

Protokoll i sak 518/2009

for

Boligtvistnemnda

29.04.10

Saken gjelder:

Reklamasjon på høydeforskjell/sprang i gulv. Krav om dagmulkt for forsinket ferdigstillelse. Entreprenøren krever dekket byggelånsrenter for forsinket utført egeninnsats.

1. Sakens faktiske sider

Entreprenøren bygger en vertikaldelt 2-mannsbolig. Etter å ha solgt den ene enheten får han utarbeidet et prospekt til hjelp ved salg av den andre. Prospektet viser hustegninger og angir hva som inngår i leveransen, med pris kr 1 940 000. Boligen opplyses levert nøkkelferdig med livsløpsstandard.

Partene inngår 1. april 2008 *"Kontrakt om rett til tomt med selveierbolig som ikke er fullført, herunder fritidshus"*. Vederlaget avtales til kr 1 940 000. Byggetiden angis i pkt 9.2 til 385 kalenderdager etter at entreprenøren har fått beskjed om at det er gitt igangsettingstillatelse, og forbrukeren har stilt sikkerhet i hht pkt 7.2. I pkt 8.2 heter det at:

Forbrukeren skal ikke besørge utført arbeider eller andre ytelser før overtagelsen og har derfor ikke spesifiserte tidsfrister

I pkt 8.3 – 8.5 angis det at:

Forbrukeren har ingen tidsfrister for egeninnsats. Delkapitlet vedr. forsinkelse og tilleggsfrist utgår tilsvarende.

I pkt 18, siste ledd avtales det at forbrukeren *må* overta boligen dersom den blir ferdig før angitte tidsfrister.

Tegninger er vedlegg til kontrakten. Plantegningen viser bl.a. at det er dør mellom *"gang"* og *"stue/trapp"* i den boligen forbrukeren kjøper, mens det i den allerede solgte naboenheten er åpent inn. Snittegningen angir at romhøyden er *"netto 2400"* i begge etasjer. Også leveransebeskrivelse er vedlegg. Fremlagt eksemplar for nemnda er sist revidert 15. april 2008. Innvendige vegger skal i hht pkt H bekles med *"Huntonitt faspanel"*, mens himlinger i 1. og 2. etasje skal ha *"hvitmalte eller folierte plater"*. Samme dag signeres et *"romskjema"* som bl.a. angir at det i gang, bod, wc, stue og kjøkken på hovedplan og loft skal etableres et sponplategulv med *"laminat, skipsgolv kvitolja"*. Det angis også at de innvendige veggplatene skal *"behandles med farge: Caffelatte"*.

Boligen er under oppføring da kontrakten inngås, og partene avholder *"bestillingsmøte"*

Selv om forbrukeren er innrømmet et prisavslag for flisarbeidet, kommer nemnda til at engasjementet av takstmann i dette tilfellet fremstår som unødvendig. Forbrukeren får derfor ikke medhold.

3. Dagmulkt

Forbrukeren krever dagmulkt for tidsrommet 08.12.08 til 13.01.09, dvs for 26 kalenderdager med kr 53 300. Han viser til at tilleggskontrakten fra 15. april 2008, pkt 34 angir at:

Entreprenøren skal ha ferdigstilt bustaden innan første veka i desember 2008. Ikkje dagmulkt v/forsinkelse

mens boligen først ble overtatt 13. januar 2009, og anfører at entreprenøren ikke har tatt noe forbehold om fristforlengelse.

Entreprenøren hevder at det aldri har blitt gitt noen ”*garanti*” for at boligen skulle bli ferdig til 1. desember 2008. Han viser til at byggetiden i kontrakten fra 1. april 2008 ble avtalt til 385 kalenderdager, med tillegg for ferier, og at det på *det* tidspunktet ikke var avtalt noen egeninnsats, da denne først kom inn etter at forbrukeren angivelig insisterte på å få utføre sparkling og maling av gipsplatevegger før sluttmontering. Entreprenøren anfører at dette førte til at han fikk en *rett* til forlenget byggetid i hht teksten i sjekklista fra bestillingsmøtet 15. mars 2008 om:

Gjør eigeninnsats at entreprenør vert forsinka i sitt arbeide har entreprenør rett på lenga byggetid og dekking av rentedagar på byggjelån. Entreprenøren er ikkje ansvarleg for feil eller manglar på utføring eller material levert av kunde

Nemnda legger til grunn at byggetiden i kontraktens pkt 9.2 ble avtalt til 385 kalenderdager, med tillegg for ferier, og at overtakelsen fant sted i god tid før utløpet av denne fristen. Dermed er huset levert innen kontraktens frist for overlevering. At entreprenøren i punkt 34 i en endringsavtale opplyser at boligen skal bli ferdig til desember 2008, kan ikke forstås som at den avtalte, og dagmulktbelagte fristen for overtakelse er satt til side. I punktet heter det nemlig at ”*Ikkje dagmulkt v/forsinkelse*”. Nemnda finner det naturlig å forstå forbeholdet slik at det fremdeles er kontraktens avtalte byggetid som gjelder, men at entreprenøren skal forsøke å levere på et tidligere tidspunkt. Forbrukeren gis dermed ikke medhold.

