

Protokoll i sak 530/2009

for

Boligtvistnemnda

31.08.10

Saken gjelder: Krav om prisavslag for byggefeil

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 19. april 2007 "*Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus*". Forbrukeren skal selv stå for grunn- og betongarbeider, samt malerarbeider, og vederlaget avtales i pkt 5.1 til kr 2 085 000, med en total byggetid i hht pkt 8.2 på 332 kalenderdager hvorav forbrukeren disponerer 118 i hht pkt 7.2.

Byggestart oppgis til 5. desember 2007, og entreprenøren sender faktura til forbrukeren 10. desember der han angivelig fakturerer for halvdelen av "*1. avdrag etter kontrakt*" med kr 312 750. Forfall 24. desember. På fremlagt kopi for nemnda er det påført at fakturaen ble betalt 18. desember 2007.

Andre det av 1. avdrag etter kontrakt, (30 %) faktureres 22. januar 2008 med forfall 6. februar og betales 14. februar.

En takstmann, åpenbart engasjert av entreprenøren, har befart boligen sammen med forbrukeren. I et brev til entreprenøren 2. februar 2008 opplyser takstmannen at han under befaringen forholdt seg til en reklamasjonsliste oppsatt av forbrukeren, og at han fikk bekreftet av vedkommende at det var denne han skulle forholde seg til. For øvrig fremgår det at forbrukeren har reagert på at entreprenøren skal ha opplyst at det over et vindu i et soverom skulle monteres en laminert drager, mens det nå "bare" er en losholt. Takstmannen påpeker at en losholt ikke er noe "produkt", men kun en komponert i bygget, og at det vesentlige er losholtens styrke, som hevdes i varetatt.

Forbrukeren oppdager at huset bygges med for lav romhøyde, og tar dette opp med entreprenøren som sender e-post til forbrukeren 11. mars 2008, der han opplyser at "*tak blir løftet 48 mm (lagt på en 2" ramme til). Ferdig innvendig takhøyde blir da rett i underkant av 2,4 m*".

Entreprenøren fakturerer 9. mai 2008 "*2. avdrag etter kontrakt: 30 % kr 625 500*" med forfall 26. mai. På fremlagt kopi for nemnda er det påført at fakturaen ble betalt 2. juli 2008.

snarest ville ta kontakt med sin klient, og at det trolig ville komme tilsvare innen 2 uker. Slikt tilsvare ble ikke mottatt.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen.

Entreprenøren, som har fremmet saken for nemnda har i sin redegjørelse erkjent at byggeprosessen med forbrukeren har vært problematisk, med bl.a. utskifting av et innleid tømmerfirma som viste seg ikke å utføre godt nok arbeid. På den annen side viser han til at de feil og mangler som ble avdekket i byggeperioden ble rettet opp, og at forbrukeren har fått kr 108 175 for forsinket overlevering. Når det gjelder selve overleveringen, viser han til at han faktisk engasjerte en frittstående takstmann til å bistå partene, og at de fleste feil og mangler som ble avdekket under overtakelsesbefaringen *ble* rettet, med unntak for enkelte forhold som man mente kunne utstå til ett-årsbefaringen. Så snart utbedringsarbeidene var gjort, kom imidlertid forbrukeren angivelig stadig med nye reklamasjonspunkter samtidig som han holdt tilbake kr 75 000. Dette førte så til at *begge* parter stilte med egen takstmann ved ett-årsbefaringen, og entreprenøren hevder at det var enighet om at man skulle sette sluttstrek for ytterligere diskusjoner om hva som skulle gjøres etter at disse hadde fremlagt en felles rapport. Da det ikke ble fremlagt noen slik felles rapport, og det anføres at det er en betydelig forskjell i beregnet total utbedringskostnad, hevdes det at avtalen fra ett-årsbefaringen ikke ble som forutsatt. Det vises også til en uenighet mellom takstmennene vedrørende størrelsen på luftespalten i raftekassa. Entreprenøren angir at det ikke er noe alternativ å foreta ytterligere utbedringsarbeider, da *det* angivelig bare vil *"føre til flere uoverensstemmelser da ingenting er godt nok etter"* forbrukerens oppfatning. Han vil derfor heller gi økonomisk kompensasjon i form av et prisavslag stort kr 44 500, fremkommet som summen av utbedringskostnadene beregnet av egen takstmann til kr 34 250 (egentlig kr 34 000) pluss kr 10 250 fra feilsummering i kostnadsoverslaget fra forbrukerens takstmann.

