dette vil påvirke taksteinens 30 års garanti. Produsenten av den aktuelle taksteinen svarer i en e-post samme dag: *"Hvis du velger å gå utenfor våre anbefalte mål, så vil garantien når det gjelder vanntetthet opphøre"*.

Da det oppstår uenighet om retting av flere av manglene, engasjerer entreprenøren en takstmann som befarter boligen sammen med partene den 29. november 2019. I befaring rapporten som er vedlagt kopier med relevante henvisninger, fremkommer det:

1. Fall på balkong er godt nok, men tremmegulv bør skjæres opp til håndterlige lemmer slik at det er enkel tilgang for rengjøring.
2. Gelender på takterrasse må ferdigstilles.
3. Lektaavstanden på takoppløftet vil medføre redusert garanti på takstein.
4. Beslag ved overgang mellom oppløft og hovedtak bør utbedres.
5. Skråskjæring av utvendig kledning er anbefalt, men ikke krav. Rettskjært utvendig kledning er derfor ingen mangel og må aksepteres.
6. Nedsenket gulv i entre er utført i tråd med *"byggereglene"* og utgjør ingen mangel.
7. Beslag ved overgangen utvendig kledning – grunnmur må byttes til et bredere beslag som passer til isolasjonen som skal benyttes i overgangen.
8. Lakkskade på ytterdør.

Ettårsbefaring ble gjennomført den 22. juni 2020. Forbrukerne la da frem en liste over 39 feil og mangler, men entreprenøren nektet å ta disse forholdene inn i protokollen som derfor har bare 13 mangler.

Den 21. september 2020 svarer entreprenøren allikevel på de 39 forholdene som forbrukerne reklamerte over ved ettårsbefaringen. Samtidig påpeker entreprenøren at det ennå ikke er satt kr 100 000 på sperret konto slik som avtalt ved overtagelsen. Han krever derfor forsinkelsesrente for dette beløpet.

Da partene fortsatt er uenige om flere av de reklamerte forholdene, kontakter de en ny takstmann som etter en befaring i boligen den 30. oktober 2020 utarbeider en reklamasjonsrapport. Takstmannen har vurdert fire forhold og konkluderer med:

1. Det er påvist manglende fall og manglende beskyttelsesduk over membran på terrasser. Beskyttelsesduk må legges for å oppnå full garanti på membranen.
2. Lektaavstand på takoppløft som har 14° takvinkel, er større enn leverandøren anbefaler (maks 320 mm) og forholdet må rettes for å få full garanti på taktekkingen.
3. Rekkverk på takterrassen må festes/avstives mot vindski/vannbord og heves til minimum høyde 100 cm. Det skal heller ikke være større åpninger i rekkverket enn maksimum 10 cm.

4. Loddavvik på innvendige delevegger er større enn toleransekravene i NS3420 og bør rettes.

Forbrukerne føler at de ikke når frem til entreprenøren med sine synspunkter og engasjerer derfor en advokat som den 15. desember 2020 sender brev til entreprenøren. Advokaten gjentar og fastholder kravet om retting av reklamerte forhold som forbrukernes takstmann har påpekt i reklamasjonsrapporten den 30. oktober 2020. I tillegg etterlyser advokaten utbetaling av prisavslaget på kr 30 000 på grunn av overflateavvik på gulv, som partene var enige om istedenfor at entreprenøren skal rette forholdet. Dette beløpet er ikke tatt med i kravet fra entreprenøren som nå er gjort gjeldende med inkassovarsel. På grunn av den tiden som har gått, er forbrukerne usikre på om avtalen fortsatt står ved lag. Videre etterlyser de dokumentasjon på utførelsen av nedsenket gulv i entre som måtte utføres fordi entreprenøren glemte å legge varmekabler. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging av badetrom, som også etterlyses. Kravet om utbedring av overflateavvik på himlingen i stue som ble påpekt, men avvist av entreprenøren ved ettårsbefaringen, fastholdes. Videre er det undertrykk i boligen og det mangler innreguleringsprotokoll etter oppstart av ventilasjonsanlegget. Dette må også utbedres og ny innreguleringsprotokoll må fremlegges. Oppretting av bjelkelag i garasjen er ikke fagmessig utført og må rettes slik det er beskrevet i takstrappporten datert den 25. februar 2019. Denne rapporten er ikke fremlagt for nemnda.

Avslutningsvis påpeker advokaten at hjørnekassene må utbedres etter at de er skjøtt i forbindelse med kantbjelken er kledd ned til grunnmuren. Inntaksskapet er flyttet ut fra huset og er montert på lektebiter. Dette var tidligere montert mot kledning før det ble gjort utbedringer etter ettårsbefaringen. Beslag rundt hjørnet ved inngangsparti er ikke pent avsluttet og fullført. Beslag under inngangsdør mangler. Etasjeskille l. etg. er ikke ferdigstilt. Forbrukerne fastholder kravet om retting, men entreprenøren på sin side fastholder at kravene skal avvises fordi kontraktsleveransen «*starter over mur*», jf. kontrakts vedlegg E1.

Den 27. desember 2020 da det var regnvær og vinden sto mot husveggen, oppdager forbrukerne at det kom vann inn på stuegulvet fra undersiden av skyvedøren. Under døren var det også tydelig trekk av kald luft. Forholdet ble meldt til entreprenøren og til Tryg forsikring. Forsikringsselskapets takstmann fra Recover, kom på befaring den 8. januar 2021 og tok bilder og målinger. Takstmannen skriver i sin rapport at det ikke er synlige skader etter vanninntrengningen, men at det kan være skjulte skader i konstruksjonen.

Den 29. januar 2021 svarer entreprenøren på forbrukernes "*påståtte mangler*". Han viser bla. til at takstmannen ikke kunne se tydelige tegn på skade som f.eks. svelling av laminatgulvet eller at det var vann på gulvet. Entreprenøren fremhever at det kan være andre årsaker til vann på innsiden av døren som f.eks. kondens og/eller kaldras fra glassflater som har forårsaket fuktigheten på gulvet. Entreprenøren ville derfor ikke undersøke om bjelkelag og spongulv (bakenforliggende konstruksjoner) har trukket vann.

Når det gjelder de andre omtvistede forholdene (se pkt.1-15 under), avviser entreprenøren også disse:

1. Lekteavstand på takoppbygg er for stor
2. Mangler ved takterrasse
3. Mangler ved terrasserekkverk
4. Planhetsavvik på gulv
5. Manglende dokumentasjon av nedsenket gulv i gang

6. Loddavvik på delevegger
7. Overflateavvik i stuehimling
8. Manglende dokumentasjon på oppbygging av bad
9. Undertrykk i boligen må justeres og det mangler innreguleringsprotokoll etter oppstart av ventilasjonsanlegget.
10. Oppretting av bjelkelag i garasjen som ikke er fagmessig utført
11. Skjøting av hjørnekasser må utbedres
12. Montering av inntaksskap mot kledning
13. Beslag rundt hjørne ved inngangsparti må utbedres
14. Beslag under inngangsdør mangler
15. Etasjeskille 1. etg. skal ferdigstilles

Forbrukerne godtar ikke entreprenørens avvisning og fremhever bla. at de i ettertid har lagt en rest av laminatgulvet direkte i vann uten at det har svullet noe av betydning etter over en uke i vann. Med tanke på laminatgulvets motstandsevne mot direkte vannkontakt er det betenkelig at entreprenøren kan påstå det motsatte.