4. Byggelånsrenter

Entreprenøren krever at forbrukeren skal betale hans byggelånsrenter med kr 16 380, ved å vise til teksten i den signerte sjekklista fra bestillingsmøtet 15. april 2008:

Gjør eigeninnsats at entreprenør vert forsinka i sitt arbeide har entreprenør rett på lenga byggetid og dekking av rentedagar på byggjelån.

Han anfører at forbrukeren med dette aksepterte at han skulle betale byggelånsrenter for de dagene malerarbeidet ble forsinket, oppgitt til 39 dager.

Forbrukeren avviser kravet, og hevder at det er ”*grunnløst*”. Han erkjenner imidlertid at hans malerarbeider ble forsinket, men hevder i e-post fra 17. desember 2008, etter at malerarbeidene ble avsluttet 2. desember, at *det* var fordi boligen ikke var klar for disse slik entreprenøren hevdet i sin e-post fra 24. oktober 2008, bl.a. ved at enkelte gipsplater ikke var montert som avtalt, og at maleren dermed ble forsinket på grunn av diverse opprettingsarbeider som måtte foretas. Han hevder også at det forelå en avtale om at han ikke skulle betale noe for eventuelle kostnader knyttet til at han selv skulle stå for malerarbeidet som egeninnsats, men entreprenøren har ikke bekreftet dette.

Entreprenøren avviser at det var noen store mangler med montering av gipsplatene, og hevder at de småting som var, ble ordnet og utbedret i dialog med handverkerne, uten at det medførte forsinkelser. Han anfører at forbrukeren og hans malermester overtok boligen for egeninnsats, og signerte orienteringsskrivet om "*Viktige opplysninger vedrørende maling/tapet/golvbelegg*" 23. oktober 2008. Han påpeker også at det ikke ble gjort noen reklamasjon på at det var mangler med gipsplatearbeidene mens malerarbeidene pågikk, mens forbrukeren hevder at *det* ble gjort muntlig.

Nemnda viser til drøftelsen ovenfor under punkt 3 om rett til dagmulkt. Det ble her konkludert med at forbrukeren ikke har rett til dagmulkt da det ikke foreligger noen kontraktsmessig forsinkelse. Dette standpunktet vil også være avgjørende for entreprenørens krav om dekning av byggelånsrenter. En forutsetning for at entreprenøren skal gis rett til å få dekket tidsavhengige kostnader etter buofl § 43, er at han er gitt rett til fristforlengelse for forsinket overlevering i hht kontrakt. Da *det* ikke er tilfelle i denne saken, gis entreprenøren ikke medhold..

5. Økonomisk oppgjør

Forbrukeren har deponert beløp kr 100 000 i hht buofl § 49. Han er tilkjent kr 10 000. Etter dette blir utestående beløp kr 90 000. Entreprenøren krever forsinkelsesrenter fra 15.01.09 til betaling skjer.

I samsvar med buofl § 59, jf lov nr 100/1976 om renter ved forsinket betaling mv, gis entreprenøren rett til forsinkelsesrente for det utestående beløpet fram til betaling skjer.

3. Konklusjoner

- Forbrukeren skal ha prisavslag for høydeforskjell mellom gang og stue, skjønnsmessig fastsatt til kr 10 000
- Forbrukeren skal betale utestående kr 90 000
- Forbrukeren skal betale forsinkelsesrenter av kr 90 000 fra 15.01.09 til betaling skjer.

15. april 2008, der man systematisk gjennomgår og krysser av på en oppsatt sjekkliste, og avtaler hvordan en rekke ”praktiske” forhold skal ordnes fremover.

I ett punkt opplyses det at:

Gjør eigeninnsats at entreprenør vert forsinka i sitt arbeide har entreprenør rett på lenga byggetid og dekking av rentedagar på byggjelån. Entreprenør er ikkje ansvarleg for feil eller manglar på utføring eller material levert av kunde

I møtet avtales det også en rekke endringer og tillegg som nedfelles i en egen signert endringsavtale. Pkt 2 i denne angir at det skal leveres:

Nedsenka golv med påstøyp og varmekabel, og laminatgolv (sjå pkt 17) Skipsgolv i laminat, ferdig lagt

(Partene er enige om at dette gjelder gulvet i gangen)

Det angis ikke noen egen pris for denne konkrete ytelsen, men det opplyses at punktene 2 – 7 summerer seg til kr 25 500.