Forbrukeren krever primært at entreprenøren skal utbedre påviste og aksepterte mangler angitt i takstrapportene, som han hevder stort sett er sammenfallende med hensyn til konklusjoner. Han opplyser utbestridt at protokollen fra ett-årsbefaring angir at feil og mangler skal rettes opp. (Protokollen er ikke fremlagt for nemnda) Forbrukeren hevder at entreprenøren dermed bryter "avtalen" når han nå nekter å utbedre, mens entreprenøren utbestridt hevder at protokollen forutsetter at det er full enighet mellom takstmennene, noe han som nevnt overfor anfører ikke er tilfelle. Dersom det skal gis en økonomisk kompensasjon fremfor utbedring, har forbrukeren fremsatt nedenstående forslag som han anser som "rimelig" sett ut i fra de problemene som angivelig var under byggeperioden, og de ekstrakostnader og ulemper som nå hevdes å ville oppstå ved at han selv må engasjere håndverkere til å utføre opprettingsarbeidene.

- Sum til utbedringer angitt av hans takstmann	kr 49 000
- Ikke medtatt kostnad til stillas utbedring raftekasse	kr 3 200
- Manglende dimmebryter til styring av spotter under kjøkkenskap + manglende klaffeventil i vegg i hht kontrakt	kr 3 200
- Kompenasjon for skjeve vegger, dårlig kundeforståelse, dårlig oppførsel, dårlig kontrollarbeid, ekstra regning fra takstmann, mye ekstraarbeid med dok, dårlig utført håndverkerskap mm	<u>kr 19 600</u>
Sum:	kr 75 000

Forbrukeren opplyser at han da har valgt selv å ta kostnaden med termografering og tetthetsmåling, pluss en angivelig ekstraregning som han fikk fra kommunen i forbindelse med en påstått feil i den opprinnelige byggesøknaden. Han har angivelig heller ikke tatt med

noe for tapt arbeidsfortjeneste knyttet til dokumentasjon og byggemøter utover det normale. Han hevder også at hans takstmann ikke har medtatt tilstrekkelige kostnader til rigg av stillas.

Nemnda vil vise til buofl § 32, og kommer til at entreprenøren i utgangspunktet ikke kan nekte å rette påviste og aksepterte mangler. Selv om det medfører riktighet at protokollen fra ett-årsbefaringen forutsetter *full* enighet mellom takstmennen, er ikke den uenigheten som kommer til syne i rapportene så stor at den gir grunnlag for å fravike avtalen. Det er riktig nok en relativ stor differanse i beregnet total utbedringskostnad, uten at det klart nok er påvist hvilke poster som utgjør differansen, men nemnda kan ikke se at *det* har avgjørende betydning. Den eneste ”store” posten det er uenighet om gjelder størrelsen på luftespalten i raftekassa, men heller ikke denne divergensen kan tillegges vesentlig vekt.

På den annen side er også forbrukerens takstmann åpenbart enig i at det ikke vil være hensiktsmessig at entreprenøren foretar ytterligere utbedringsarbeider, bl.a. på grunn av manglende tillit mellom partene. Etter en total vurdering kommer nemnda til at entreprenøren skal slippe å utbedre, men han må da finne seg i å betale en kompensasjon for manglende utbedring i hht rapporten og kalkylen fra forbrukerens takstmann. Forbrukeren får imidlertid ikke medhold i at entreprenøren skulle ha utbedret luftespalten i raftekassa, da størrelsen og plasseringen av denne må anses å ligge innenfor det som må godtas. På den annen side har forbrukeren hatt utgifter til takstmann, og han får antakelig også utgifter knyttet til administrasjon av utbedringsarbeidene. Nemnda kommer følgelig til at entreprenøren skal gi et totalt prisavslag, hensyntatt forbrukerens krav, skjønnsmessig fastsatt til kr 60 000.

3. Konklusjon

- Entreprenøren skal gi et prisavslag, skjønnsmessig fastsatt til kr 60 000.
-

Entreprenøren sender 29. mai 2008 "*Vedlegg til kontrakt*" til forbrukeren. Forbrukeren har angivelig orientert om at han akter å få montert downlights i den ytre "klimaskjermen", noe entreprenøren på det sterkeste fraråder, med henvisning til uttalelser fra diverse personer. Han understreker at:

Entreprenør kan ikke medvirke til og/eller påta seg garantiansvar for den ønskete løsning

Forbrukeren vil angivelig også ha en annen plattformkonstruksjonsløsning i forbindelse med vannbåren varme enn den entreprenøren vil benytte og anbefaler, og entreprenøren gjentar overnevnte "erklæring". Han viser for øvrig også til buofl § 8 om sin frarådingsplikt, og § 42 om eventuelle ekstrakostnader, og anmoder om at forbrukeren signerer på følgende avtaletekst:

- Tiltakshaver har gjort seg kjent med innholdet i dette dokumentet
- Entreprenør fraråder på det sterkeste de ønskede konstruksjoner
- Tiltakshaver påtar seg det fulle og hele ansvar for valgte løsninger
- Tiltakshaver vil ikke kunne fremsette økonomiske krav overfor entreprenør på grunnlag av problemer og følgeskader som oppstår i garantitiden
- Ekstrakostnader som entreprenør blir påført vil bli fakturert etter regning
- Aktuelle arbeider må samordnes med entreprenør

Entreprenøren påpeker at "*avtalen må være undertegnet før det igangsettes aktuelle arbeider*". (Den fremlagte kopien for nemnda er ikke signert)

Entreprenøren fakturerer 11. juli 2008 halvdelen av "*3. avdrag etter kontrakt: 30 % kr 625 500*" med forfall 25. juli. På fremlagt kopi for nemnda er det påført at fakturaen ble betalt 22. oktober 2008.

Entreprenøren skriver til forbrukeren 26. august 2008 og informerer om at avtalen med det engasjerte tømmerfirmaet som utførte arbeidene på forbrukerens bolig "*er opphørt med øyeblikkelig virkning*", og at de resterende arbeidene skal utføres av et annet navngitt firma. Forbrukeren skal få nærmere informasjon om "*videre fremdrift*".

I hht informasjon i klagen til nemnda avholdes det overtakelsesforretning 14. oktober 2008, men protokollen er ikke fremlagt.

Forbrukeren engasjerer 13. oktober 2008 et firma til å foreta trykktest og termografering av boligen. I rapporten opplyses det at formålet var "*for å avdekke eventuelle luftlekkasjer*". Det konkluderes med at "*Boligen er innenfor Teknisk forskrift sitt krav til tetthet*", (målt 3,6 luftomsetninger ved 50 Pa) men det opplyses at kravet ikke ville vært tilfredsstilt dersom man ikke hadde tettet "*alle spotter som er montert opp mot loft*". Uten slik tetting var tallet 4,5. (Forskriften angir at det bør være under 4) Det ble for øvrig avdekket visse varmeisoleringsmessige avvik ved klimaskjermen som anbefales utbedret.

Entreprenøren skriver til forbrukeren 22. oktober 2008, og opplyser at "*det meste av merknader i overtakelsesprotokollen nå er utbedret*". Det som gjenstår "*anslås til en verdi av ca kr 15 000 og faktureres når protokollførte reklamasjoner er utført*". Dermed vedlegges en spesifisert faktura for restinnbetaling stor kr 879 486 der overnevnte er hensyntatt. Forfall 7. november 2008. Av fakturaen fremgår det bl.a. at entreprenøren betaler dagmulkt stor kr 108 175,75 for 48 dager forsinket overlevering.

Det avholdes befaring i boligen 12. desember 2008, etter at forbrukeren åpenbart har reklamert på en del forhold. Også entreprenørens takstmann er med, og han skriver rapport datert 22. desember 2008. I denne fremgår det at befaringen bl.a. var basert på en *"reklamasjonsliste utarbeidet av eier"*, samt den overnevnte termografirapporten. Rapporten omtaler hvert enkelt punkt, og angir hva som bør gjøres med de forhold som bør utbedres. Enkelte forhold angis som *"ubetydelige"*. Kontrollen av yttertaket skal angivelig foretas *"når været tillater det"*. Takstmannen fakturerer entreprenøren kr 8 011 for utgifter i forbindelse med befaring og rapport.

Forbrukeren sender e-post til takstmannen 19. desember 2008, der han bl.a. takker for *"befaring på vårt hus i forbindelse med overtakelse"*. (Dette er 3 dager før overnevnte takstrapport ble skrevet, men 7 dager etter befaringen) Han hevder at det gjenstår en rekke reklamasjonsforhold og spør hvordan han bør forholde seg videre. Takstmannen svarer 22. desember at han ikke kjenner *"til de resterende sakene"*, og at han derfor ikke kan gi råd om videre fremgangsmåte.

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren 6. januar 2009, der han vedlegger overnevnte takstrapport og angir hva han vil gjøre med de forskjellige forholdene. Det meste skal utbedres, og forbrukeren oppfordres til å komme med alternative dager for utbedring. Vedrørende justering av en dobbel skyvedør i stua, opplyses det at problemet med denne anses som så lite at det kan tas opp igjen ved ett-årsbefaringen. Entreprenøren omtaler også en komfyrtopp, der forbrukeren angivelig ønsker en annen og dyrere type enn den som er levert. Det opplyses at *"det jobbes med saken"*, og at man vil få komme tilbake med løsningsforslag. Entreprenøren poengterer at *"når alle forhold nevnt over er brakt i orden, forfaller siste del av vårt tilgodehavende hos dere"*.

