

## Protokoll i sak 514/2009

for

### Boligtvistnemnda

29.04.10

#### Saken gjelder:

Reklamasjoner vedrørende utvendige beslag, terrassegulv, takhatt, svinnsprekker i kjellergulv og høyde mellom terskel og sluk i bad og vaskerom. Uenighet om prisstigning, betaling for ekstra utsprenning og betaling for "stueøy".

-----

#### 1. Sakens faktiske sider

Forbrukeren vil ha bygget en arkitekttegnet lavenergibolig, og tar kontakt med entreprenøren. Arkitekten utarbeider "anbudstegninger" datert 19. oktober 2006. De viser en enebolig i funksjonalistisk stil, med flatt tak. Over en TV-stue og et bad i 1. etg, er det inntegnet en åpen terrasse.

I en "åpen" kjøkkenløsning i 2. etg. vises det en "dobbel" stueøy som bl.a. viser kjøkkeninnredning, vaskekum og oppvaskmaskin på den ene siden, og innsatspeis/ovn på den andre.

Forbrukeren og entreprenøren avholder "prosjekteringsmøte" 23. oktober 2006. Referatet angir en rekke detaljer om hva entreprenøren skal medta når han skal gi pris. Det fremgår bl.a. at han skal ha med grunn- og grunnmursarbeider, men at kjøkken- og garderobe ikke skal inkluderes. Søknad om rammetillatelse skal sendes kommunen så snart søknadstegninger og situasjonsplan er utarbeidet.

Nytt prosjekteringsmøte avholdes 23. januar 2007. Entreprenøren presenterer et foreløpig pristilbud på boligen, men det fremgår av referatet at man diskuterte en rekke tillegg og endringer i møtet, med enighet om ytterligere avklaring. Pristilbudet er på kr 2 295 000, angivelig basert på prisberegningssdatoen 15.12.06.

Det opplyses bl.a. at kjøkken- og garderobe ikke er medtatt, og at det ikke vil bli beregnet noen prisstigning i byggeperioden.

Entreprenøren presenterer 5. mars 2007 "diverse priser", åpenbart med grunnlag i forespørslene fra forbrukeren i overnevnte prosjekteringsmøte. Ingen av postene berører forhold Boligtvistnemnda skal behandle.

Det avholdes prosjekteringsmøte 5. mars 2007. Entreprenøren skriver referat dagen etter. I ett punkt angis det at:

Tiltakshaver har ønsket om inntilfylling til grunnmuren med pukk, da stedlige masser kan bli for tette.  
Pris 5 000 – 7 000 + mva. Tiltakshaver ønsker at overskuddsmassen på tomten kjøres bort, og faktureres i henhold til bortkjørte masser

Det opplyses også at utstikkingen av boligen nå er utført, og at det er mulig å starte utgravingen *"i løpet av inneværende uke"*.

Det avholdes nytt prosjekteringsmøte 13. mars 2007.

Partene inngår 26. mars 2007 *"Avtale om planlegging og oppføring av bolig"*. Vederlaget avtales i pkt 9.1 til kr 2 295 000, i hht pkt 9.2 basert på indekstallet pr 15. desember 2006. Det skal indeksreguleres. I samme punkt opplyses det imidlertid at:

Dette indekstallet skal ikke være eldre enn to måneder regnet fra entreprenørens underskrift av dette avtaledokumentet

I pkt 14.1, om *"entreprenørens tidsfrister"*, opplyses det at:

Entreprenøren kan starte sine arbeider på eiendommen snarest etter igangsettingstillatelse er gitt av Stavanger kommune

*"Standard beskrivelse 01.01.04"* er vedlegg til kontrakten. I hovedpunkt 11.0 *"Takrenner og utvendige beslag"*, opplyses det i pkt 11.2 at:

Utvendig beslag utføres i plastisol belagt materiell

Kontraktstegningene viser de samme løsningene som anbudstegningene, og har samme dato.

Boligen skal *"meldes opp til produksjon"*, og partene møtes 22. mars 2007 for en totalgjennomgang av kontrakt med bilag, åpenbart for å forsikre seg om at man har felles forståelse av innholdet. (Faktisk 4 dager før kontrakten ble signert) I møtet benyttes en egen *"sjekkliste"* som fylles ut og signeres av begge parter ved møtets slutt. I pkt 8.00 krysses det av for at det skal leveres flate terskler til innvendige dører, og i pkt 14.00 for at det skal leveres et balansert ventilasjonsanlegg med separat kjøkkenventilator. Av pkt 24.00 fremgår det at det foreligger byggetillatelse.

Det er for nemnda fremlagt en *"tilleggskontrakt"* datert 15. juni 2007, med utskriftsdato 18. juni. Den er ikke signert av partene. Tillegg og fradrag spesifiseres. Summen gir et fradrag stort kr 152 704. For hånd er på side 2 påført en tekst om at:

Alt som viser på tegn. av 16.02.07 skal være med i pristilbud

Det angis bl.a. at *"kjøkken/bad/vaskerom"* ikke skal inngå, men den aktuelle tegningen er ikke fremlagt for nemnda.

I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at igangsettingstillatelsen forelå 20.02.07, men entreprenøren beregner prisstigning fra 15.12.06 til 15.06.07, stor kr 89 333, åpenbart fordi han hevder at sprengningsarbeidene først startet ca 1. april 2007, betongsarbeidene 20. mai og tømrerarbeidene ca 20. august.

Forbrukeren mottar faktura fra en murer 22. november 2007, stor kr 43 525,96. Vedkommende har angivelig murt opp *"peis og kjøkken i sipporex"*. Det dreier seg åpenbart om konstruksjonen som vises på kontraktstegningen som en dobbel *"stueøy"*, bestående av utslagsvask og oppvaskmaskin på den ene siden, og bl.a. en innsatspeis/ovn på den andre. På tegningen angis murverket som *"Hvit pusset Leca finblokk"*.

Forbrukeren skriver til entreprenøren 29. november 2007. Man er nå angivelig i ”sluttfasen” av byggeprosessen, og forbrukeren lister opp en del forhold han krever å få endret. I et punkt om ”beslag” opplyses bl.a.:

Beslag mangler på deler av gesims. Beslag på terrasse skal ifl avtale være uten oppstikkende skjøt. På terrasse er dessuten hjørner kappet uten at de er fuget. Ved vindeltrapp stiller beslag flere cm ut fra vegg. Inngangsdører i 1. etg mangler beslag.

I et punkt om ”terrasse” opplyses bl.a.:

Terrasse blir stående med vann på. Må fikses.

I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at det ble avholdt overtakelsesforretning 10. mars 2008. Protokollen er ikke fremlagt for nemnda.

Forbrukeren skriver til entreprenøren 16. juni 2008. Han innleder med bl.a. å påpeke at det ikke ble utarbeidet noen *egen* beskrivelse for hva som skulle leveres, ut over den standardbeskrivelsen som det er henvisning til i kontrakten, til tross for at han angivelig ba om en slik ”*helt siden første tilbud ble gitt*”. Det påpekes også at det var byggeklausul på tomta, og at det derfor ikke var anledning til å inngå kontrakt med andre enn entreprenøren på denne. Forbrukeren redegjør for en rekke forhold som kreves utbedret eller fulgt opp.

#### *Prisstigning*

Når det gjelder entreprenørens beregning av prisstigning, opplyses det at byggetillatelsen ble gitt 09.01.07, (mener åpenbart en rammetillatelse) og at igangsettingstillatelse ble gitt 20.02.07. Det hevdes videre at tomten var klar for utgraving 05.03.07, og at gravearbeidene som entreprenøren hadde ansvaret for, opprinnelig var tenkt å ta ca 14 dager, mens det i virkeligheten gikk flere måneder, angivelig fordi det ble gravd og sprengt ut fjell i en mye større byggegrop enn nødvendig pga en oppmålingsfeil. Det hevdes også at entreprenøren måtte flytte en forskaling som var feil montert. Forbrukeren anfører at *han* ikke hadde noe ansvar for den forsinkelsen ekstraarbeidene medførte, og at han derfor finner det urimelig å bli belastet for ekstra prisstigning på grunn av dette. Han viser til at pristilbudet fra 23. januar 2007 angir at det ikke vil bli beregnet noen prisstigning i byggeperioden, og at kontraktens pkt 9.2 angir at det ikke skal reguleres ”*etter det tidspunkt entreprenøren kan starte sine arbeider*”. Forbrukeren hevder at entreprenøren kunne startet 20.02.07, og at han således bare har anledning til å kreve betaling for prisjustering fra pristilbudet ble gitt 23.01.07, til 20.02.07.