I pkt 17 angis:

Endring: Laminatgolv, Alloc Trend, Eik, kvitolja, skipsgolv, alle golv u/ på bod og bad - kr 37 000

I pkt 34 opplyses det at:

Entreprenør skal ha ferdigstilt bustaden innan første veka i desember 2008. Ikkje dagmulkt v/forsinkelse

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 22. september 2008. Det reklameres over 2 forhold. Ett av disse er at det nå er konstatert at det er en høydeforskjell på topp golv i gang i forhold til i resten av boligen. Forbrukeren opplyser at gulvet i gangen allerede var noe nedsenket ved befaring før kontrakten ble signert, men at det da ble avtalt en ytterligere nedsenking for å gi plass til varmekabel og påstøp, og slik at nivået skulle bli det samme i hele boligen. Forbrukeren viser til at det ble inngått egen avtale om dette, Han opplyser at entreprenøren har tilbudt seg å løse problemet ved at det legges et lag 13 mm gipsplater på alle andre golv i samme plan, og at kostnaden på angivelig kr 7 125 skulle deles mellom partene, men at han har avvist forslaget med at det ville ført til *”nye problemstillinger på andre områder”*, uten at disse angis. (Opplyses senere til å ville ført til redusert romhøyde i stue, og at vinduskarm i kjøkken ville komme i om lag samme høyde som kjøkkenbenken) Forbrukeren krever utbedring.

Entreprenøren svarer 16. oktober 2008. Han forklarer at han i gangen har forsterket bjelkelaget slik at dette skal tåle betongpåstøp med varmekabler, men at dette i er i hht standardleveransen. Han opplyser at det ble en høydeforskjell på ca 15 mm mellom gulv nivået i gangen og nivået i stua etter at det ble etablert påstøp, men han anfører at endringsavtalen ikke sier noe om gulvene skulle *”flukte med hverandre”*. Entreprenøren hevder at det ikke er uvanlig at det *”kan bli mindre høgdeskilnad i mellom rom med støpte golv og rom med tregolv”*, men viser til at man uansett må holde seg innenfor *”forskriftene med terskler og høgdeskilnader i Husbankens krav til livsløpsstandard”*. Han viser også til sitt forslag om at partene kunne dele kostnadene med å legge gipsplater på øvrige golv slik at høydeforskjellen kunne utlignes, men at dette ble avslått av forbrukeren. Entreprenøren opplyser at han akter å levere gulvet slik det nå er bygget.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 23. oktober 2008, og orienterer om hvilket malerfirma han har engasjert til å utføre malerarbeidene. Samme dag signerer maleren på et orienteringsskriv utarbeidet av entreprenøren, der det redegjøres for diverse forhold som det må tas hensyn til ved malerarbeider. I ett pkt angis følgende:

- Eventuelle klager på skjevheiter i hjørne, skøyter og overflater skal meldast skriftleg til oss, innan De behandlar platene/underlaget. De er sjølve ansvarlege for at all sparkling og underlag er godt nok for vidare behandling.

Entreprenørens sender e-post til forbrukeren 24. oktober 2008, og melder om at boligen nå er klar for malerarbeider, angivelig *"som avtalt"*.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 24. oktober 2008, og hevder at det ikke var noen tvil om at entreprenørens selger "solgte inn" en løsning med ytterligere nedsenking av gulvet i gangen i forhold til slik gulvet var ved befaringen av huset før kontrakt ble inngått. Hensikten var angivelig å unngå det problemet man nå har fått. Forbrukeren hevder for øvrig at boligen ikke har livsløpsstandard. Entreprenøren svarer omgående at han, ut i fra endringsavtalen, ikke kan se at det er gjort noe *"galt vedrørende gulv"*, og at boligen ikke har livsløpsstandard fordi forbrukeren har valgt en løsning uten soverom i 2 etg.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 27. oktober 2008. Han gjentar klagen og sitt krav vedrørende gulvet i gangen, og opplyser at han forstod teksten i endringsavtalen slik at den var dekkende for det som angivelig ble avtalt om ytterligere nedsenking. Forbrukeren angir at han er innforstått med at boligen ikke har livsløpsstandard. Det opplyses for øvrig at det allerede er gitt beskjed om at maleren er minst en uke forsinket med sine arbeider. Det foreslås derfor at entreprenøren bruker *"denne veka på å utbetre feilen"*.

Endringsavtalen kompletteres 5. desember 2008. Ingen av partene har signert på fremlagt eksemplar for nemnda. I pkt 32 angis det:

Ønsker gips i alle himlinger og på vegger – kr 4 000.