Senere på vinteren målte forbrukerne temperaturer under null grader inne på stuegulvet, og påpeker at påstanden om at døren da ikke var lukket er grunnløs. Videre fremhever forbrukerne at entreprenøren i forbindelse med annen utbedring, åpnet under skyvedøren for å se etter eventuelle feil. Selv om det ikke ble funnet noe feil eller noe unormalt, tettet imidlertid entreprenøren ytterligere under døren.

I mars 2021 kom det frem at en uavhengig kontroll utført av Norsk Byggekontroll AS (bestilt av forbrukerne) hadde funnet uregelmessigheter i forbindelse med oppbygging av badene. Forbrukerne ble informert om dette i en e- post den 15. mars 2021. Det ble da påpekt mangel på mansjett rundt nedløp og manglende membran mot døråpning samt lite fall på badgulv. Ingen av de to badene hadde terskel med membranoppbrett mot døråpningen. Etter at disse forholdene ble utbedret, utstedte Norsk Byggekontroll AS den 22. mars 2019 kontrollerklæring med sluttrapport.

I løpet av det første året etter innflytting opplevde forbrukerne at en ca. 1,7 meter lang fuge på badgulvet sprakk gjennom hele dusjsonen og videre ut på gulvet. Fugen ble etter hvert skiftet ut, først med feil farge. Det viser seg imidlertid at denne fugemassen ikke lenger er i salg, men forbrukerne aksepterer ikke fargeforskjellen.

Forbrukeren stiller også spørsmål ved om undergulvet i ett av badene er riktig utført fordi gulvsponplatene ikke var lagt med omfar. En sponplate var lagt i annen retning i forhold til de andre platene og langsiden på denne sponplaten er i området der gulvet sprakk. En takstmann som forbrukerne engasjerte i forbindelse med andre reklamasjoner, mente at måten sponplatene er lagt på kan ha påvirket sprekken i gulvet. Denne taksten er ikke fremlagt for nemnda. Forbrukerne reagerer også på at skyvedøren i dusjen i løpet av året har forandret seg ved åpning og lukking. Det synes god i forhold til anslaget mot dusjveggen og kan ha sammenheng med at gulvsponplatene ikke er lagt i henhold til leggeanvisningen.

Deretter går det ca. ett år før forbrukerne i april 2022 på nytt gjentar sine tidligere anførsler og fastholder kravet om utbedring av reklamerte feil og mangler. Som nye forhold reklamerer forbrukerne over mangler ved utvendig kledning av takoppløft som derfor må skiftes. Ringeklokke med trafo er ikke levert og må byttes. Isolasjonsremse mellom nedre utforing og gulv er ikke lagt slik det vises på detaljtegningen. Denne må monteres. Lysbryter bak dør på

soverom må flyttes. Forbrukerne påpeker også at boligen skal bygges i henhold til TEK17 og ikke TEK10.

For å bli ferdig med "*betydelige arbeider som gjenstår*":

1. Lekteavstand takoppløft reduseres
2. Ny utvendig kledning på vegger takoppløft
3. Utbedring av mangler på takterrasse og rekkverk
4. Ferdigstilleetasjeskille i 1. etg. inkludert beslag

foreslår forbrukerne at entreprenøren betalerprisavslag på kr 100 000.

Partene kommer imidlertid ikke enighet om noen av de omtvistede forholdene og forbrukerne fremmer saken for Boligtvistnemnda den 26. april 2022. De anfører at entreprenøren har mistet sin utbedringsrett og krever prisavslag på kr 750 000. I tillegg krever de å få dekket kr 23 510 til utgifter de har hatt i forbindelse med påvisning av manglene. Klagen er vedlagt byggemeldingstegninger, arbeidstegninger og flere foto av de reklamerte forholdene.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 15. juli 2022. Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvaret den 19. august 2022. Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 18. oktober 2022. Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvaret den 6. november 2022. Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 7. desember 2022. Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen - Byggblankett 3425 - som partene inngår den 4. april 2017.

Avtalen gjelder oppføring av en enebolig med underetasje, hovedetasje og loftsetasje. Grunnmuren inkludert alle arbeider i kjeller skal utføres av forbrukeren som egeninnsats. I boligens første- og loftsetasje skal rørleggerarbeider, levering og montering av kjøkkeninnredning samt malerarbeider og gulvbelegg, herunder laminatgulv, utføres som egeninnsats og inngår derfor ikke i avtalen.

Boligen skal ifølge entreprenøren, oppføres i henhold til TEK10, mens forbrukerne anfører at TEK17 gjelder.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 8. april 2019. I protokollen er det inntatt flere forhold som forbrukerne reklamerer over. Entreprenøren avviser noen forhold, men ikke alle. Midlertidig brukstillatelse forelå ikke på overtakelsestidspunktet, men ble gitt den siste uken i

mai 2019. På overtagelsesbefaringen deltok forbrukernes takstmann og partene er enige om at det skal settes kr 100 000 på sperret konto til dekning av gjenstående arbeid/reklamasjoner. I juni 2019 blir også partene enige om at entreprenøren skal gi prisavslag på kr 35 000 inkludert merverdiavgift istedenfor å rette overflateavvik på i gulv i loftstue og i soverom i 2. etg. samt på kjøkkengulvet i 1. etg..

I tidsrommet fra overtagelsen i april 2019 og frem til april 2022 gjentar forbrukeren tidligere reklamasjoner og fastholder kravet om utbedring, samt at de oppdager og reklamerer over flere nye forhold som de krever at entreprenøren utbedrer.

Da entreprenøren ikke retter alle feil og mangler, anfører forbrukerne at han har mistet sin rett til utbedring og krever derfor prisavslag på kr 750 000. I tillegg krever de å få dekket kr 23 510 til utgifter de har hatt i forbindelse med påvisning av manglene.

Partene kommer ikke enighet, og forbrukerne fremmer saken for Boligtvistnemnda den 26. april 2022 med krav som nevnt ovenfor.

I forbindelse med at partene sender inn tilsvaret i forberedelsene til nemndsbehandling, løses eller frafalles noen av de omtvistede forholdene slik at tvisten nå dreier seg om følgende 22 forhold:

1. Feil plassering av bærevegger i kjeller.
2. Feil slagretning på tre innvendige dører i 2. etg.
3. Frigivelse av kr 100 000 som står på sperret konto.
4. Manglende dokumentasjon av arbeider på bad
5. Mangler ved skyvedør i stue.
6. Planhetsavvik på gulv i 1. etg. må utbedres
7. Lekteavstanden på takoppløftet må reduseres til maks 320 mm.
8. Mangler ved tekking av takterrasser.
9. Manglende dokumentasjon av arbeider på bad i 1. etg.
10. Utbedring av fuge og fliser på bad i 2. etg.
11. Det mangler isolasjonsremse under påføring, jf. krav i TEK17.
12. Etasjeskille 1. etg. er ikke ferdigstilt.
13. Rekkverk på takterrasser må festes/avstives og heves til minimum høyde 100 cm.
Det skal heller ikke være større åpninger i rekkverket enn maksimum 10 cm.
14. FDV – dokumentasjonen er mangelfull og har feil
15. Utvendig kledning ved takoppløft må skrånkjæres.
16. Beslag ved overgang mellom oppløft og hovedtak må utbedres.
17. Kjellerdør og vegg ute av lodd.
18. Skjøting av to hjørnekasser må utbedres.
19. Ventilasjonspunkt i stue er ikke tilfredsstillende montert.
20. Feilplassert lysbryter bak dør til soverom i 2. etg.
21. Overflateavvik i stuehimling (under takterrassen) må utbedres.
22. Dør til soverom nr. 1 "kniper".