#### *Stueøy*

Forbrukeren viser til at plantegningen viser en stueøy med kjøkkeninnredning inntegnet på den ene siden, og bl.a. en vedovn på den andre. Han anfører at det ikke fremgår noe sted at ”*øya*” ikke skal leveres av entreprenøren, bortsett fra kjøkkeninnredningen og vedovnen med pipe som han skulle holde selv. Forbrukeren hevder at det i kontraktsmøtet ble påpekt at ”*alt som viste på tegningene og som ikke var tatt ut, var inkludert i prisen*”, og han krever at entreprenøren må ”*være med på å dekke*” kostnadene med etablering av øya.

#### *Grunnarbeid*

Forbrukeren hevder at den tidligere omtalte utstikkingsfeilen, i tillegg til å skape en forsinkelse, også førte til ekstra kostnader. Han opplyser at han valgte å ”*bygge et ekstra*

*bomberom i den feilutgravde*” delen av tomta, men hevder at entreprenøren lovte at han ikke skulle betale for *”den feilen som ble gjort”*. Forbrukeren opplyser at han har mottatt en faktura for betaling for bortkjøring av masser, i hht til det beløpet som angivelig ble angitt som et *”maks. beløp”* i møtet 5. mars 2007, mens han i møtet ga uttrykk for at han ønsket å bli fakturert i hht virkelig bortkjørt masse. Han hevder også at det opprinnelige pristilbudet var basert på at det var fjell i grunnen, slik som det angivelig var på nabotomten, mens det viste seg at så ikke var tilfelle. Forbrukeren viser til at han har klaget på prisen uten å bli hørt, og han finner det urimelig at entreprenøren har tatt *”20 % påslag på ekstraregningen som i hovedsak er bortkjøring av masser”*.

#### *Takhatter*

Forbrukeren hevder at entreprenøren har vist liten forståelse for å rette mangler vedrørende plassering av takhatter når dette har blitt påpekt. Nå hevdes det å være montert *”en takhatt for mye”*, og at denne ikke er i bruk. Dermed anføres det at man nå muligens har fått et *”unødvendig og potensielt lekkasjepunkt”*. Det hevdes også at kanalen fra kjøkkenavtrekket var planlagt å gå rett opp, mens det nå er ført 5 – 6 meter *”mot nord med opptil flere 90 graders bend”*, noe som hevdes å medføre redusert effekt.

#### *Blikk beslag*

Forbrukeren hevder at beslagarbeidene er utført av en tømmermann, og ikke av en blikkslager. Han betegner arbeidet som *”Generell dårlig utførelse”*.

#### *Fall terrasse*

Det hevdes at fallet på terrassegulvet ikke er tilfredsstillende, og at det samler seg en dam foran avløpet. Forbrukeren hevder han har påpekt denne feilen flere ganger, og at den kunne vært utbedret før terrassebord ble lagt. Han anfører også at *”terrasselemmer skulle vært demonterbare”*, mens de nå er skrudd sammen, og at det er *”underliggende bord”* som forverret problemet med vannansamling. Forbrukeren opplyser at han selv har tatt opp og utbedret *”lemmene”*, men han krever at entreprenøren skal sikre tilstrekkelig og riktig fall til avløpet. Han påpeker også at terrassen ligger over beboelsesrom, og at levetiden på terrassebordene vil reduseres pga fukt og råte om mangelen ikke utbedres.

Forbrukeren purrer på svar 9. september 2008. Han opplyser at han nylig har hatt besøk av *”sjefen for tømmerfirmaet”* (åpenbart en av entreprenørens innleide underentreprenører), og at man da bl.a. diskuterte beslagarbeidene. Vedkommende skal da angivelig ha gitt uttrykk for at denne typen arbeider burde utføres av *”blikkslagere på hus med såpass mye blikkarbeid”*. Ett aluminiumsbeslag hevdes å ha sprukket i skjøten. Dette kreves utbedret.

Entreprenøren svarer samme dag, 9. september 2008 at han *”vil ta seg en tur oppom for å se det som gjenstår så vi endelig kan sette strek”*.

Entreprenøren svarer 18. september 2008 på forbrukerens brev fra 16. juni. (Forbrukeren har for hånd påført en opplysning om at brevet først ble poststempelt 5. oktober, og mottatt dagen etter) Til forbrukerens etterlysning av en *egen* beskrivelse for boligen, vises det til at man gjennomgikk en egen sjekkliste for hva som skulle leveres 22. mars 2007, og det hevdes at denne, sammen med forslag og løsninger gitt av arkitekten, var tilstrekkelig til å bygge huset. For øvrig kommenteres ovennevnte forhold som nemnda skal behandle.

#### *Prisstigning*

Entreprenøren opplyser at han ikke kunne starte sine arbeider umiddelbart etter at igangsettingstillatelsen forelå, da han var avhengig av sine underentreprenører, samt "vær og vind samt sykdom". Vedkommende som skulle stå for sprengning ble angivelig syk, noe som medførte at dette arbeidet tok uforholdsmessig lang tid. Det anføres imidlertid at "dette er av en liten økonomisk betydning da de "store pengene" først ruller når en starter med grunnmur/trearbeider". Han setter opp følgende oversikt over "kritiske" datoer:

|                      |          |
|----------------------|----------|
| Pristilbud gitt      | 23.01.07 |
| Kontrakt av          | 26.03.07 |
| Start sprengning ca. | 01.04.07 |
| Start betong ca.     | 20.05.07 |
| Start tømrer ca.     | 20.08.07 |

Med dette som grunnlag, foreslår han at det regnes prisstigning fra 23.01.07 til 20.05.07.

#### *Stueøy*

Det hevdes at stueøya "aldri har vært noe annet enn del av kjøkkenet", og at det ikke noe sted er angitt at entreprenøren "har noen ting med denne å gjøre".

#### *Grunnarbeid*

Entreprenøren hevder at den feilen som ble gjort med utstikking og ekstra utgraving ikke har medført noen ekstra kostnader for forbrukeren. Han viser til at forbrukeren har "fått ekstra kjeller gratis utgravd", og at han derfor "bør være glad for det".

#### *Takhatter*

Entreprenøren hevder at problemet med ekstra montert hatt, og langt kanalstrekk fra kjøkkenhetta til takhatten for kjøkkenavtrekket skyldes at forbrukeren "har egen leveranse av kjøkken og at merking av/oppmåling av plassering vifte kom sent i prosessen".

#### *Beslag*

Entreprenøren opplyser at det nå "pågår ferdigstillelse/utbedringer" av et firma med navn Mesterblikk.

#### *Fall terrasse*

Entreprenøren hevder at fallet på terrassegulvet er i hht Norsk standard, men at han har sendt en henvendelse om forholdet til det firma som har produsert og etablert tekkingen, uten å ha mottatt svar, til tross for gjentatte purringer.

Partene møtes 7. oktober 2008. Entreprenøren oversender referatet 9. oktober. Det opplyses at entreprenøren vil vurdere "prisstigning frem til oppstart tømrerarbeider", og komme tilbake til dette innen kort tid. Når det gjelder stueøya gjentas standpunktet om at denne ikke er medtatt i leveransen, og opplysningen om at utbedring av "utvendig beslag" pågår. Det avtales videre at entreprenøren skal etterlyse uttalelsen fra leverandøren av tekkingen på terrassen, og snarest sende denne til forbrukeren. Det angis for øvrig at "dokumentasjon høydeforskjell sluk i våtrom sendes tiltakshaver".

Forbrukeren kommenterer referatet i et udatert notat. Vedrørende prisstigning, stueøy og fall på terrassegulv er standpunktene de samme som tidligere. Når det gjelder takhatt og avtrekkskanaler, vedlegges et skriv fra vifteliverandøren der han angir at kanalene:

...skal installeres så de blir så korte som mulig og med så få bøyninger som mulig. Jo lenger rørene er og jo flere bøyninger som er nødvendig, jo større vil trykktapet- og dermed reduksjonen i den effektive utsuging være

Forbrukeren hevder at entreprenøren fikk oversendt kjøkkentegningen fra arkitekten før byggestart, og at han således skulle vite hvor takhatten for kjøkkenavtrekket måtte monteres. Slik det er nå, hevdes det at vifta ikke fungerer etter hensikten, selv om den i utgangspunktet er kraftig nok. Det fremsettes krav om at takhatten flyttes til rett over vifta, eller at entreprenøren alternativt leverer en kraftigere vifte.

