

## Protokoll i sak 516/2009

for

Boligtvistnemnda

29.04.10

**Saken gjelder:** Diverse reklamasjoner, krav om dagmulkt, krav om erstatning for tapte leieinntekter og for rentetap  
-----

### 1. Sakens faktiske sider

Partene inngår "*Intensjonsavtale*" 6. februar 2007, der forbrukeren bl.a. skal få utarbeidet 1:100 tegninger for boligen, samt en situasjonsplan.

Forbrukeren får et konkret pristilbud 31. mars 2008, stort kr 1 145 349. Dette er åpenbart basert på en gjennomgang foretatt samme dag, med grunnlag i en signert og avkrysset "*kundekontrolliste*" som viser hva som inngår i tilbudet, som et supplement til entreprenørens standard leveransebeskrivelse som opplyses datert november 2005.

Forbrukeren får samtidig, mot et tillegg i pris, tilbud på levering av ferdig malte hvite vinduskarmer og ferdig malt hvit faspanel på alle innvendige vegger.

Partene inngår samme dag, 31. mars 2008 "*Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus*". Vederlaget avtales i pkt 5.1 til kr 1 145 349. Byggetiden avtales i pkt 8.2 til i alt 320 kalenderdager, der forbrukeren skal ha 40 dager til sine arbeider. I eget vedlegg fremgår det bl.a. at forbrukeren som egeninnsats skal stå for "*sparkling, tapetsering, maling, utvendig beising, parkett/laminat, gulvbelegg, fliser og membran*". Han skal også stå for "*utvasking*". Utgangspunktet for byggetiden er når entreprenøren har fått beskjed om at det er gitt byggetillatelse, og forbrukeren har stilt sikkerhet i hht kontraktens pkt 6.2. Leveransebeskrivelse fra 2005 er vedlegg til kontrakten.

Forbrukeren foretar diverse tilleggsbestillinger 14. april og 17. juni 2008. Blant disse er kjøp av innvendig listverk som skal "*leveres og monteres som hvitmalt*".

I klagen for nemnda opplyser entreprenøren at byggarbeidene startet 10. juni 2008.

Forbrukeren skriver til entreprenøren 3. juli 2008, og krever at han fjerner en navngitt tømrer som angivelig er i ferd med å føre opp boligen. Vedkommende driver åpenbart et eget tømrefirma. Forbrukeren hevder at verken han eller hans ansatte er kvalifiserte for det

arbeidet de skal utføre, da de fremstår som *"taktekkere"*. Han opplyser at han ikke vil betale *"1,5 mill for et hus som jeg vet ikke blir bygget av fagfolk"*.

Entreprenøren skriver til forbrukeren 7. juli 2008, og bekrefter at han kan få låne 2 stk ovner (åpenbart byggtørkere) i byggeperioden.

Entreprenøren skriver igjen til forbrukeren 8. juli 2008 som svar på hans brev fra 3. juli. Det fremgår at det har blitt avholdt en befaring. Entreprenøren bestrider at det *"er gjort alvorlige feil på huset"*, og opplyser at det som er konstatert av *"små feil/ujevnheter vil bli rettet på forskriftsmessig måte"* i hht firmaets kvalitetssikringssystem. Han uttrykker full tillit til den innleide underentreprenøren (tømrerfirmaet) og den navngitte tømreren, og opplyser at han vil benytte firmaet også på resten av boligen. Entreprenøren angir at han vil sørge for at hans egen kontrollør vil kjøre ut og sjekke litt oftere enn han vanligvis gjør for å *"gi alle parter trygghet for at resultatet skal bli bra"*. Det opplyses at de utvendige arbeidene forventes ferdig i inneværende uke, mens de innvendige arbeidene skal startes opp etter sommerferien. Fakturering vil angivelig skje i hht faktureringsplanen.

Forbrukeren skriver til entreprenøren 14. september 2008. Han er fortsatt ikke fornøyd med tømrerarbeidene, og angir enkelte eksempler på hvorfor.

Nytt brev følger 20. september. Forbrukeren hevder at alle platekledde vegger i huset er skjeve, og uttrykker betydelig frustrasjon over en metode tømreren angivelig vil benytte for oppretting av stendere. Han forlanger igjen at vedkommende fjernes for videre bygging på huset, og forlanger at montering av kjøkkeninnredning utsettes til *"alt er blitt ordnet"*. Det opplyses også at det ikke vil bli betalt noen faktura før *det*.

Partene møtes 22. og 26. september 2008, og entreprenøren skriver til forbrukeren 29. september med henvisning til møtene, og de 2 overnevnte brevene. Det fremgår at tømreren har uttrykt stor frustrasjon ved at forbrukeren angivelig i 3 helger har revet ned *"stendere og lignende"*, og at det toppet seg sist helg, da han hadde fjernet strømaggregatet slik at man ikke kunne arbeide videre. Det opplyses at det skal foretas en ny befaring for å se på forhold forbrukeren har påpekt. Enkelte detaljer skal også vurderes endret/forbedret. Entreprenøren påpeker at han skal og vil levere boligen i hht kontrakt og leveransebeskrivelse, (ikke fremlagt for nemnda) og opplyser at sistnevnte angir at *"leveranser og utførelser skal være i henhold til Norsk Standard 3420 og toleranseklasse 4 for alle overflater"*. Han hevder også at forbrukerens *"handlinger"* gjør at framdriften på bygget ikke er som planlagt, og varsler at forbrukeren kan bli gjort økonomisk ansvarlig for skader som er påført bygget, samt det merarbeidet dette har forårsaket. Det varsles også at man vil kreve fristforlengelse dersom man ser at det kan oppstå forsinkelser, og at man vil komme tilbake med en dato for når forbrukerens egeninnsatsarbeider kan starte. Fakturering vil fortsatt bli foretatt i hht faktureringsplanen.

Entreprenøren søker juridisk bistand, og advokaten skriver til entreprenøren 24. september 2008, etter at han åpenbart har fått entreprenørens versjon av hva som har skjedd. Han betegner forbrukerens nedrivning av monterte bygningskomponenter som *"rent skadeverk"*. Entreprenøren får råd om at han eventuelt kan kreve ekstra byggetid og justert vederlag for de forhold som har medført ekstraarbeid. Det anføres også at han *"etter omstendighetene"* må kunne nekte forbrukeren tilgang til bygget i de perioder der han ikke skal utføre egeninnsats, da han først får full rådighet over bygget ved endelig overlevering. Entreprenøren oppfordres til å skrive et brev til forbrukeren om dette.