Forbrukeren svarer 27. januar 2009. Han anfører at det er *"forskjellige synspunkter på våre reklamasjoner"*, og anmoder om at entreprenøren *"går igjennom byggeprosessen og beskriver hvordan tingene er rettet opp etter hvert som det er utført"*. Forbrukeren viser til at det under byggeprosessen oppstod en rekke forhold som krevde utbedring, og anfører at hans reklamasjonsliste *"er som før"*. Han ber om at entreprenøren skal bekrefte *"at hele huset er bygget etter forskriftene som beskrevet i kontrakten"*.

Entreprenøren svarer 4. februar 2009. Han hevder at alle forbrukerens reklamasjonspunkter er inntatt i overtakelsesprotokollen (ikke fremlagt for nemnda) og i rapportene etter befaring og termografering/tetthetsmåling, og at det aller meste er utbedret. Det som gjenstår å utbedre er angivelig angitt i e-posten fra 6. januar Entreprenøren opplyser at han ønsker å få dette gjort snarest, men at det betinger at forbrukeren har bestemt seg med hensyn til komfyrtoppen.

Til forbrukerens anførsel om at hans reklamasjonsliste *"er som før"*, spør entreprenøren om hva som menes med dette, da befaringene nettopp har basert seg på listene fra forbrukeren, og det angivelig var enighet om dette. Entreprenøren hevder at alt arbeid, inkl opprettelser av avvik *"er korrigert i hht gjeldende regler og forskrifter"*. Han har også åpenbart fremsatt et forslag for forbrukeren vedrørende komfyrtopp og mulig skifte av bankeplate, og ber om at forbrukeren snarest tar standpunkt til dette.

Det avholdes ett-årsbefaring 14. oktober 2009. Begge parter stiller med egen takstmann. I protokollen som er signert av begge parter angis det at:

Det utarbeides rapport fra takstmenn. (Både fra forbruker og entreprenørs representant) Forutsatt at disse rapporter konkluderer likt, skal eventuelle mangler rettes opp. Dersom takstmenn ikke kommer til samme konklusjon forsøkes det i første omgang å komme frem til en løsning begge parter kan akseptere.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerens takstmann samme dag, og viser til at termografirapporten ikke omtaler noe trekkproblem i karnapp, selv om forbrukeren under befaringen angivelig påpekte at det var slik trekk. Han vedlegger også avtaleteksten om spotter i himling og gulvvarme fra 29. mai 2008. Forbrukerens takstmann svarer omgående at han straks vil *"starte prosessen med å få til en løsning på saken i samarbeid"* med entreprenøren takstmann.

Rapporten fra entreprenøren takstmann foreligger 28. oktober 2009. Det opplyses at denne er basert på i alt 37 punkter/forhold som man ble bedt om å uttale seg om. Rapporten angir hva som skal utbedres, og hvilke forhold man anser at forbrukeren må akseptere. Det konkluderes med at utbedringskostnadene utgjør kr 27 200 ekskl mva, og at dette kan danne grunnlag for et eventuelt *"kontantoppgjør/fradrag"*. Det hevdes for øvrig at forbrukerens takstmann har kommet frem til at utbedringskostnadene utgjør kr 31 000 ekskl mva, og at det derfor burde være mulig å enes om et beløp i størrelsesorden kr 29 000 ekskl mva.

I ett av punktene under overskriften *"Utvendig: Stor luftespalte i kiste"* angis det:

Ca 50 mm. Må aksepteres. I hht Byggforsk er det anbefalt en luftespalte på 50 mm

Rapporten fra forbrukerens takstmann er ikke datert, men den omtaler de samme punktene som er medtatt i overnevnte rapport, ordnet i samme rekkefølge, men i punktet om overnevnte luftespalte heter det:

Slik boligen er plassert, i hardt kystklima burde spalten, i det minste mot sør og vest vært mye mindre, ref Byggdetaljblad 525.106, pkt 13. Krever utbedring mot sør og vest. Aksepterer mot øst og nord

Konklusjonene er for øvrig i stor grad sammenfallende med enkelte unntak, men kostnadene til utbedring av de forhold som angis å måtte rettes angis til kr 39 200 ekskl mva, kr 49 000 inkl mva. (Det fremkommer senere at takstmannen først fremla en rapport med sluttsum kr 31 000 ekskl mva, 38 750 inkl mva, men at denne innholdt en summasjonsfeil)

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 5. november 2009. Han poengterer at han *"i hovedsak"* ikke ønsker noen økonomisk kompensasjon, men at manglene heller utbedres, gjerne ved en bestilling gjennom hans takstmann. Han spør videre om entreprenøren har *"tenkt noe på ytterligere kompensasjon for de feil og mangler som vi i samarbeid med Kurt (hans takstmann) har valgt vi kan godta"*, så som skjeve vegger, selv om det angivelig allerede er gitt noe kompensasjon for slike.