Når det gjelder beslagarbeidene, opplyses det at man ikke vil akseptere *"dagens løsning"*, angivelig basert på uttalelser fra blikkenslagerfirmaet. De skal ha opplyst at *"blikkbeslagene ikke var forsvarlig montert og burde skiftes"*, samt at *"beslagene rundt gesims ikke var tette ved slagregn"*. Dessuten hevdes det at deler av gesimsen *"har stått uten beslag i ett helt år"*. Forbrukeren krever at entreprenøren utarbeider en tilstandsrapport for dette, der han bekrefter at tak og vegger ikke har tatt skade. Manglende beslag kreves montert omgående, samt at *"skadet nedblåst blikk fjernes"*. Forbrukeren opplyser at entreprenøren i møtet 7. oktober også *"nevnte ekstra kostnad pga dyrere type blikk"*, men han hevder at han fikk anledning til å velge type beslag uten at det ble opplyst at det skulle betales noe ekstra for dette. Han vil derfor ikke akseptere noen tilleggsbetaling for *"noe som har med blikk å gjøre"*. Forbrukeren ber også om at det inngås en skriftlig avtale om *"blikkarbeidet"*.

Forbrukeren fremmer videre en reklamasjon vedrørende kjellergulvet i betong, som han hevder har sprukket opp. Årsaken antas å være mangelfull vanning i herdeperioden.

Entreprenøren svarer 23. oktober 2008. Vedrørende sprekkene i kjellergulvet hevder han at *"det er vanlig med riss og sprekker"* der. Når det gjelder beregning av prisstigning, er han villig til å *"avslutte stigningen 15.04.07"*. Vedrørende takhatt og kjøkkenavtrekk hevder entreprenøren at han ikke hadde noe med å montere takhatt til dette, men at han sa seg villig til det etter å ha blitt forespurt om han kunne hjelpe til. Han opplyser at han på dette tidspunktet allerede var i gang med taktekkingen, men at han *"fikk kastet seg rundt, og fikk laget en ny takhatt"* som ble montert. Han erkjenner imidlertid at han nå *"i etterkant burde holdt seg borte fra dette"*. Lufta fra kjøkkenavtrekket går nå angivelig ut fra den takhatten som står nærmest kjøkkenet, og det bestrides at plasseringen av denne medfører noen vesentlig effektreduksjon.

Det opplyses videre at arbeidene med beslag nå er utført, og at manglende beslag er montert. Entreprenøren garanterer at huset ikke har blitt skadet på grunn av manglende gesimsbeslag. Når det gjelder ekstrakostnadene med beslag, hevdes dette forholdet å være *"uavklart"*, men det påpekes at det var forbrukerens arkitekt som beskrev størrelsen på beslagene.

Standpunktene om stueøy og fall på terrassegulv er som tidligere.

Forbrukeren svarer 13. november 2008. Han erkjenner at det er vanlig med riss og svinnsprekker i betonggulv, men at det også er vanlig å søke å forhindre dette ved å vanne og tildekke støpen med plast når det støpes i en varm sommermåned.

Forbrukeren aksepterer ikke *"tilbudet"* om at prisstigningen skal stoppe 15.04.07. Han opplyser at han har konferert med advokat, og viser til at entreprenøren har gjort flere feil i hht kontrakt, ved at han både har angitt feil indekstall og feil beregningsdato. Indekstallet får ikke være eldre enn 2 måneder, og forbrukeren hevder at hele prisstigningen bortfaller. Han krever dermed at innbetalt beløp tilbakebetales i sin helhet.

Det opplyses at advokaten også har vurdert forholdet med stueøya, og at vedkommende ga uttrykk for at *"denne veggen må regnes som entreprenøren sitt ansvar så lenge det ikke fremgår noen plass"* at forbrukeren har ansvaret for denne. (Veggen fremgår av egen tegning av stueøya) Det hevdes at advokaten også var enig i at *"blikkarbeid og takteking"* måtte anses som å inngå i det entreprenøren har ansvaret for, selv om dette ikke står spesifisert i kontraktsdokumentene.

Vedrørende *"blikkarbeidet"* opplyses det igjen at man ikke aksepterer dette. Forbrukeren hevder at entreprenøren som ansvarlig søker også hadde det tekniske ansvaret, og viser til at fagfolkene fra Mesterblikk, i møtet 7. september 2008, ga klare uttalelser og anbefalinger om at blikkarbeidet ikke var *"faglig utført og burde skiftes"*.

Vedrørende terrassegulvet betviles det at Norsk standard tillater at det står vann på tak. Det kreves igjen at det etableres fall mot sluk/avløp. Forholdet bør angivelig sjekkes av et uavhengig firma.

Dersom entreprenøren ikke aksepterer kravene, varsles det at det vil bli fremmet sak for Boligtvistnemnda.

Entreprenøren utarbeider en oversikt over *"tillegg"* som angivelig er levert til forbrukeren, og som det åpenbart kreves betaling for. Blant disse inngår:

|                                  |           |
|----------------------------------|-----------|
| 7. Utsprengning i byggegrop      | kr 25 000 |
| 8. Takhatt, rør, deler og arbeid | kr 3 380  |

Beløpene er ekskl mva. Samlet tilleggssum for alle punkter på lista er kr 197 079 inkl mva. Det listes også opp diverse fratrekk for til sammen kr 16 250 inkl mva.

Forbrukeren svarer på overstående i brev fra 28. desember 2008, oversendt 3. februar 2009. Han krever generelt at entreprenøren dokumenterer grunnlaget for alle krav om ekstra betaling. Han viser videre til at det ikke foreligger enighet om prisstigning, stueøy, blikkarbeid og terrassegulv, og til en vurdering foretatt av advokat vedrørende de 2 første forholdene. Denne hevdes oversendt. (Ikke fremlagt for nemnda) Forbrukeren anfører at det ikke er mulig å avslutte byggesaken før man har kommet til enighet på disse punktene.

Når det gjelder kravet om ekstra betaling for utsprengning av byggegrop, hevdes det at det ikke foreligger grunnlag for dette, da det angivelig ikke var noe fjell under der huset nå står. Forbrukeren hevder at årsaken til sprengningen var en feilutstikking som forårsaker at entreprenøren også foretok *"utgraving"* under carport. Han anfører at man hadde en avtale om at det ikke skulle betales for dette. Han hevder også at forskalingen opprinnelig ble feil oppsatt og måtte flyttes, og han har betalt for bortkjøring av masse *"som om byggegrop skulle vært fjell"*. Dermed kreves det at kravet slettes.

Vedrørende takhattene er forbrukeren villig til å betale tilleggskravet dersom entreprenøren er villig til å *"rette de feilene som er gjort"*, ved å fjerne overflødig hatt, og flytte hatten for kjøkkenventilatoren.

Forbrukeren lister selv opp en rekke forhold som han hevder han skal ha fratrekk for, i tillegg til de entreprenøren har angitt. Blant disse er et punkt om *"terrasse"*, der det hevdes å være avtalt at tretremmene på denne skulle være demonterbare, noe de angivelig ikke var ved

levering. Dessuten opplyses det at "lektene" under terrassebordene var slik montert at de hindret drenering mot sluk. Forbrukeren sørget for å få utbedret forholdet selv, men krever kr 1 000 pluss mva for dette arbeidet.

Vedrørende blikkarbeidene opplyses det at man er kjent med at entreprenøren har besiktiget dette sammen med en representant fra Mesterblikk. Forbrukeren etterlyser svar på hva entreprenøren akter å foreta seg. Det fremgår også at beslag har blåst av 2 ganger, og at man frykter at det kan oppstå skader om så skjer igjen.

Leverandøren av tekkingen på terrassen skriver til entreprenøren 20. februar 2009. Han opplyser at han vil *"svanke litt opp på dekket for å få fjernet mest mulig av vannet"*, men at han ikke kan garantere at han får fjernet alt. Han opplyser for øvrig at det ikke *"skal være noen fare at det står litt vann på tekkingen"*, men at han *"er villig til å utvide garantien på arbeidet til 10 år med virkning fra fakturadato 27.11.07"*.