Entreprenøren fakturerer forbrukeren for tilleggsbestillinger 10. november 2008, med betalingsfrist 25. november. Beløp kr 62 157.

Forbrukeren skriver til entreprenøren 16. november 2008, som svar brevet fra 29. september. Han hevder at det meste av det som angivelig ble påpekt i møtet 22. september fortsatt ikke er utbedret, og at det fortsatt er en rekke vegger som er skjeve til tross for at disse er forsøkt rettet. Det hevdes at entreprenøren skal ha opplyst at han har en *"tålegrense på 0,70 mm"* for slike skjevheter. Forbrukeren anfører at han skulle vært informert om dette før kontrakten ble signert, og at dette viser at entreprenøren fremstår *"i klasse med de dårligste"* i markedet. Forbrukeren angir en rekke forhold som må utbedres før han vil starte sine egeninnsatsarbeider. Han vil ikke akseptere levert kvalitet, og understreker at han inntil videre vil holde tilbake utestående beløp.

Entreprenøren svarer 27. november 2008. Han hevder at det som ble påpekt i møtet 22. september vedrørende utvendige arbeider har blitt utbedret. Vedrørende de innvendige arbeidene, vises det igjen til at man i hht leveransebeskrivelsen (ikke fremlagt for nemnda) har forpliktet seg til å levere en overflatekvalitet i hht NS 3420, toleranseklasse 4, og flatene hevdes å tilfredsstille dette nivået, men det angis at det skal skiftes noen plater på en vegg i gangen. Forholdene som forbrukeren påpekte ikke var i orden, slik at han kunne starte sin egeninnsats, hevdes nå ordnet, unntatt utvasking, da denne ikke inngår i leveransen i hht eget vedlegg til kontrakten. Entreprenøren opplyser at han nå har forskjøvet tidspunktet for egeninnsats med 3 uker i forhold til tidligere angitt tidspunkt, og at dette nå kan utføres i tidsrommet 05.12.08 – 02.01.09. Ønskes lengre tid, bes dette opplyst. Forbrukeren anmodes om å gi beskjed når han har etablert membranen i baderommet, slik at denne kan kontrolleres. Han informeres også om at fakturering fortsatt vil skje i hht faktureringsplanen, men at forfallet på siste faktura forskyves med 3 uker, tilsvarende overnevnte utsatt oppstart egeninnsats.

Forbrukeren utarbeider en liste 16. desember 2008, der han angir 14 forhold som han krever utbedret før han vil starte opp med sine arbeider.

Entreprenøren skriver til forbrukeren 9. januar 2009 som svar på et notat fra 6. januar. (Ikke fremlagt for nemnda) Entreprenøren redegjør for hva som skjedde vedrørende tilgjengelig strømaggregat og brensel til dette i byggeperioden, og problemer som oppstod ved at forbrukeren angivelig ikke tilstrekkelig ivaretok sine forpliktelser med å *"holde strøm på byggeplass"* i hht kontrakten. Det angis at forbrukeren må regne med å bli belastet for de merkostnadene som oppstod ved at tømmerne måtte spikre for hånd mens strøm ikke var tilgjengelig. Det opplyses også at huset nå har blitt trykktestet, og at resultatet *"var bra"*, og at det nå er *"skaffet ny byggmester som vil gjøre ferdig huset"*.

Forbrukeren skriver til entreprenøren 16. januar 2009. Han hevder at det fortsatt er en rekke skjevheter som ikke har blitt rettet opp, men han skryter av de nye tømmerne som nå åpenbart er i gang med sine arbeider. Samme dag kommentarer han overnevnte brev vedrørende strømaggregat. Han hevder at han ikke hadde noen plikt til å betale for drivstoffet til dette.

Entreprenøren skriver til forbrukeren 26. januar 2009. Han viser igjen til beskrivelsen som angir at det var forbrukeren som skulle holde byggestrøm, og krever igjen at forbrukeren skal betale for drivstoffet til aggregatet som angivelig ble valgt fordi *"ordinær"* strømtilførsel ikke var tilgjengelig da byggingen skulle starte. Det opplyses videre at boligen nå er klar for

forbrukerens egeninnsats, og at det settes av 4 uker til denne, regnet fra 30. januar. Forbrukeren oppfordres til å benytte *"avfukter i huset i tillegg til varmeovner da det kan bli mye fuktighet når det skal legges mye fliser"*.

Forbrukeren skriver til entreprenøren 10. februar 2009. Han hevder at det fortsatt er plateskjøter som ikke er tilfredsstillende utført, at det i karnappet et *"flere spiker som kommer frem"*, og at listingen rundt vinduer ikke er som forventet. Oppretting kreves.

Entreprenøren skriver til forbrukeren 20. mars 2009. Han fremsetter krav om fristforlengelse i hht buofl § 11. Begrunnelsen er *"diverse forsinkelser tidligere i byggeprosessen samt forlenget egeninnsatsperiode"*. Forbrukeren har angivelig allerede overskredet sin frist for å få ferdig sine arbeider med 3 uker, og han har ikke gitt noen beskjed om når han vil bli ferdig. Entreprenøren opplyser at han fastsetter ny ferdigstillelsesfrist til 3 uker etter at han har fått melding om at egeninnsatsen er utført.

Entreprenøren skriver til forbrukeren 8. juni 2009, etter at det er avholdt befaring der forbrukeren angivelig fremsatte krav vedrørende *"gjæring av hjørner på ferdig malte veggplater"*. Det dreier seg om "utvendige" innvendige hjørner. Entreprenøren anfører at monteringsanvisningen til leverandøren viser at det i slike hjørner skal benyttes en hjørnelist, mens forbrukeren krever at platene skal gjæres og limes i skjøtene. Entreprenøren opplyser at han ikke vil utføre løsningen slik forbrukeren krever. Han opplyser for øvrig at hans avsluttende arbeider vil ta 1 uke lengre tid enn tidligere varslet, (3 uker) fordi han angivelig får ekstra *"etterarbeid på fliser i forbindelse med vindu på bad som må flyttes"*.