Entreprenøren sender e-post til sin takstmann 5. november 2009, og kommenterer enkelte av hans punkter i rapporten fra 28. oktober. Han vedlegger også overnevnte e-post fra forbrukeren. Han konkluderer med at han vil følge rådet om å kreditere forbrukeren kr 29 000, men han har angivelig enda ikke sett rapporten fra forbrukerens takstmann, da han uttaler at han *"regner med"* at rapportene er *"sammenfallende"*. Da entreprenøren tolker forbrukeren dit hen at han ikke godtar *"rapportens anbefalinger/ konklusjon"* opplyser han at han finner det *"lite hensiktsmessig å gjennomføre ytterligere reklamasjonsarbeider før det foreligger en utvedydig rapport som partene er enig om"*. Det anmodes om en snarlig tilbakemelding. Samme dag sendes e-post til forbrukerens takstmann, med anmodning om at hans rapport oversendes. Han svarer omgående med oversendelse av rapporten. Han påpeker at det er et

avvik *"på noen kroner"* vedrørende utbedringskostnadene, men at man eventuelt kan komme tilbake til dette.

Entreprenørens takstmann svarer entreprenøren 5. november 2009. Han poengterer at det var nødvendig med *"kompromisser for å komme i mål"*, og hevder at forbrukerens takstmann var enig i *"at den eneste løsningen var å kreditere Kleppe det beløpet vi i fellesskap kom frem til, for så å være ferdig med saken"*. Takstmannen angir at *"det ikke vil føre noe sted hen"* for entreprenøren å engasjere seg i reklamasjonsarbeidene, da *det* kun vil *"forlenge prosessen"*. Det hevdes at alle parter på forhånd var enige om at takstmennene skulle søke å lage en felles rapport, og at dette *"skulle sette en sluttstrek"*.

I en e-post til takstmannen 6. november 2009 opplyser entreprenøren at han egentlig ønsker at forbrukeren skal vite han ikke uten videre godtar takstrapporten, men at han allikevel vil ta den til følge for å kunne legge saken død. Han opplyser at han nå vurderer 2 alternativer:

1. Kleppe får 29 000 eks mva i avslag på vårt utestående
2. Solberg (forbrukerens takstmann) får 31 000 + mva for å nullstille de forhold som rapporten omtaler. Dette er et av forslagene til Kleppe

Entreprenørens takstmann sender e-post til entreprenøren 10. november 2009, der han kommenterer rapporten fra forbrukerens takstmann. Han uttaler at han ikke er enig i språkbruken i enkelte punkter, der forhold betegnes som *"avvik"*, men at man stort sett ble enige gjennom en felles vilje til kompromisser. Det gjelder imidlertid ikke forholdet med størrelsen på luftespalten i *"kista"*. (Egentlig en raftekasse) Det fremgår for øvrig at forbrukeren angivelig *ikke* var til stede da man ble enige om at rapportene skulle danne grunnlaget for å sette *"sluttstrek"*.

Entreprenøren sender e-post til sin takstmann 11. november 2009, og spør hva han mener bør gjøres med hensyn til luftespalten, *enten* dokumentere at det ikke foreligger noe avvik, *eller* eventuelt trekke fra endringskostnaden stor kr 3 600 i fradragsbeløpet. Det poengteres imidlertid at man har liten lyst til å *"betale for noe vi kan bevise er feil"*. Takstmannen svarer omgående at den leverte løsningen kan dokumenteres ved å vise til figur i Byggforskserien om at en spalte på 50 mm anbefales. Han forslår at kompensasjonsbeløpet for gjenstående mangler settes til kr 28 000 ekskl mva, og at entreprenøren gjør det klart at han ikke vil stå for utbedringene på grunn av forbrukerens manglende tillit til han. Det anbefales videre at forbrukeren oppfordres til å rekvirere folk til utbedring selv, mot at entreprenøren *"betaler mva etter fremleggelse av fakturaer"*.