En representant fra Mesterblikk sender e-post til entreprenøren 16. mars 2009. Han viser til en samtale med entreprenøren om utførelse av beslag på gesims og terrasse, og forklarer hvilken løsning de vanligvis benytter, med *"stående falser i alle skjøter"* for at disse skal bli tette og oppta nødvendig ekspansjon. Han angir også hvordan man eventuelt kan etablere skjøter med aluminiumsbeslag, med lasker og tetningsduk i skjøtene. Entreprenøren anmodes om å svare på *"hvilken utførelse som ønskes"*.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 10. mars 2009. Han opplyser at han ønsker å se forholdet med utskifting av blikk, og valg av materialer i sammenheng med resten av sluttoppgjøret, og ber entreprenøren bekrefte at han også vil skifte blikket på terrassen. Utførelsen vil han ha lik som på gesimsen, men han vil ikke ha *"oppbrettsskjøter"*, da det aldri har vært avtalt. Han kreves også at *"blikk på terrasse må være i samme materialkvalitet som på huset i dag"*.

Entreprenøren skriver til forbrukeren 19. mars 2009. Han opplyser at han vederlagsfritt vil skifte beslag på gesims og terrasse *"i henhold til gjeldende krav og retningslinjer"*. Beslagene vil angivelig være av typen "Plastisol" i hht en vedlagt detaljtegning utarbeidet av Mesterblikk. Dersom forbrukeren ønsker en annen type beslag, angis det at han må betale et tillegg for dette. Entreprenøren poengterer at bruk av plastisolbeslag lå til grunn for tilbudet fra 23. januar 2007, og at det også beskrives i leveransebeskrivelsen. Han opplyser at beslaget vil bli etablert med stående skjøter, i hht overnevnte anvisning fra Mesterblikk som vedlegges. Forbrukeren anmodes om å gi svar snarest.

Forbrukeren svarer 30. mars 2009. Han svarer at *"dette i utgangspunktet ser greit ut"*, men gjentar at han ønsker å se forholdet med utskifting av blikk og valg av materialer i sammenheng med resten av sluttoppgjøret.

Entreprenøren svarer 31. mars 2009 at han vil skifte beslag som angitt, og at det skal skje så snart som mulig. Forbrukeren svarer samme dag at han *ikke* har sagt seg *"enig vedr. blikkarbeidet"*, og gjentar at han vil se dette i sammenheng med hva entreprenøren foreslår for resten av sluttoppgjøret. Han opplyser at dersom han skal *"gå for en dårligere materialkvalitet på blikket enn den som er installert i dag"*, så bør man være enige om dette. Forbrukeren angir at han ikke ønsker at utskiftingsarbeider skal igangsettes før det foreligger enighet.



Entreprenøren skriver til forbrukeren 2. april 2009 under overskriften *"status"*. Vedrørende beslag hevdes det at *"vi har kommet dere i møte på dette punktet"*, og at man avventer forbrukerens valg av materialer. Standpunktet om stueøya er som før, og det anføres igjen at denne ikke inngår i kontrakten.

Når det gjelder prisstigningen viser entreprenøren til at sist kjente indeks, da tilbudet ble gitt 23. januar 2007, var det fra 15.12.06, men han erkjenner at kontrakten ikke ble signert før 26. mars 2007. Han foreslår dermed at forbrukeren aksepterer å betale for prisstigningen frem til og med 15.03.07, med angivelig kr 42 417 ekskl mva.

Når det gjelder kravet om betaling for *"arbeider med fjell i byggegrop"*, hevdes det at fakturaen fra graveentreprenøren viser til *"arbeider med fjell i byggegrop der huset står i dag"*, og at det ikke omfatter *"rom under carport"*. Entreprenøren opplyser at han vil *"frasi seg påslag på dette"*, for å vise imøtekommenhet.

Tillegg som det hevdes det nå er enighet om, angis til kr 68 584 ekskl mva, men blant de enkelte postene er det medtatt kr 20 000 for *"byggegrop"*, og kr 3 380 for *"takhatt inkl arb."*. Videre kreves det kr 74 660 for *"elektriker"*, og igjen kr 42 417 for prisstigning, slik at totale tillegg summerer seg til kr 185 661, mens en del angitte fradragposter utgjør kr 124 733. Dermed angis det at utestående beløp nå er kr 76 160 inkl mva.

Det avholdes ett-årsbefaring 7. mai 2009. Protokollen angir bl.a.:

- Der sjekkes opp, måles høyde sluk/terskel i bad og vask
- Beslag under vindu/vindusbrett sprekker opp i skjøt
- Understøttelse på beslag to dører i kjeller nagler
- Fall utv. terrasse ikke utbedret
- Kapasitet på kjøkkenvifte måles av byggherre
- CM (?) sjekker ventilasjonen (måles!?)
- Svinnsprekker i betonggulv i kjeller. Sjekkes ut av Hagso (?)

Entreprenøren søker juridisk bistand, og advokaten skriver til forbrukeren 30. juni 2009. Han angir at det foreligger *"to uoppgjorte forhold"*, og at det ene gjelder uenigheten om hvorvidt stueøya er inkludert i den leveransen entreprenøren har forpliktet seg til å yte, mens det andre gjelder prisstigningen. Advokaten varsler at det vil bli fremmet sak for Forlikrådet, dersom man ikke kommer til enighet. Forbrukeren gis 2 ukers svarfrist.

Forbrukeren engasjer åpenbart et annet blikkenslagerfirma enn det entreprenøren konsulterte, til å befare boligen. Vedkommende fakturerer 12. juli 2009 kr 1 250 inkl mva for *"1 stk befaring/prising beslag"*.

Entreprenørens advokat skriver til forbrukeren 6. august 2009, uten at forbrukeren har svart på overnevnte brev. Han vedlegger en *"samleoppstilling"* utarbeidet av entreprenøren, som angivelig viser at entreprenøren har utestående kr 76 160, med tillegg av renter og omkostninger. Dersom forbrukeren ikke betaler innen 2 uker, varsles det at forlikssklage blir tatt. Oppstillingen er i hht til den entreprenøren viste 2. april.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 18. august 2009. Den innregistreres 25. august. I eget vedlegg redegjøres det for forholdene. Stikkord fra redegjørelsen er inntatt i nedenstående tabell.

| Fra forbrukerens klage 18.08.09  | Fra entr. tilsv. 21.09.09  | Fra forbrukerens tilsv. 12.10.09  |
|--|--|---|
| <b>1. Beslag:</b>  |  |   |
| Alle beslag montert av tømmermenn. Ikke fagmessig. Entr. erkjent "feilen", og vil skifte på gesims og terrasse, men ikke til samme type som benyttet øvrige steder. Hevder Plastisol har annet utseende og kortere levertid enn lakkert aluminium. Hevdes bekreftet av blikkenslager. Krever utbedring, og kr 1 250 for benyttet blikkslager til befaring. Krever også sjekking av at det ikke har oppstått skade i konstr. pga manglende gesimsbeslag i lengre tid. | Viser til at standard beskrivelse angir at beslag leveres av typen "Plastisol". Hevdes at forbrukeren fikk seg forelagt 2 alternativer, og valgte det dyreste, angivelig avklart på telefon. Angir at forbruker bestrider avtalen. Entr. aksepterer <i>det</i> , men påpeker at han har tilbudt seg " <i>å omlevere Plastisol – slik standardbeskrivelse og avtale sier</i> ", men at forbrukeren avviser dette. | Bestrider at det er foretatt noen tilleggsbestilling, og anføres at det ikke foreligger noen utestående regninger vedrørende beslag. Hevder at entreprenøren ved en reklamasjon må "erstatte" benyttede produkter med nye med tilsvarende kvalitet. Hevder at aluminium er benyttet på alle vinduer, dører, terrasse og gesims. Utskifting skal kun skje på gesims og terrasse, angivelig pga av feilmontering. Evt. aksept for Plastisol ville medført 2 ulike typer beslag på huset |
| <b>2. Sprengning/bortkjøring av masse:</b>   |  |   |
| Hevder ca 90 m <sup>3</sup> masse ble unødvendig utgravd pga utstikkingsfeil. Kun fjell under område som var feil. Hevder avtale om at det ikke skulle betales ekstra. Fikk allikevel faktura mer enn 1,5 år senere, og mer enn 1 år etter å ha betalt for øvrige grunnarbeider. Vil ikke betale. Foto vedlegges.  | Bekrefter feil ved utgraving. Det hevdes at forbr. ble tilbudt å få levert tilbake massen som var fjernet, men avslo dette, da han heller søkte om, og fikk godkjent et ekstra lagerrom under carporten. Entr. finner det uforståelig at forbrukeren både skal avslå tilbudet om "retting", og deretter gjøre avkorting i avregningen.   | Bestrider at tilbudet om tilbakekjøring av masse ble avvist. Hevder det oppstod en "vinn – vinn situasjon" ved at entr. slapp tilbakekjøring, og forbr. fikk et ekstra rom under carport. Hevder uenigheten kun dreier seg om tillegget for sprengning av fjell. Angir igjen at det kun var fjell under feilutgravd del av tomta.   |
| <b>3. Manglende fall terrasse over boligrom:</b>   |  |   |
| Hevder at det til enhver tid står vann på terrassen. Vil ikke akseptere utbedring som forslått av leverandøren 20.02.09, eller utvidet garantitid.   | Hevdes at fallet på terrassen er 1:100, og dermed forskriftsmessig. Erkjenner at det fra tid til annen kan stå vann i skjotene. Anfører at leverandøren garanterer at dette er problemfritt.   | Bestrider at fallet kan være forskriftsmessig når det danner seg en dam på terrassen. Fotografi som viser situasjonen vedlegges. Avviser igjen utvidet garanti. Krever utbedring.   |
| <b>4. Takhatt:</b>   |  |   |
| Erkjenner at det i utgangspunktet skulle betales for takhatten til kjøkkenavtrekket, men vil ikke betale nå, da plasseringen er ca 5 m unna vifte. Fører til for dårlig avtrekk. Dessuten montert en takhatt som ikke er i bruk. Medfører ekstra potensielt lekkasjepunkt.   | Viser til takhatten er satt opp i forb. med ventilasjon fra kjøkkenvifte, men at " <i>vifte/avsugskanal m.v. er feil/uvirksom grunnet forbrukerens eget valg</i> ". Hevder at entreprenøren har tilbudt seg å fjerne hatten, men at dette er avvist.   | Bestrider å ha mottatt noe tilbud om fjerning av hatt. Vil betale tilleggskravet om kr 3 380 ekskl mva dersom feilplassert takhatt flyttes.   |
| <b>5. Prisstigning:</b>  |  |   |
| Viser til kontraktens pkt 9.2 om at regulering kan skje frem til den måned det er avtalt at entr. kan starte, og pkt 14.1 om at han kunne starte snarest etter igangsettingstillatelse. Denne forelå 20. febr 07, og man aksepterer i utgangspunktet prisstigning frem til da. Kontrakten fra 26.03.07 angir indekstallet pr 15.12.06, men tallet ikke får være  | Viser til økonomisk oppsett som angir hvordan man har kommet frem til kravet om kr 42 417. Dette er beregnet stigning fra 15.12.06 til 15.03.07. Kravet opprettholdes.   | Ikke kommentert   |