Forbrukeren svarer 13. juni 2009. Han krever fortsatt at platene gjæres i utvendige innvendige hjørner, og hevder at tømmerne begynte med å skraskjære platene i karnappet, men at de der spikret skjøtene fremfor å lime dem. Når det gjelder endring i forbindelse med et vindu på bad, kreves det at entreprenøren enten benytter et større vindu, eller fjerner *"to raster med fliser"*, da *"noe lappverk"* ikke aksepteres. Beste løsning hevdes å være et større vindu. Forbrukeren varsler at han vil *"gå videre til media"* med byggesaken.

Entreprenøren fakturerer 22. juni 2009 forbrukeren for kr 12 150 for diverse *"ekstra"* ytelser i hht tidligere inngåtte tilleggsavtaler. Betalingsfrist 7. juli. Samme dag sendes faktura for sluttbeløpet som utgjør 10 % av kontraktsummen, dvs kr 114 535, med samme forfallsdato.

Det avholdes "forsøk" på overtakelsesforretning 25. juni 2009. I protokollen angis det en rekke feil og mangler, og enkelte forhold som skal sjekkes og eventuelt utbedres. Det noteres at *"kunde ville ikke overta huset"*. Protokollen er kun signert av entreprenøren.

Entreprenøren skriver til forbrukeren dagen etter, 26. juni 2009. Han betegner de feil og mangler som ble påvist under overtakelsesbefaringen som *"kosmetiske"*, og hevder at det ikke foreligger grunnlag for å nekte overtakelse så lenge det ikke dreier seg om *"vesentlige mangler"*, så som eventuelt manglende tilknytning av strøm, vann og avløp. Han opplyser at han derfor *"anser boligen som overtatt"*, og at eventuell dagmulkt slutter å løpe, samt at ansvaret for forsikring går over til forbrukeren i hht bestemmelsene i kontrakten.

Når det gjelder anførselene i overtakelsesprotokollen, opplyses det at enkelte av disse bestrides, men det foreslås at man *"kommer til en minnelig ordning"*, angivelig fordi forbrukerens *"krav til utførelse ikke faller inn under våre normale krav"*. Forbrukerens tilbys

kr 12 000. I tillegg vil entreprenøren utbedre ”takstein ved sløys”, et forhold som også er påpekt i protokollen.

Forbrukeren svarer 7. juli 2009. Han avviser tilbudet, og etterlyser et skriftlig svar som han hevder han ble lovet etter et møte. (Trolig overtakelsesprotokollen)

Entreprenøren sender 14. juli 2009 purring på utestående beløp, i alt kr 189 931. (Summeres enkeltbeløp, blir summen 189 311)

Forbrukeren skriver til daglig leder hos entreprenøren 27. juli 2009. Han beskriver sin opplevelse av byggeprosessen, og hevder at det fortsatt er en rekke mangler med huset, spesielt knyttet til skjjevheter. Det hevdes også å være tilfeller av ”spikre i takplater som ikke har truffet”, men at dette har vært ”flåsete” bortforklart av byggelederen. Forbrukeren anfører at det fortsatt påløper dagmulkt, og krever i tillegg å få dekket sine løpende renteutgifter på byggelånet. Han angir igjen at han nå vil gå til media med saken, og opplyser at han heretter ikke vil ha noe med entreprenørens kontrollør å gjøre. For øvrig hevder han ikke å ha mottatt kopi av overtakelsesprotokollen.

Forbrukeren skriver til entreprenøren 2. august 2009. Han anfører at entreprenøren ikke har bygget huset i henhold til ”de krav som loven sier”, og viser til et skriv som angivelig omtaler ferdigattest og eventuell innflytting. (Ikke fremlagt for nemnda) Forbrukeren hevder at huset enda ikke er ferdigstilt.

Entreprenøren skriver til forbrukeren 10. august 2009. Han viser til et brev til forbrukeren fra 27. juli 2009 der han angir at han purret på at forbrukeren skulle fremskaffe kontrollerklæringer fra sideentreprenører som han selv har kontrahert. Da han ikke har fått noen respons på dette, opplyses det at det er tatt direkte kontakt med sideentreprenørene for å få frem erklæringene slik at disse kan sendes kommunen.

Når det gjelder det fremsatte tilbudet om minnelig løsning fra 26. juni 2009, anføres det at forbrukeren ved sitt brev fra 2. august ikke har ”tatt stilling i saken”. Det etterlyses svar innen 20. august. Dersom aksept ikke foreligger innen fristen, vil saken bli fremmet for Boligtvistnemnda.

Forbrukeren rekvirerer en takstmann som besiktiger boligen 13. august 2009. Han får også tilgang til overtakelsesprotokollen. Rapporten foreligger 18. august 2009. Denne inneholder i alt 30 punkter, stikkordsmessig inntatt i nedenstående tabell. Kostnadene til utbedringer summerer seg til kr 149 000. De påståtte manglene hevdes å være vesentlige, og ”utførte arbeider som nå er synlige, er amatørmessige og ikke fagmessige, eller etter god håndverksmessig skikk”. Det hevdes å foreligge grunnlag for ikke å overta bygningen, også fordi utbedringene vil medføre store ulemper for forbrukeren. Takstmannen påpeker for øvrig at forbrukeren verken har mottatt FDV-dokumentasjon eller samsvarserklæring fra elektrikerens.

<b>Pkt</b>	<b>Fra takstrapport 18.08.09</b>	<b>Fra entr. redegjørelse 07.09.09</b>
<b>1</b>	Taklektet festet med maskinspiker. Flere bom synlig på loft. Hevdes å kunne medføre kondensskader. Også synlig spiker gjennom sløysbeslag og ved innfesting takstein. Utbedringskostnad kr 30 000	Erkjenner at det er bom enkelte steder, men bestrider kondensfare. Vil sjekke eventuell spiker gjennom sløysbeslag når stein i sløys skal skiftes. Kun del av tak berørt.