2.2 Feil plassering av bærevegger i kjeller.

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukerne har utført alle arbeider i kjelleretasjen som egeninnsats. Alle arbeidstegningene er imidlertid utarbeides av entreprenøren, jf. endringsavtale nr. 3. I forbindelse med at forbrukerne ønsker å gjøre endringer av planløsningen i underetasjen, herunder å utvide

garasjen, flytter de bla. en bærevegg som erstattes med en ståldrager. Forbrukerne har erkjent at de har utført denne endringen etter å ha fått muntlig aksept av kommunen. Nye konstruksjonstegninger er det forbrukerne som er ansvarlig for.

Entreprenøren har senere påpekt at det er mangler ved utførelsen av de endringene forbrukerne har gjort i kjelleretasjen. Eventuelle følgeskader som skyldes forbrukernes endring av bla. bæresystemet, må de selv stå ansvarlig for.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne har erkjent at de har utført endring av konstruksjonstegninger for kjelleretasjen. De må derfor stå ansvarlig for evt. skader som påføres boligen som følge av endringene. Hvorvidt noen av de omtvistede manglene skyldes endring av bæresystemet, vil nemnda ta stilling til under de aktuelle tvistepunktene.

Konklusjon: Forbrukerne må stå ansvarlig for evt. skader som er påført boligen dersom det er årsakssammenheng mellom skade og endring av bæresystemet som de selv har utført.

2.3 *Feil slagretning på tre innvendige dører i 2. etg.*

2.3.1 *Partens anførsler*

Forbrukerne krever at entreprenøren bytter tre innvendige dører som er levert med feil slagretning.

Entreprenøren fremhever at forbrukerne har endret planløsning i 2. etg. og selv bestemt slagretning på dørene. Han avviser derfor kravet om å bytte dørene. I tilsvar den 6. november 2022 skriver forbrukerne at "*vi ser på dette som ett lite problem og legger ikke mer energi i det*".

2.3.2 *Nemndas synspunkter*

Nemnda oppfatter forbrukernes utsagn inntatt i pkt. 2.3.1 ovenfor, som om kravet er frafalt. For øvrig er ikke kravet tilstrekkelig dokumentert.

Konklusjon: Forbrukerne får ikke medhold i at det er feil slagretning på tre innvendige dører i 2. Kravet ansees som frafalt og for øvrig er ikke kravet tilstrekkelig dokumentert.

2.4 *Frigivelse av kr 100 000 på sperret konto.*

2.4.1 *Partenes anførsler*

Forbrukerne vil ikke samtykke i at kr 100 000 som er satt på sperret konto, skal utbetales til entreprenøren. Årsaken er at det fortsatt gjenstår kontraktsarbeider som ikke er utført samt at det er feil og mangler ved deler av entreprenørens arbeider. Verdien av omtvistede forhold er lagt høyere enn entreprenørens samlede krav. Forbrukerne påpeker at entreprenøren heller ikke har utbetalt den avtalte kompensasjonen på kr 30 000 for avvik knyttet til planhet av gulv.

Nemnda vil bemerke at beløpet for den avtalte kompensasjonen ikke er entydig, men oppgitt til både. kr 30 000 og kr. 35 000. Nemnda legger til grunn at beløpet skal være kr 30 000.

Entreprenøren fremhever at forbrukerne skylder han et "*betydelig beløp*" (kr 259 638) som er notert og akseptert ved signering av overtagelsesprotokollen. Det er da tatt hensyn til at det er gjort fradrag for avtalt kompensasjon på kr 30 000. Derfor anfører entreprenøren at det er urimelig at forbrukerne faktisk skal få utbetalt kr 30 000.

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

2.4.2 Nemndas synspunkter

Slik nemnda forstår situasjonen har forbrukerne akseptert entreprenørens sluttoppgjørskrav på kr 259 638 da de undertegnet overtagelsesprotokollen. Beløpet fremkommer ved at det opprinnelige sluttoppgjørskravet som var kr 300 472, er fratrukket kr 40 834. I dette beløpet inngår kompensasjon for planhetsavvik på gulv med kr 30 000. Videre er partene enige om at kr 100 000 skal settes på sperret konto. Nemnda forutsetter at det er gjort, og dette beløpet er derfor å anse som rettidig betalt, jf. buofl § 49. Entreprenørens tilgodehavende som forfalt ved overtagelsen, er derfor kr 159 638. Forbrukeren har imidlertid fremsatt krav på kr (750 000 + 23 510) = kr 773 510. I tillegg kommer avtalt kompensasjon på kr 30 000 som er uomtvistet.

Forbrukerne har i de etterfølgende tvistepunkter som nemnda har tatt stilling til, kun fått medhold i kravet om i prisavslag i pkt. 2.9, pkt. 2.13 og pkt. 2.19, totalt kr på kr 85 000. Entreprenørens tilgodehavende er da kr [259 638 – (85 000 + 30 000)] = kr 144 638.

Forbrukeren skal derfor frigi kr 100 000 inkl. renter som står på sperret konto og i tillegg utbetale til entreprenøren kr 44 638. Forbrukeren skal også betale forsinkelsesrente fra overtagelsesdatoen den 8. april 2019 til betaling finner sted. Senest to uker etter at protokollen er gjort kjent for partene.

Konklusjon: Forbrukerne får ikke medhold og skal frigi kr 100 000 som står på sperret konto og i tillegg utbetale til entreprenøren kr 44 638. Forbrukeren skal også betale forsinkelsesrente fra overtagelsesdatoen den 8. april 2019 til betaling finner sted. Senest to uker etter at protokollen er gjort kjent for partene.

2.5 Manglende dokumentasjon av arbeider på bad i 1. etg.

2.5.1 Partenes anførsler

Forbrukerne oppdaget at undergulvet i badet som består av 22 mm gulvspon, ikke var lagt med omfar. En sponplate var også lagt i en annen retning enn de andre platene og den ene langsiden på denne platen er i området der forbrukerne senere reklamerer over at en 1,7 meter lang fuge i badgulvet er sprukket. Foto er fremlagt som dokumentasjon. Forbrukerne anfører at den sprukne fugen kan ha sammenheng med at gulvsponplatene ikke er lagt med omfar og krever at entreprenøren dokumenterer at det ikke er noen årsakssammenheng. Forbrukerne krever også at entreprenøren dokumenterer at det ikke er uregelmessigheter knyttet til oppbygging av badet.

Entreprenøren viser til "*Kontrollerklæring med sluttrapport*" hvor det fremkommer at "*Ingen avvik er funnet*"). Han avviser også kravet om å dokumentere en evt. årsakssammenheng mellom legging av sponplategulvet og den sprukne fugen, men utbedrer den sprukne fugen. Badgulvet er nedsenket og det er påstøpt 5 cm armert betong som ligger "*flytende*" over sponplatene. Måten dette undergulvet er lagt på har ingen betydning for eventuelle bevegelser i betonggulvet eller de pålimte flisene.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Nemnda vil først fremheve at det er lite sannsynlig at sprekken på badgulvet/i fugen skyldes at undergulvet ikke er lagt med omfar. Entreprenøren har utbedret sprekken/fugen i gulvet og bekreftet at oppbygging av badgulvet er utført i henhold til hans detaljtegning 254-16.

Nemnda viser også til at det er fremlagt en *"Kontrollerklæring med sluttrapport"* hvor det fremkommer at *"Ingen avvik er funnet"*. Etter nemndas syn er det derfor dokumentert at oppbygging av badgulvet er gjort på en anerkjent og håndverksmessig tilfredsstillende måte som samsvarer med anbefalingene i Byggetalblad 527.204 og 541.201. Det foreligger derfor ingen mangel.