|   |  |  |
|---|--|--|
| eldre enn 2 mnd. Det hevdes dermed at det må være indekstallet fra 15.02.07 som skal legges til grunn. Hevdes at tilbudet fra 23.01.07 ikke sier noe om indekstall. ( <i>Feil</i> ) Dermed hevdes det ikke å foreligge grunnlag for prisstigning.   |  |  |
| <b>6. Stueøy:</b>   |  |  |
| Viser til kontr. pkt 3.3 om at ytelser som fremgår av tegningene omfattes av avtalen selv om de ikke er tatt med i leveransebeskrivelsen, og at dersom noe er ulikt angitt, så gjelder beskrivelsen. Det foreligger ingen detaljert beskrivelse, og det hevdes at entr. forsikret om at alt som viste på tegningene, og som ikke var trukket ut, ville bli levert. Stueøya viser, og tegningen ble angivelig gitt entr. før tilleggskontrakt og kontrakt ble inngått. Krever at entr. dekker tilleggskostnaden til murer, stor kr 42 302. | Viser til at verken kontrakt eller standardbeskrivelse angir at denne skal leveres, og at det heller ikke fremgår noe annet sted. Krever at forbrukeren hjemler sitt krav. | Anfører igjen at det aldri ble opplyst at dette var en leveranse som ikke var inkludert. Først ”oppdaget” da arbeidet skulle påbegynnes.                                     |
| <b>7. Oppsprukket kjellergulv:</b>  |  |  |
| Hevder det er store svinnsprekker pga manglende tildekking og vanning i herdetiden. Avtale om kontroll angitt i protokoll fra ett-årsbefaringen. Forventer utbedring.   | Erkjenner noen sprekker. Hevder forbrukeren er tilbudt utbedring av utførende entreprenør, men at dette er avvist. Hevdes at forbrukeren dermed nå ikke har noe å kreve.   | Bestrider å ha fått tilbud om utbedring. Hevder at entr. ved ett-årsbefaringen innrømmet at sprekken var store, og lovet å ta kontakt med betongentreprenøren. Intet skjedd. |
| <b>8. Høyde dørterskel/sluk bad- og vaskerom:</b>   |  |  |
| Hevder at det først ble montert feil type terskler i 1. og 2. etg. Ved skifte til flate terskler ble høyden mellom sluk og terskel redusert. Krever at tilstrekkelig høyde dokumenteres av et uavhengig firma. Også medtatt i protokoll fra ett-årsbefaringen.  | Hevder det her dreier seg om et sluk som er kledd inne under et badekar. Entreprenøren er villig til å åpne og måle, samt utbedre eventuell feil eller mangel              | Kreves at entreprenøren også sjekker i vaskerom. Også tatt opp med ett-årsbefaringen.  |

Forbrukeren viser en økonomisk oversikt der han kommer til at det totale tillegget blir kr 119 864. Han har da tatt utgangspunkt i de samme beløp som entreprenøren angir i sitt brev fra 2. april 2009, men fratrukket kr 20 000 for byggegropa, og kr 3 380 for takhatten. Beløpet er ekskl mva. Videre kreves fullt fratrukk for all fakturert prisstigning, angivelig kr 89 333, og for stueøya med kr 33 841, også disse beløpene er ekskl mva. Han kommer således til at han har kr 48 387 inkl mva til gode. Han krever renter av prisstigningsbeløpet fra 23.10.07, og for beløpet knyttet til stueøya fra 12.12.07. I regnestykket har han angivelig ikke medtatt kostnaden til befaring for blikkslager. (kr 1 250)

Det opplyses for øvrig at det ved overtakelsen ikke ble ført noen overtakelsesprotokoll, at det foreligger brukstillatelse pr 10.03.08, men at man enda ikke har mottatt noen ferdigattest.

Entreprenøren tar ut forliksklage for Forlikrådet 1. september 2009, vedrørende forholdene prisstigning og stueøy, men denne trekkes tilbake 21. september, etter at entreprenøren ble oppmerksom på at forbrukeren allerede hadde fremmet sak for Boligtvistnemnda.

Entreprenørens advokat gir tilsvaer til Boligtvistnemnda 21. september 2009. Han anfører at entreprenøren gjentatte ganger har forsøkt å komme til enighet med forbrukeren uten å lykkes, og at forbrukeren verken har svar på hans brev fra 30. juni eller 6. august. Det hevdes at forbrukeren skylder entreprenøren kr 76 160 i hht hans oppsett fra 2. april. Stikkord fra kommentarene til forbrukerens enkelte klagepunkter er inntatt i overstående tabell.

Forbrukeren gir tilsvaer 12. oktober 2009. Hovedinnholdet er inntatt i overstående tabell. Det omtalte fotografiet av terrassegulvet viser at det står vann på store deler av gulvet, angivelig selv 4 dager etter siste regnværsdag.

Forbrukeren kontakter en "ekspert" på ventilasjonsopplegg for kjøkken. Vedkommende sender e-post til forbrukeren 13. november 2009, der han kommer med sine betraktninger om hva som kan være årsaken til at forbrukeren opplever avtrekket fra kjøkkenventilatoren som utilfredsstillende. En årsak angis å kunne være for lang kanalføring, og diverse bend mellom vifte og takhatt.

Betongentreprenøren uttaler seg om sprekkene i kjellergulvet i brev til entreprenøren 14. november 2009. Han antar at det dreier seg om svinnsprekker, og angir at det "ikke er unormalt", og at det verken skyldes "betongkvalitet eller utført arbeid".

I en e-post fra 16. november 2009 til entreprenøren, opplyser han som var "bas" på byggeplassen at man enkelt kan "bygge på" 12 mm på de flate tersklene til bad og vaskerom dersom det skulle vise seg å være mindre enn 27 mm høydeforskjell fra topp terskel til topp sluk. Vedkommende opplyser at han er sikker på at det var forbrukeren som valgte hvilken type beslag han ville ha, etter å ha blitt forevist 2-3 alternativer med tilhørende priser av byggeleder. Når det gjelder takhatten for kjøkkenvifta, hevder han at denne ble plassert etter anvisning fra forbrukeren, og at avstanden fra vifta til hatten er ca 2 m. Han opplyser også at det ble benyttet 2 stk 90 graders bend, og anfører at det ikke var mulig å få til færre bend og kortere kanal.