2	Mangler med fuktbeskyttelse treverk på valmer. Kostnad kr 4 000	Avvises. Hevder montert tettebånd under valmstein. Brukt impregnerte leker.
3	Renner: Åpninger og dårlig tilpasning skvettplast ved inng parti. Kr 3 000	Ikke meldt tidligere. Vil sjekke dette
4	Ujevn isolasjon kaldt loft. Store åpninger. Må isoleres over innfelte spotlightbokser. Isolasjonskanaler lagt med svanker. Vil medføre kondens. Må henges opp. Kr 10 000	Anfører at den som har montert kassene for spotlight må legge på plass fjerne isolasjon, og tilleggisolere. Hevder vent.kanaler er lagt i hht lev. anvisning, slik at eventuelt kondensvann ikke kan samle seg i vannlommer.
5	Lufting fra avløpsrør ikke isolert og ikke ført opp i takhatt. Kr 4 000	Vil utbedre hvis tilfelle
6	Ikke fuktsikring rundt takgjennomføringer. Vil medføre lekkasjer og skader. Kr 6 000	Hevder takhatt har krave som fanger opp evt. vann. Vil sjekke montering
7	Utvendig kiste ved terrassedør mangler panel. Kr 500	Erkjenner at det mangler en bit på 16x98 mm bord på 10x10 cm
8	Mangler beslag mellom loddbord og karnapp. Kr 1 500	Avvises. Hevder overlist er ført helt opp til kistekledning.
9	Hjørnekjøler ikke festet i hjørner med skruer. Kr 5 000	Avvises, da det ikke er krav til bruk av skruer
10	Mangler feste av beslag under ytterdører. Kr 1 000	Erkjenner at beslag under dør fra soverom skulle vært bedre festet
11	Mangler dekkbeslag rundt avløpsrør under servant. Kr 1 500	Spør om det er "en kopp over avløpsrør" som etterlyses
12	Mangler lister rundt el.skap og kasse. Kr 2 000	Ikke påpekt tidligere.
13	Amatørmessig monterte ferdig malte innvendige plater. Kramper benyttet til innfesting skjules ikke godt nok av listverk. Listverk ikke montert i samme høyde over dører. Må montere nye plater. Kostnad. kr 20 000	Hevder platene i hht leverandørens monteringsanvisning skal ha hjørnelister, men at forbrukeren ikke ville ha det. I andre avslutninger anvises fugemasse eller list for å dekke stift. Hevdes at leverandøren anviser bruk av kramper. Erkjenner at det var noen synlige kramper over dører. Hevdes "flikkmalt". Dører montert uten terskel. Uklart om det var avtalt på forhånd. Erkjenner 5 – 6 cm høydeforskjell ett sted
14	Taklister ikke malt inne i skygge. Medfører "brun skygge på vegg". Lister fuget i overgang mot tak. Maling stedvis forsøkt. Må skifte alle lister. Kr 10 000	Fredig fabrikkmalte taklister hevdes levert uten maling på baksiden. Brukt Acryl mellom lister og takplater i 2 soverom og i WC. Hevdes vanlig når maler også overmaler spikerhull. Hevder at evt. fargeforskjeller skulle vurderes etter nedvasking av hus
15	Vindu i karnapp skjevt innsatt. Skjemmende. Kr 6 000	Ikke påpekt ved overtakelsen
16	Vinduslister i karnapp ikke som bestilt. Må skiftes. Kr 2 000	Hevder listene er levert som bestilt, og montert på tradisjonelt vis
17	Drager i karnapp har skjolder etter solpåvirkning pga manglende tildekking. Må pusses. Kr 2 000	Avvises da drager er levert i malingskvalitet
18	Må justere tilsetninger i karnapp slik at de blir vinkelrette. Kr 2 000	Anfører at pkt 15 og 16 berører samme forhold, og at kostnaden dermed hevdes å være kr 10 000
19	Rør i rør skap ikke merket. Avløpsrør må kuttes slik at det blir lavere enn kant skap. Kr 2 000	Ikke krav til merking av vannrør i skap
20	Skadet plate himling vaskerom. Må skiftes. Kr 2 000	Erkjennes påpekt ved overtakelsen
21	Bytte list over dør til vaskerom. Kr 2 000	Påpekes at lister må skiftes dersom pkt 13 skal følges. Hevder kr 2 000 er for høyt for en list.
22	Skade kjøkkenskapdør. Kr 1 000	Erkjennes påpekt ved overtakelsen. Vil skifte dør
23	Løs list ved tilsetning og benkeplate. Kr 500	Aksepterer å fuge mellom foring og benkeplate
24	Mangler ventilator. Kr 5 000	Vil montere.
25	Skadet himlingsplate kjøkken. Må skiftes. Kr 2 000	Erkjennes påpekt ved overtakelsen
26	Toppliste mot himling over kjøkkenskap har skjevhet. Må skiftes. Kr 3 000	Hevdes "studert" ved overtakelsen, og da "funnet ok".
27	Mangler skap og tilpasninger over kjøleskap og komfyr. Kr 8 000	Hevdes levert som bestilt fra kjøkkenleverandøren Hevder at det ved overtakelsen ble avtalt at det skulle sjekkes om det skulle leveres en rist eller foring mellom overskap og kjøleskap
28	Høydeforskjeller dører må justeres. Kr 5 000	Dørene står på ferdig gulv. Spør om det trengs justering nede eller oppe.
29	Vindu bad ikke i lodd. Må utbedres. Kr 5 000	Erkjennes påpekt ved overtakelsen. Avtalt at det skulle sjekkes igjen
30	Justere alle dører som ikke lukker "plant/tett til	Må akseptere kuling inntil 4 mm. Evt. skifting vurderes

Entreprenøren sender 7. september 2009 brev til Norges Takseringsforbund, der han innklager forbrukerens takstmann etter at entreprenørens kontrollør har gjennomgått overnevnte rapport. Det hevdes at:

Vedkommende takstmann er direkte useriøs. Taksten er full av feil, mangler og gjentakelser av samme kostnad i flere punkt, og usannsynlig størrelse på kostnadene forbundet til utbedring. Den er gjennomgående preget av udokumenterte påstander vedrørende håndverksmessig utførelse. Disse går flere steder på tvers av leverandørens monteringsbeskrivelse. Grunnlaget for vår leveranse er heller ikke tatt med i vurderingen