Entreprenøren skriver til forbrukeren 13. november 2009, og hevder at han og forbrukeren *"på ett-årsbefaringen 14.10.09 ble enige om at eneste utvei for å legge saken død var at en takstmann for hver av partene tar en befaring på huset i fellesskap, uten medvirkning fra verken tiltakshaver eller entreprenør, og deretter enes om en rapport"*. Det vises til at forbrukeren har kommentert rapporten, og at overnevnte e-post fra entreprenørens takstmann fra 5. november. Entreprenøren opplyser at han ikke er enig i alle punktene i rapporten fra sin takstmann, men at han uansett vil følge innholdet som avtalt 14.10.09. Han vil imidlertid ikke endre luftespalten i raftekassen, da denne hevdes utført i hht et Byggdetaljblad som oversendes 17. november, og som angir at luftespalten, i områder der det er fare for snøinndriv, bør plasseres lengst mulig fra yttervegg, slik det angivelig er gjort på forbrukerens bolig. Det fremsettes 3 alternative forslag:

1. Kleppe får 31 000 – 3 600 = 27 400 ekskl mva i avslag på vårt utestående. (privatpersoner er ikke mva-pliktig, og skal derfor ikke ha denne utbetalt)
2. Solberg (Forbrukerens takstmann) får tilsvarende 27 400 + mva for å nullstille de forhold som rapporten omtaler
3. Kleppe kan engasjere hvilket firma han vil til å utføre jobben. Vi vil da utbetale mva ved fremlegging av fakturaer. Mva begrenser seg oppad til mva av rapportens total. Altså 6 850.

Dersom et firma krever mer for jobben en hva takstmannens rapport tilsier, vil vi ikke utbetale dette. Vi forholder oss som avtalt til rapportens tall.

Takstmennene får kopi.

Forbrukeren opplyser 17. november 2009 at han vil prøve å få svart så snart det lar seg gjøre. Svaret kommer 24. november. Han er ikke fornøyd med forslagene til løsning, og fremsetter et *eget* forslag som hevdes å være mer rimelig sett ut i fra de problemene som angivelig var under byggeperioden, og de ”*ekstrakostnader og ulemper*” som nå angivelig vil oppstå ved at han selv må engasjere håndverkere til å utføre opprettingsarbeider. Det hevdes for øvrig at entreprenørens tall for beregnede utbedringskostnader er feil, da rett sum skal være kr 49 000 inkl mva, i hht beregningen fra hans takstmann. Det hevdes at hans takstmann har redegjort for differansen i forhold til den sum entreprenørens takstmann kom frem til. Forbrukeren krever at fratrekkt skal settes til kr 75 000, det samme som angis å være utestående. Beløpet begrunnes som følger:

- Sum til utbedringer angitt av hans takstmann	kr 49 000
- Ikke medtatt kostnad til stillas utbedring raftekaske	kr 3 200
- Manglende dimmebryter til styring av spotter under kjøkkenskap + manglende klaffeventil i vegg i hht kontrakt	kr 3 200
- Kompenasjon for skjeve vegger, dårlig kundeforståelse, dårlig oppførsel, dårlig kontrollarbeid, ekstra regning fra takstmann, mye ekstraarbeid med dok, dårlig utført håndverkerskap mm	<u>kr 19 600</u>
Sum:	kr 75 000

Forbrukeren poengterer at han da har valgt selv å ta kostnaden med termografering og tetthetsmåling, pluss en angivelig ekstraregning som han fikk fra kommunen i forbindelse med en påstått feil i den opprinnelige byggesøknaden. Han har angivelig heller ikke tatt med noe for tapt arbeidsfortjeneste knyttet til dokumentasjon og byggemøter utover det normale. Dersom kravet ikke aksepteres, varsles det at man vi føre saken videre, og det opplyses at det kan komme flere krav.

Entreprenøren skriver til forbrukerens byggelånsbank 25. november 2009. Han viser til en telefonsamtale samme dag, og redegjør for hva som skjedde under byggeprosessen og etterpå med hensyn til feil og mangler, og angivelige avtaler om hvordan disse skulle utbedres eller kompenseres. Han opplyser at han vil ta saken inn for Boligtvistnemnda, og ber om at det opprettes en deponeringskonto som begge parter har rådighet over inntil endelig avgjørelse fra tvistenemnda er tatt. Det omtvistede beløpet hevdes å være kr 40 750 som tilsvarende utestående kr 75 000 - kr 34 250 som hevdes å være utbedringskostnaden for gjenstående forhold i hht takstmannens rapport. (Den angir imidlertid beløpet til kr 27 200 ekskl mva, kr 34 000 inkl mva)

Entreprenøren skriver til forbrukeren samme dag, og informerer om overnevnte. Han vil ikke akseptere forbrukerens krav, og ber om at han tar standpunkt til de 3 alternative forslagene til løsning fremsatt 13. november. Han understreker også at han ikke aksepterer at forbrukeren går bort i fra den avtalen som angivelig ble inngått i forbindelse med ett-årsbefaringen om at begge parter skulle ta takstmennenes rapport ”*til følge*” for å bli ferdige med saken. Når det

gjelder den påståtte regnefeilen knyttet til utbedringskostnaden, så bestrides denne. Det opplyses også at ingen av takstmennene har informert om denne.