Pkt. 34:

Ynskjer ikkje taklister og fratrekk montering av desse. Erstatte denne pris med anna type golvlist – kr 4 600

Pkt 39 har følgende tekst:

Entreprenør skal ha ferdigstilt bustaden innan første veka i desember 2008. Ikkje dagmulkt v/forsinkelse

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren 15. desember 2008, og oversender overnevnte avtaletekst. Når det gjelder forbrukerens malerarbeider opplyses følgende:

Dere tok over huset for å gjøre egeninnsats, overflater for maling 23.10.08. Vi har ikke fått melding fra dere når huset var ferdig malt men vår byggeleder har registrert at maler var ferdig til 2. desember. Vi har da vært forsinket i vårt byggearbeide i 39 dager på grunn av egeninnsats. I hht avtale melder vi herved at det vil bli kravd dekking av byggelånsrenter i 39 dager. Dette utgjør kr 16 393.

Forbrukeren svarer med e-post til entreprenøren 16. desember 2008. Han kommenterer de enkelte punktene i endringsavtalen fra 5. desember, og gjentar sine anførsler vedrørende gulvet i gangen. Når det gjelder overstående pkt 39, angis det:

Pga. at det står; ikkje dagmulkt ved forsinkelse, frykta vi at lovnaden om å få ferdigstilt huset første veka i desember, kanskje ikkje ville bli oppfylt

Forbrukeren uttrykker for øvrig at han mener *"pkt 39 vel har vore med på kontrakta heile tida så det er vel signert før under anna punktnummer"*. Han angir hvilke punkter i avtalen han vil ha rettet før han signerer denne.

Ny e-post fra forbrukeren følger 17. desember 2008. Forbrukeren avviser kravet om betaling av byggelånsrenter som krevd. Han hevder at malerarbeidene ble forsinket ved at boligen ikke var klar for disse slik entreprenøren hevdet, bl.a. ved at enkelte gipsplater ikke var montert som avtalt, og at maleren dermed ble forsinket på grunn av diverse opprettingsarbeider som måtte foretas. Han hevder også at det forelå en avtale om at han ikke skulle betale noe for eventuelle kostnader knyttet til at han selv skulle stå malerarbeidet som egeninnsats.

Entreprenøren svarer 18. desember 2008. Han avviser igjen at det er gjort noen feil ved etablering av gulvet i gangen. Når det gjelder underlaget for malerarbeidet, hevder han at det ikke medfører riktighet at det var noen *"store mangler ved montering av gipsplater"*, og at de *"småting som var, ble ordna og utbedra i dialog med handverkarane, Malermester Lande og Byggmester Tømmerbakk"*. Entreprenøren viser også til teksten i sjekklista fra bestillingsmøtet om:

Gjør egeninnsats at entreprenør vert forsinka i sitt arbeide har entreprenør rett på lenga byggetid og dekking av rentedagar på byggjelån.

Han anfører at forbrukeren med dette aksepterte at han skulle betale byggelånsrenter for de dagene malerarbeidet ble forsinket, tidligere oppgitt til 39 dager.

Entreprenøren sender 5. januar 2009 *"Innkalling til overtakelsesforretning"*. Samtidig sender han faktura for hele kontraktsbeløpet inkl tillegg for endringer, stor kr 2 056 277 der han også har med overnevnte beløp kr 16 380 for *"byggelånsrenter i tida med egeninnsats i hht avtale"*. Forfallsdatoen angis til 12. januar 2009, samme dag overtakelsesforretningen skal avholdes. Innkallingen sendes også som e-post 8. januar.

Forbrukeren søker juridisk bistand, og advokaten sender e-post til entreprenøren 8. januar 2009. Han gjentar forbrukerens syn på mangelen med gulvet i gangen, og anfører at entreprenøren i hht endringsavtalens pkt 2 har tatt seg betalt for å senke gulvet ut over det nivået det hadde da kontrakten ble inngått. Kravet om betaling av byggelånsrenter avvises med at det ikke foreligger grunnlag for dette, med henvisning til forbrukerens e-post fra 17. desember 2008. Videre fremsettes det nå krav om dagmulkt for forsinket ferdigstillelse i hht at entreprenøren i den *"oppdaterte"* endringsavtalen fra 5. desember 2008, pkt 57, opplyste at boligen skulle bli ferdigstilt *"innan første veka i desember"*. Advokaten anfører at boligen fortsatt ikke er fullført. Det fremgår også at han ikke har mottatt innkallingen til overtakelsesforretningen.

Advokaten opplyser at overstående er å anse som en *"førebelts merknad"*, og at han vil komme nærmere tilbake til saken når han har fått satt seg grundigere inn i dokumentasjonen. Det opplyses også at forbrukeren nå deponerer kr 200 000 på grunn av de kravene han mener å ha over for entreprenøren.