Entreprenøren opplyser at han ikke vil *"forholde seg til denne taksten"*, og at den dermed *"avvises i sin helhet"*. I eget vedlegg vises det til at de totale utbedringskostnadene er oppgitt å bli kr 149 000, mens materialkostnaden hevdes å utgjøre kr 13 630. Dermed utgjør arbeidet kr 135 370. Med en timepris stor kr 450 ekskl mva, gir det i alt 300,8 timeverk for utbedring av manglene. Tallet hevdes å være urimelig høyt for det arbeidet som beskrives. Entreprenøren vedlegger et regneark som viser hvordan han har kommet frem til sine tall. Det gis også en egen redegjørelse for hvert av punktene i takstrapporten. Hovedinnholdet er inntatt i overstående tabell. Entreprenøren anfører at det verken ved overtakelsen eller nå er *"aktuelt å utføre slike omfattende arbeid på huset som det er skissert ved denne taksten"*, da huset hevdes ikke å ha vesentlige mangler som gjør at det ikke kan overtas. Det erkjennes at forbrukeren skulle fått FDV-dokumentasjonen ved overtakelsen, men at dette ble uteglemt pga sykdom hos den som skulle overlevert denne. Samsvarserklæring fra elektrikeren vil bli levert når hele jobben er utført.

Entreprenøren skriver til forbrukeren 9. september 2009. Han vedlegger overnevnte brev til Norges Takseringsforbund, og opplyser igjen at han avviser takstrapporten som han hevder ikke *"bringer noe nytt inn i saken"*. Han viser også igjen til sitt forslag om en minnelig løsning, men angir at han nå vil fremme sak for Boligtvistnemnda.

Entreprenøren fremmer sak for Boligtvistnemnda 10. september 2009. Han opplyser at forbrukeren holder tilbake kr 189 311 fordi han:

- nekter å godta anbefalte løsninger fra produsent av veggplater
- nekter å godta ferdig malte lister, som er besiktiget på vårt lager
- her leid inn takstmann som har priset mangler/reklamasjoner langt utover normal kost
- krever høyere finish enn hva som er beskrevet i tilbud, kontrakt m/vedlegg
- nekter å godta metode for utføring av reklamasjoner

Det opplyses at forbrukeren krever prisavslag stort kr 149 000 + mva.

Forbrukeren skriver til entreprenøren 16. september 2009, etter at han angivelig har hatt et møte med entreprenøren dagen før. Han hevder at det ikke har *"stått på han"* med hensyn til å finne løsninger på problemene, og påpeker at han faktisk ikke fikk protokollen fra overtakelsesforretningen før 3 måneder etter at denne var avholdt.

Forbrukeren gir tilsvaret til nemnda 26. september 2009. Han vedlegger en rekke dokumenter referert til tidligere i overstående saksfremstilling. Vedrørende overtakelsesforretningen, anfører forbrukeren at det under denne ble avdekket en lang rekke feil og mangler, og at det ble avtalt at entreprenøren skulle skrive protokollen og sende denne over slik at han skulle få se hva som skulle rettes opp og hva som ble avvist. Tross *det*, gikk det mer enn 3 måneder før protokollen ble mottatt. Forbrukeren hevder også at opprettingsarbeidene ville medført meget *"støv og skitt"* i opprettingsperioden som angis å ha blitt opplyst å være 2 uker. Det vises

videre til at takstrappporten påpeker en lang rekke mangler, og forbrukeren opplyser at han velger å forholde seg til denne, da han ikke har tillit til entreprenørens kontrollør. Forbrukeren står fast ved at han ikke vil overta huset før alle feil er rettet, og ber om at det engasjeres en nøytral kontrollør som kan besiktige boligen sammen med takstmannen.

Entreprenøren gir tilsvar 20. oktober 2009. Han redegjør for sitt syn på forbrukerens oppførsel og handlinger under byggeperioden, og angir eksempler på hvordan dette negativt påvirket og forsinket byggeprosessen, og etter hvert førte til at han så seg nødt til leie inn nye tømrere.

Partene avholder befaring 13. november 2009. Protokollen, men overskrift "*tilleggsbefaring/avtale*" er signert av begge parter. Første og andre punkt lyder:

Kjøkken: Over komfyr er det 31 cm åpning. Over kjøleskap er det 22,5 cm åpning. Sende kundeforslag til løsning.

Dekkside mot kjøleskap er feilplassert. Lages i henhold til tegning. Flyttes.

Andre forhold som det åpenbart er enighet om skal utbedres, er at det skal monteres "*ventilator og koketopp*" på kjøkken, at det skal sørges for varmt vann til bad, (ingen av disse forholdene er angitt i overtakelsesprotokollen fra 25. juni 2009.) og at en rekke lister skal monteres/rettes. Det avtales også at det skal monteres hjørnelister på alle utvendige hjørner, unntatt i stue, og at entreprenøren skal sette opp en liste over "*diverse hakk/småskader på veggplater og takplater når huset er vasket*". Protokollen avsluttes med følgende tekst:

FB (entreprenøren) besørger maler og leverer fugging av spiker + 1 strøk på alle lister som er innv. i huset som en kompensasjon.

Utestående beløp i henhold til kontrakt betales når reklamasjon er utført.

I brev til malerfirmaet fra 30. november 2009, spesifiserer entreprenøren hva som skal gjøres.

Entreprenøren skriver til forbrukeren 14. desember 2009. Han opplyser at reklamasjonene i hht avtalen fra 13. november nå er utført, og anmoder om at forbrukeren straks innbetaler utestående beløp, og senest innen 21. desember.

Da forbrukeren åpenbart ikke betaler, sender entreprenøren purring 8. januar 2010, med varsel om at fordringen sendes til inkasso 15. januar dersom innsigelser ikke mottas innen 14. januar.

Partene møtes 11. januar 2010, og gjennomgår protokollen fra 13. november 2009. Entreprenøren utarbeider en liste 13. januar 2010 som sendes forbrukeren, der han opplyser hva han har gjort med de enkelte punktene i protokollen. Han angir at han nå har utbedret alt som skulle utbedres, inkl det malerarbeidet som ble tilbudt som en "*kompensasjon*". (Pkt. 28) Forbrukeren oppfordres til å fremsette eventuelle innsigelser skriftlig, og eventuelt angi beløp som han krever å få holde tilbake i hht "*varens verdi*". Dersom så skjer, krever entreprenøren at beløpet settes på en sperret konto.

