

Protokoll i sak 520/2009

for

Boligtvistnemnda

29.04.10

Saken gjelder:

Reklamasjon oppsprekking veggspanplater. Krav om dekning utgifter til demontering/remontering kjøkkeninnredning. Krav om dekning av utgifter til takstmann, advokat og termografering. Krav om dagmulkt. Krav om forsinkelsesrenter.

1. Sakens faktiske sider

Partene signerer 23. mai 2005 "*Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus*". Avtalen er på forhånd "godkjent" sentralt hos entreprenøren 18. mai. I pkt 8.2 avtales byggetiden til 291 kalenderdager, der forbrukeren i hht pkt 7.2

skal utføre egeninnsats i 95 kalenderdager fordelt på 3 perioder på henholdsvis 21, 60 og 14 dager. Entreprenøren kan bruke 182 dager til sine arbeider, pluss 14 dager til diverse angitte kontrollaktiviteter. Det avtales at han skal "*starte sine arbeider med boligen tidligst 42 kalenderdager og senest 84 kalenderdager etter utgangspunktet for fristen*", som angis å være når "*entreprenøren har fått beskjed om at igangsettingstillatelse er gitt, og forbrukeren har stillet sikkerhet, jf. 6.2*".

I første ledd i pkt 17 om "*Særlige bestemmelser*" opplyses det at:

Entreprenørens arbeider utføres i to hovedperioder hvor første hovedperiode regnes fra dato for når entreprenøren kan påbegynne tømmerarbeid på byggeplass til dato for overtakelse av malingsklart bygg, som avholdes før forbrukeren starter sine innvendige arbeider. Starter forbrukeren sine innvendige arbeider uten at overtakelse er avholdt stopper første hovedperiode ved oppstart av disse arbeider. Entreprenørens andre hovedperiode regnes fra tidspunkt etter at forbrukerens andre hovedperiode med tillegg av kontroll iht. 8.2.c er avholdt. Første periode av forbrukerens arbeider inkl. tid til entreprenørens kontroll av disse er forutsatt utført før entreprenøren skal starte sin første hovedperiode.

og i nest siste og siste ledd:

Beregning av entreprenørens tidsfrist i pkt 8.2

Første periode av forbrukerens arbeider ref pkt 7.2 21 kalenderdager, samt kontroll av disse med 14 kalenderdager, trekkes fra entreprenørens tidsfrist i pkt 8.2. Entreprenørens tidsfrist blir 186 kalenderdager

Prisen er fast mot at kunden skaffer finansieringsbevis innen 10.06.2005

(186 kalenderdager er åpenbart feil. Entreprenørens byggetid starter i følge første ledd å løpe når han påbegynner sine tømmerarbeider. Det eneste som kommer til fratrekk på de 291 kalenderdagene angitt i pkt 8.2 blir da de 21 dagene som forbrukeren har til sitt grunn- og grunnmursarbeid, pluss de dagene entreprenøren angir at han trenger til kontroll av dette.

vesentlig mer enn et opprinnelig tilbud fra 2. juni 2005, men årsaken hevdes å være *”avvik/svik på arbeid utført av entreprenør”*.

Forbrukerens advokat bekrefter 6. juni 2008 at kr 411 185 er satt på en sperret konto. Han ber samtidig om å få opplyst hvilke utbedringsarbeider som vil bli utført.

Entreprenøren svarer 12. juni 2008 ved å vise til sitt brev fra 28. januar 2008 om at han er villig til å utføre de utbedringsarbeidene som omtales i brevet fra 18. oktober 2007, men at han ikke vil starte før det er enighet om kompensasjonen. Dersom ikke fremsatt tilbud aksepteres, anmodes det igjen om at forbrukeren fremmer et mottilbud.

Ny e-post følger 27. juni. Dersom forbrukeren fortsatt ikke vil akseptere fremsatt tilbud, ber entreprenøren om å få tilgang til boligen rett etter sommerferien, slik at han kan *”utbedre de forhold han har kontraktsforpliktelser til å utføre”*. Deretter vil han angivelig vurdere videre fremgangsmåte for de øvrige forholdene, i forhold til betaling.

Forbrukerens advokat skriver til entreprenøren 17. juli 2008. Han bestrider at han har mottatt brevet fra 28. januar 2008. Han viser til at han tidligere har fremsatt krav, (ikke fremlagt for nemnda) om kr 170 740 for dagmulkt, kr 80 000 ut over dagmulkt for faktiske utgifter knyttet til forsinkelsen og kr 180 000 som erstatning for utbedringskostnader knyttet til at *”innvendige sponplatevegger er montert uten falslim”*. Han viser også til at han i et brev fra 17. januar 2008, (ikke fremlagt for nemnda) har avvist entreprenørens tilbud om kompensasjon med at beløpet er for lavt. I brevet hevdes det også opplyst at forbrukeren ikke vil ta noe standpunkt om et motkrav før han ser resultatene av utbedringsarbeidene, samt mottar resultatet av trykktesten. Advokaten påpeker at det ikke foreligger noe grunnlag for å koble sammen spørsmålet om utbedring av konstaterte mangler med spørsmålet om ansvar/kompensasjon for leveringsforsinkelsen, og krever igjen utbedring av mangler samt trykktesting. Når dette er utført, kan resten avgjøres ved forhandlinger eller ved *”dom eller voldgift”*.

Entreprenøren svarer 30. juli 2008. Han viser til at han i flere brev til forbrukeren i byggeperioden fremsatte krav om fristforlengelse i forbindelse med at han opplyste at byggetiden stoppet opp i hht kontraktens bestemmelser, mens forbrukeren utførte sine arbeider. Dermed avvises igjen kravet om dagmulkt. Når det gjelder oppsprekkingen i plateskjøter viser det igjen til at firing, ventilering og uttørking i byggeperioden var forbrukerens ansvar i hht leveransebeskrivelsen, og at forbrukeren ble gjort oppmerksom på dette i byggeperioden. Dermed avvises igjen ansvaret for oppsprekkingen. Dersom forbrukeren ikke ønsker at tidligere aksepterte forhold rettes, er entreprenøren villig til å øke sitt tilbud om økonomisk kompensasjon med kr 10 – 20 000. Han er imidlertid fortsatt villig til å foreta tetthetsmålingen, og utbedre eventuelle mangler som da avdekkes, dersom han har ansvaret for disse. Dersom dette ikke aksepteres, forslås det at man avholder et forhandlingsmøte innen 2 uker.

Entreprenøren skriver til forbrukerens advokat 14. august 2008, som svar på et brev fra 12. august. (Ikke fremlagt for nemnda) Forbrukeren har åpenbart avslått å la entreprenøren foreta tetthetsmåling med eget nyinnkjøpt måleutstyr, da han heller vil ha målingene utført av et eksternt firma. Entreprenøren opplyser at han i så fall ikke vil dekke kostnadene, men han ber om at han eventuelt får være til stede når det måles.

Forbrukeren rekvirerer måling av et eksternt firma som får i oppdrag å *”kontrollere isolering, kuldebroer og tetthet mot byggeforskriftenes krav”*. Rapporten foreligger 19. oktober 2008.

Den konkluderer bl.a. med at:

Isoleringen synes å være jevnt plassert i ytterkonstruksjonene

Det er ikke funnet flere kuldebroer enn det man kan forvente av denne type konstruksjon

Huset er mer utett enn de krav byggeforskriftene setter til total tetthet

Med noen unntak er det tett rundt vinduer og dører. Det er utett i forbindelse med overlysene i toppetasjen

Ellers påvises utettheter i etasjeskiller mellom etasjene, langs taklister i underetasje mot garasje, i baderom mot etasjeskillere og himlinger og i overganger vegg/himling og vegg/gulv. Tetthetstallet måles til 4,76 ved undertrykk, og 5,19 ved overtrykk, mens forskriften hevdes å kreve at tallet ikke skal overstige 4. Forbrukeren mottar faktura stor kr 20 625 for måling og rapport.

Entreprenøren anmoder 18. november 2008 om å få tilgang til målerapporten.

Entreprenøren skriver til forbrukerens advokat 21. november 2008, Han uttrykker tilfredshet med at målerapporten bekrefter at isoleringsarbeidet er riktig utført, og at det ikke foreligger *"feil som kuldebroer"*. Han lister opp følgende arbeider som forbrukeren selv har hatt ansvaret for:

Alle gravearbeider, mur og pussarbeider med tilhørende flisarbeider, alle elektrikerarbeidene samt kjøkken, bad og garderobeinnretninger

Når det gjelder påstanden i målerapporten om at teknisk byggeforskrift (TEK) krever et tetthetstall lavere enn 4, bestrides dette da det vises til at veiledningen til forskriften kun angir at lekkasjetallet ikke *"bør"* være høyere enn 4, og ikke at det ikke *må* være det. Det vises også til at veiledningsteksten angir at:

Anbefalt lufttetthet varierer med type ventilasjonssystem, spesielt for boliger. Boliger med naturlig ventilasjon eller *mekanisk ventilasjon* bør ikke være vesentlig tettere enn angitt i tabell 1, da luftlekkasjene vil utgjøre en ønsket del av tilluften i deler av året

Det vises videre til at forskriften kun gjelder på overtakelsestidspunktet, da boligen var ny. Overnevnte målerapport inneholdt åpenbart også en rekke fotografier av steder der det ble påvist mangler. (Fotografiene ikke fremlagt for nemnda). Entreprenøren kommenterer hvert av disse. Han angir at han vil rette opp en rekke punkter der det ble påvist for dårlig klem på plastfolien, men de fleste forholdene hevdes å være på steder der forbrukeren selv hadde ansvaret for tettingen. Entreprenøren opplyser at han var til stede under målingene, og konkluderer med at summen av de lekkasjene han erkjenner å ha ansvaret for, *"ikke er større enn at huset etter gjeldende anbefalinger i veiledning til teknisk forskrift, (om at det ikke bør være mer enn 4 luftomskiftninger med et over/undertrykk på 50 pa) klart hadde vært på rette siden av denne anbefalingen"*. Det påpekes bl.a. at det ble påvist luftlekkasjer rundt ca 55 spotlights montert av forbrukeren, samt ved vegg mellom bod og garasje og ved kjøkkenventilator, og vedrørende VVS arbeid, også dette forhold som forbrukeren stod for selv. Dermed avvises ansvaret for at tettheten ikke er god nok, og et krav om dekning av målekostnadene. Det anføres for øvrig at man kostnadsfritt for forbrukeren hadde tilbudt seg å foreta målingene med eget utstyr. Entreprenøren anmoder om å få tilgang til boligen for å starte sine aksepterte utbedringsarbeider, og ber om tilbakemelding innen 14 dager.

Entreprenøren skriver til forbrukerens advokat 13. januar 2009. Han viser til et brev fra 9. januar, (ikke fremlagt for nemnda) der han åpenbart har fått beskjed om at han kan få slippe til for å utføre gjenstående arbeider. Arbeidet planlegges igangsatt 26. januar. Når dette er utført, foreslås det et snarlig møte for å forsøke å løse den økonomiske siden av saken, med henvisning til det store beløpet som foreløpig står på en sperret konto. Forbrukeren har også åpenbart igjen krevd at entreprenøren skal dekke hans utgift til termografering og tetthetskontroll, men kravet avvises med samme begrunnelse som sist.