Entreprenøren svarer samme dag, 8. januar 2009 at han fortsatt mener at gulvet i gangen er nedsenket som avtalt i endringskontrakten, og at det foreligger en skriftlig avtale om at forbrukeren skal betale byggelånsrenter dersom det oppstår forsinkelse i forbindelse med hans egeninnsats. Når det gjelder kravet om dagmulkt, hevder entreprenøren at forbrukeren hadde

uttrykt et ønske om å få flytte inn i desember, og at det derfor kun ble *"avtalt at vi skulle prøve å ha bustaden klar til dess"*. Han beklager at dette ikke lot seg gjøre, men hevder at årsaken var forsinkelser med forbrukerens egeninnsats. Det tilbakeholdte beløpet hevdes å være for høyt, sett opp i mot de krav forbrukeren har.

Forbrukerens malermester sender e-post til forbrukeren 8. januar 2009, der han opplyser at han startet opp med sine arbeider 11. november 2008, og var ferdig 2. desember. Han opplyser også at han ble oppsøkt på huset av entreprenøren 25. november, og at han da informerte om at hans arbeider ville bli ferdigstilt om *en uke*.

Det avholdes overtakelsesforretning 13. januar 2009. I protokollen som er signert av begge parter, angis det i pkt 3:

Uenighet om det senka ganggolvet i h.etg.

Det opplyses også at:

Faktura vert betalt i dag, - tilbakeholdt beløp på 100 000 som skal settast på sperra konto

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren samme dag som overtakelsesforretningen avholdes, der han fremlegger følgende forslag til minnelig løsning på *"tvisten"*:

1. De kan sende ein reklamasjon til oss på golvet i gangen. Her må de dokumentere at vi har gjort noko feil i forhold til kontrakta og vår leveringsbeskrivelse. Om det viser seg at vi har gjort noko galt så enten reparerer vi det eller gir en kompensasjon
2. Vi ordner dei punkta som skal ordnast i hht overtakelsesprotokollen innan rimeleg tid
3. Vi stryker rentene i hht vår faktura nr 470, til deg kr 16 380
4. At du ikkje har noko anna å krevje av oss, enn det som normalt vil vere med tanke på eventuelle reklamasjoner som måtte oppstå
5. Då betaler du faktura nr 420 av 05.01.2009 med fråtrekk av byggelånsrentene på kr 16 380, dvs at du betaler då kr 2 039 897

Alternativt kreves det at kr 100 000 deponeres som avtalt i overtakelsesprotokollen, selv om entreprenøren fortsatt argumenterer for at dette er et for høyt beløp. Det opplyses at det vil bli krevd forsinkelsesrenter av beløpet. Aksepteres ikke forslaget, skisseres 2 alternativer for videre løsning, enten ved at saken bringes inn for Boligtvistnemnda, eller at det fremmes sak for Forliksrådet.

Forbrukeren engasjerte en takstmann som bistod forbrukeren under overtakelsen. Hans rapport foreligger 15. januar 2009. Han skulle angivelig *"vurdere det foreliggende reklamasjonsgrunnlaget"* for gulvet i gangen, *"i lys av relevante tekniske krav og forholdene for øvrig"*. Han anfører at romhøyden nå er 2 370 mm i stua, mens den er 2390 mm i gangen, mens snittegningen angir *"netto 2400"*. Han erkjenner imidlertid at det etter hans oppfatning *"ikke er mulig å lese seg til svaret på definert nivå for golv i verken kontrakt eller tegning"*. Dersom forbrukeren hadde godtatt entreprenørens forslag om å heve gulvnivået i tilstøtende rom, anføres det at det ville ført til at også stua ville fått en romhøyde på 2370 mm, mens *"normal"* rom høyde angis å være 2400 mm. Takstmannen betegner det eksisterende høydeavviket som *"en teknisk svikt"*, da det angivelig ikke er normalt *"at det forekommer høydeavvik på golv i samme plan i hus"*. Han angir utbedringsmetode, og beregner kostnadene til kr 32 500, men han poengterer at han ikke tar *"stilling til rent juridiske spørsmål vedr. hvorvidt det kan påberopes mangler etter bustadoppføringslova, lov om håndverkertjenester eller andre deler av lovverket"*, og *"heller ikke juridiske forhold knyttet til inngåtte avtaler"*. Forbrukeren faktureres kr 9 800 for oppdraget.

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren 14. august 2009. Han viser til at han flere ganger har vært i kontakt med forbrukeren vedrørende betaling av utestående beløp, angivelig uten å ha fått noen tilbakemelding. Nå kreves svar innen 14 dager. Dersom dette ikke mottas, varsles det at det vil bli fremmet sak for Boligtvistnemnda.