Forbrukerens takstmann skriver til entreprenøren 26. november 2009, og forklarer summasjonsfeilen gjort i hans første rapport. Rett utbedringssum angis dermed til kr 49 000 inkl mva. Revidert rapport vedlegges.

Entreprenøren sender overnevnte korrigerende rapport til sin takstmann 26. november, med oppfordring om at han sjekker denne. Han poengterer også at forbrukerens takstmann fortsatt fastholder at luftespalten i raftekassa utgjør en mangel, og anmoder om at dette forholdet tas opp slik at man forhåpentligvis kan oppnå enighet også om dette.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 26. november 2009, med beskjed om at han ikke *"under noen omstendigheter vil godta tilbudet"* til løsning, da det angivelig er *"basert på feil tall og fakta"*. Han hevder at det er *entreprenøren* som bryter avtalen fra ett-årsbefaringen, ved at den angir at de feil og mangler som takstmennene blir enige om skal rettes, virkelig rettes, mens entreprenøren *nå* angir at han ikke vil foreta retting.

Entreprenøren sender e-post til sin takstmann 27. november 2009, og anmoder om at han konfererer med forbrukerens takstmann. Takstmannen svarer at det eneste han ser står igjen er en avklaring knyttet til luftespalten i raftekassa, der han viser til sin uttalelse om at denne er i hht Byggforsk sin anvisning, mens entreprenøren angivelig skal ha *"skrevet at den må lages mindre"*. Det vises til at Byggforsk anbefaler at spaltebredden skal være 10 – 50 mm, og at den bør være mindre enn 50 mm i områder med fare for snøinndriv. Takstmannen vurderer imidlertid situasjonen slik at en spalte på 50 mm er akseptabel på forbrukerens bolig, og ber entreprenøren gi tilbakemelding på dette.

Entreprenøren skriver til forbrukeren 27. november 2009, med beskjed om at han fastholder kravet om at den omtvistede delen av det utestående beløpet deponeres. Hensyntatt den anførte feilsummasjonen i takstrapporten fra forbrukerens takstmann, angis omtvistet beløp nå til kr 30 500. (Tidligere angitt beløp kr 40 750 – kr 10 250 fra summeringsfeilen i rapporten fra forbrukerens takstmann)

Forbrukerens takstmann sender e-post til entreprenøren 27. november 2009. Han står fast ved sin konklusjon om at en luftespaltebredde på 50 mm er for stor på forbrukerens bolig, da han anser denne til å ligge så utsatt for vær og vind at det foreligger fare for snøinndriv. Entreprenøren informeres samme dag.

Forbrukeren sender e-post til byggelånsbanken 1. desember 2009, der han gir uttrykk for at han anser *"byggekontoen som avsluttet"*. Han opplyser at de 2 takstrapportene *"konkluderer likt"*, og at han i hht avtalen ved ett-årsbefaringen dermed skulle få utbedret de feil det var enighet om skulle utbedres, mens entreprenøren nå har gått bort i fra dette, og heller vil kompensere forholdene på annen måte. Han vil derfor åpenbart ikke bidra til opprettelsen av noen deponeringskonto på nåværende tidspunkt. Entreprenøren får kopi.

Banken kontakter entreprenøren 1. desember 2009 med beskjed om at opprettelsen av en deponeringskonto forutsetter initiativ fra begge parter.

Entreprenøren skriver til banken 1. desember 2009, og redegjør for situasjonen sett fra hans ståsted. Han bestrider at de 2 takstrapportene konkluderer likt slik forbrukeren hevder, da det

bl.a. er en forskjell med hensyn til utbedringskostnadens kalkulerte størrelse som anføres å være 30 % høyere i rapporten fra forbrukerens takstmann, enn i rapporten fra entreprenørens takstmann. Entreprenøren viser til at han har tilbudt forbrukeren et prisavslag lik den summen hans takstmann kom frem til, men at dette ble avslått. Det understrekes at *"det er helt uaktuelt"* å utføre utbedringsarbeider da forbrukeren angivelig ikke har tillit at jobben utføres godt nok, og at man derfor aldri vil blitt ferdig.