Firmaet som foretok overnevnte målinger skriver til forbrukerens advokat 18. januar 2009. Vedkommende kommenterer spesielt entreprenørens brev fra 21. november 2008, og bestrider at teknisk forskriftens § 8-22 om tetthetstallet skal tolkes slik entreprenøren gjør, når han hevder at tallet 4 ikke er å anse som noen øvre grenseverdi, da forskriften kun angir at tallet ikke *"bør"* overskrides. Han viser også til at forskriftsteksten har med en setning om at *"forskriftens krav til lufttetthet vil være oppfylt når disse tabellverdiene legges til grunn"*, med henvisning til en tabell i overnevnte paragraf. Dermed anføres det at lekkasjetallet 4 blir å anse som det høyeste tillatte.

Det bestrides at de etablerte spotlightene utgjør noe stort tilskudd til lekkasjetallet, da åpningene rundt disse hevdes å være relativt små. Det foretas et estimat som antyder et tilskudd på kun 0,1. (De målte verdiene var 4,76 luftomsetninger pr. time ved 50 Pa undertrykk, og 5,19 ved 50 Pa overtrykk) Når det gjelder andre forhold som entreprenøren hevder at forbrukeren hadde ansvaret for å tette, så stilles det spørsmålsteget ved flere av disse. Forbrukeren får en faktura stor kr 2 375 for arbeidet med utarbeidelsen av brevet.

Forbrukerens advokat fakturerer 29. mars 2009 forbrukeren for kr 23 950.

Entreprenøren skriver til forbrukerens advokat 31. mars 2009. Han opplyser at han nå har utført en del utbedringsarbeider, og angir hvilke som angivelig må utstå til senere på grunn av snø. Han kommenterer også det siste brevet fra firmaet som foretok termografering og tetthetsmåling, og bestrider bl.a. at lekkasjene rundt de 55 spotlightene ikke har større betydning enn angitt. Han bestrider også andre anførsler.

Forbrukerens advokat svarer entreprenøren 15. april 2009. Han opplyser at han vil innhente en ny kommentar fra målerfirmaet vedrørende påstander i overnevnte brev, og det aksepteres at angitte utvendige arbeider tas så snart snøen er borte. *Da vil det angivelig også bli foretatt en nærmere kontroll av "isolasjon ved gulv på kjøkken i området hjørne yttervegg/vegg mot stue, og avløp fra terrasse til takrenne"*. For øvrig fremsettes følgende økonomiske krav:

1. Dagmulkt, tilsvarende maksimalbeløp i hht loven jfr. tidligere korrespondanse senest undertegnede brev 22. juni 2007 (Ikke fremlagt for nemnda)	kr 170 740,-
2. Prisavslag på grunn av oppsprekking (manglende liming) i plateskjøter, inkl. andel malerkostnader	kr 146 875,-
3. Merutgifter takstmann Hans Olav Lie Taksering AS	kr 67 158,75
4. Termografering av huset	kr 23 000,-
5. Utgifter demontering og remontering av kjøkkeninnredning i forbindelse med oppretting av skjevhet i gulv	kr 9 422,-
6. Omkostninger advokatbistand	<u>kr 23 950,-</u>
Til sammen	kr 441 145,75

Det poengteres at det foreløpig ikke kreves erstatning ut over dagmulkt for 100 dager, men at *det* kan bli aktuelt dersom det senere eventuelt tas ut søksmål for domstolen. Vedrørende post 2, anføres det at beløpet er lavere enn angitt i takstrapporten fra 28. januar 2008, som opererer med kr 235 000 ekskl mva, kr 293 750 inkl mva. Det aksepteres ikke at entreprenøren

fraskriver seg alt ansvar for oppsprekkingen, da plateskjøtene angivelig ikke er limt, og det tas forbehold om å øke kravbeløpet dersom søksmål blir aktuelt. Videre kreves det at entreprenørens krav, angitt til kr 411 185 i bl.a. overtakelsesprotokollen, reduseres med kr 4 375 som følge av et avtalt fradrag for skyvedørsgarderobe. Det vises for øvrig til at forbrukeren i et møte 31. mars 2009 angivelig fremsatte følgende forslag til en minnelig ordning:

1. Entreprenør utfører etterarbeidene i hht pkt 1, 2. avsnitt ovenfor (Gjelder gjenstående arbeider og kontroller utendørs som skal utføres når snøen er borte)
2. Når arbeidene er utførte betaler forbruker som sluttoppgjør kr 150 000, og entreprenør utbetales i tillegg renter som er opptjent på den sperrede bankkontoen. Det øvrige innskuddet på kontoen utbetales til forbruker

Tilbudet gjentas, med 3 ukers svarfrist. Det påpekes at entreprenøren ikke senere kan påberope seg tilbudet dersom saken fremmes for domstolen, mens forbrukeren forbeholder seg retten til å gjøre det.

Entreprenøren svarer 23. april 2009. Overnevnte tilbud avvises. Kravet om dagmulkt avvises med at det var forbrukerens egne arbeider som forsinket fremdriften, og at det har blitt krevd fristforlengelse i forbindelse med dette. Det påpekes spesielt at forbrukeren brukte lang tid før han fikk rettet opp skjevheten i garasjetaket. Når det gjelder oppsprekkingen av plateskjøter, vises det igjen til at det var forbrukeren som hadde ansvaret for *"fyring, ventilering og uttørring"* i hht kontrakt og leveransebeskrivelse. Entreprenøren hevder at veggplatene er innfestet på en måte som ikke ville medført sprekker dersom forbrukeren hadde utført sine overnevnte oppgaver, og påpeker at de største sprekke er i hjørnesammenføyninger. (Sikter åpenbart til at det har blitt påpekt at kjøtene av veggplatene ikke har blitt påført tilstrekkelig lim, mens det ikke er angitt at det skulle limes i hjørnene i hht monteringsanvisningen.) Han anfører også at det har oppstått sprekker mellom himlingsplatene, til tross for at disse *"er riktig innfestet"*, og at himlingen i underetasjen faktisk ble så nedfuktet at den *"løsnet"*. Dette forholdet opplyses utbedret av *"kulanshensyn"*, men det opplyses at man vil vurdere å ta seg betalt for dette dersom man ikke kommer frem til en minnelig ordning.

Entreprenøren hevder for øvrig at han *"kan se at overflatebehandlingen av veggene ikke er utført på en riktig måte"*, og anfører at dette bidrar til å forverre forholdet. Subsidiært opplyses det at man er uenig i størrelsen på fremlagte kostnader forbundet med reparasjon og maling av flater, og det tas forbehold om at man vil få komme tilbake til dette dersom saken ikke løses i minnelighet.

Kravet om dekning av utgifter til takstmann avvises med at forbrukeren selv *"har god innsikt i byggearbeidene og har fulgt disse hver dag"*. Det hevdes at takstmannen ikke har påvist andre forhold enn de forbrukeren selv har påpekt. Det uttrykkes for øvrig undring over at forbrukeren ikke får dekket sine kostnader knyttet til hans angivelig omsøkte rettshjelpsdekning.

Også kravet om dekning av utgifter til termografering og tetthetsmåling avvises. Begrunnelsen er som tidligere at forbrukeren fikk tilbud om at entreprenøren selv kunne måle, og det hevdes at om *så* hadde skjedd, så ville man fått samme resultat.

Kravet om dekning av kostnader forbundet med oppretting av kjøkkengulv avvises med at skjevheten oppstod som en direkte følge av at forbrukerens stålbærebjelke under garasjetaket sviktet.

Også krav om dekning av advokatutgifter avvises med samme begrunnelse som for takstmannsutgiftene.

Entreprenøren ønsker fortsatt en minnelig løsning, og foreslår nå at forbrukeren godtar et prisavslag stort kr 200 000, slik at han da "slipper" med å betale kr 206 810, med tillegg av forsinkelsesrenter. Han tar imidlertid det samme forbeholdet som advokaten gjorde i sitt brev fra 15. april 2009.

Entreprenøren varsler 7. mai 2009 at han vil starte med utbedring av resterende forhold 25. mai.

Forbrukerens advokat svarer 19. mai 2009 på entreprenørens brev fra 23. april. Tilbudet om minnelig *"oppgjørsløst"* avvises, men det opplyses at forbrukeren vil vente til etter utførte opprettingsarbeider *"før det blir avklart om det økonomiske oppgjøret kan avsluttes i minnelighet eller ikke"*. Det anmodes om at arbeidene avsluttes innen 15. juni, og at entreprenøren skriftlig bekrefter når disse er utført.

Entreprenøren bekrefter at han anser seg ferdig 2. juni 2009. Vedrørende et forhold knyttet til en innkledd pipe, opplyser entreprenøren at han ikke har hatt noe ansvar for, eller har utført dette arbeidet. Entreprenøren opplyser at han allikevel, overfor forbrukeren tilbød seg å fjerne kledningen på 2 av pipens sider, slik at pipa kunne fremstå i hht forskriftens krav, (krever fri inspiserbare sider) men at forbrukeren ikke tok noe standpunkt til dette. Tilbudet står angivelig fortsatt ved lag, og svar utbedes.

Entreprenørens regionsjef utarbeider et internt notat datert 31. august 2009 *"vedrørende byggetid"*. Han opplyser at tømmerarbeidene startet 7. november 2005, etter at trematerialene ankom byggeplassen 4. november. Oppstarten var da angivelig forsinket fordi forbrukeren ikke var ferdig med sine grunnmursarbeider i hht kontrakten. Grunnmurskontrollen opplyses utført 18. oktober. Det anføres videre at byggetiden fra 07.11.05 til 19.06.06 utgjør 210 kalenderdager, etter 14 dager fratrekk for jule- og påskeferie, og at byggetiden stoppet denne dagen i hht byggemøtereferatet med samme dato. Det hevdes imidlertid at forbrukeren faktisk var i gang med sine arbeider før dette tidspunktet. Regionsjefen viser til at kontrakten angir at entreprenøren kan benytte 186 kalenderdager til sine arbeider. (Åpenbart feil, skal være 182, ref kontraktens pkt 8.2.) Det vises videre til at det 28.04.06 ble krevd 8 dager ekstra byggetid for merarbeid med montering av forbrukerens himling, at det i hht kontraktens pkt 7.2 ble avsatt 14 dager til forbrukerens uttørking av bygget, og at det ble krevd 28 dager fristforlengelse knyttet til merarbeid forårsaket av forbrukerens rørleggerarbeider i forbindelse med etablering av opplegg for gulvvarme. Dermed kommer regionsjefen frem til at entreprenøren kunne benytte i alt 236 kalenderdager til sine arbeider, men da har han tatt med de 14 dagene som forbrukeren hadde til uttørking. Han anfører at han med dette hadde igjen 26 kalenderdager til sine avsluttende arbeider som skulle utføres når forbrukeren var ferdig med sine. Videre vises det til brevet fra 10.10.06, der det listes opp en rekke arbeider som gjenstår å utføre for forbrukeren, og det hevdes at det der også fremsettes krav om fristforlengelse for tiden ut over 60 kalenderdager, i den grad forbrukeren ikke blir ferdig innenfor fristen. Regionsjefen viser til at forbrukeren først 7. mai 2007 skriftlig opplyste at han var ferdig med sine arbeider, og at entreprenøren startet opp med sine avsluttende arbeider 10. mai, med overlevering 15 dager senere, 25. mai 2007. Dermed anføres det at dette faktisk var 11 dager før fristens utløp, og at det følgelig ikke foreligger noe grunnlag for forbrukeren til å kreve dagmulkt.