Entreprenøren fremmer saken for nemnda datert 12. september 2009, men innregistrert først 25. september. Han redegjør for tvisten i eget vedlegg, og viser spesielt til sitt tilbud om løsning på tvisten fra 13. januar 2009. Forbrukeren hevdes ikke å ha respondert på dette. Forholdet omkring gulvet i gangen forklares, og det vedlegges et utsnitt av plantegningen av hovedetasjen, samt en skisse som viser levert gulvløsning og hva som er standardløsningen i hht leveransebeskrivelsens pkt F13. Den viser at det er en høydeforskjell på ca 18 mm (beregnet ut i fra oppgitte tykkelser) mellom gulvnivået i gangen og nivået i stua, og at forskjellen opptas av en flat terskel og en overgangslist. Det høyeste nivået er i gangen. Standardløsningen ville gitt en forskjell på 7 mm, men da med nivået i gangen som det laveste. Entreprenøren opplyser at han *"ikke kjenner seg igjen"* når forbrukeren hevder at det ved befaringen før kontrakten ble signert, ble avtalt at gulvet i gangen skulle senkes ytterligere, og ut over det nivået man allerede hadde senket gulvet til. Han hevder at han har utført gulvet i hht endringskontraktens pkt 2, der det angis at det skal leveres *"nedsenka golv med påstøyp og varmekabel, og laminatgolv (sjå pkt 17) Skipsgolv i laminat, ferdig lagt"*, og at hans byggeleder, som stod for påstøpen, ikke kunne vite at forbrukeren *"ville ha gulva på samme nivå"*. Han vurderte angivelig forholdet dit hen at en nivåforskjell på 15 mm var akseptabel, så lenge denne ble opptatt av dørterskelen. Entreprenøren viser også til sitt forslag om utbedring ved å fore opp gulvet i stua med gipsplater, men at dette ble avvist av forbrukeren. Han anser det uaktuelt å meisle opp gulvet for eventuelt å senke undergulvet før ny påstøp, da kostnaden angivelig vil være ca kr 20 000. Han hevder for øvrig at høydeforskjellen ikke forringer leiligheten eller brukervennligheten. Dermed avvises det at det foreligger noen mangel.

Entreprenøren fastholder sitt krav om å få dekket renter på sitt byggelån på grunn av de 39 dagene han hevder forbrukeren ble forsinket med sine malerarbeider. Han viser til at det i bestillingsmøtet ble inngått en avtale om at:

Gjør eigeninnsats at entreprenøren vert forsinka i sitt arbeide har entreprenør rett på lenga byggetid og dekking av rentedagar på byggjelån. Entreprenøren er ikkje ansvarleg for feil eller manglar på utføring eller material levert av kunde

Han viser også om varslet som ble sendt forbrukeren som e-post 15. desember 2008.

Entreprenøren fremsetter med dette krav om at forbrukeren skal betale utestående kr 100 000, pluss forsinkelsesrenter av beløpet fra 15.01.09 til betaling skjer.

Forbrukeren svarer 5. januar 2010, via sin advokat. Han opplyser igjen at gulvet i gangen allerede var nedsenket 25 mm under befaringen før kontrakten ble signert, og hevder at forbrukeren da poengterte over for selgeren at han ønsket gulvet ytterligere senket for å unngå nivåforskjell mellom gulvet i gangen og i hovedetasjen for øvrig når det ble etablert varmekabler med påstøp i gangen. Det vises til endringskontraktens tekst i pkt 2 om:

Nedsenka golv med påstøyp og varmekabel, og laminatgolv (sjå pkt 17) Skipsgolv i laminat, ferdig lagt

og at entreprenøren tok seg betalt kr 25 000 for pkt 2 – 7 i avtalen. Det anføres at høydeforskjellen nå er 20 mm, og at det var dette forbrukeren ønsket å unngå da han angivelig *”forhandla seg fram til ytterligere senking av gulvet i gangen”*. Det anføres også at overnevnte endringstekst om nedsenking ikke har noen mening dersom den ikke var ment å skulle oppfattes som en ytterligere nedsenking. Forbrukeren hevder at entreprenøren, som den profesjonelle parten har ansvaret for eventuelle uklarheter omkring dette forholdet. Det fremsettes krav om at entreprenøren skal gi et prisavslag i hht kalkulert utbedringskostnad stor kr 32 500, pluss dekke forbrukerens utgift til takstmann stor kr 9 800, til sammen kr 42 300.

Entreprenørens krav om å få dekket byggelånsrenter med kr 16 380 avvises med at kravet er *”grunnløst”*. Det bestrides ikke at malerarbeidene ble 39 dager forsinket, men det hevdes at dette skyltes at boligen ikke var klar for slike arbeider da entreprenøren hevdet at den var det. Forbrukeren viser til en e-post om dette fra 17. desember 2008, der det bl.a. opplyses at det *”var store manglar ved monterings av gipsplatene og det var ikkje sett på hjørnelister”*. Det vises også til at maleren ble ferdig med sine arbeider 2. desember 2008 i hht til hans opplysning i e-posten fra 8. januar 2009. Forbrukeren anfører dermed at entreprenørens krav om byggelånsrenter, *”med påfølgande forlenga byggetid”* ikke er dokumentert, og at kravet er avvist.