Forbrukerne får heller ikke medhold i kravet om at entreprenøren skal fremlegge dokumentasjon på at badet er riktig oppbygget. I og med at det er forbrukerne som klager, må de derfor fremlegge dokumentasjon på at det evt. foreligger en mangel ved utførelsen.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold i at det er mangler ved badgulvet og heller ikke medhold i at entreprenøren skal dokumentere utførelsen.

2.6 *Mangler ved skyvedør i stue.*

2.6.1 *Partenes anførsler*

Forbrukerne reklamerer i desember 2020 og krever utbedring fordi det kommer vann inn på stuegulvet fra undersiden av skyvedøren. Under døren var det også tydelig trekk av kald luft. En takstmann skriver i sin rapport at det ikke er synlige skader etter vanninntrengningen, men at det kan være skjulte skader i konstruksjonen. Da forbrukerne fortsatt opplever kaldt trekk under døra, fastholder de kravet om retting i senere tilsvar.

Sommeren 2021 demonterer entreprenøren belistningen rundt døren, men finner ingen tegn til fukt eller mangler ved innfesting av døren. Imidlertid fuger han på nytt, bretter opp membranduken, taper og monterer et beslag under skyvedøra. Foto er fremlagt som dokumentasjon. Etter dette har ikke forbrukerne reklamert over fukt og entreprenøren avviser kravet om ytterligere utbedring.

2.6.2 *Nemndas synspunkter*

Forbrukerne reklamerer og krever utbedring fordi det kommer vann inn på stuegulvet fra undersiden av skyvedøren i stua. Entreprenøren har avvist kravet.

Nemnda viser til skaderapporten fra januar 2021 som forbrukerne har fremlagt. Her står det bla. at *"det ikke er noen synlige skader, men det kan være skjulte skader i konstruksjonen....."*. Selv om entreprenøren ikke erkjenner ansvar, fjerner han sommeren 2021 belistningen rundt døra, men finner ingen tegn til fuktighet. For sikkerhets skyld ble det fuget på nytt, membranduken ble brette opp og det ble tapet med godkjent tape samt montert beslag under døra. Foto er fremlagt som dokumentasjon. På bakgrunn av informasjonen i skaderapporten og fotodokumentasjonen som er fremlagt, kommer nemnda til at det ikke foreligger en mangel. Forbrukerne kan heller ikke bli hørt med at det *"fortsatt blåser inni huset fra undersiden av skyvedøren"* da det ikke er sannsynliggjort at dette har sammenheng med evt. mangler ved innfesting og/eller tetting rundt skyvedøra.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold i at det er mangler knyttet til innfesting og/eller tetting rundt skyvedøra.

2.7 *Overflateavvik på gulv.*

2.7.1 *Partenes anførsler*

Etter at en takstmann har påpekt overflateavvik på 7-8 mm på i gulv i loftstue og i soverom i 2. etg. og overflateavvik på kjøkkengulvet i 1. etg. på 5-6 mm, reklamerer forbrukerne og krever utbedring. Imidlertid kommer partene i juni 2019 til enighet om at entreprenøren skal

gi prisavslag på kr 30 000 inkludert merverdiavgift istedenfor å rette overflateavvikene. Da forbrukerne ikke får utbetalt beløpet tre år etter overtagelsen, vil de ikke lenger akseptere prisavslaget og krever at en uavhengig takstmann gjør en vurdering av beløpets størrelse.

Entreprenøren viser til overtagelsesprotokollen hvor det fremkommer at forbrukerne har akseptert prisavslaget på kr 30 000. Dette er også hensyntatt i slutfakturaen som bla. er redusert med avtalt prisavslag. En mer detaljert utregning fremkommer i entreprenørens tilsvar den 15. juli 2022.

2.7.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever å få utbetalt avtalt prisavslag på grunn av overflateavvik. Entreprenøren vil ikke utbetale beløpet, men har hensyntatt dette i sluttoppgjøret.

Nemnda viser til overtagelsesprotokollen og til slutfakturaen m/vedlegg. Her fremkommer det klart at det avtalte prisavslaget er hensyntatt. Da vi her har å gjøre med pro et contra oppgjør hvor entreprenøren har et utestående beløp, kan ikke forbrukerne kreve å få prisavslaget utbetalt.

Konklusjon: Forbrukerne får ikke medhold i at avtalt prisavslag på kr. 30 000 skal utbetales separat da beløpet er hensyntatt i sluttoppgjøret.

2.8 Lekteavstanden på takoppløftet må reduseres til maks 320 mm.

2.8.1 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerer første gang den 26. november 2019 over at lekteavstanden på taket er større enn det som er angitt i leggeanvisningen for taksteinen som skal legges på taket. De viser til produsentens e-post samme dag, hvor det står: *"Hvis du velger å gå utenfor våre anbefalte mål, så vil garantien når det gjelder vanntetthet opphøre. Øvrige garantier [.....] vil ikke påvirkes"*.

Forholdet blir også påpekt av en takstmann som i en rapport skriver at lekteavstand på takoppløft som har 14° takvinkel, er større enn leverandøren anbefaler (maks 320 mm) og forholdet må rettes for å få full garanti på taktekkingen.

Den 29. januar 2021 avviser entreprenøren at lekteavstanden som er målt til 340 mm utgjør en mangel da informasjon om lekteavstand i leggeanvisningen kun er veiledende. Det er entreprenørens ansvar å sørge for forskriftsmessig utførelse og det har han gjort.

Entreprenøren viser også til at leverandøren av taksteinen i en e-post den 23. september 2020 bekrefter at garantien gjelder dersom arbeidet er forskriftsmessig utført.

2.8.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever at entreprenøren reduserer lekteavstanden på takoppløftet med 14° takvinkel, fra 340 mm til maks 320 mm i tråd med leggeanvisningen. Senere krever de prisavslag.

Entreprenøren viser til leggeanvisningen for Benders betongtakstein og avviser at forholdet utgjør en mangel.

Hvorvidt forholdet 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 krav som følger av avtalen eller av føresegnene i §§7, 9 og 13. [.....]»*.

Nemnda viser til at både forbrukerne og entreprenøren har innhentet opplysninger fra leverandøren av takstein. Denne informasjonen er ikke entydig. I en e-post til entreprenøren skriver leverandøren "Så lenge utførende kan bekrefte at jobben er forskriftsmessig utført så vil Benders garanti gjelde.". Senere skriver leverandøren i en e-post til forbrukerne "Hvis du velger å gå utenfor våre anbefalte mål, så vil garantien når det gjelder vanntetthet opphøre. Øvrige garantier [.....] vil ikke påvirkes".

Nemnda viser til leggeanvisningen som anbefaler lekteavstand på 310 – 320 mm når takvinkelen er 14°. Vider står det i leggeanvisningen:

"Denne leggeanvisningen må kun betraktes som veiledende. Det er den utførende som har ansvaret for at monteringen er forskriftsmessig utført. Utførende må derfor sette seg inn i de gjeldende lover og forskrifter. Alle mål er nominelle og kun ment som veiledning".