Entreprenøren fremmer sak for Boligtvistnemnda 28. september 2009. Det vises til overstående hendelsesforløp, og fremsettes krav om at forbrukeren skal betale kr 411 185 med tillegg for forsinkelsesrenter fra 25. mai 2007, da boligen formeldt ble overlevert forbrukeren. Det påpekes at forbrukeren har fått flere tilbud om en minnelig avtale, men at alle er avslått. Dermed opplyses det at alle er trukket.

Forbrukerens advokat gir tilsvaer 1. desember 2009. Han hevder at partene tidligere, i et møte 31. mars, ble enige om at utestående beløp var kr 406 810, og ikke kr 411 185, og påpeker at dette også ble nevnt i hans brev til entreprenøren fra 15. april 2009. Det bestrides at entreprenøren kan kreve forsinkelsesrenter fra overtakelsestidspunktet 25. mai 2007, da boligen på dette tidspunktet angivelig ikke var helt ferdigstilt, og det dermed forelå grunnlag for å holde tilbake vederlag bl.a. for forhold påpekt i takstrapporten fra samme dato.

Det vises videre til at det i brevet fra 15. april ble fremsatt krav om dagmulkt stor kr 170 740. Kravet opprettholdes. Advokaten hevder at entreprenørens frist for overlevering var 16. september 2006, *"etter hensyntagen til varslet forlengelse og endringsavtale"*, med henvisning til entreprenørens brev fra 14. september 2006 og hans svarbrev fra 21. september. (Begge disse "opererer" imidlertid med 11. september, å ikke 16. september) Det erkjennes at overleveringen først fant sted 25. mai 2007, men at *det* var 4 dager etter den datoen entreprenøren hadde planlagt. Da utsettelsen skyltes forbrukeren som var bortreist, aksepteres det at 21. mai 2007 anses som overtakelsesdatoen, uten at det får noen selvstendig betydning i saken. Med denne datoen som grunnlag, hevdes det at forsinkelsen ble på hele 252 kalenderdager. Dermed kreves dagmulkt for 100 dager i hht buofl § 19, 1. ledd. (Åpenbart feil henvisning. Rett må være § 18, 2. ledd) Det anføres igjen at årsaken til forsinkelsen først og fremst var at entreprenøren stadig skiftet tømrere, og at det stort sett bare var utenlandsk personell som utførte arbeidene på boligen, med *"tilsynelatende liten erfaring fra byggearbeid i Norge"*. I den anledning vises det også til brevet fra takstmannen datert 23. oktober 2006. (Åpenbart feil datert. Er trolig fra februar 2007)

Det fremsettes krav om kr 293 750 for oppsprekking av plateskjøter *"over største delen av arealet"*. Det vises til brev fra takstmannen fra 28.02.07 og 28.01.08, og det hevdes igjen at plateskjøtene ikke ble limt som foreskrevet i monteringsanvisningen, ved at det der anvises at det skulle påføres 2 limstrenger, og det anføres at entreprenøren har erkjent dette. Advokaten bestrider ikke at forbrukeren hadde ansvaret for oppvarming, ventilering og uttørking i byggeperioden, men han hevder bygget ikke var lukket da veggplatene ble montert, *"da ytterdør ikke var innsatt"*. Dermed anføres det at forbrukeren ikke kunne *"holde bygget varmt i den fasen"*, og at entreprenøren uansett må ha ansvaret for *"konsekvensene av at det ble utført arbeider med materialer som ikke var tilstrekkelig nedtørket"*. Det vises til at forbrukeren tidligere har akseptert kun å kreve dekket halve kostnaden, men at det ble tatt forbehold om å kreve mer dersom man ikke kom frem til en minnelig ordning. Dermed kreves det nå full dekning i hht takstrapporten fra 28. januar 2008.

Forbrukeren krever at entreprenøren, i hht buofl § 35, 1. ledd skal dekke kr 67 158 av hans merutgifter til takstmann. Hans totale kostnad hevdes å være kr 82 158, men det er fratrasket kr 15 000 for det arbeidet som takstmannen uansett skulle utføre i hht avtale med forbrukeren om byggelånsoppfølging. Merarbeidet beskrives som rapportering av feil og mangler i byggeperioden og ved overtakelsen, og arbeid i tilknytning til feil monterte og senere tilpassede takstoler.

Forbrukeren krever at entreprenøren, i hht buofl § 35, 1. ledd skal dekke kr 23 000 for hans utgift til termografering. Det anføres at målingene var nødvendig for å avsløre mangler som entreprenøren hadde ansvaret for, og at entreprenøren faktisk har utbedret disse.

Forbrukeren krever igjen at entreprenøren skal dekke kr 9 422 for utgifter til demontering og remontering av kjøkkeninnredning i forbindelse med oppretting av skjevhet i gulv, også dette i hht buofl § 35, 1. ledd.

Videre kreves det at entreprenøren, i hht buofl § 35, 1. ledd skal dekke kr 23 950 for hans utgift til juridisk bistand. Det vises til omfattende korrespondanse i saken, og at forbrukeren hadde behov for slik bistand på grunn av manglende fremdrift i byggearbeidene, og forhold knyttet til feil og mangler. Det opplyses at beløpet kun dekker en del av forbrukerens advokatutgifter.

Dermed konkluderes det med at forbrukerens krav mot entreprenøren utgjør totalt kr 588 020, 75, og at dette overskrider entreprenørens krav med kr 181 210,75. Det kreves forsinkelsesrenter av dette beløpet fra 15. mai 2009 til betaling skjer.

Entreprenøren svarer 15. desember 2009. Uttrekket for garderobeskap stort kr 4 375 aksepteres slik at totalt krav blir 406 810. Vedrørende gjenstående arbeider ved overleveringen 25. mai 2007, hevdes det at disse ble utbedret av en tømmer som i alt brukte ca 2 dager, og at dette utgjorde en kostnad på ca kr 5 000. Dermed aksepteres det at beløpet det skal betales forsinkelsesrenter av reduseres til kr 400 000. Det anføres at forbrukeren urettmessig også holdt tilbake betaling før overtakelsen, men entreprenøren opplyser at han velger ikke å fremsatte krav knyttet til dette. Det vises også til kommentarene til takstrapporten fra 25. mai 2007, gjengitt i brevet fra 9.oktober 2007.

Vedrørende kravet om dagmulkt, vises det til notatet fra 31. august 2009, og det anføres at forbrukeren ble forsinket med sine rør- og elektrikerarbeider, samt med støp, fliser og våtromsarbeider, maling, tapet og gulvbelegg, i tillegg til kjøkken- og garderobeinnredning. Det poengteres også at forbrukeren valgte å legge gulvbåren varme i gulvet i 1. etg., noe som også forsinket fremdriften. Entreprenøren påpeker at forbrukeren først varslet at han var ferdig med sine arbeider 7. mai 2007. Det anføres at det ble krevd fristforlengelse i brev fra 10.10.2006, 28.11.2006, 20.12.2006 og 15.01.2007. Videre vises det spesielt til skjevheten som oppstod i gulvet i kjøkkenet og et soverom på grunn av en manglende søyle under en drager i garasjen. Det opplyses at forbrukeren ikke gjorde noe med dette før han hadde konsultert et konsulentfirma.

Entreprenøren kommer til at han med oppstart 7. november 2005 ble ferdig 11. dager før fristens utløp, i hht hans beregning i overnevnte notat fra 31. august 2009. Dermed avvises kravet om dagmulkt.

Kravet om erstatning for oppsprekking i plateskjøter avvises med de samme begrunnelser som anført tidligere. Det vises spesielt til at det ved befaring 10. oktober 2006 ble konstatert at *"det ikke fantes fyring i bygget"*, og at pågående arbeider med *"flis, støp og malingsarbeider hadde medført nedfukting av bygget"*, noe som på dette tidspunktet hadde medført at himlingsplatene hadde utvidet seg så meget at de hadde løsnet. Entreprenøren hevder at han holdt bygget varmt og tørt mens han monterte sine plater, men at forbrukeren ikke gjorde det samme i sin utførelsesperiode. Det hevdes at tørkesprekkene i veggplatene først oppstod *"senere når fyring ble satt på"*, og at de først og fremst viste seg i hjørnene. Entreprenøren

påpeker også at malerarbeidet er utført ved at det er malt direkte på sponplatene, ”uten duk”, men det erkjennes å være ”en fiberremse” i enkelte hjørner. Det anføres at det heller ikke er benyttet noen elastisk fugemasse i hjørner, noe som hevdes å være vanlig. Det påpekes for øvrig av platene ikke skulle limes i hjørner, og at de er riktig montert der. Entreprenøren viser til de fremlagte fotografiene til saken, og kommenterer disse. Foto nr 1 fra kontor/oppholdsrom i sokkeletasjen hevdes å angi noen små riss i noen plateskjøter, selv om disse ikke fremkommer på bildet. Rissene hevdes å ha oppstått til tross for at plateskjøtene ”er limt på vanlig måte”.

Kravet om dekning av utgifter til takstmann avvises med at forbrukeren kunne reklamert på alle forhold selv, da han alltid selv var til stede og sørget for at hans bemerkninger ble nedtegnet. Dermed kunne han angivelig fått samme resultat uten hjelp fra takstmannen. Det påpekes også at takstmannens rapporter hadde med en rekke forhold som entreprenøren ikke hadde ansvaret for, men at det allikevel medførte en rekke merarbeid med tilbakevisning. Subsidiært hevdes det at kravbeløpet er satt alt for høyt.

Også kravet om dekning av advokatutgifter avvises, bl.a. med at forbrukeren har vist liten vilje til å inngå noen minnelig løsning, og med at han engasjement av advokat faktisk har medført en del ekstraarbeid. Det anføres spesielt at forbrukeren at forbrukeren må anses som ”godt skolert”, og lett kunne fremmet sin sak alene.

Dermed opprettholdes kravet om innbetaling av kr 406 810, med forsinkelsesrenter av kr 400 000 fra 25. mai 2007 til betaling skjer.

Nemnda mottok et tilsvaer fra forbrukerens advokat 16. april 2010. Da saken på dette tidspunktet allerede var ferdig forberedt for behandling i nemnda, og nemndsmedlemene hadde fått saksmappene tilsendt, ble dette tilsvaret ettersendt alle ca 1 uke før saken ble behandlet. Enkelte av vedleggene til tilsvaret er ikke omtalt i overnevnte redegjørelse, men de ble hensyntatt i nemndas behandling.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen.