Forbrukeren svarer samme dag, med å sette opp en liste over alt det han mener ikke er tilfredsstillende utbedret. Han krever bl.a. at himlingen i hele huset skal males, at vinduer i karnapp skal males, at malingsflekker skal fjernes, at deler av kjøkkeninnredningen skal skiftes, at lister skal rettes, og at synlige spikermerker skal skjules. Han hevder videre at entreprenørens "*folk har laget masse med striper på marmoren i hele huset*", og at man var "*blitt enige om at det må slipes*". Forbrukeren hevder at håndverkerne ikke hadde dekket til



gulvet under utbedringsarbeidene, og opplyser at *"vi tråkket i spiker som de bare lot ligge"*. Han vil fortsatt ikke betale utestående, angivelig *"før vi er enige i henhold til tilleggsavtalen"*.

Entreprenøren skriver til Boligtvistnemnda 13. januar 2010. Han opplyser at *"saken har hatt en videre utvikling"*, med henvisning til befaringen og avtalen fra 13. november 2009. Det opplyses også at forbrukeren flyttet inn i boligen før jul. Entreprenøren hevder han har utført de reklamasjonsarbeidene som fremgår av avtalen, og viser til sine purringer på innbetaling fra forbrukeren. Han anfører at han i angjeldende sak har strukket seg *"lenger enn hva en kunde kan forvente"*, og at han tilbød forbrukeren en kompensasjon i henhold til avtalen, åpenbart med henvisning til pkt 28 i overnevnte liste fra entreprenøren fra 13. januar 2010 om malerarbeid.

Forbrukeren gir tilsvaer 30. januar 2010. Med utgangspunkt i entreprenørens liste fra 13. januar, angir han hva han mener ikke er tilfredsstillende utbedret. Det dreier seg om oppretting av diverse lister, utbedring av hakk og småskader i vegg- og takplater, synlige stifter og en kjøkkeninnredning som hevdes ikke levert i hht tegning. I tillegg til disse forholdene fremsettes det krav om:

- kr 7 000 for *"bruk av div marmor bad og vaskerom"*, samt *"feil farge fugemasse"*.
- utbedring av marmorgulv i bad. Hevdes å være avtalt med kontrolløren
- dagmulkt
- kr 50 000 for tapte leieinntekter
- kr 9 000 for *"for mye renter"*

Forbrukeren opplyser at han vil innhente pris på sliping av marmor, og poengterer at han fortsatt ikke vil betale utestående.

Forbrukeren opplyser 8. februar 2008 at innhentet pris for sliping av marmorgulvet er kr 45 000 ekskl mva.

Entreprenøren gir tilsvaer 22. februar 2010. Han bestrider at hans håndverkere har laget striper i marmorgulvet, og hevder at hans kontrollør *"ikke har fått påvist stripene"*. Han antyder at forbrukeren selv kan ha forårsaket disse ved den møbleringen av deler av boligen som angivelig var foretatt før befaringen etter opprettingsarbeidene. Entreprenøren står fast ved at han *har "fullført og utbedret alle punkt i tilleggsavtalen"* med unntak for en skapdør til kjøkkeninnredningen som befinner seg på lageret, men som ikke vil bli levert før forbrukeren betaler.

Kravet om dagmulkt avvises ved at det vises til brevet om fristforlengelse fra 20. mars 2009 som vedlegges. Det vises også til at forbrukeren forut for dette ble orientert om diverse forhold, forårsaket av han selv, som ville medføre forsinkelse. Entreprenøren hevder at han har forholdt seg til dette, og levert boligen i hht ny frist.

Kravet om erstatning for tapte leieinntekter avvises med at kravet ikke er fremmet tidligere, og med at boligen er levert i hht kontrakt.

Forbrukeren får oversendt overnevnte tilsvaer via e-post 22. februar 2010, men beskjed om at han ikke behøver å svare på dette dersom han mener at han allerede har uttalt deg om de enkelte forhold. Han svarer 23. februar at han forklart alt som trengs vedrørende malerarbeidet, og gjentar sin påstand om at entreprenøren fortsatt ikke har *"ordnet med kjøkkenet"*.

Forbrukeren sender ny e-post til Boligtvistnemnda 25. februar 2010. Han opplyser at 2 ventiler (her åpenbart takhatter) på taket har blitt ødelagt av snø, og at det nå er stor fare for at det vil oppstå fukt-/vannskader. Entreprenøren har angivelig avvist å utbedre skaden så lange utestående beløp ikke er betalt.

Entreprenøren sender e-post til nemnda 26. februar 2010. Han opplyser at forbrukeren kjøpte kjøkkeninnredningen av han, men ikke komfyr, koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Dermed oppstod det angivelig en åpning mellom topp kjøleskap og skapet over komfyren på 22,5 cm. Mellom topp komfyr og underkant skap angis det å være en åpning på 31 cm. Entreprenøren hevder at forbrukeren godkjente alle kjøkkentegninger før kjøkkenet ble bestilt, og avviser forbrukerens reklamasjon vedrørende dette forholdet. Han opplyser imidlertid at forbrukeren har fått et forslag til hvordan han kan løse ”problemet”, men at det ikke er avtalt noen pris for eventuell etablering av denne løsningen.

I brev til forbrukeren 26. februar 2010, krever entreprenøren at forbrukeren skal deponere utestående beløp stort kr 188 842, pluss forsinkelsesrenter av kr 126 685 fra 07.07.09, og av kr 62 157 fra 25.11.08, i hht buofl § 59.

Forbrukeren svarer 1. mars 2010. Han vedlegger også fotografier av kjøkkenet. Han hevder at entreprenørens selger ga uttrykk for at han ikke skulle betale noe for å få en tilfredsstillende løsning på kjøkkenet, og at denne skulle leveres i midten av januar. Forbrukeren hevder at det ene fotografiet viser det kjøkkenet han opprinnelig godkjente, og som skulle leveres, mens det andre angivelig viser levert løsning.

## **2. Sakens rettslige sider**

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen.