Teknisk forskrift oppstiller ikke noen krav til taktekkingen herunder lekteavstand, utover at taket skal være tett, jf. TEK10 § 13-17 (2) som sier at "Tak skal prosjekteres og utføres med tilstrekkelig fall og avløp slik at regn og smeltevann renner av, og slik at snøsmelting ikke fører til skadelig ising." Det er derfor naturlig å søke veiledning i Byggedetaljblad 544.101 pkt. 47 "Lekteavstand for betongtakstein" hvor det bla. står:

"Lekteavstanden bestemmes av nødvendig overlappslengde, som igjen er avhengig av takvinkelen. Vanligvis vil lekteavstanden være 300–400 mm. Jo lavere takvinkel, jo større bør overlappslengden være [.....] I stedet for å beregne nødvendig overlappslengde for hver steintype, kan man bruke de veiledende verdiene i tabell 47. [.....] Er helningen lavere enn 20°, blir overlappen urimelig stor. I stedet for å øke overlappen kan man sørge for et tettest mulig undertak"

På takoppløftet har entreprenøren valgt øke lekteavstanden til 340 mm for å tilpasse taksteinen slik at dette taket skal bli penest mulig i forhold til hovedtaket med 30° takvinkel, som har lekteavstand 375 mm. Som ekstra sikring mot fuktighet, har entreprenøren bygget undertaket med OBS plater som er tekktet med Icopal D-pluss papp. Undertaket på hovedtaket er til sammenligning utført med su-takplater som eneste tekking under taksteinen.

Entreprenøren har valgt en løsning for undertaket på takoppløftet som er i tråd med anbefalingen i Byggedetaljblad 544.101. I stedet for å øke overlappen/ redusere lekteavstanden, har han valgt å bygge et tettere undertak enn på hovedtaket. Etter nemndas oppfatning har entreprenøren utført arbeidet på «fagleg godt vis», jf. buofl § 7. Økning av lekteavstanden til 340 mm utgjør derfor ingen mangel.

Konklusjon: Forbrukerne får ikke medhold i at lekteavstanden på 340 mm på takoppløftet er en mangel.

2.9 Mangler ved tekking av takterrasser.

2.9.1 Partenes anførsler.

Forbrukerne reklamerer fordi takterrassene ikke er bygd i henhold til arbeidstegning som viser fall 1:40. Det er heller ikke tilstrekkelig fall på (1:100) i tråd med teknisk godkjenning for terrassemembranen som er benyttet. Mangelen er beskrevet i en takstrappport som en takstmann forbrukerne engasjerte, skrev etter befaring i boligen den 30. oktober 2020. Forbrukerne krever retting og senere prisavslag.

Entreprenøren avviser kravet da forholdet ikke utgjør en mangel. Arbeidstegningene som forbrukerne viser til, er ikke kontraktstegninger. Videre er det i leveransebeskrivelsen pkt. 2 tatt forbehold om at entreprenøren kan foreta endringer av bla. konstruksjoner, praktiske løsninger og materialer dersom dette medfører endringer i f.eks. kvalitet eller funksjon.

Leverandøren av terrassemembranen bekrefter at membranen riktignok er godkjent for fall 1:100, men fremhever at den "tåler utmerket godt stående vann" dersom alle øvrige detaljer slik som bla. oppbretter, sluk og beslag er ivaretatt.

Begge parter ha fremlagt dokumentasjon som viser at fallet er mindre enn 1:100.

2.9.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever at takterrassene bygges med fall 1:40 i henhold til arbeidstegning. Senere krever de prisavslag fordi entreprenøren har misligholdt sin rett til utbedring. Entreprenøren har avvist kravet da forholdet ikke utgjør en mangel.

Hvorvidt forholdet utgjør en mangel må avgjøres etter buofl § 25 som fastslår at «*Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krav som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§7, 9 og 13. [.....]Mangel ligg og føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav [.....]*».

Nemnda forutsetter at TEK10 gjelder og viser til § 13-17 (2) som har ordlyden "*Tak skal prosjekteres og utføres med tilstrekkelig fall og avløp slik at regn og smeltevann renner av, og slik at snøsmelting ikke fører til skadelig ising.*" Preakseptertytelse (3) til denne bestemmelsen sier at "*Minste takhelning vil være forskjellig for de enkelte takteknninger og undertak. Takhelning på asfalt takbelegg og takfolier må være minimum 1:40*". I preaksepterte ytelse brukes ordet må og ikke skal som i forskriftsteksten. Dersom man velger en annen løsning (annet fall) enn det som er preakseptert ytelse, kreves dokumentasjon av at den valgte løsningen tilfredsstiller forskriftskravet (alternativ analyse). Etter nemndas syn har entreprenøren oppfylt dette kravet ved å fremlegge Teknisk godkjenning for membranen (Protan G 1,5 Terrassemembran). Her står det at membranen skal legges med et fall på minst 1:100.

Kontrakten med bilag herunder kontraktstegninger og leveransebeskrivelse, gir ingen opplysninger om fall på terrassen eller detaljer om hvordan den skal bygges. Arbeidstegningen som forbrukeren fikk overlevert etter kontrakten ble undertegnet, men før han skulle starte med sine egne arbeidere, viser derimot at terrassene skal ha fall 1:40. Det kan diskuteres om arbeidstegningene er forpliktende. Nemnda behøver imidlertid ikke å ta stilling til dette spørsmålet fordi både entreprenøren og forbrukerne har målt fallet på terrassen til å være mindre enn 1:100. Etter nemndas syn svekker dette konstruksjonen og det foreligger derfor en mangel. Da entreprenøren har motsatt seg retting, har han mistet sin utbedringsrett. Forbrukerne har derfor krav på prisavslag, jf. buofl § 33 annet ledd som har ordlyden "*Prisavslaget skal vere lik kostnadene for forbrukaren med å få mangelen retta.....*".

Det er ikke fremlagt noen takst eller sakkyndig vurdering av kostnadene og nemnda er derfor henvist til å gjøre en skjønnsmessig vurdering av hva arbeidene vil koste. Etter nemndas skjønn skal prisavslaget settes til kr. 50 000.

Konklusjon: Forbrukerne får medhold i at det er for lite fall på membranen som tekker takterrassene. Entreprenøren skal derfor betale prisavslag på kr 50 000

2.10 Manglende dokumentasjon av arbeider på bad i 1. etg.

2.10.1 Partenes anførsler

Partenes anførsler er i hovedsak de samme som under pkt. 2.5.1.

2.10.2 Nemndas synspunkter

Nemndas synspunkter er i hovedsak de samme som under pkt. 2.5.2.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold i at det er mangler ved badgulvet og ikke medhold i at entreprenøren skal dokumentere evt. mangler ved utførelsen.

2.11 Utbedring av fuge og fliser på bad i 2. etg.

Dette tvistepunktet er behandlet under pkt. 2.5.

2.12 Det mangler isolasjonsremse under påføring, jf. krav i TEK17.

2.12.1 Partenes anførsler

Forbrukerne anfører at entreprenøren skal ha sagt at boligen oppføres i henhold til krav i TEK17 og de krever derfor slik utførelse. Da de den 6. september 2019 oppdager at det ikke er lagt isolasjonsremse under utføring av yttervegg mot betongplata, slik som vist på entreprenørens arbeidstegning fra august 2018, reklamerer de og krever retting.

Entreprenøren avviser forbrukernes krav fordi boligen er byggesøkt og oppført etter krav i TEK10 som var gjeldende da avtalen ble inngått den 4. april 2017. Arbeidstegningen som var aktuell på dette tidspunktet viser ingen isolasjonsremse under utføring mot betongplata.

2.12.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever at entreprenøren monterer isolasjonsremsen slik som vist på detaljtegningen. Entreprenøren har avvist kravet.

Hvorvidt forholdet 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 krav som følger av avtalen eller av føresegnene i §§7, 9 og 13. [.....]*».

Kontrakten med bilag herunder kontraktstegninger og leveransebeskrivelse, gir ingen opplysninger om at boligen skal oppføres i henhold til krav i TEK17.