Leverandøren av tekkingen på terrassen befarer denne og sender e-post til entreprenøren 17. november 2009. Han opplyser at han ikke "finner noen god løsning på problemet", og at han opplevde at det var noe "svikt i underlaget". Det stod imidlertid ikke noe vann på terrassen. Han er fortsatt villig til å gi utvidet garanti på utført arbeid i 10 år fra fakturadato.

Entreprenøren svarer leverandøren samme dag, 17. november 2009, og opplyser at forbrukeren ikke godtar noen utvidet garantitid. Han opplyser også at han venter på svar vedrørende størrelsen fallet på gulvet, og om dette er innenfor standardens krav. Dersom så ikke er tilfelle, opplyser han at han trolig må starte planlegging av oppretting.

Leverandøren av tekkingen, som åpenbart også har levert hele konstruksjonen over selve trekonstruksjonen, beskriver hvordan denne er oppbygd i svar 17. november. Han opplyser at fallet ble etablert med skråskåren skumplastisolasjon, og at øverste isolasjonslag består av 30 mm steinull. Han antar at den opplevde "svikten i underlaget" kan være forårsaket av at mineralullfiberne har blitt "knust" på grunn av stor aktivitet på terrassen før tretremmene ble

etablert, og vil således ikke påta seg noe ansvar for dette. Konstruksjonen hevdes å være den vanlige på boliger og yrkesbygg.

Entreprenørens advokat oversender ovennevnte e-postkorrespondanse fra leverandøren av tekking, byggeplassbasen og betongentreprenøren 19. november 2009. Det vedlegges også en skisse fra graveentreprenøren som åpenbart er ment å vise hvor på tomte det ble foretatt fjellsprengning. På denne er det opplyst at man må beregne en "underboring" på 40 – 50 cm. Skissen viser at det ble foretatt sprengning på ca halve arealet.

Forbrukeren gir tilsvaer 13. desember 2009. Det påpekes at tekkefirmaet ikke har bekreftet at fallet på terrassegulvet er innenfor standardens krav, og hevdes at det selv etter lang tids tørrvær står vann på terrassen i området foran nedløpet. Det hevdes også at terrassen var i hyppig bruk før trettremmene ble lagt, og at bl.a. byggeplass-sagen stod der.

Byggeplassbasens redegjørelse om takhatt bestrides, og det anføres igjen at det var entreprenøren som plasserte ut takhattene. Forbrukeren kan ikke se noen grunn til at ikke kanalen fra vifta ble ført rett opp i en hatt, uten unødige bend. Han vedlegger tegninger som hevdes å vise hvor takhatten for kjøkkenavtrekket er plassert. Det angis på en tegning at det er benyttet 3 stk 90 graders bend, og tegningen viser en horisontal kanallengde, målt på tegningen, på ca 3,3 m. Vertikal lengde opp til takhatten kommer i tillegg.

Vedrørende omfanget av fjellsprengning, vises det igjen til fremlagte fotografier som hevdes å vise at det ikke var fjell under det området der selve huset står. Forbrukeren viser til at han tidligere har anmodet om å få dokumentert "*fratrekket for ekstraregning pga fjell*", uten å ha fått dette. Han hevder igjen at han ikke skal betale noe ekstra.

Vedrørende sprekker i kjellergulv, vedlegges fotografier som viser disse. Det vises igjen til at forholdet ble påpekt ved ett-årsbefaringen, uten at betongentreprenøren har foretatt befarings eller utbedring.

Intet nytt om måling høyde terskler/sluk og beslag.

Entreprenøren skriver til sin advokat 13. januar 2010. Han opplyser at han foreløpig ikke har fakturert forbrukeren for det han mener han skal ha betalt for å ha levert en annen og dyrere type beslag enn Plastisol som er beskrevet i leveransebeskrivelsen. Beløpet anslås til kr 15 000 til 20 000 ekskl mva. Han erkjenner at han nok skulle ha fremmet kravet allerede høsten 2007, men hevder at forbrukeren var "*totalt avvisende til dette*".

Entreprenøren bestrider forbrukerens påstand om at kjøkkenavtrekket er ført frem til den takhatten han hevder er benyttet. Han opplyser at avtrekket ble ført frem til den hatten som er nærmest komfyren, (fremgår ikke av tegningene) og oppfordrer til at det tas en befarings for å få avklart dette en gang for alle.

## **2. Sakens rettslige sider**

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen.

### *1. Beslag*

Forbrukeren hevder at alle beslag på boligen er montert av tømmermenn, og at arbeidet ikke er fagmessig utført. Han erkjenner at entreprenøren i utgangspunktet har benyttet aluminiumsbeslag, og at dette er å anse som en bedre kvalitet enn den typen som er beskrevet

i leveransebeskrivelsen som Plastisol. Han bestrider ikke at han selv fikk anledning til å velge aluminiumsbeslag, men hevder at det aldri var tale om noen tilleggsbestilling, eller at det ble avtalt at det skulle betales noe ekstra for slike. Når entreprenøren nå skal skifte beslag på gesims og terrasse, angivelig fordi han har erkjent at de som opprinnelig ble montert, ble montert feil, krever forbrukeren at entreprenøren fortsatt skal benytte aluminiumsbeslag, både fordi entreprenøren angivelig er forpliktet til å ”erstatte” det som skiftes med et materiale av samme kvalitet som først benyttet, og for at ikke huset skal fremstå med 2 typer beslag. Forbrukeren krever også at entreprenøren skal dekke en dokumentert kostnad stor kr 1 250 for benyttet blikkslager til befaring. I tillegg kreves det at entreprenøren skal foreta en kontroll for å sikre at det ikke har oppstått skade i konstruksjonen fordi gesimsbeslag angivelig manglet i en lengre periode.

Entreprenøren viser til at standardbeskrivelsen angir at beslag leveres av typen Plastisol. Han opplyser imidlertid at forbrukeren fikk seg forelagt 2 alternativer for beslag, med priser, og at han valgte det dyreste. Han erkjenner i e-post til sin advokat 13. januar 2010 at han formeldt skulle ha fremmet krav om tilleggsbetaling allerede høsten 2007, men at det ikke har blitt gjort fordi forbrukeren var totalt avvisende til dette. Han opplyser at forbrukeren derfor ikke har mottatt noen tilleggsregning, men at beløpet utgjør om lag kr 15 000 – 20 000. Da forbrukeren nå bestrider at det foreligger noen muntlig avtale om at han skal betale en eventuell tilleggsregning, hevder entreprenøren at *han* kan foreta utskifting av beslag på gesims og terrasse i hht beskrivelsen, dvs ved bruk av Plastisolbeslag.

Nemnda vil først få vise til buofl § 42 *Justering for endringer og tilleggsarbeid*, første og andre ledd, der det heter at:

Partane kan krevje justering av vederlaget som følgje av endringar og tilleggsarbeid i den mon det følgjer av den opprinnelege avtalen eller er fastsett i særskilt skriftleg avtale om endringane eller tilleggsarbeidet.

Elles kan justering av avtalt vederlag berre krevjast

- a. dersom krav på tillegg eller frådrag er framsett i samband med kravet om endringar eller tilleggsarbeid, eller
- b. i den mon den andre parten måtte skjøne at endringane eller tilleggsarbeidet ville føre til eit slikt krav.

Etter nemndas vurdering er det ikke selvfølgelig at forbrukeren *måtte forstå* at han skulle betale for endringen av beslagstype fra Plastisol til aluminium, selv om han fikk anledning til selv å velge type. Nemnda vil også få vise til kontraktens pkt 8.2 der det konkret angis at entreprenøren skriftlig skal klargjøre for forbrukeren de kostnadmessige konsekvensene av de endringer forbrukeren krever. I dette tilfellet foreligger det ingen skriftlig avtale, og nemnda kommer således til at det ikke foreligger grunnlag for entreprenøren til å foreta noen eventuell tilleggsfakturering for aluminiumsbeslag.