1. Riss og sprekker mellom sponplater

Forbrukeren krever prisavslag stort kr 293 750 for oppsprekking av plateskjøter i hht rapporter og en grovkalkyle fremlagt av hans takstmann. Summen inneholder poster for tømmer-, elektriker-, og malerarbeider, materialer og kostnader forbundet med flytting av møbler samt rengjøring. Forbrukeren viser spesielt til en rapport fra 25. mai 2007, der takstmannen hevder at ”det er påvist at det er avvik på liming i skjøtene”. Entreprenøren avviser reklamasjonen, i hht det som anføres i takstmannens rapport fra 9. oktober 2007. Han hevder dessuten, i tilsvaer fra 15. desember 2009, at han har limt platene ”på vanlig måte”, selv om forbrukerens advokat i et tilsvaer fra 1. desember 2009 hevder at ”det er boret ut prøver av platefalsene, og prøvene ikke viser spor av lim”. Forbrukeren hevder ubestridt at ”arbeidene ble utført av snekkere fra Baltikum, som åpenbart hadde liten erfaring fra bygg i Norge, og som må ha manglet kunnskap om at platefalsen skal påføres to limstrenger ved montering av neste plate”, åpenbart med henvisning til sponplateleverandørens anvisning om at plateskjøtene ”skal limes”, og hvordan dette skal utføres.

Entreprenøren hevder at det er forbrukeren som ene og alene har ansvaret for de oppståtte riss og sprekker ved at han ikke sørget for tilstrekkelig oppvarming, ventilasjon og uttørking, spesielt etter at han overtok boligen for å utføre sine egeninnsatsarbeider etter 19. juni 2006. Han viser til teksten i leveransebeskrivelsens pkt A3.3:

Det er viktig at huset blir tilstrekkelig uttørket for å hindre senere fuktskader og svinnsprekker. Selv med god uttørking vil svinnsprekker kunne oppstå på innvendige flater. Uttørking kan for eksempel utføres ved å sette inn en varmeovn og aktivt ventilere, eller med en byggavfukter

Det fremgår også at denne ytelsen kan leveres *”mot prisjustering”*, men forbrukeren valgte åpenbart å ta seg av dette selv.

Forbrukerens advokat bestrider ikke at forbrukeren hadde ansvaret for oppvarming, ventilering og uttørking, men han hevder at bygget ikke var lukket da veggplatene ble montert, da ytterdøren angivelig ikke var innsatt. Dermed anføres det at forbrukeren ikke *kunne* holde bygget varmt og ventilert, spesielt i den fasen da han skulle utføre *sine* arbeider, og at entreprenøren uansett må ha ansvaret for konsekvensene av at det ble utført arbeider med materialer som ikke var tilstrekkelig nedtørket. Entreprenøren hevder på sin side at han holdt bygget oppvarmet og tørt i den perioden han monterte vegg- og himlingsplater, men at forbrukeren ikke fortsatte med oppvarming og ventilering etter at han slapp til med sin egeninnsats. Han viser spesielt til sitt brev til forbrukeren fra 10. oktober 2006, der han opplyser at han ved befaring i huset oppdaget at *”det ikke stod på varme annet sted enn inne i garasjen”* der forbrukeren holdt på med å male listverket, og at det *”i underetasjen var spesielt kaldt og fuktig”*. På dette tidspunktet hadde angivelig himlingsplatene i underetasjen løsnet på grunn av fuktbevegelser, et forhold som for øvrig ble utbedret vederlagsfritt for forbrukeren. Entreprenøren viser til at de fleste sprekke har oppstått i hjørnene der platene uansett ikke skulle limes sammen, bl.a. med henvisning til fremlagte fotografier, og at enkelte påståtte riss må anses som *”ubetydelige”*, og knapt synlige. Han anfører også at forbrukeren selv valgte å male direkte på sponplatene, uten å benytte en *”duk”* som underlag, og at han ikke benyttet en elastisk fugemasse i hjørnene, noe som hevdes å være vanlig brukt.

Nemnda kommer til at det foreligger sannsynlighetsovervekt for at veggspenplatene ikke var limt, eller godt nok limt sammen i skjøtene, i hht leverandørens anvisning, og at entreprenøren har ansvaret for dette.

En hovedinnvending fra entreprenøren side er imidlertid at forbrukeren ikke har sørget for tilstrekkelig oppvarming, utlufting og uttørking etter at han slapp til med sine arbeider, bl.a. bestående av flislegging og andre aktiviteter som erfaringsmessig medfører betydelig tilførsel av fuktighet til luft som i neste omgang tas opp av trebaserte bygningsmaterialer. At fuktbelastningen har vært spesielt stor, vises bl.a. ved at himlingen i underetasjen løsnet, og måtte festes på nytt, som ubestridt opplyst av entreprenøren.

Nemnda finner det sannsynlig at forbrukeren har arbeidet i et for fuktig miljø, men at risikoen for dette må deles mellom partene.

På den ene siden måtte forbrukeren sørge for tilstrekkelig oppvarming, utlufting og uttørking etter at han slapp til med sine arbeider, bl.a. bestående av flislegging og andre aktiviteter som erfaringsmessig medfører betydelig tilførsel av fuktighet til luft som i neste omgang tas opp av trebaserte bygningsmaterialer. At fuktbelastningen har vært spesielt stor, vises bl.a. ved at himlingen i underetasjen løsnet, og måtte festes på nytt, som ubestridt opplyst av entreprenøren. Det er ikke opplyst når entreprenøren ble oppmerksom på at forbrukeren hadde

til hensikt å male direkte på sponplatene, men forbrukeren har uansett valgt en løsning som medfører betydelig risiko for oppsprekking og riss, uansett om platene limes i skjøtene eller ei, eller om limingen er mangelfull.

På den andre siden er det forhold som entreprenøren må bære risikoen for. For det første har ikke entreprenøren lagt fram noen dokumentasjon på at fuktigheten i materialene var forsvarlig da han monterte sponplatene. Nemnda kan dermed ikke se bort fra at materialene inneholdt for stor fuktighet da forbrukeren slapp til med sine egenarbeider. For det andre har entreprenøren et overordnet ansvar for å informere forbrukeren om forhold som det må antas at han trenger å vite noe om. I dette tilfelle har entreprenøren beskrevet og solgt inn en løsning med sponplater på vegger, samtidig som han vet at forbrukeren skal stå for malerarbeidene selv. Det må da, etter nemndas vurdering, kunne forventes at entreprenøren informerte forbrukeren om at det medfører betydelig risiko for oppsprekking om han skulle velge å male på platene. uten først å "legge" en duk på som grunnlag.

Etter dette kommer nemnda til at begge parter har bidratt til at det har oppstått riss og sprekker mellom sponplatene. Risikoen, og dermed ansvaret for utbedringskostnadene, må derfor deles mellom partene. Etter nemndas vurdering må entreprenøren bære den største delen av kostnadene med utbedring. Nemnda kommer skjønnsmessig til at utbedringskostnaden kan settes til totalt kr 165 000 pluss mva, dvs kr 206 250, både basert på en gjennomgang og vurdering av takstmannens grovkalkyle fra 28. januar 2008, og en egen vurdering av alternative utbedringsmetoder og arbeidets omfang. Etter dette kommer nemnda til at entreprenøren skal gi et prisavslag skjønnsmessig fastsatt til kr 120 000.

2. Dagmulkt

Forbrukeren krever 1. desember 2009 dagmulkt for 100 dager, stor kr 170 740 i hht buofl § 19 første ledd (trolig menes § 18 andre ledd). Han hevder at entreprenørens frist for overlevering var 16. september 2006, etter hensyntagen til "*varslet forlengelse og endringsavtale*", med henvisning til entreprenørens brev fra 14. september 2006 og hans advokats svarbrev fra 21. september. (Begge disse "opererer" imidlertid med 11. september, og *ikke* 16. september) I sistnevnte brev hevdes det for øvrig at forbrukeren ikke kan erindre å ha signert på den endringskontrakten som omhandler tillegg stort kr 73 529 forbundet med rørleggerarbeidene, og der det også kreves 4 uker ekstra byggetid for dette. Dersom det legges til grunn at det ikke er krevd fristforlengelse i hht til dette, hevdes det at utgangsdatoen for dagmulkt vil være 14. august 2006.

Forbrukeren opplyser at det kan legges til grunn at overleveringen fant sted 21. mai 2007, til tross for at *det* er 4 dager før avholdt overtakelsesforretning, da overleveringen måtte utsettes fordi han angivelig var bortreist. Med 21. mai 2007 som sluttdato hevdes det at forsinkelsen ble på hele 252 kalenderdager. Forbrukeren hevder at årsaken til forsinkelsen først og fremst var at entreprenøren stadig skiftet tømrere, og at det stort sett bare var utenlandsk personell som utførte arbeidene på boligen, med tilsynelatende liten erfaring fra byggearbeid i Norge. Det vises også til takstmannens beskrivelse av sen fremdrift i hans brev datert 23. oktober 2006. (Brevet er åpenbart feildatert. Er trolig skrevet i februar 2007)

Entreprenøren opplyser ubestridt 31. august 2009 at tømrerarbeidene startet 7. november 2005, og anfører at byggetiden blir å regne fra denne datoen i hht kontraktens pkt 17. Han hevder videre at hans første utførelsesperiode, frem til oppstart for forbrukerens innvendige egeninnsats, stoppet 19. juni 2006 i hht beskjed gitt i byggemøtereferatet med

Dersom entreprenøren bruker alle de avsatte 14 til kontrolldagene til kontroll av forbrukerens arbeider *før* start tømrerarbeider, blir byggetiden totalt etter oppstart tømrerarbeider 256 kalenderdager. I dette tallet ligger imidlertid også 60 dager som forbrukeren har til de av hans arbeider som skal utføres innenfor tiden fra oppstart entreprenørens arbeider til overlevering, pluss avsatte 14 dager til uttørking av bygget i hht pkt 7.2. Entreprenørens tid blir dermed $256 - 74 = 182$, og ikke 186 som angitt. *Det* er for øvrig i hht pkt 8.2)

Vederlaget i kontraktens pkt 5.1 avtales til kr 1 858 875, i hht et vedlegg til kontrakten som bl.a. angir at kjøkkeninnredning og kjølerom ikke inngår i leveransen.

Etter at kontrakten har vært inne til sentral "godkjenning" hos entreprenøren, sendes den forbrukeren 19. mai 2005 sammen med leveransebeskrivelse og tegninger. I et eget avsnitt i følgebrevet angis det at:

Eventuelle endringer av leveransen som ikke omfattes av overnevnte bilag kan bare godkjennes ved opprettelse av endringskontrakt før leveranseordre utstedes.