Byggesøknaden ble sendt den 24. juli 2017 og riktig nok, trådte TEK17 i kraft den 1. juli samme år. Imidlertid var det en overgangsbestemmelse frem til 1. januar 2019 som gjorde at TEK10 kunne benyttes. Entreprenøren benyttet seg av denne bestemmelsen. Dette fremkommer av skjemaet "*Opplysninger om tiltakets ytre ramme og bygningsspesifikasjon*" som entreprenøren leverte som vedlegg til byggesøknaden.

Nemnda vil også påpeke at da forbrukerne søkte om ansvarsrett som selvbygger for bla. mur- og betongarbeider i juli 2017, erklærte de at tiltaket ville bli gjennomført i henhold til krav i TEK10.

De arbeidstegningene som forbrukeren fikk av entreprenøren for å utføre egeninnsatsarbeidene i underetasjen, viser tydelig at TEK10 gjelder.

Arbeidstegningen som viser den omtvistede løsningen og som var aktuell på dette tidspunktet, viser ingen isolasjonsremse under utføring mot betongplata. Nemnda vil også påpeke at hverken TEK10 eller TEK17 har detaljerte krav om den isolasjonen det her er tvist om.

Konklusjon: Forbrukerne får ikke medhold i at boligen skal oppføres i henhold til krav i TEK17. Manglende isolasjonsremse under utføring av yttervegg mot betongplata utgjør ingen mangel.

2.13 Etasjeskille 1. etg. er ikke ferdigstilt

2.13.1 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerer fordi entreprenøren ikke har ferdigstilt avslutningen av bjelkelaget (kantbjelken) mot terreng. Dette er arbeider over topp grunnmur og derfor entreprenørens ansvar. For å kunne ferdigstille opparbeidelse av gårdsplassen, har forbrukerne selv utført dette arbeidet på denne delen av boligen ved å montere isolasjon og en sementbasert plate som gjør det mulig å fylle inntil grunnmuren med drenerende masse.

Entreprenøren avviser kravet fordi forlengelse av grunnmuren under terreng ikke er en del av kontraktsarbeidene. Dette må utføres som mur- og pussarbeider som forbrukerne i flg. avtalen skal utføre som egeninnsats.

2.13.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever at entreprenøren ferdigstiller arbeidet med avslutning av bjelkelaget mot terreng. Entreprenøren har avvist kravet

Hvorvidt forholdet 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 krav som følger av avtalen eller av føresegnene i §§7, 9 og 13. [.....]*».

Først må nemnda ta stilling til hvilke arbeider partene har avtalt at inngår i kontrakten og som entreprenøren skal utføre. Etter nemndas syn fremkommer dette klart av vedlegg E1 til kontrakten hvor det står "*Leveransen starter over mur*".

Det er forutsatt at deler av bjelkelaget/kantbjelken skal ligge under terrenget (mot gårdsplassen). I dette området må bjelkelaget/kantbjelken isoleres og påføres en sementbasert plate. Denne løsningen vises klart på detaljtegning 251-07. Entreprenøren anfører at arbeidene med å ferdigstille bjelkelaget/kantbjelken ut mot terreng ikke er en del av kontrakten fordi det bla. omfatter mur- og pussarbeid, jf. leveransebeskrivelsen pkt. 2.3. Det får han ikke medhold i. For det første er isolering og montering av en sementbasert plate ikke mur- og pussarbeider og for det andre skal det utføres "*over mur*". Det samme gjelder for de delene av bjelkelaget/kantbjelken som skal isoleres og kles med utvendig kledning.

Da entreprenøren har motsatt seg retting, har han mistet sin utbedringsrett. Forbrukerne har derfor krav på prisavslag, jf. buofl § 33. Det er ikke fremlagt noen takst eller sakkyndig vurdering av kostnadene og nemnda er derfor henvist til å gjøre en skjønnsmessig vurdering av hva arbeidene vil koste. Etter nemndas skjønn skal prisavslaget settes til kr 25 000.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal innrømme et prisavslag på kr 25 000.

2.14 Mangler ved rekkverk på takterrasser

2.14.1 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerer etter at en takstmann har påpekt at rekkverk på takterrasser må festes/avstives i tråd med monteringsanvisningen. Rekkverket må også heves til minimum høyde 100 cm. Det skal heller ikke være større åpninger i rekkverket enn maksimum 10 cm. Entreprenøren har utført retting, men forbrukerne er ikke fornøyde med utførelsen av arbeidet og krever at entreprenøren monterer glassrekkverk istedenfor rekkverk av tre. De påpeker også at sikkerheten fortsatt ikke er ivaretatt. Etter dette krever forbrukerne prisavslag. Foto er vedlagt som dokumentasjon.

Entreprenøren påpeker at han både har økt høyden på rekkverket og sikret hjørne mot en vindski. Deretter har han kontrollert innfesting av rekkverket som nå er festet med bolter gjennom utvendig kledning og inn i en dobbel 2x48 mm kantbjelke. Da forbrukerne i tillegg krever glassrekkverk utover 22 meter som er avtalt, istedenfor rekkverk av tre, avviser han dette kravet fordi det ikke lenger foreligger mangler ved rekkverket.

2.14.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever prisavslag fordi det er mangler ved rekkverket på takterrassen. Entreprenøren har avvist kravet.

Hvorvidt forholdet 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 krav som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§7, 9 og 13. [.....]*».

Forbrukerne anfører at rekkverket er ikke er montert i henhold til monteringsanvisningen, men har ikke fremlagt dokumentasjon som underbygger dette. Forbrukerne får derfor ikke medhold.

Når det gjelder de øvrige forholdene som forbrukerne har påpekt (økning av høyden som er utført "*klumpete*" og ikke lik utførelsen av rekkverk i etasjen under samt utførelsen av trekantgelenderet i glass, har nemnda studert den fotodokumentasjon som er fremlagt og kommer til at arbeidet ikke er utført på "*fagleg godt vis*", jf buofl §7. Det foreligger derfor en mangel. Særlig vil nemnda påpeke at det er åpninger i rekkverket som er større enn 10 cm., jf. TEK10 § 12-11.

Da entreprenøren har motsatt seg retting, har han mistet sin utbedringsrett. Forbrukerne har derfor krav på prisavslag, jf. buofl § 33 annet ledd. Det er ikke fremlagt noen takst eller sakkyndig vurdering av kostnadene og nemnda er derfor henvist til å gjøre en skjønnsmessig vurdering av hva arbeidene vil koste. Etter nemndas skjønn skal prisavslaget settes til kr. 5 000.

Konklusjon: Forbrukerne får ikke medhold i at rekkverket ikke er montert i henhold til monteringsanvisningen da det ikke er fremlagt dokumentasjon som underbygger dette. Forbrukerne får derimot medhold i at det er mangler ved utførelsen av rekkverket og entreprenøren skal innrømme et prisavslag på kr 5 000.

2.15 FDV – dokumentasjonen er mangelfull og har feil

2.15.1 Partenes anførsler

Forbrukerne anfører i klagen for nemnda at FDV-dokumentasjonen de har mottatt er mangelfull og inneholder feil.

Entreprenøren avviser kravet da FDV-dokumentasjonen som forbrukerne fikk overlevert ved overtagelsen tilfredsstillende kravet i TEK10 kap.4. Når det gjelder fugemassen som er benyttet på badet, påpeker entreprenøren at denne er utgått og ikke kan leveres.

2.15.2 Nemndas synspunkter

Da forbrukerne ikke har spesifisert ei heller dokumentert de mangler som de anfører at FDV-dokumentasjonen er beheftet med, får de heller ikke medhold.

Konklusjon: Forbrukerne får ikke medhold i at det er mangler ved FDV-dokumentasjonen.