### *1. Kvalitet overflater etc., ekskl marmorgulv*

Forbrukeren påpeker at han under hele byggeperioden har opplevd at entreprenøren ikke har levert en kvalitet som forventet, og som tilfredsstillende forskrifter og vanlig god håndverksmessig praksis. Han hevder at han derfor hadde gode grunner til å nekte å overta boligen da det ble forsøkt avholdt overtakelsesforretning 25. juni 2009. Han hevder at det fortsatt gjenstår utbedringsarbeider, bl.a. i form av diverse lister som må justeres, synlige spiker som må skjules, utbedring av hakk og småskader i vegg- og takplater, fjerning av malingsflekker og ordning av en kjøkkeninnredning som hevdes ikke levert i hht tegning. I et oppsett fra 13. januar 2010, krever han også at himlingen i hele huset skal males.

Entreprenøren viser til at det ble inngått en egen signert avtale 13. november 2009, som angir hva det var enighet om at skulle utbedres, og hevder at han har utført det hele på fagmessig vis. Det eneste som erkjennes å gjenstå er levering av en skapdør til kjøkkeninnredningen. Denne vil han ikke levere før forbrukeren innbetaler utestående beløp.

Nemnda har ikke noe godt grunnlag for å vurdere hvorvidt den leverte kvaliteten nå skal anses som fagmessig og akseptabel eller ei. Nemnda legger imidlertid til grunn at forbrukeren selv hadde ansvaret for malerarbeidene, og at han således selv kunne ha sørget for at synlige merker etter spiker ikke syntes etter behandlingen. Det legges også til grunn at entreprenøren vederlagsfritt malte listene i boligen, i hht avtalen fra 13. november 2009, som en kompensasjon for forhold som hadde oppstått. Etter nemndas vurdering har forbrukeren stilt for høye krav med hensyn til utførelse og ferdige overflater. Man har også merket seg at

forbrukerens takstmann ikke påviser skjeve vegger, selv om forbrukeren gjentatte ganger hevder at det er slike. På den annen side finner nemnda det tilstrekkelig sannsynliggjort at det fortsatt foreligger diverse forhold som burde vært rettet opp, slik forbrukeren hevder. For å bidra til en løsning av konflikten, kommer nemnda til at entreprenøren skal gi et prisavslag for disse forhold, skjønnsmessig fastsatt til kr 10 000. Når forbrukeren innbetaler utestående beløp i hht nemndas vedtak, skal entreprenøren levere den ”gjenstående” skapdøra til kjøkkeninnredningen som lovet.

## 2. Marmorgulv

Forbrukeren hevder at entreprenørens folk har laget en rekke striper i marmorfliser på gulv i hele huset, og at det var enighet om at dette måtte slipes. Han hevder at håndverkerne ikke hadde dekket til gulvet under utbedringsarbeidene, og opplyser at ”vi tråkket i spiker som de bare lot ligge”. Forbrukeren opplyser at han har innhentet pris for sliping av gulvet, stor kr 45 000 + mva.

Entreprenøren bestrider at hans håndverkere har laget striper i marmorgulvet, og hevder at hans kontrollør ikke har fått påvist stripene. Han antyder at forbrukeren selv kan ha forårsaket disse ved den møbleringen som han angivelig gjorde i deler av boligen, før befaringen etter opprettingsarbeidene.

Nemnda legger til grunn at forbrukeren ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at det var entreprenørens folk som forårsaket stripene. Forbrukeren gis således ikke medhold.

## 3. Kjøkkeninnredning

Forbrukeren krever at entreprenøren vederlagsfritt skal levere en løsning som dekker anførselen i avtalen fra 13. november 2009 om:

Kjøkken: Over komfyr er det 31 cm åpning. Over kjøleskap er det 22,5 cm åpning. Sende kundeforslag til løsning.

Forbrukeren bestrider ikke at han har mottatt et forslag til løsning, men hevder at han hadde en avtale med entreprenørens selger om at han ikke skulle betale for etablering av denne. Han har også fremlagt fotografier som angivelig viser hvilken løsning som opprinnelig ble avtalt levert, og hvilken som ble levert.

Entreprenøren avviser reklamasjonen. Han hevder han har levert et utkast til løsning, og bestrider at det foreligger noen avtale om at forbrukeren ikke skal betale for en eventuell etablering av denne.

Nemnda legger til grunn at partene er uenige om hva som muntlig ble avtalt, men at entreprenøren har levert et forslag til løsning i hht overnevnte avtale. Nemnda kan ikke se at den fremlagte fotodokumentasjonen viser at det er en mangel med entreprenørens ytelse, da den viste ”ventilrista” over kjøleskapet ikke kan anses som en del av kjøkkeninnredningen. Forbrukeren gis således ikke medhold.

## 4. Byggetid og dagmulkt

Forbrukeren har fremsatt krav om dagmulkt, men han har ikke angitt hvilket tidsrom dette skulle dekke, ut over å hevde at han ikke hadde noen plikt til å overta boligen ved forsøket på overlevering 25. juni 2009, på grunn av mengden feil og mangler som ble påvist. Han hevder også at opprettingsarbeidene ville medført meget ”støv og skitt” i opprettingsperioden som angis å ha blitt opplyst å være 2 uker. Når det gjelder protokollen fra overtakelsesbefaringen,

hevder han ubestridt at denne først ble mottatt over 3 måneder etter befaringen, og at han ønsket å se denne før utbedringsarbeidene startet, slik at han kunne se hva som skulle gjøres og hva som ble avvist. Han viser også til at hans takstmann påviste mange mangler i sin rapport fra 18. august 2009.

Entreprenøren avviser kravet. Han viser bl.a. til sitt brev til forbrukeren fra 20. mars 2009 der han fremsetter krav om fristforlengelse i hht buofl § 11. Begrunnelsen er "*diverse forsinkelser tidligere i byggeprosessen samt forlenget egeninnsatsperiode*". Forbrukeren hadde på dette tidspunktet angivelig allerede overskredet sin frist for å få ferdig sine arbeider med 3 uker, og han hadde ikke gitt noen beskjed om når han vil bli ferdig. Entreprenøren opplyser samtidig at han fastsetter ny ferdigstillelsesfrist til 3 uker etter at han har fått melding om at egeninnsatsen er utført.