I leveransebeskrivelsens pkt A3.3 om "*Oppvarming og uttørking i byggeperioden*", fremgår det at denne ytelsen kan leveres "*mot prisjustering*". Slik justering blir ikke avtalt. Teksten i punktet angir at:

Det er viktig at huset blir tilstrekkelig uttørket for å hindre senere fuktskader og svinnsprekker. Selv med god uttørking vil svinnsprekker kunne oppstå på innvendige flater. Uttørking kan for eksempel utføres ved å sette inn en varmeovn og aktivt ventilere, eller med en byggavfukter

Entreprenøren skriver til forbrukeren 7. juli 2005. Han viser til kontraktens pkt 8.2 om at han må starte sin leveranse senest 12 uker etter mottatt finansieringsbevis fra forbrukeren, og opplyser at han mottok dette i uke 25. Etter tillegg av 3 uker for sommerferie, angir han at han egentlig skulle ha startet leveringen senest i uke 40, mens det nå varsles at oppstart først vil skje i uke 42. Entreprenøren poengterer imidlertid at den forsinkede oppstarten på 2 uker ikke vil berøre avtalt byggetid, og fristen for ferdigstilling i hht kontrakt. Det vises også til at forbrukeren i hht kontraktens pkt 17, siste ledd, skulle ha fremskaffet finansieringsbeviset innen 10.06.2005 for at det avtalte vederlaget skulle anses som fast. Entreprenøren påpeker at forbrukeren ikke overholdt fristen, men opplyser at han "*velger foreløpig å ikke gjøre*" noe med dette, selv om han kunne "*ha beregnet tillegg for prisstigning*".

Forbrukeren har angivelig gitt uttrykk for at han mener at det har blitt avtalt at husleveransen skal starte i løpet av august, men entreprenøren viser til han i kontraktens pkt 17 har opplyst at alle eventuelle endringer skal avtales skriftlig. (Også medtatt i følgebrevet fra 19. mai.) Han opplyser at det ikke er mulig å fremskynde leveransen, og anfører at det heller ikke foreligger noe "*grunnlag for å gi noen form for økonomisk kompensasjon i denne saken*".

Partene signerer "*Leveranseordre*" 31. august 2005. (I fremlagt kopi for nemnda er det imidlertid flere henvisninger til datoen 15.09.05) Totalt vederlag etter endringer er nå angitt til kr 1 748 336. I pkt 8 opplyses det om følgende:

Ved gjennomgangen av ovennevnte punkter er salgsfasen avsluttet, og byggefasen blir gjennomført iht. ovennevnte skriftlige avtaler. Forbrukeren har på nytt fått en gjennomgang i byggesakens dokumenter, og funnet disse i orden, endringer etter undertegnelse av denne leveranseordren bør unngås

Samtidig med at leveranseordren signeres, inngås "*endringskontrakt nr 1*" der det bl.a. avtales at forbrukeren selv skal stå for elektrikerarbeidene, og selv holde takstein som

samme dato, og kommer til byggetiden frem til dette tidspunktet utgjør 210 kalenderdager etter 14 dager fratrekk for jule- og påskeferie. Det vises videre til at det 28. april 2006 ble krevd 8 dager ekstra byggetid for merarbeid med montering av forbrukerens himling, at det i hht kontraktens pkt 7.2 ble avsatt 14 dager til forbrukerens uttørking av bygget i forbindelse med hans arbeider, og at det, som angitt i brevet fra 14. september 2006, og fremlagt endringskontrakt ble krevd 28 dager fristforlengelse knyttet til merarbeid forårsaket av forbrukerens rørleggerarbeider i forbindelse med etablering av opplegg for gulvvarme. Entreprenøren kommer dermed frem til at han i alt kunne benytte 236 kalenderdager til sine arbeider, (186 i hht kontraktens pkt 17, nest siste ledd, + 8 + 14 + 28 = 236) og at han med dette hadde igjen 26 kalenderdager til sine avsluttende arbeider som skulle utføres når forbrukeren var ferdig med sine. (Hans totaltall blir egentlig 232, da 186 åpenbart er feil. Skal være 182 i hht kontraktens pkt 8.2) Han viser videre til brevet fra 10. oktober 2006, der han lister opp en rekke arbeider som på dette tidspunktet gjenstod å utføre for forbrukeren, så som arbeider med peis og pipe, parkett, fliser, maling av listverk, samt arbeid med kjøkken- og garderobeinnredning, og anfører at det i brevet også ble fremsatt krav om fristforlengelse for tiden ut over 60 kalenderdager i hht kontraktens pkt 7.2, i den grad forbrukeren ikke blir ferdig innenfor fristen. Entreprenøren anfører at han også krevde fristforlengelse i sine brev fra 28. november 2006, 20. desember 2006 og 15. januar 2007.

Entreprenøren viser videre til den skjevheten som oppstod i gulvet i kjøkkenet og et soverom på grunn av en manglende søyle under en ståldrager i garasjen, og anfører at forbrukerens håndtering av dette forholdet, der han angivelig ikke foretok seg noe før han hadde konsultert et konsulentfirma, ytterligere forsinket ferdigstillelsen.

Entreprenøren viser til at forbrukeren først 7. mai 2007, i hht kontraktens pkt 7.2, siste ledd, skriftlig opplyste at han var ferdig med sine arbeider, og at *han* startet opp med sine avsluttende arbeider 10. mai, med endelig overlevering 15 dager senere, 25. mai 2007. Dermed hevder han at han faktisk var ferdig 11 dager før fristens utløp, og at det følgelig ikke foreligger noe grunnlag for forbrukeren til å kreve dagmulkt.

Nemnda legger til grunn at byggetiden skal regnes fra 7. november 2005, i hht kontraktens pkt 17, 1. ledd. Forbrukeren har ikke bestridt dette. I hht kontraktens pkt 8.2 blir da byggetiden "i første omgang" 270 kalenderdager etter fratrekk for 21 dager som utgjør forbrukerens første utførelsesperiode i hht pkt 7.2, åpenbart til grunn- og betongarbeider. Selv om forbrukerens advokat, i brev fra 21. september 2006 opplyser at hans klient ikke kan erindre å ha signert på noen tilleggskontrakt om merarbeid (tilrettelegging for vannbåren varme) for tømmerne forbundet med hans rørleggerarbeider, kommer nemnda til at det foreligger sannsynlighetsovervekt for at entreprenøren virkelig *har* krevd 4 uker ekstra byggetid, dvs 28 dager, i hht hans brev fra 14. september 2006, og tilleggskontrakten datert samme dag som overleveringen fant sted 25. mai 2007. Nemnda finner grunn til å anta at sistnevnte dato ikke er den opprinnelige, men at den kun er påført "automatisk" ved utskrift. I tillegg til dette krevde entreprenøren, 28. april 2006, 8 dager ekstra byggetid for ekstraarbeid med montering av forbrukerens himlingsplater. Etter dette kommer nemnda til at total byggetid frem til entreprenørens frist for overlevering, og etter 35 dager tillegg for jule-, påske- og sommerferie blir $270 + 28 + 8 + 35 = 341$ kalenderdager. Av disse "disponerer" forbrukeren 60 dagers til sine innvendige arbeider, pluss 14 dager til uttørking i hht kontraktens pkt 7.2. Med start 7. november 2005 blir da fristen for overlevering i utgangspunktet 14. oktober 2006.

Partene er åpenbart enige om at det kan legges til grunn at forbrukeren startet opp med sine egeninnsatsarbeider innvendig 19. juni 2006, men det foreligger betydelig uenighet med hensyn til i hvilken grad boligen virkelig var *helt* ferdigstilt for egeninnsats. Med 60 dager til disse, i hht kontraktens pkt 7.2, pluss 21 dager tillegg for sommerferie og 14 dager til uttørking, skulle forbrukeren egentlig være ferdig innen 22. september. Etter denne datoen gjenstår det da 22 kalenderdager frem til 14. oktober, dager entreprenøren kan bruke til sine avsluttende arbeider. Nemnda er ikke i tvil om at forbrukeren faktisk trengte og dermed måtte bruke meget lengre tid til ferdigstilling av sine arbeider enn opprinnelig tenkt, og at *det* først og fremst skyltes arbeidets omfang og kompleksitet. På den annen side er nemnda heller ikke i tvil om, basert på fremlagt dokumentasjon, at entreprenøren flere ganger skulle/måtte inn i forbrukerens egeninnsatsperiode for å utføre diverse arbeider. Det avgjørende med hensyn til dagmulkt blir om entreprenøren har krevd fristforlengelse i hht buofl § 11, 4. ledd eller ei, der det heter at:

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

I byggemøtereferatet fra 19. juni 2006, da forbrukeren angivelig slapp til med sin egeninnsats, angis det at det blir:

stans i byggetiden inntil forbrukerens arbeider ferdigstilles

I brevet fra 10. oktober 2006 angir entreprenøren at de:

60 dagene som er avsatt for forbrukerens arbeider i pkt 7.2 i kontrakten er overskredet, og vi har ved dette krav på ytterligere fristforlengelse

I brevet fra 15. januar 2007 skriver han:

Når det gjelder byggetid er vår klare mening som beskrevet i kontrakten at vi fortsatt er inne i forbrukeren sin byggeperiode og at vi av den grunn ikke har kommet i dagmulketsansvar.

Ut over dette, kan ikke nemnda se at entreprenøren konkret har uttrykt seg på annen måte enn at han åpenbart har forutsatt at han har krevd fristforlengelse innenfor lovens bestemmelse. Det medfører for øvrig ikke riktighet at brevene fra 28.11.06 og 20.12.06 direkte omtaler fremdrift og fristforlengelse slik entreprenøren hevder. Nemnda kommer imidlertid til at overnevnte formulering i brevet fra 10. oktober 2006 kan forstås som at entreprenøren faktisk krever fristforlengelse på en måte som langt på vei tilfredsstiller lovens krav, og at forbrukeren også bør ha oppfattet dette som sådan. Beskjeden gis relativt kort tid etter at forbrukeren skulle vært ferdig med sine arbeider, og den kan etter nemndas vurdering ikke misforstås. På den annen side innrømmer entreprenøren i brevet fra 14. september 2006 at det faktisk foreligger en forsinkelse, og at begge parter må *"bære sin rettmessige del"* av denne. Nemnda har også merket seg takstmannens beskrivelse av fremdrift i hans rapport datert 23.10.06, men åpenbart skrevet noe senere, trolig i februar 2007. Selv om overtakelsen først fant sted 25. mai 2007, dvs 223 kalenderdager etter 14.10.06, kommer nemnda etter en total vurdering til at entreprenøren bare skal betale halvparten av maksimal dagmulkt i hht buofl § 18, andre ledd, dvs for 50 kalenderdager med kr 99 750.

3. Utgifter til demontering og remontering av kjøkkeninnredning

Forbrukeren krever at entreprenøren, i hht buofl § 35, 1. ledd, skal dekke kr 9 422 for utgifter til demontering og remontering av kjøkkeninnredning i forbindelse med oppretting av skjevhet i gulv..

Entreprenøren avviser kravet med at skjevheten oppstod som en direkte følge av at forbrukerens stålbærebjelke under garasjetaket sviktet som følge av at han ikke hadde montert en nødvendig bæresøyle.

Nemnda kommer til at forbrukeren selv må ha ansvaret for det oppståtte forholdet, og den kostnaden dette medførte, da han ikke har bestridt at bærebjelken sviktet på grunn av en søyle som han selv hadde ansvaret for å få montert. Han gis således ikke medhold.

4. Utgift til takstmann

Forbrukeren krever at entreprenøren, i hht buofl § 35, 1. ledd skal dekke kr 67 158 av hans merutgifter til takstmann. Hans totale kostnad hevdes å være kr 82 158. Merarbeidet beskrives som rapportering av feil og mangler i byggeperioden og ved overtakelsen, og arbeid i tilknytning til feil monterte og senere tilpassede takstoler.