Vedrørende dagmulkt, vises det til at tilleggskontrakten fra 15. april 2008, pkt 34 angir at:

Entreprenøren skal ha ferdigstilt bustaden innan første veka i desember 2008. Ikkje dagmulkt v/forsinkelse

mens boligen først ble overtatt 13. januar 2009. Det anføres at entreprenøren ikke har tatt noe forbehold om fristforlengelse. Dermed kreves dagmulkt for tidsrommet 08.12.08 til 13.01.09, dvs for 26 kalenderdager med kr 53 300.

Forbrukerens totale krav summerer seg til kr 111 980, dvs at han hevder har kr 11 980 til gode hos entreprenøren.

Entreprenøren gir tilsvare som mottas 27. januar 2010. Vedrørende takstmannens anførsler om redusert romhøyde sett opp i mot teknisk forskrift (TEK), hevdes det ikke å foreligge noen *”teknisk svikt”*, da høyden på tegningen er det målet man har *før* montering av laminat eller parkett. (Et utdrag fra forskriften vedlegges) Høydeforskjellen mellom stue og gang hevdes nå å være 15 mm. Entreprenøren avviser at det ved befaringen ble avtalt at gulvet skulle senkes ut over den nedsenkingen som allerede var gjort. Han hevder at det eneste som ble omtalt var om forbrukeren ville ha gulvet levert med standard laminat, eller om han ville ha det med påstøp og varmekabler.

Vedrørende byggetid, hevdes det at det aldri har blitt gitt noen *”garanti”* for at boligen skulle bli ferdig til 1. desember 2008. Entreprenøren viser til at byggetiden i kontrakten ble avtalt til 385 kalenderdager, med tillegg for ferier. På det tidspunktet var det ikke avtalt noen egeninnsats, men denne kom inn etter at forbrukeren angivelig insisterte på å få utføre sparkling og maling av vegger før sluttmontering. Entreprenøren anfører at dette førte til rett til forlenget byggetid og til at forbrukeren måtte betale for byggelånsrenter i hht teksten på sjekklista fra bestillingsmøtet 15. mars 2008 om:

Gjør eigeninnsats at entreprenør vert forsinka i sitt arbeide har entreprenør rett på lenga byggetid og dekking av rentedagar på byggjelån. Entreprenøren er ikkje ansvarleg for feil eller manglar på utføring eller material levert av kunde

Når det gjelder forsinkelsen, vises det til at forbrukeren og hans malermester overtok boligen for egeninnsats, og signerte orienteringsskrivet "*Viktige opplysninger vedrørende maling/tapet/golvbelegg*" 23. oktober 2008. Entreprenøren anfører at det ikke ble gjort noen reklamasjon på at det var mangler med gipsplatearbeidene mens malerarbeidene pågikk, og han avviser at det faktisk *var* slike.

Kravet om dagmulkt avvises, mens kravet om byggelånsrenter ikke kommenteres.

Kravet om dekning av utgift til takstmann avvises med at uenigheten om høydeforskjellene var kjent for begge parter.

Forbrukeren gir tilsvaer 12. februar 2010. Tidligere kommentarer og synspunkter gjentas og utdypes. Når det gjelder entreprenørens påstand om at høydeforskjellen ikke representerer noen forringelse av boligens verdi eller brukervennlighet, anfører forbrukeren at han har lagt stor vekt på det visuelle, og at han ville at boligen skulle fremstå med et "*minimalistisk preg*", uten terskel mellom gang og stue. Forbrukeren viser også til at det ble reklamert på forholdet umiddelbart etter at gulvet var støpt, og hevder at entreprenøren *da* enkelt kunne ha utbedret dette. Det gis også en detaljert redegjørelse vedrørende valg av veggplater, og diverse vansker knyttet til dette. Når det gjelder takstmannen, anføres det at han nødvendig for vurdering av utbedringskostnader og tekniske forhold. Dermed opprettholdes alle krav.

Entreprenøren sender tilsvaer som mottas 15. mars 2010. tidligere argumenter og påstander gjentas. Intet spesielt nytt.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen.

1. Nivåforskjell gang – stue

Forbrukeren reklamerer på at det er en nivåforskjell på 20 mm mellom topp gulv i gang i forhold til i stua på samme plan. Han opplyser at gulvet i gangen allerede var nedsenket ved befaring før kontrakten ble signert, men at det da ble avtalt en ytterligere nedsenking for å gi plass til varmekabler og påstøp, og slik at nivået skulle bli det samme i hele boligen. Forbrukeren hevder at det ble inngått egen avtale om dette 15. april 2008, der det i pkt 2 angis at det skal leveres:

Nedsenka golv med påstøyp og varmekabel, og laminatgolv (sjå pkt 17) Skipsgolv i laminat, ferdig lagt

og at entreprenøren tok seg betalt kr 25 000 for pkt 2 – 7 i avtalen.