Når entreprenøren nå skal skifte/utbedre beslag på gesims og terrasse, kommer nemnda til at han skal benytte aluminium som benyttet øvrige steder på huset, både fordi forbrukeren i hht overstående, etter nemndas vurdering hadde rimelig grunn til å anta at det var den typen beslag han skulle få uten å måtte betale et tillegg, og fordi huset, som har en helt spesiell arkitektur, bør ha samme type beslag alle aktuelle steder for å sikre et enhetlig preg og om lag samme levetid på beslagene. Forbrukeren gis således medhold, men han får ikke dekket sin kostnad stor kr 1 250 for blikkslagerbefaring, da nemnda etter en total vurderer kommer til at denne ikke var nødvendig.

## 2. Sprengning/bortkjøring av masse

Forbrukeren hevder at ca 90 m<sup>3</sup> masse unødvendig ble utgravd pga en utstikkingsfeil, og at det bare var fjell som måtte sprenges bort under det området som utgjorde feilen, mens entreprenøren åpenbart mener at det også var noe fjell som måtte fjernes under det området der huset skulle plasseres. Forbrukeren dokumenterer situasjonen med fotografier. Han erkjenner at han valgte å benytte den ekstra utgravde byggegropa til bod under carporten, men hevder det oppstod en ”vinn – vinn situasjon” ved at entreprenøren da slapp å kjøre tilbake allerede bortkjørte masser, etter at feilen ble oppdaget. Han hevder også at det forelå en muntlig avtale om at han ikke skulle betale noe ekstra for grunnarbeidene på grunn av feilen. Det anføres ubestridt at entreprenørens krav om tilleggsbetaling først fremkom mer enn 1,5 år etter at arbeidet ble utført, og mer enn 1 år etter at det ble betalt for øvrige grunnarbeider. Forbrukeren vil derfor ikke betale en tilleggsregning stor kr 20 000 pluss mva, totalt kr 25 000, åpenbart først og fremst knyttet til utsprenget og bortkjøring av sprengningsmasser.

Entreprenøren bekrefter at det oppstod en feil ved utstikkingen, og dermed med utgravingen, og han har ikke bestridt at dette var hans ansvar. Han hevder imidlertid at forbrukeren ble tilbudt å få levert tilbake den delen av de bortkjørte massene som var fjernet for meget, åpenbart for at denne kunne fylle igjen den delen av byggegropa som var for meget utgravd, men at forbrukeren avslo dette, da han heller søkte om, og fikk godkjent et ekstra lagerrom under carporten. Forbrukeren bestrider ikke at han fikk et slikt tilbud, men han bestrider at det ble avvist. Entreprenøren finner det uforståelig at forbrukeren *både* skal avslå tilbudet om ”retting”, og deretter gjøre avkorting i avregningen.

Nemnda legger til grunn at kravet om tilleggsbetaling først og fremst er knyttet til krav om betaling for utsprenget og bortkjøring av fjell. Han har ikke bestridt forbrukerens påstand om at det forelå en muntlig avtale om at forbrukeren ikke skulle betale noe tillegg for arbeider som hadde tilknytning til feilen. Nemnda viser igjen til buofl § 42, og at entreprenøren ikke har bestridt at han først fremmet kravet om tilleggsbetaling 1,5 år etter at arbeidet ble utført, og mer enn 1 år etter at forbrukeren betalte for øvrige grunnarbeider. Han har heller ikke bestridt forbrukerens påstand om at i alle fall mestedelen av fjellet som måtte sprenges bort befant seg under den delen av tomte som ble utgravd på grunn av feilstikkingen, slik dette er dokumentert med fotografier fremlagt av forbrukeren. Også i dette tilfellet kommer nemnda til at forbrukeren ikke *måtte forstå* at han skulle betale noe tillegg i hht buofl § 42, og entreprenøren gis ikke medhold.

### *3. Manglende fall terrasse over boligrom*

Forbrukeren hevder at det ikke er tilstrekkelig fall på terrassegulvet over TV-stua, og at det stadig etter nedbør står vann på terrassen i flere dager, spesielt rundt nedløpet. Han hevder at stående vann medfører risiko for lekkasje, og at trettremmene vil råtne raskere når de stadig utsettes for stående vann. Han vedlegger et fotografi som viser situasjonen.

Entreprenøren hevder at fallet på terrassen er 1:100, og dermed forskriftsmessig, men han erkjenner at det fra tid til annen kan stå vann i skjøtene på tekkingen. Han viser imidlertid til at leverandøren garanterer at dette er problemfritt, og at *han* er villig til å utvide sin garanti til 10 år, regnet fra 27.11.07. Forbrukeren avviser tilbudet, da han krever at fallet utbedres. Han betviler også entreprenørens påstand om at fallet virkelig *er* 1:100.

Nemnda legger til grunn at det blir stående vann på store deler av terrassegulvet etter nedbør, og at entreprenøren ikke har bestridt forbrukerens påstand, angitt på fremlagt fotografi, om at vannet blir stående i flere dager. Entreprenøren har heller ikke fremlagt noen målinger som dokumenterer hva fallet virkelig er. I hht beskrivelsen av konstruksjonen, gitt i e-post fra

leverandøren 17. november 2009, skulle fallet etableres ved at EPS-isolasjonen ble levert skråskåren. Det angis imidlertid at fallet kan ha blitt ”reduisert” ved at fibrene i et mineralullag har blitt ”knust” ved at terrassen har blitt utsatt for stor aktivitet i byggeperioden. Forbrukeren hevder at *det* skjedde ved at bl.a. byggeplassaga var plassert der. Entreprenøren har ikke bestridt dette. Uansett kommer nemnda til at entreprenøren ikke har sannsynliggjort at fallet er tilstrekkelig til å hindre at det blir stående vann på en stor del av terrassen etter nedbør, og langt flere steder enn i skjøtene. Nemnda kommer derfor til at det foreligger en mangel i hht buofl 25, og at entreprenøren skal utbedre denne ved å etablere tilstrekkelig fall til at vann renner av, og ikke blir stående på større deler av arealet.

#### *4. Takhatt*

Forbrukeren hevder at takhatten for kjøkkenavtrekket er plassert ca 5 m unna vifta, mens den angivelig kunne vært ført rett opp, og dermed gitt en kortere kanalføring med færre bend. Han anfører at dagens plassering fører til for dårlig avtrekk. Han hevder også at entreprenøren har montert *en* ”ekstra” takhatt som ikke er i bruk, og at *det* medfører et ekstra potensielt lekkasjepunkt. Når det gjelder takhatten for kjøkkenavtrekket, erkjenner han at det i utgangspunktet skulle betales for denne, da den ikke var med i entreprenørens opprinnelige tilbud, men forbrukeren vil ikke betale nå, pga plasseringen.

Entreprenøren hevder at takhatten for kjøkkenvifta ble plassert etter anvisning fra forbrukeren, men erkjenner at det ved en feil, som angivelig skyldes forbrukerens valg, ble oppsatt en ekstra takhatt som nå ikke er i bruk. Han hevder at han har tilbudt seg å fjerne denne, men at dette er avvist av forbrukeren. Forbrukeren bestrider at han har fått noe slikt tilbud.

Entreprenøren hevder at det ikke er mer enn 2 m fra kjøkkenvifta og opp til takhatten, og at det i tillegg til kanalen er benyttet 2 stk 90 graders bend, mens forbrukeren hevder at den horisontale lengden er ca 5 m, og at det er benyttet 3 stk 90 graders bend. I en e-post fra 13. januar 2010 poengterer entreprenøren at avtrekket går ut i den takhatten som er nærmest komfyren, mens forbrukeren åpenbart har forutsatt at det er en annen takhatt som er benyttet. Entreprenøren forslår en befaring for å få dette avklart.

Nemnda legger til grunn at forbrukeren ikke har bestridt entreprenørens påstand om at kjøkkenavtrekket virkelig er ført opp i nærmeste takhatt, og at det gir vesentlig kortere kanalstrekke og færre bend enn det forbrukeren opererte med. Forbrukeren har erkjent at han i utgangspunktet selv hadde ansvaret for kjøkkenavtrekk og takhatt for dette, og at han skulle betale for entreprenørens ekstraarbeid med denne. Etter nemndas vurdering har forbrukeren ikke tilstrekkelig sannsynliggjort at det foreligger noen mangel med entreprenørens leveranse på dette punkt, og forbrukeren skal følgelig betale tilleggsregningen stor kr 4 225. Når det gjelder den takhatten som angivelig ikke er i bruk, skal entreprenøren fjerne denne dersom forbrukeren ønsker det.

#### *5. Prisstigning*

Entreprenøren krever prisstigning for perioden 15.12.06 til 15.03.07, stor kr 42 417.