Entreprenøren avviser kravet med at forbrukeren selv hadde god innsikt i byggearbeidene og at han fulgte opp disse hver dag. Han hevder dessuten at takstmannen ikke har påvist andre forhold enn de forbrukeren selv har påpekt.

Nemnda legger til grunn at forbrukerens takstmann har påpekt en rekke forhold spesielt i byggeperioden, nedfelt i rapporten fra 28. februar 2007 og i rapporten laget i forbindelse med overtakelsen 25. mai samme år. I en oversikt fra 18. februar 2008 opplyser takstmannen at han har fakturert forbrukeren kr 29 083,75 for rapporten fra 28. februar 2007, og kr 28 062,50 for et "*brev av 28.06.2007*". Dette brevet er ikke fremlagt for nemnda, men det må kunne antas at kostnaden har sammenheng med rapporten fra 25. mai. I tillegg fakturerer han kr 10 012,50 for "*dette brevet*". Nemnda merker seg at forbrukerens utgifter til takstmann først og fremst påløp før og under overtakelsen. Selv om entreprenøren har utbedret en rekke forhold som påpekes i rapportene, er det etter nemndas vurdering ingen selvfølge at disse ikke *uansett* ville blitt oppdaget og utbedret. Takstmannen har dessuten åpenbart også befattet seg med forhold som viste seg å være godt nok ivaretatt av entreprenøren, så som spørsmål omkring takstolene. På den annen side kommer nemnda til at forbrukeren hadde rimelig grunn til å stille spørsmålstegn ved oppsprekkingen av plateskjøtene. Det var også takstmannen som avdekket at disse ikke var limt som anbefalt i leverandørens monteringsanvisning. Etter dette kommer nemnda til at entreprenøren skal dekke en del av forbrukerens kostnader til takstmann, skjønnsmessig fastsatt til kr 25 000.

5. Utgift til tetthetsmåling og termografering

Forbrukeren krever at entreprenøren, i hht buofl § 35, 1. ledd skal dekke kr 23 000 for hans utgift til tetthetsmåling og termografering. Han anfører at målingene var nødvendig for å avsløre mangler som entreprenøren hadde ansvaret for, og at entreprenøren faktisk har utbedret disse.

Entreprenøren avviser kravet ved å vise til at forbrukeren fikk tilbud om at han selv ville foreta tetthetsmålinger med eget nyinnkjøpt utstyr, og det hevdes at om *så* hadde skjedd, så ville man fått samme resultat.

Nemnda legger til grunn at entreprenøren tilbød seg å foreta tetthetsmålinger med eget utstyr, men at dette ble avslått. Nemnda kan ikke se at entreprenørens målinger i utgangspunktet ville vist andre resultater enn de forbrukeren selv fremskaffet. Forbrukeren gis således ikke medhold.

6. Utgift til juridisk bistand

Forbrukeren krever at entreprenøren, i hht buofl § 35, 1. ledd skal dekke kr 23 950 for hans utgift til juridisk bistand. Han viser til omfattende korrespondanse i saken, og hevder at han hadde behov for slik bistand på grunn av manglende fremdrift i byggearbeidene, og forhold knyttet til feil og mangler. Det opplyses at beløpet kun dekker en del av de totale advokatutgiftene.

Entreprenøren avviser kravet med at han ikke kan se at forbrukeren måtte søke juridisk bistand, da han selv burde vært i stand til å ivareta sine interesser.

Boligtvistnemnda er ment å være en rimelig form for tvisteløsning, utenom domstolene og nemnda har lang praksis for at partenes eventuelle utgifter til juridisk assistanse ikke tilkjennes. Nemnda kommer etter en samlet vurdering til at det i denne saken ikke er grunnlag for å fravike praksis, og forbrukeren får således ikke medhold.

7. Økonomisk oppgjør

Partene er enige om at utestående beløp, ekskl renter er kr 406 810. Entreprenøren har krevd forsinkelsesrenter av kr 400 000 fra 25. mai 2007 til betaling skjer.

I hht overstående er forbrukeren totalt tilkjent kr 244 750. Han skal dermed innbetale kr 162 060.. Nemnda legger til grunn at det ved overtakelsen gjenstod enkelte utbedringsarbeider, og at forbrukeren skal innrømmes et visst slingringsmonn med hensyn til størrelsen på det beløpet han kunne holde tilbake. Etter en samlet vurdering kommer nemnda til at forbrukeren skal betale forsinkelsesrenter av kr 150 000 fra 25. mai 2007 til betaling skjer.

3. Konklusjoner

- Entreprenøren skal gi et prisavslag for sprekker og riss i sponplateskjøter, skjønnsmessig fastsatt til kr 120 000.
- Entreprenøren skal betale dagmulkt, skjønnsmessig fastsatt for 50 dager, stor kr 99 750
- Entreprenøren skal dekke en del av forbrukerens utgift til takstmann skjønnsmessig fastsatt til kr 25 000.
- Forbrukeren skal betale kr162 060, pluss forsinkelsesrenter av et skjønnsmessig fastsatt beløp kr150 000 fra 25. mai 2007 til betaling skjer.
- For øvrig gis forbrukeren ikke medhold

entreprenøren skal montere. I pkt 7 avtales det at entreprenøren skal kle inn en *"ståldrager foran garasjeport"*. Fremlagt kopi for nemnda er kun signert av entreprenøren, men beløpet er inntatt i den signerte leveranseordren.

"Endringskontrakt nr 2" signeres av begge parter 9. september 2005. Det avtales at forbrukeren skal holde himlingsplater til 1. og 2. etasje selv, men at entreprenøren skal montere disse. Det angis ikke noe om typen plater, men det fremgår senere at platene er av annen type og format enn de entreprenøren selv hadde tenkt å benytte. I en senere fremlagt, men ikke signert endringskontrakt datert 25.05.07, krever entreprenøren bl.a. kr 5 812 for montering av platene.

Entreprenøren foretar grunnmurskontroll 18. oktober 2005. (Uke 42) I protokollen angis det at forbrukeren må sørge for oppretting av diverse angitte forhold innen 20. oktober, da første leveranse vil finne sted kl 07:00 denne dagen.

Entreprenøren skriver til forbrukeren 3. april 2006. Han viser til *"samtaler på bygget bl.a. 31.03.2006 og 03.04.2006"*, der forbrukeren angivelig har opplyst at han vil ha himlingsplatene i 1. og 2. etasje montert på en spesiell måte som vil kreve en del ekstraarbeider, samt at han muligens vil benytte ovale veggbokser (elektro) og få lagt inn kasser for spotlights. Entreprenøren ber om at han snarest får *"alle detaljer tilknyttet overflater, elektrikerpunkter, spotter og krav til kasse for disse, rørleggerutstyr, innredninger/spikerslag for disse"*, og at det spesielt haster med avklaringer knyttet til himlingene. Det angis også en del andre utførte endringer som hevdes avtalt. Entreprenøren opplyser også at han krever tilleggsbetaling for ekstraarbeidene, og at disse vil bli fakturert etter hvert som han mottar krav fra sine åpenbart innleide tømrere. Videre gir han beskjed om at han har rett på fristforlengelse for overlevering av boligen, tilsvarende den tiden som medgår til ekstraarbeidene.

Nytt brev fra entreprenøren følger 28. april 2006. Han opplyser hvordan forbrukerens himlingsplater er tenkt montert, og angir tilleggsvederlaget for merarbeidet til kr 14 531 inkl mva. Det poengteres at dette er det beløpet han må betale tømrerne, og at han er villig til å *"selge"* dette uten noe påslag til seg selv. Tillegget i byggetid opplyses å utgjøre 8 kalenderdager. Dersom forbrukeren foretrekker å trekke ut montasjen av himlingsplatene, og heller stå for denne selv, opplyses det at uttrekksprisen blir kr 15 984 inkl mva. Det anmodes om rask tilbakemelding.

Entreprenøren opplyser for øvrig at han kan levere og montere skyvedørsfront til garderobeskap mot et tillegg i pris dersom det ønskes, og at ekstra punkt for sentralstøvsuger i garasje kan monteres for kr 620. Uttreksprisen for en vegg og en dør i 2. etg. oppgis til kr 4 670, og et tillegg for kledning av front rundt garasjeporter angis til kr 3 240. For en angivelig avtalt og utført forsterkning av bjelkelag i kjøkken kreves kr 2 760.

En takstmann sender e-post til forbrukeren 8. juni 2006. Han er åpenbart engasjert bl.a. for å følge opp utbetalinger fra byggelånet. Han opplyser at han til nå har benyttet mer tid enn det han opprinnelig hadde forutsatt, og at opprinnelig pris for hans tjeneste var oppgitt til kr 8 000. Nå opplyses merarbeidet, som angivelig skyldes entreprenøren, å føre til et tillegg stort kr 12 000, som vil bli fakturert forbrukeren.

Det avholdes *"fremdriftsmøte"* mellom partene 19. juni 2006, der også rørleggeren og tømreren deltar. Det fremgår at det nå er klart for at forbrukerens rørlegger kan etablere

opplegg for varme i gulv i 1. og 2. etg., og at forbrukeren etter det skal legge parkett og tildekke denne. Når dette er gjort, skal *"veggene lukkes og etasjene gjøres klar for maling"*. Forbrukeren skal angivelig varsle entreprenøren *"i rimelig tid"*, når han er ferdig med sine arbeider. Det opplyses at det blir *"stans i byggetiden inntil forbrukerens arbeider ferdigstilles"*, og at fremdriftsplanen skal oppdateres i neste møte som avtales til 24. juni. Innen da skal entreprenøren ha *"konferert med maler og parkettlegger"*. Eventuelle endringer skal meldes byggeleder snarest.

Forbrukerens takstmann fakturerer (A-konto) forbrukeren for kr 15 000 28. juni 2006.

Entreprenøren skriver til forbrukeren 14. september 2006. Han viser til tidligere korrespondanse og et avholdt møte 7. september, og vedlegger fremdriftsplan. (Ikke fremlagt for nemnda) Det opplyses at man i møtet gjennomgikk planen, og at denne nå angir overtakelsesdatoen til 23. oktober 2006, *"under forutsetning at alle utførende følger denne planen"*. Entreprenøren viser videre til kontraktens bestemmelse om byggetid, sitt brev fra 07.07.05, og en endringskontrakt om rørleggerarbeidet, som oppgis å angi 4 ukers ekstra byggetid. (Dreier seg trolig om en for nemnda fremlagt, men ikke signert forandringskontrakt datert 25.05.2007. Meget tyder imidlertid på at datoen er den entreprenøren "automatisk" fikk påført da denne ble skrevet ut ved overtakelsen, selv om den også har blitt skrevet ut tidligere. Etter dette kommer entreprenøren til at beregnet total byggetid blir 326 kalenderdager. (Det angis ikke konkret hvordan han har kommet frem til dette tallet) Fristen for overlevering angis dermed til 11.09.2006. (Det opplyses ikke noe om hvilken startdato han da benytter som utgangspunkt for beregningen) Han anfører at årsakene til forsinkelsen er mange, og at begge parter *"må bære sin rettmessige del av"* ansvaret, uten at han ønsker å komme inn på *"detaljene rundt dette"*. Det uttrykkes et håp om at forbrukeren viser forståelse, og innser at man har gjort sitt ytterste for å redusere forsinkelsen. For øvrig bemerkes det at *"takbjelker er montert forskriftsmessig"*, etter at forbrukeren åpenbart har stilt spørsmål ved dette.