Entreprenøren skriver for øvrig til forbrukeren 26. juni 2009, dagen etter forsøket på overlevering, der han betegner de feil og mangler som ble påvist under overtakelsesbefaringen som "*kosmetiske*", og hevder at det ikke foreligger grunnlag for å nekte overtakelse så lenge det ikke dreier seg om vesentlige mangler. Han opplyser at han derfor anser boligen som overtatt, og at eventuell dagmulkt slutter å løpe, samt at ansvaret for forsikring går over til forbrukeren i hht bestemmelsene i kontrakten. Når det gjelder den fremlagte takstrappen om feil og mangler betegnes denne som useriøs, og avvises i sin helhet.

Nemnda viser til kontraktens pkt 8.2 som angir byggetiden til i alt 320 kalenderdager, der forbrukeren skal ha 40 dager til sine arbeider i form av sparkling, tapetsering, maling, utvendig beising, parkett/laminat, gulvbelegg, fliser og membran. Han skal også stå for utvasking. Utgangspunktet for byggetiden er når entreprenøren har fått beskjed om at det er gitt byggetillatelse, og forbrukeren har stilt sikkerhet i hht kontraktens pkt 6.2. I klagen for nemnda har entreprenøren ubestridt opplyst at byggearbeidene tok til 10. juni 2008. Kontraktmessig overlevering skulle med dette som utgangspunkt skje innen 1. juni 2009, etter 35 kalenderdager i tillegg for sommerferie, samt jule- og påskeferie.

Nemnda legger til grunn at overleveringen fant sted 25. juni 2009, slik entreprenøren anfører i sitt brev dagen etter. Bakgrunnen for dette er at nemnda ikke anser de manglene som gjenstod på dette tidspunktet å gi forbrukeren en rimelig grunn til å nekte overtakelse, jf buofl § 15 tredje ledd.

Entreprenøren har imidlertid krevd fristforlengelse den 20. mars, i god tid før fristens utløp, og etter nemndas vurdering hadde han god grunn til det. Selv om forbrukeren åpenbart var misfornøyd med kvaliteten på det tømmerarbeidet som ble utført allerede fra starten av, er det ikke akseptabelt at han "tok seg til rette" slik han ubestridt hevdes å ha gjort, ved selv å rive ned allerede oppsatte bygningskomponenter. Det var riktig nok entreprenørens plikt å levere rett kvalitet, men han hadde også rett til selv å velge når og hvordan han ville utbedre eventuelle feil og mangler før overlevering. Forbrukeren har heller ikke bestridt entreprenørens påstand om at han forsinket byggearbeidene ved ikke å fremskaffe tilstrekkelig byggestrøm til enhver tid, og at han faktisk fjernet strømaggregatet i en helg slik at tømmerne ikke kunne benytte maskinverktøy påfølgende mandag. Han har heller ikke bestridt at han benyttet lengre tid til sine egeninnsatsarbeider enn avtalt, selv om han hevder at *det* bl.a. skyldes mangler med de overflater som skulle behandles. Nemnda har for øvrig merket seg at forbrukeren ikke har deponert utestående, åpenbart omtvistet beløp i hht kontraktens pkt 5.5, og buofl § 49. Etter en totalvurdering kommer nemnda til at det ikke foreligger grunnlag for å kreve dagmulkt, og forbrukeren gis således ikke medhold.

### *5. Leieinntekter og renteutgifter*

Forbrukeren har fremsatt krav om at entreprenøren skal betale for tapte leieinntekter med kr 50 000 og for ekstra renteutgifter med kr 9 000, sannsynligvis knyttet til hans byggelån.

Entreprenøren avviser kravet om erstatning for tapte leieinntekter med at dette ikke er fremmet tidligere, og med at boligen er levert i hht kontrakt. Rentekravet er ikke kommentert.

Nemnda legger til grunn at det ikke foreligger grunnlag for overnevnte krav da entreprenøren er gitt fristforlengelse, se punkt 4 ovenfor. Han gis således ikke medhold.

### *6. Forsinkelsesrenter*

Entreprenøren krever at forbrukeren skal betale forsinkelsesrenter av kr 126 685 fra 07.07.09, og av kr 62 157 fra 25.11.08.

Forbrukeren har ikke kommentert kravet.

Nemnda legger til grunn at forbrukeren ikke har oppfylt sine forpliktelser i hht kontraktens pkt 5.5 og buofl § 49. Han har heller ikke, etter nemndas vurdering oppfylt sin del av avtalen fra 13. november 2009 om at *"utestående beløp i henhold til kontrakt betales når reklamasjon er utført"*. Selv om han hevder at det fortsatt gjenstod reklamasjoner, skulle han, om ikke annet ha innbetalt for de utbedringsarbeidene som var ferdigstilt. Til tross for at forbrukeren ikke har fått medhold i sine hovedkrav, kommer nemnda til at han skal innrømmes et visst slingringsmonn med hensyn til størrelsen på det beløpet han kunne holde tilbake. Nemnda kommer følgelig til at han kun skal betale forsinkelsesrenter av et beløp, skjønnsmessig fastsatt til kr 160 000 fra 07.07.09 til betaling skjer.

### *7. Skader på takhatter*

Forbrukeren opplyser i e-post til nemnda fra 25. februar 2010 at 2 ventiler (åpenbart takhatter) har blitt ødelagt av snø, og at det nå er stor fare for at det vil oppstå fukt-/vannskader. Entreprenøren har angivelig avvist å utbedre skaden så lange utestående beløp ikke er betalt.

Entreprenøren har ikke kommentert påstanden.

Nemnda legger til grunn at entreprenøren snarest utbedrer forholdet.

## **3. Konklusjoner**

- Entreprenøren skal gi et prisavslag for antatte gjenstående feil og mangler, skjønnsmessig fastsatt til kr 10 000
- Når forbrukeren betaler utestående beløp i hht nemndas vedtak, skal entreprenøren levere den "gjenstående" skapdøra til kjøkkeninnredningen som lovet
- Entreprenøren skal snarest utbedre skadede takhatter
- Forbrukeren skal betale forsinkelsesrenter av et beløp, skjønnsmessig fastsatt til kr 160 000 fra 07.07.09 til betaling skjer.
- For øvrig gis forbrukeren ikke medhold