2.16 *Utvendig kledning ved takoppløft må skrånkjæres.*

2.16.1 *Partenes anførsler*

Etter at en takstmann i november 2019 påpekte at utvendig kledning på takoppløftet bør skrånkjæres i enden mot beslag, reklamerer forbrukerne og krever at entreprenøren utfører dette.

Entreprenøren avviser kravet da det ikke utgjør en mangel. Skrånkjæring av enden er kun en anbefaling gitt i Byggedetaljblad 542.102 men ikke et krav.

2.16.2 *Nemndas synspunkter*

Forbrukerne krever at entreprenøren skrånkjærer kledningen på takoppløftet. Entreprenøren har avvist kravet.

Hvorvidt forholdet 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 krav som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§7, 9 og 13. [.....]*».

Teknisk forskrift oppstiller ikke noen krav om at utvendig kledning skal skrånkjæres. Nemnda viser derfor til Byggedetaljblad 542.102 som var gjeldende på utførelsestidspunktet. Her står det bla. i pkt. 73 at "*endeveden med fordel kan avsluttes nederst med en skrånkjæring på ca. 15°*". Takstmannen som forbrukerne har engasjert skriver også at "*forholdet ikke utgjør en feil eller mangel og at rettskjært avslutning av kledningen må aksepteres*". Nemnda kommer etter dette til at rettskjært avslutning av kledningen mot beslag ikke er en mangel.

Konklusjon: Forbrukerne får ikke medhold da rettskjært avslutning av kledningen mot beslag ikke er en mangel.

2.17 *Beslag ved overgang mellom oppløft og hovedtak må utbedres*

2.17.1 *Partenes anførsler*

Etter at en takstmann i november 2019 påpekte at beslag ved overgangen mellom oppløft og hovedtak bør tilpasses bedre og at taksteinen kan slipes ned for å bli mer "*kosmetisk tilpasset*", reklamerer forbrukerne og krever at entreprenøren utfører dette. Forbrukerne er imidlertid ikke fornøyd med utbedringen (beslaget er ikke tilpasset) og krever prisavslag.

Entreprenøren utbedrer forholdet i desember 2020 og avviser kravet om ytterligere utbedring og senere kravet om prisavslag. Foto er vedlagt som dokumentasjon.

2.17.2 *Nemndas synspunkter*

Forbrukerne krever prisavslag på grunn av mangler ved beslag. Entreprenøren har avvist kravet.

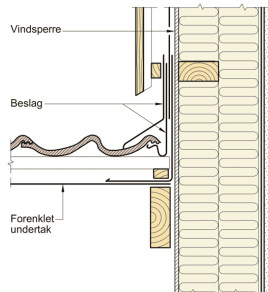
Hvorvidt forholdet utgjør en mangel må avgjøres etter buofl § 25 første ledd som fastslår at «*Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krav som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§7, 9 og 13. [.....]*».

Teknisk forskrift oppstiller ikke noen krav til utførelsen av beslag utover at funksjon som f.eks. tetting skal være oppfylt. I angjeldende tilfelle dreier tvisten seg om en "*kosmetisk*" tilpasning av beslaget mot taksten.

Nemnda har vurdert den fotodokumentasjon som er fremlagt og kommer til at arbeidet er utført på "fagleg godt vis", jf buofl §7. Det foreligger derfor ingen mangel.

Det forutsettes at overgangen tak/vegg er tilfredsstillende sikret mot vanninntrengning slik som det er vist på figuren under. Figuren er hentet fra Byggdetaljblad 544.101.

En penere og tettere løsning ville imidlertid vært å "med dra" beslaget slik at det fulgte sprangene der taksteinen overlapper.



Konklusjon: Forbrukerne får ikke medhold da løsningen og utførelsen av beslag i overgang mellom oppløft og hovedtak ikke utgjør en mangel.

2.18 Kjellerdør og vegg ute av lodd.

2.18.1 Partenes anførsler

Forbrukerne har bekreftet at "Dette skal vi klare å leve med"

2.18.2 Nemndas synspunkter

Nemnda anser at forbrukerne har frafalt kravet om retting og prisavslag. For øvrig er ikke kravet tilstrekkelig dokumentert.

Konklusjon: Forbrukerne får ikke medhold. For øvrig er ikke kravet tilstrekkelig dokumentert.

2.19 Skjøting av to hjørnekasser må utbedres.

2.19.1 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerer og krever retting fordi to hjørnekasser er skjøtt nederst mot terreng. Årsakene er ifg. entreprenøren, at skjøtingen er en midlertidige løsningen som skyldes at forbrukerne ikke har ferdigstilt avslutningen av bjelkelaget/kantbjelken. Det mangler isolasjon, puss og kledning. Kravet om retting avvises.

2.19.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til pkt. 2.13 ovenfor. Da forbrukerne får medhold i at isolasjon og kledning av kantbjelken stedvis med en sementbasert plate, er entreprenørens ansvar, skal han også tilpasse hjørnekassene denne løsningen. Hjørnekassene bør ikke skjøtes, men dersom det allikevel er nødvendig, skal det utføres slik som anbefalt i Byggdetaljblad 542.102, pkt. 72.

Da entreprenøren har motsatt seg retting, har han mistet sin utbedringsrett og forbrukerne har krav på prisavslag, jf. buofl §33. Det er ikke fremlagt noen takst eller sakkyndig vurdering av kostnadene og nemnda er derfor henvist til å gjøre en skjønnsmessig vurdering av hva arbeidene vil koste. Etter nemndas skjønn skal prisavslaget settes til kr. 10 000.

Konklusjon: Forbrukerne får medhold og entreprenøren skal innrømme et prisavslag på kr 10 000.

2.20 Ventilasjonspunkt i stue er ikke tilfredsstillende montert

2.20.1 Partenes anførsler

Forbrukeren bekrefter at "Når det gjelder innfesting av punktet skal vi klare det.....".

2.20.2 Nemndas synspunkter

Nemnda anser at forbrukerne har frafalt kravet om retting og prisavslag. For øvrig er ikke kravet tilstrekkelig dokumentert.

Konklusjon: Forbrukerne får ikke medhold. For øvrig er ikke kravet tilstrekkelig dokumentert.

2.21 Feilplassert lysbryter bak dør til soverom i 2. etg.

2.21.1 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerer fordi en lysbryter på soverom 2 står bak døra. De krever at lysbryteren flyttes alternativt krever de prisavslag.

Entreprenøren avviser kravet fordi forbrukeren har endret slagretningen på døra i forhold til kontraktstegningen. Forbrukerne har hatt direkte kontakt med elektrikerens og blitt enige om punktplasseringer. Da forbrukerne ikke registrerte at endret slagretning ville medføre at bryteren måtte flyttes, er dette forbrukernes ansvar.

2.21.2 Nemndas synspunkter

Denne tvisten henger sammen med tvisten i pkt. 2.3.

I dette tvistepunktet står påstand mot påstand. Nemnda finner ikke at det foreligger konkrete forhold som gjør den ene påstanden mer sannsynlig enn den andre. Dermed er nemnda henvis til å benytte risikobetraktninger for å avgjøre spørsmålet om hva som er avtalt når det gjelder endret slagretning på dør til soverom 2. Forbrukeren er den nærmeste til å bevise dette. Når denne bevisbyrden ikke er oppfylt, får ikke forbrukerne medhold.

Konklusjon: Forbrukerne får ikke medhold i at lysbryteren til soverom nr. 2 i 2. etg. er feilplassert.

2.22 Overflateavvik i stuehimling (under takterrassen) må utbedres.

2.22.1 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerer ved ettårsbefaringen (pkt. 35 i protokollen) og krever retting fordi himlingen i stuen under takterrassen er "ute av vater". Forbrukerne fastholder kravet i senere tilsvar, men krever nå prisavslag fordi entreprenøren har mistet sin utbedringsrett.