Forbrukeren søker juridisk bistand, og advokaten skriver til entreprenøren 21. september 2006. Han varsler at forbrukeren vil kreve dagmulkt for forsinket overlevering med kr 1 995 pr kalenderdag, og viser til at forbrukeren ved flere anledninger skal ha gitt uttrykk for bekymring med hensyn til manglende framdrift vedrørende entreprenørens arbeider. Advokaten viser til overnevnte brev om at forsinkelsen "startet" 11. september, men han opplyser at forbrukeren *"ikke kan erindre at han har undertegnet på noen endringskontrakt som innebærer 4 ukers forlengelse av byggetiden"*. Det anmodes om at entreprenøren fremlegger dokumentasjon vedrørende dette forholdet. Inntil denne foreligger, opplyses det at man *"reserverer"* seg mot forlengelsen på 4 uker, og det anføres at boligen i hht kontrakten skulle vært overlevert 14. august 2006. Videre anføres det at entreprenøren ikke har krevd fristforlengelse i hht buofl §11, 4. ledd, og at forbrukeren derfor vil ha krav på dagmulkt fra 14. august til angitt dato for overlevering 23. oktober, dersom denne ikke lar seg fremskynde.

Når det gjelder tidligere anførsel om takbjelker, opplyses det at takstolene opprinnelig ble montert "bak frem", slik at gurtene for knevegg på den ene siden kom i konflikt med planlagt plassering av takvinduer. Dette medførte angivelig at konstruksjonen måtte gjøres om på plassen. Advokaten hevder at en slik endring må godkjennes av takstolprodusenten, eller av den *"konsulent som er ansvarlig for de statiske beregningene av bygget"*, og ber om at dette dokumenteres.

Entreprenøren svarer 10. oktober 2006. Han beklager den oppståtte forsinkelsen, og erkjenner *"at våre håndverkere kunne vært noe raskere"*. Etter angivelig å ha besøkt byggeplassen,

opplyses det at det fortsatt gjenstår en del innvendige arbeider som forbrukeren har ansvaret for, så som legging av parkett i stue, ferdigstillelse av peis og pipe, levering av kjøkkeninnredning og garderober og maling av listverk som hevdes å pågå. Dermed hevdes det at boligen ikke er klar for listverksarbeider. Forbrukeren skal imidlertid ha lovet å sørge for at gjenstående arbeider ferdigstilles snarest. Skjer *det*, kan tømmerne starte førstkommende fredag. Når det gjelder den tidligere omtalte endringskontrakten vedrørende rørleggerarbeid, erkjennes det at forbrukeren ikke har signert denne. Denne opplyses imidlertid igjen å inneholde et krav om 4 ukers ekstra byggetid for ekstraarbeider i forbindelse med at forbrukeren skal etablering vannrør, (åpenbart vannbåren varme) og det hevdes at forbrukeren er kjent med kravet.

Entreprenøren angir at han mener partene må drøfte *"total byggetid"* når man kommer til overtakelsestidspunktet, men han varsler at hans angitte dato i brevet fra 14. september, (23. oktober) vil bli forskjøvet siden forbrukeren fremdeles ikke er ferdig med sine arbeider, og siden de *"60 dagene som er avsatt for forbrukerens arbeider i pkt 7.2 i kontrakten er overskredet, og vi har ved dette krav på ytterligere fristforlengelse"*.

Når det gjelder takkonstruksjonen hevder entreprenøren at han har kontrollert denne selv, da han angivelig også *"er tilsluttet takstolkontrollen"*. Han påpeker for øvrig at han samme dag konstaterte at *"det ikke stod på varme annet sted enn inne i garasjen der hvor listverket ble malt"*, og at det *"i underetasjen var spesielt kaldt og fuktig noe som er svært uheldig"*. Han opplyser også at han konstaterte at himlingsplatene i underetasjen hadde løsnet, og hevder at det *"skyldes at disse har trukket fuktighet på grunn av manglende fyring"*. Han vil imidlertid søke å *"løse saken i minnelighet"*, ved vederlagsfritt å rette forholdet, men han presiserer at forbrukeren nå må sørge for *"at fyring og ventilering settes på"*.

Entreprenøren skriver til forbrukerens advokat 28. november 2006, etter et angivelig møte på byggeplassen 20. november. Han viser til en *"befaringsrapport fra OBC"*, (ikke fremlagt for nemnda) og redegjør for en rekke forhold som åpenbart har blitt påpekt som mangler. Noe avvises, og noe skal utbedres, enkelte forhold angivelig for å *"bidra til å løse saken i minnelighet"*. I pkt 5 angis følgende:

Sprekker i maling på veggplater

Maling er byggherrens eget ansvar. Maling direkte på veggplater i trefiber/spon er ikke anbefalt. Slike plater vil være i bevegelse i forhold til hverandre, både på grunn av platenes iboende egenskaper og pga normale bevegelser og setninger i konstruksjonen rundt. HA (entreprenøren) ser ikke å inneha noe ansvar for de sprekkdannelser som har oppstått i denne forbindelse. Dette slik det er tatt forbehold også i leveransebeskrivelsen.

Entreprenøren krever at forbrukeren innbetaler utestående beløp kr 323 111 *"umiddelbart og uten ytterligere opphold"*, da han anser beløpet som urimelig stort i forhold til gjenstående arbeider. Han opplyser at 10 % av avtalt vederlag uansett vil gjenstå til *"endelig oppgjør"*.

Entreprenøren skriver nytt brev til forbrukerens advokat 20. desember 2006 og etterlyser svar på overnevnte brev.

Advokaten svarer angivelig 5. januar 2007, men dette svaret er ikke fremlagt for nemnda. Entreprenøren viser til dette i brev til advokaten fra 15. januar. Partene har angivelig diskutert en nødvendig bærende søyle i garasjen. Entreprenøren sier seg villig til å hjelpe forbrukeren med å få ordnet denne, selv om han understreker at han ikke har noe ansvar for søylen. Han presiserer også at forbrukeren fortsatt ikke har fullført sine arbeider, og at han anser det slik at

han fortsatt *"ikke har kommet i dagmulksansvar"*. Dermed avvises kravet om dagmulkt, og det kreves igjen at tilsendte fakturaer betales.

Spørsmål om eventuelt prisavslag for *"eventuelle ikke opprettede forhold"* foreslås tatt ved overtakelsesforretningen, men foreløpig aksepteres kr 10 000. Fradraget for rørleggerarbeidet angis til kr 72 300 i hht *"vedlegg til kontrakt"*. (Endringskontrakt datert 25. mai 2007 opererer med kr 73 529 og krav om 4 ukers ekstra byggetid.) Kravet om fristforlengelse opprettholdes, angivelig som presisert i brevet fra 10. oktober 2006. Et angivelig fremsatt krav om fradrag for listing avvises, da det hevdes ikke å være gjort noen avtale om dette. Det garanteres at takkonstruksjonen er i orden, men entreprenøren lover å komme tilbake til dette i et eget brev.

Når det gjelder byggetid og framdrift hevder entreprenøren at han har utvist stor vilje til ferdigstillelse, men at arbeidet har stoppet opp på grunn av forbrukerens manglende medvirkning. Det anføres også at arbeidene ble stanset etter at *"befaringsrapporten forelå"*, (ikke fremlagt for nemnda) og at denne ble gjennomgått i møtet på byggeplassen 20. november 2006. Tilbakemelding ble gitt 28. november, og det vises til at det ble purret på svar 20. desember, mens svaret angivelig først kom 5. januar 2007, nærmere 1,5 måneder senere. Entreprenøren fraskriver seg ansvaret for den forsinkelsen dette medførte. Han ber om å få slutføre sine arbeider snarest, i hht de han har sagt seg villig til å utføre i brevet fra 28. november 2006, men han poengterer at han ikke kan gjøre seg helt ferdig før forbrukeren har sørget for *"oppjekking av nedheng i garasje"*, og for at en *"manglende søyle er på plass"*.

Entreprenøren skriver igjen til advokaten 1. februar 2007, med henvisning til et brev fra *han* datert 15. januar. (Ikke fremlagt for nemnda) Han bekrefter at forbrukeren nå har montert den manglende søylen i garasjerommet, men anfører at han ble hindret i sitt arbeid inntil dette ble gjort. Videre opplyses det at listing i kjøkkenet ikke kan utføres før kjøkkeninnredningen er montert, og at det samme gjelder rundt garderobeskap.

Entreprenøren opplyser at forbrukeren startet sine arbeider i uke 26-2006, at *hans* arbeider da *"automatisk ble stanset"* i hht kontrakt, og hevder at forbrukeren fortsatt ikke er ferdig eller har gitt noe skriftlig varsel om *når* han blir ferdig. Det hevdes også at forbrukeren har gitt uttrykk for at han ønsker å skifte flere parkettbord som han selv har ansvaret for, og det påpekes at *det* vil forsinke ferdigstillelsen ytterligere. Entreprenøren hevder at forbrukeren stadig har forsinket fremdriften ved å møte opp på byggeplassen, noe som angivelig har forsinket tømmerne, og det anmodes om at han heretter forholder seg til byggelederen. Det anmodes igjen om at forbrukeren snarest fullfører sine arbeider.

Vedrørende takkonstruksjonen vedlegges statiske beregninger. (Ikke fremlagt for nemnda)

Kravet om innbetaling av utestående beløp gjentas, og det varsles at det vil bli fremsatt krav om forsinkelsesrenter. Dersom det ikke betales, varsles det at man vil vurdere ikke å starte opp med de avsluttende arbeidene.

Forbrukerens takstmann skriver til forbrukerens advokat 23. oktober 2006. (Åpenbart feildatert, da brevet både viser til et brev fra 1. februar 2007 og en henvendelse fra 9. februar) Han hevder at det først og fremst er entreprenøren som selv har *"forsinket"* framdriften ved at han stadig foretok utskifting av tømmer, og ved at dette skapte vansker for forbrukerens planlegging av når hans entreprenører skulle få slippe til. Han anfører også at entreprenøren langt tidligere burde ha oppdaget og påpekt den manglende søylen i garasjen, selv om det

erkjennes at denne var forbrukerens ansvar. Uansett hevdes det at entreprenøren hadde nok annet arbeid han kunne ha utført og ferdigstilt mens søyleproblematikken ble løst. For øvrig hevdes det at forbrukeren *måtte* foreta hyppige byggeplassbesøk både fordi han hadde behov for å koordinere sine entreprenører, og fordi han enkelte ganger måtte bistå som tolk mellom entreprenørens tømrere og byggelederen. Når det gjelder styrkeberegningene av takkonstruksjonen, godtas disse, forutsatt at taket er bygd som beskrevet.