Forbrukeren bestrider kravet ved å vise til at kontrakten er signert 26.03.07, og at den i pkt 9.2 angir at regulering kan skje frem til den måned det er avtalt at entreprenøren *kan* starte sine arbeider. Det vises videre til pkt 14.1, alternativ 1 om at entreprenøren kunne starte snarest etter igangsettingstillatelsen. (s. 36) Denne forelå angivelig 20. februar 2007, og forbrukeren aksepterer i utgangspunktet prisstigning frem til da. Han viser imidlertid til at det indekstallet som er oppgitt i kontraktens pkt 9.2 er pr 15.12.06, (s. 33) og at tallet ikke får være eldre enn 2 mnd. Dermed kommer han til at det må være indekstallet fra 15.02.07 som skal legges til



grunn, da tidligere tall ville vært eldre enn 2 måneder. Dermed hevder han at det ikke å foreligge grunnlag for å beregne noen prisstigning. Forbrukeren krever forsinkelsesrenter av for meget beregnet prisstigning fra 23. oktober 2007.

Entreprenøren krevde opprinnelig prisstigning for tidsrommet 15.12.06 til 15.06.07, stor kr 89 333, men har senere vært villig til å redusere tidsrommet til 15.12.06 til 15.03.07, med beregnet stigning kr 42 417. Verken entreprenøren eller hans advokat har nærmere begrunnet hvorfor de mener det foreligger grunnlag for å kreve prisstigning fra 15.12.06.

Nemnda legger til grunn at indekstallet i kontraktens pkt 9.2 ikke får være eldre enn 2 måneder i forhold til dato for signering. Når entreprenøren opererer med tallet pr 15.12.06, så er det åpenbart for gammelt. Det eldste tallet han kunne benytte var tallet for 15.02.07, og det er ingen tvil om at dette var tilgjengelig på det aktuelle tidspunktet. Det har for øvrig ingen betydning at entreprenøren i sitt tilbud fra 23.01.07 opererer med indekstallet fra 15.12.06, selv om dette åpenbart er "videreført" til kontrakten. Entreprenøren har ikke bestridt at byggetillatelsen forelå 20. februar 2007, og at han i hht kontraktens pkt 14.1 kunne ha startet byggingen på dette tidspunktet, selv om kontrakten enda ikke var signert. På den annen side ville det være urimelig å forvente at entreprenøren skulle starte sine arbeider uten en signert kontrakt. Det er også fremlagt opplysninger som kan tyde på at utstikkingen av boligen faktisk ble foretatt helt i slutten av februar 2007, umiddelbart etter at byggetillatelsen forelå. Det har imidlertid ingen betydning, da kontraktens angivelse av byggestart må bli å anse som det tidspunktet da selve byggearbeidet startet. Nemnda kommer således til at forbrukeren skal betale prisstigning frem til 15.03.07, dvs for *en* måned. Forbrukeren skal ha forsinkelsesrenter av for meget innbetalt beløp fra innbetalingstidspunktet til tilbakebetaling skjer.

#### 6. Stueøy

Forbrukeren krever at entreprenøren skal dekke hans kostnad til murer, stor kr 42 302, for murerarbeider knyttet til etablering av en "stueøy" som på den ene siden bl.a. har en innmurt peisinnatts, mens den andre siden har kjøkkeninnredning. Peisinnatts og kjøkkeninnredningen er ikke med i entreprenørens leveranse, men "bæresystemet" for øya er på arkitekttegningen beskrevet som "*hvit pusset Leca finblokk*". Forbrukeren viser til kontraktens pkt 3.3 om at "*ytelser som fremgår av tegningene omfattes av avtalen selv om de ikke er tatt med i leveransebeskrivelsen*", og at dersom noe er ulikt angitt, så gjelder beskrivelsen. Det foreligger imidlertid ingen detaljert beskrivelse som omtaler stueøya. Forbrukeren hevder at entreprenøren forsikret om at alt som viste på tegningene, og som ikke konkret var trukket ut, ville bli levert.

Entreprenøren viser til at verken kontrakt eller standardbeskrivelse angir at stueøya skal leveres, og at *det* heller ikke fremgår noe annet sted. Han avviser således kravet.

Som anført av forbrukeren, følger det av avtalens punkt 3.3 andre ledd at "*Ytelser som framgår av tegningene, omfattes av avtalen selv om de ikke er tatt med i leveransebeskrivelsen*". Etter nemndas oppfatning forutsetter imidlertid regelen at det rimelig klart framgår av tegningene hva som skal leveres. Dette er ikke tilfelle i nærværende sak. Partene er enige om at forbrukeren skulle holde kjøkkeninnredningen selv. I angjeldende tilfelle er det også inntegnet en peisinnatts i stueøya, og det er åpenbart ingen uenighet om at også denne skulle leveres og installeres av forbrukeren. At entreprenøren under disse omstendighetene skulle stå for byggingen av selve "bæresystemet" når dette ikke var presisert på noen annen måte, finner nemnda ikke er en naturlig tolking av avtalen. Etter en total

vurdering kommer dermed nemnda, i dette tilfellet, til at entreprenøren ikke har forpliktet seg til levere stueøya. Forbrukeren gis således ikke medhold.

### *7. Oppsprukket kjellergulv*

Forbrukeren hevder at det er store svinnsprekker i kjellergulvet pga manglende tildekking og vanning i herdetiden, og anfører at det ble avtale i protokollen fra ett-årsbefaringen at dette skulle kontrolleres. Han har dokumentert sprekker via fotografi, og krever utbedring.

Entreprenøren erkjenner at det er noen sprekker, og hevder at forbrukeren er tilbudt utbedring av utførende entreprenør, uten at det ble akseptert. Forbrukeren bestrider å ha mottatt noe tilbud om utbedring.

Nemnda legger til grunn at entreprenøren opplyser at forbrukeren har fått tilbud om oppretting, og at han således er enig i at sprekkene bør utbedres, etter at han besiktiget disse i forbindelse med ett-årsbefaringen. Entreprenøren har imidlertid ikke sannsynliggjort at forbrukeren har avvist tilbudet. Nemnda kommer således til at entreprenøren skal påse at sprekkene utbedres.

### *8. Høyde dørterskel/sluk bad- og vaskerom*

Forbrukeren hevder at det først ble montert feil type terskler i 1. og 2. etg. Ved skifte til flate terskler ble angivelig høyden mellom sluk og terskel redusert. Det kreves at høydeforskjell mellom topp terskel og topp sluk måles og dokumenteres av et uavhengig firma, og at det foretas utbedring om forskjellen er for liten. Forbrukeren viser også til at forholdet ble påpekt ved ett-årsbefaringen.

Entreprenøren opplyser at det i bad dreier seg om et sluk som er kledd inne under et badekar. Han er villig til å åpne og måle, samt utbedre eventuell feil eller mangel. Forbrukeren anfører at man også må måle og eventuelt utbedre i vaskerom.

Nemnda legger til grunn at entreprenøren er villig til å måle og utbedre eventuelle mangler, både i baderom og vaskerom. Det er imidlertid ikke grunnlag for å kreve at dette må skje med et uavhengig firma.

## **3. Konklusjoner**

- Entreprenøren skal benytte aluminiumsbeslag når han skal skifte beslag på gesims og terrasse, i tråd med det som er benyttet ellers på boligen
- Forbrukeren får ikke dekket sin kostnad stor kr 1 250 for blikkslagerbefaring.
- Forbrukeren skal ikke betale for ekstraarbeider knyttet til arbeid og bortkjøring av masser i forbindelse med grunnarbeidene
- Entreprenøren skal utbedre terrassen, og sørge for å etablere tilstrekkelig fall til at vann renner av, og ikke blir stående på større deler av arealet.
- Forbrukeren skal betale tilleggsregningen stor kr 4 225 for takhatt til kjøkkenventilatoren. Når det gjelder den takhatten som ikke er i bruk, skal entreprenøren fjerne denne dersom forbrukeren ønsker det.
- Forbrukeren skal således betale prisstigning for *en* måned, for tidsrommet 15.02.07 – 15.03.07. Forbrukeren skal ha forsinkelsesrenter av for meget innbetalt beløp fra innbetalingstidspunktet til tilbakebetaling skjer.
- Forbrukeren gis ikke medhold i at entreprenøren skal betale for etablering av stueøy
- Entreprenøren skal påse at svinnsprekkene i kjellergulvet utbedres.

- Entreprenøren skal måle og utbedre eventuelle mangler med hensyn til høyden mellom terskel og sluk i bad og våtrom. Han behøver imidlertid ikke å benytte et uavhengig firma til målingen.