Entreprenøren avviser kravet fordi det er for sent fremsatt, jf. NS3420 som sier at evt. toleranseavvik skal reklameres på overtagelsestidspunktet. Entreprenøren påpeker også at et evt. planhetsavviket kan skyldes setninger. Dette er i så fall forbrukernes ansvar da de ved utførelse av grunnarbeid og oppføring av fundamenter har endret bæresystemet i forhold til arbeidstegningene.

2.22.2 Nemndas synspunkter

Nemnda vil først bemerke at det ikke er fremlagt dokumentasjon som viser planhetsavvik i forhold til det som er avtalt i kontrakten med bilag. Forbrukeren får derfor ikke medhold.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold.

2.23 Dør til soverom nr. 1 "kniper".

2.23.1 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerer ved ettårsbefaringen (pkt. 26 i protokollen) og krever retting fordi dør til soverom 1 "kniper".

Entreprenøren har bekreftet at han vil justere døra.

2.23.2 Nemndas synspunkter

Nemnda anser forholdet for løst fordi entreprenøren har bekreftet at han vil rette forholdet. Forbrukerne skal gi entreprenøren tilgang slik at arbeidet kan utføres innen den 1. mars 2023. Konklusjon: Forbrukerne får medhold og entreprenøren skal justere døra til soverom 1. innen 1. juni 2023.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal justere dør til soverom nr. 1 innen 1. juni 2023

2.24 Krav om dekning av utgifter til takstmenn

2.24.1 Partenes anførsler

I klagen for nemnda krever forbrukerne at entreprenøren betaler kr 23 510 til å dekke kostnader de har hatt i forbindelse med påvisning av manglene. Nemnda kan ikke se at det er fremlagt bilag som viser utlegget.

Entreprenøren har ikke kommentert kravet.

2.24.2 Nemndas synspunkter

Det følger av buofl § 32 fjerde ledd andre setning at entreprenøren skal bære utgifter til «konstatering av mangelen». Fordi forbrukeren i det alt vesentlige ikke har fått medhold i sine krav får han ikke fullt medhold. Imidlertid har forbrukerne fått medhold i tvisten som gjelder fall på terrassegulvet. Da det ikke er fremlagt noen dokumentasjon som viser hva kostnadene til konstatering av denne mangelen utgjør, setter nemnda etter en skjønnsmessig vurdering, beløpet til kr 5 000.

Konklusjon: Forbrukerne får delvis medhold i kravet om å få dekket utgifter til påvisning av manglene. Entreprenøren skal betale kr. 5 000.

2.25 Øvrige forhold

Avslutningsvis vil nemnda bemerke alle andre forhold som er nevnt i sakens dokumenter forutsettes å være løst. Dersom det ikke er tilfelle, er allikevel dokumentasjonen for dårlig til at forbrukerne ville fått medhold.

Dette gjelder bla.:

- a) Loddavvik på innvendige delevegger er større enn toleransekravene i NS3420 og bør rettes.
- b) Beslag rundt hjørne ved inngangsparti må utbedres
- c) Beslag under inngangsdør mangler
- d) Beslag ved overgangen utvendig kledning – grunnmur må byttes til ett bredere beslag som passer til isolasjonen som skal benyttes i overgangen.
- e) Nedsenket gulv i entre er utført i tråd med "byggereglene" og utgjør ingen mangel.
- f) Lakkskade på ytterdør må utbedres.
- g) Manglende dokumentasjon av nedsenket gulv i gang

- h) Det er undertrykk i boligen og det mangler innreguleringsprotokoll etter oppstart av ventilasjonsanlegget.
- i) Oppretting av bjelkelag i garasjen som ikke er fagmessig utført
- j) Montering av inntaksskap mot kledning

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjoner:

- Forbrukerne må stå ansvarlig for evt. skader som er påført boligen dersom det er årsakssammenheng mellom skade og endring av bæresystem.
- Forbrukerne får ikke medhold i at det er feil slagretning på tre innvendige dører i 2. Kravet ansees som frafalt og for øvrig er ikke kravet tilstrekkelig dokumentert.
- Forbrukerne får ikke medhold og skal frigi kr 100 000 som står på sperret konto og i tillegg utbetale til entreprenøren kr 44 638. Forbrukeren skal også betale forsinkelsesrente fra overtagelsesdatoen den 8. april 2019 til betaling finner sted. Senest to uker etter at protokollen er gjort kjent for partene.
- Forbrukeren får ikke medhold i at det er mangler ved badgulvet i 1. etg. og ikke medhold i at entreprenøren skal dokumentere evt. mangler ved utførelsen.
- Forbrukeren får ikke medhold i at det er mangler knyttet til innfesting og/eller tetting rundt skyvedøra.
- Forbrukerne får ikke medhold i at avtalt prisavslag skal utbetales da beløpet er hensyntatt i sluttoppgjøret. Forholdet gjelder planhetsavvik på gulv i 1. etg.
- Forbrukerne får ikke medhold i at lekteavstanden på 340 mm på takoppløftet er en mangel.
- Forbrukerne får medhold i at det er for lite fall på membranen som tekker takterrassene. Entreprenøren skal derfor betale prisavslag på kr 50 000
- Forbrukeren får ikke medhold i at det er mangler ved badgulvet og ikke medhold i at entreprenøren skal dokumentere evt. mangler ved utførelsen.
- Forbrukerne får ikke medhold i kravet om utbedring av fuge og fliser på bad i 2. etg.
- Forbrukerne får ikke medhold i at boligen skal oppføres i henhold til krav i TEK17. Manglende isolasjonsremse under utføring av yttervegg mot betongplata utgjør ingen mangel.
- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal innrømme et prisavslag på kr 25 000 fordi bjelkelaget mot terreng ikke er fullført.
- Forbrukerne får ikke medhold i at rekkverket ikke er montert i henhold til monteringsanvisningen da det ikke er fremlagt dokumentasjon som underbygger dette. Forbrukerne får derimot medhold i at det er mangler ved utførelsen av rekkverket og entreprenøren skal innrømme et prisavslag på kr 5 000.
- Forbrukerne får ikke medhold i at det er mangler ved FDV-dokumentasjonen.
- Forbrukerne får ikke medhold i at rettskjært avslutning av kledningen mot beslag er en mangel.
- Forbrukerne får ikke medhold i at kjellerdør og vegg ute av lodd er en mangel. Kravet ansees som frafalt og for øvrig er ikke kravet tilstrekkelig dokumentert.
- Forbrukerne får medhold i at skjøting av to hjørnekasser utgjør en mangel og entreprenøren skal innrømme et prisavslag på kr 10 000.
- Forbrukerne får ikke medhold i at ventilasjonspunkt i stue er ikke tilfredsstillende montert. Kravet ansees som frafalt og for øvrig er ikke kravet tilstrekkelig dokumentert.
- Forbrukerne får ikke medhold i at lysbryteren til soverom nr. 2 i 2. etg. er feilplassert.
- Forbrukerne får ikke medhold da de ikke har fremlagt dokumentasjon som viser overflateavvik i stuehimling. For øvrig er reklamasjonen for sent fremsatt.

- Entreprenøren skal innen 1. juni 2023 justere dør til soverom nr. 1 slik han har bekreftet.
- Forbrukerne får delvis medhold i kravet om å få dekket utgifter til påvisning av manglene. Entreprenøren skal betale kr. 5 000.
- Forbrukerne får ikke medhold i øvrige krav som er fremsatt da de enten forutsettes å være løst og/eller er for dårlig dokumentert.