Takstmannen skriver til forbrukeren 28. februar 2007. Han viser til *"flere befaringer og dokumenter i saken"*, med siste befaring 23. februar. Oppdraget angis til å *"lage en enkel statusrapport på de feil/avvik som er registret i fremdriften"*. Det opplyses at rapporten ikke omtaler *"utvendige arbeider, skjeve gulv osv som er beskrevet tidligere"*, men følgende avvik angis:

1. Mange sprekker i malte veggspenplater (varierende omfang), noen steder over 5 mm, se vedlagte bilder
2. Oppsprekking i hjørner på listverk (dører og vinduer)
3. Mye sprekker mellom taklist og vegg/himling, se vedlagte bilder
4. Løse himlingsplater på kontor i sokkeletasje
5. Noen slagskader på vegger og dører

Fotografier med tekst vedlegges. Disse viser først og fremst sprekker mellom plater, men et bilde viser en del is på innsiden av takrenne, angivelig på begge sider av takark.

Takstmannen opplyser at det som veggplater er benyttet 12 mm sponplater, 1200 x 2400 m/fals, men at det synes som om det er benyttet lite lim i skjøtene. Det påpekes også at platene har *"dårlig omlegg i innvendige hjørner"*, og at det derfor der ikke er noe *"anlegg for limfuge"*. Generelt anføres det at dette:

tyder på at bygget ikke kan ha vært tilfredsstillende uttørket/eller det er brukt materialer som ikke er tilfredsstillende tørre (kan skyldes både lagring og fuktighet i bygget under montering) Det er tydelig at det har oppstått stor bevegelse i endeskjøter på himlingsplater (spesielt på himling med panelplater)

Det vedlegges en monteringsanvisning for veggplatene, der det bl.a. opplyses at plater med bredde 1200 mm *"egner seg best til tapetsering"*, og at *"plateskjøten skal limes"*. Viktigheten av å bruke nok lim poengteres spesielt. Takstmannen hevder at entreprenøren skulle ha orientert forbrukeren om at han skulle ha kjøpt gipsplater istedenfor sponplater, siden platene skulle males.

I rom med størst skader, anbefales det at entreprenøren monterer en tykk 6 mm gipsplate utenpå alle vegger, og at alt malerarbeid utføres på nytt, mens det i andre rom anbefales tapetsering med en glassfiberstrie. Arbeidet omtales som *"betydelig"*. Videre angis det at deler av listverket bør tas ned og remonteres med limte skjøter, mens lister generelt bør festes bedre. Også noe fugging er aktuelt. Himling hevdes å måtte skiftes. Det samme angis å gjelde *"alt som ikke kan utbedres med sparkel/maling"*. Takstmannen opplyser at han ikke har kalkulert kostnadene, men at de grovt kan anslås til ca kr 250 000 ekskl mva, fordelt på malerarbeid 300 t, tømrerarbeid 120 t, samt materialer. Det anbefales at det innhentes pris fra et malerfirma.

Entreprenøren skriver til forbrukerens advokat 5. mars 2007. Opplyses å være svar på et brev fra 1. mars. (Ikke fremlagt for nemnda) Advokaten har åpenbart krevd at kontrakten med forbrukeren annulleres, men dette aksepteres ikke, da det hevdes å ikke foreligger noe grunnlag for det. Det vises til møttereferater fra 19.06.06 og 23.06.06, (ikke fremlagt for nemnda) der det i sistnevnte angivelig opplyses at *"HA (entreprenøren) påbegynner sine*

arbeider i uke 27", mens det i et referat fra 30.06.06 (ikke fremlagt for nemnda) hevdes å stå at *"HA melder stans i byggetiden inntil BH sine arbeider ferdigstilles"*. Dette er samme formulering som i referatet fra 19.06.06. Entreprenøren opplyser at forbrukeren først nå har *"tatt kjøkkeninnredningen vekk fra stuegulvet"*, og montert denne, slik at man nå kan starte arbeidet med *"å rette opp gulvet i stuen i uke 10"*. Når gulvet er rettet, kan forbrukeren starte sitt arbeid med å legge parkett. Entreprenøren påpeker at det er umulig for han å gi noen dato for overlevering så lenge forbrukeren ikke er ferdig med sine arbeider, og har varslet *skriftlig* om dette i hht kontraktens bestemmelse. Når det gjelder de påviste sprekke i innvendige vegger, hevdes disse å skyldes manglende *"fyring, ventilering og uttørring i byggeperioden"*. Det vises til at leveransebeskrivelsen angir at dette er forbrukerens ansvar, og at slike svinnsprekker kan forekomme. Entreprenøren uttrykker et håp om at man kan komme frem til en minnelig løsning på dette forholdet. Han anfører for øvrig at han mener det foreligger et *"betalingsmislighold"* fra forbrukerens side, og anmoder igjen om at utestående innbetales. Kravet om forsinkelsesrenter opprettholdes. Forbrukerens krav om dagmulkt avvises.

Forbrukeren melder skriftlig at han 7. mai 2007 er ferdig med sine arbeider, og entreprenøren svarer med at han vil starte opp med sine avsluttende arbeider 9. eller 10. mai.

Entreprenøren utarbeider 21. mai 2007 *"økonomisk sluttoppstilling"*. Den viser at utestående, ikke betalt beløp er kr 477 124.

Det er for nemnda fremlagt 2 usignerte endringskontrakter, begge datert 25.05.07. Alt tyder imidlertid på at datoen er den entreprenøren "automatisk" fikk påført da disse ble skrevet ut ved overtakelsen, selv om de også har blitt skrevet ut tidligere. Det ene som gjelder rørleggerarbeid ble bl.a. omtalt allerede 14. september 2006 og 5. januar 2007.

Forbrukeren og hans takstmann foretar ny gjennomgang av boligen 23. mai 2007. Rapporten foreligger 25.05.07. Det påpekes en rekke forhold som angivelig må utbedres både innvendig og utvendig. I et punkt om *"vegger – malte sponplater"* angis:

Riss/sprekker på flere steder, omfanget varierer noe.
NB! Det er påvist at det er avvik på liming i skjøtene

Det opplyses også at det mellom folierte himlingsplater er *"krymp i flere skjøter"*.

Det avholdes overtakelsesforretning 25. mai 2007, og det angis i protokollen at partene har mottatt og signert på overnevnte takstmannsrapport. Det opplyses også at entreprenøren skal gjennomgå rapporten og besvar hvert enkelt punkt innen 8. juni, men at *"noen pkt vil bli avvist"*. Det vises videre til at de 2 endringskontraktene datert 25.05.07, og den økonomiske sluttoppstillingen, datert 21. mai 2007 danner grunnlaget for kravet om sluttoppgjør, men det opplyses at forbrukeren *"ikke ønsker å signere disse før han har konferert med advokat"*. Sluttoppstillingen har imidlertid ikke med beløpene fra endringskontraktene, henholdsvis kr 73 529 og kr 7 590. Entreprenøren angir i protokollen at hans utestående krav er kr 411 185 pluss forsinkelsesrenter. Beløpet kreves innsatt på en sperret konto innen 8. juni, inntil saken er løst. Det vises også til et vedlegg 3 som angivelig angir forbrukerens økonomiske krav mot entreprenøren, men dette er ikke fremlagt for nemnda.

Entreprenøren foretar åpenbart diverse utbedringer, og takstmannen foretar ny befaring med forbrukeren 8. oktober 2007. Rapporten foreligger 9. oktober. I denne angis både hva som aksepteres som utført, entreprenørens svar på den "opprinnelige" takstmannsrapporten fra 25.05.07, samt nye kommentarer fra takstmannen.

Entreprenøren avviser de fleste forhold som gjelder sprekker og riss mellom plater. Det gjelder også påstanden om at *"det er avvik på liming i skjøtene"*.

Entreprenøren skriver til forbrukerens advokat 18. oktober 2007. Han viser til overnevnte takstrapport, og at han i sitt svar på de enkelte punktene avviser noen, fordi han mener disse enten ikke berøres av hans ansvar, eller fordi den påståtte mangelen ligger innenfor gjeldende normer og krav, og/eller er i hht leveransebeskrivelsen. Han hevder også at han ved befaring ikke var i stand til å påvise enkelte påståtte angitte mangler. Det hevdes nå kun å stå igjen *"noen mindre utbedringer og justeringer"* som han har sagt seg villig til å utføre enten fordi de virkelig utgjør mangler, eller fordi han ønsker å bidra til en minnelig løsning. Entreprenøren mener at dette må ses i sammenheng med et angivelig tilbud til forbrukeren om en økonomisk kompensasjon stor kr 100 000. Dersom forbrukeren ikke aksepterer tilbudet, pluss oppretting av aksepterte forhold, forbeholder entreprenøren seg retten til å revurdere tilbudet. Det anmodes om svar innen 26. oktober 2007.

Forbrukeren har angivelig også bedt om at boligen trykktestes, og entreprenøren opplyser at han vil foreta slik måling i uke 46/47. Han påpeker imidlertid at har registrert at forbrukeren har fått montert en rekke spotlights i himlinger, og påpeker at det kan ha ført til luftlekkasjer som han ikke vil ta ansvaret for. Det påpekes også at forskriftskravet til lufttetthet kun gjelder ved overtakelsen.

Entreprenøren skriver til forbrukerens advokat 28. januar 2008. Han bekrefter igjen at han er villig til å utføre de utbedringsarbeidene som omtales i brevet fra 18. oktober 2007, men han vil ikke akseptere at forbrukeren *"hele tiden skal ta forbehold mht vårt tilbud om utbedring og kompensasjon"*. Entreprenøren vil ikke starte utbedringsarbeidene før det er enighet om kompensasjonen. Dersom han ikke vil akseptere fremsatt forslag til løsning, anmodes det om at han selv fremmer et *"mottilbud"*. Det anmodes om svar innen 11. februar. Om så ikke skjer, varsles det at det vil bli søkt juridisk bistand.

Forbrukerens takstmann foretar ny befaring, og fremlegger ny rapport 28. januar 2008. Denne omtaler først og fremst oppsprekkingen i plateskjøter i alle 3 etasjer. Hovedårsaken hevdes å være *"mangel på lim i skjøtene, samt fukt under oppføring"*. Det vises til et innhentet tilbud fra et malerfirma vedrørende utbedring. (ikke fremlagt for nemnda) Takstmannen angir tilbudsummen for foretrukket malerløsning til ca kr 85 000. I tillegg anslås kostnadene til tømrer og elektriker, pluss materialer etc. til kr 150 000. Totalbeløpet blir da kr 235 000 ekskl mva, kr 293 750 inkl mva.

Takstmannen vedlegger også sin *"kommunikasjon"* med et firma som driver med termografi og tetthetsmålinger, (ikke fremlagt for nemnda) men han opplyser at han *"synes det er vanskelig å si at dette skal gjøres"*.

Entreprenøren skriver til forbrukerens advokat 8. februar 2008, med henvisning til et brev fra 17. januar. (Ikke fremlagt for nemnda) Han opplyser at han enda ikke har mottatt noen bekreftelse på at utestående beløp har blitt deponert som krevd ved overtakelsen 25. mai 2007, og han ber om at dette skjer snarest og senest innen 15. februar.

Forbrukerens takstmann skriver til forbrukeren 18. februar 2008. En oppstilling viser at hans rapporter har medført en kostnad for forbrukeren stor kr 82 158,75. Det opplyses at dette er