Han anfører at overnevnte endringstekst ikke har noen mening dersom den ikke var ment å skulle oppfattes som en ytterligere nedsenking av gulvet, og at entreprenøren, som den profesjonelle part, har ansvaret for eventuelle uklarheter omkring dette forholdet.

Forbrukeren bekrefter at entreprenøren tilbød seg å løse problemet ved å legge et lag 13 mm gipsplater på andre gulv i samme plan før disse ble dekket med parkett, og at kostnaden ble oppgitt til kr 7 125 som skulle deles mellom partene, men at han avviste forslaget med at *det* ville ført til redusert romhøyde i stue, og at vinduskarm i kjøkken ville komme i om lag samme høyde som kjøkkenbenken. Forbrukeren krever at entreprenøren skal gi et prisavslag stort kr 32 500, i hht den utbedringskostnaden hans takstmann har stipulert.

Entreprenøren, som har fremmet saken for tvistenemnda, opplyser at høydeforskjellen er 15 mm, og at hans standardløsning, uten påstøp og varmekabler, men med 7 mm laminatgulv i gangen og 14 mm parkett i stua, uansett ville gitt en forskjell på 7 mm, men da med nivået i gangen som det laveste. Han opplyser at han "*ikke kjenner seg igjen*" når forbrukeren hevder at det ved befaringen før kontrakten ble signert ble avtalt at gulvet i gangen skulle senkes ytterligere ut over det nivået man allerede hadde senket gulvet til. Han hevder at han har utført gulvet i hht teksten i endringskontraktens pkt 2, og at hans byggeleder som stod for påstøpen, ikke kunne vite at forbrukeren ville ha gulvene på samme nivå. *Han* vurderte angivelig forholdet dit hen at en nivåforskjell på 15 mm var akseptabel, så lenge denne ble opptatt av dørterskelen. Entreprenøren viser også til sitt forslag om utbedring med å fore opp gulvet i stua med gipsplater, men at dette ble avvist av forbrukeren. Entreprenøren anser det uaktuelt å meisle opp gulvet for eventuelt å senke undergulvet før ny påstøp, da kostnaden angivelig vil være ca kr 20 000. Han hevder for øvrig at høydeforskjellen ikke forringer boligen eller dens brukervennligheten. Til dette siste svarer imidlertid forbrukeren at *han* har lagt stor vekt på det visuelle, og at han ville at boligen skulle fremstå med et "*minimalistisk preg*", uten terskel mellom gang og stue. Forbrukeren hevder også ubestridt at det ble reklamert på forholdet umiddelbart etter at gulvet var støpt, og at entreprenøren *da* enkelt kunne ha utbedret dette.

Entreprenøren hevder at det ikke foreligger noen mangel, og avslår kravet om prisavslag.

Nemnda merker seg at partene er uenige om størrelsen på nivåforskjellen, men at denne på fremlagt skissetegning fra entreprenøren fremstår som ca 18 mm, med nivået i gangen som det høyeste. Mellom stue og gang viser tegningene at det er innsatt en dør. En flat terskel opptar høydeforskjellen. Avtalen mellom partene angir ikke konkret at gulvet i gangen skal senkes ut over det nivået man allerede hadde etablert ved befaringen før kontrakten ble inngått. Avtaleteksten er imidlertid, etter nemndas vurdering, dekkende for det som er levert. Gulvet *er* nedsenket, og det *er* levert både påstøp og varmekabler. Dersom forbrukeren ikke skulle hatt påstøp, må det antas at teksten ville angitt at gulvet skulle "heves" for å få plane gulv.

Selv om det i utgangspunktet skal leveres plane gulv, er det ikke uvanlig med en viss høydeforskjeller mellom rom, som oftest forårsaket av forskjellige typer gulvebelegg eller parkett/laminat. I dette tilfellet er åpningen mellom gang og stue "adskilt" med en dør, og nemnda kan ikke se at en viss høydeforskjell generelt representerer noen vesentlig bruks- eller verdimessig reduksjon. I dette tilfellet kommer imidlertid nemnda til at høydeforskjellen er større enn den som må aksepteres, og at forbrukeren hadde rimelig grunn til å forvente å få et plant gulv innenfor vanlige toleransekrav. Det vises i den anledning til at det maksimale sammensatte byggeplassavviket i hht NS 3420 er 15 mm. Nemnda kommer til at det blir uforholdsmessig kostbart å bryte opp gulvet for å utbedre mangelen, og kommer til at entreprenøren isteden, i hht buofl § 33 andre ledd skal gi et prisavslag, skjønnsmessig fastsatt til kr 10 000.

2. Utgift til takstmann

Forbrukeren krever å få dekket sin utgift til takstmann, dokumentert til kr 9 800. Han hevder at han trengte takstmann for vurdering av utbedringskostnader og tekniske forhold.

Entreprenøren avviser kravet ved at begge parter på forhånd var kjent med nivåforskjellen.