Entreprenøren fremmer sak for Boligtvistnemnda 2. desember 2009. Han redegjør for saken, og erkjenner at byggeprosessen har vært problematisk, med bl.a. utskifting av et innleid tømmerfirma som viste seg ikke å utføre godt nok arbeid. På den annen side vises det til at de feil og mangler som ble avdekket i byggeperioden ble rettet opp, og at forbrukeren har fått kr 108 175 for forsinket overlevering. Når det gjelder selve overleveringen, vises det til at man engasjerte en frittstående takstmann til å bistå, og at de fleste feil og mangler som ble avdekket *ble* rettet, med unntak for enkelte forhold som man mente kunne utstå til ett-årsbefaringen. Så snart utbedringsarbeidene var gjort, kom angivelig forbrukeren stadig med nye punkter samtidig som han holdt tilbake kr 75 000. Dette førte så til at begge parter stilte med egen takstmann ved ett-årsbefaringen, og det hevdes at det var enighet om at man skulle sette sluttstrek for ytterligere diskusjoner om hva som skulle gjøres etter at disse hadde fremlagt en felles rapport. Da det ikke ble fremlagt noen slik felles rapport, og det er ca kr 12 000 forskjell i beregnet utbedringskostnad, anføres det at avtalen fra ett-årsbefaringen ikke ble som forutsatt. Det vises også til uenigheten vedrørende luftespalten i raftekassa. Entreprenøren viser dessuten til at forbrukeren krever et prisavslag som langt overstiger summene angitt av takstmennene. Han opplyser igjen at det ikke er noe alternativ å foreta ytterligere utbedringsarbeider, da *det* angivelig bare vil *"føre til flere uoverensstemmelser da ingenting er godt nok etter"* forbrukerens oppfatning.

Forbrukerens takstmann skriver til entreprenøren 3. desember 2009. Han hevder at det stort sett er sammenfallende konklusjoner i de 2 takstrapportene, og at det under befaringen var en god tone og dialog med entreprenørens takstmann. Når det gjelder forskjellene vedrørende utbedringskostnader, redegjøres det for disse. Forskjellen hevdes å være kr 13 800 ekskl mva.

Forbrukeren gir tilsvaer som nemnda mottar 6. januar 2010. Han gir en redegjørelse for hva som skjedde under byggeprosessen, og hva som har skjedd etterpå, og påpeker spesielt det han hevder var dårlig kvalitetskontroll. Når det gjelder ett-årsbefaringen viser han til at det i protokollen er angitt at *"eventuelle feil og mangler rettes opp"*, og hevder igjen at entreprenøren nå har valgt å bryte denne avtalen til tross for at det foreligger dokumenterte feil, og han selv har tilbudt seg å skaffe folk til utbedringsarbeidene. For øvrig anføres det at rapportene fra takstmennene ikke har tatt tilstrekkelig høyde for ekstraarbeider og kostnader knyttet til *"elektriker, maler og stillaser mm"*. Når det gjelder det fremsatte kravet om prisavslag, påpekes det at dette også har medtatt kostnaden med engasjement av takstmann, en kostnad som angivelig burde vært unødvendig. Forbrukeren opplyser at han nå har engasjert advokat, og varsler at ytterligere krav vil bli fremmet gjennom denne. Det opplyses at det også vil komme en egen redegjørelse fra takstmannen.

Forbrukerens takstmann skriver til nemnda 13. januar 2010. Han påpeker igjen at det er en differanse på ca 15 000 inkl mva mellom takstrapportenes kalkulerte utbedringskostnader, men antyder at forskjellen i hovedsak er knyttet til 2 poster, der den ene dreier seg om luftespalten i gesimskassa, (forbrukerens takstmann angir utbedringskostnaden for denne til kr 3 600 ekskl mva) mens den andre dreier seg om tetting mellom bunnsvill og grunnmur. (Neppe tilfelle. Begge takstrapportene har med en kostnad for tetting. Entreprenørens

takstmann angir kr 7 500 ekskl mva, mens forbrukerens takstmann angir kr 8 500 ekskl mva. Forskjellen mellom de 2 takstrapportene for disse 2 punktene blir da $kr\ 3\ 600 + kr\ 1\ 000 = kr\ 4\ 600$ ekskl mva, kr 5 750) Takstmannen erkjenner at rapporten ikke har medtatt *"kostnader for rigging av stillaser"*, og anmoder om at Boligtvistnemnda tar hensyn til det. Takstmannen vedlegger en kopi av entreprenørens klagebrev til nemnda, der han har påført diverse kommentarer. Han bestrider bl.a. entreprenørens utsagn om at han skulle ha vist til feil Byggdetaljblad med hensyn til luftespalten i raftekassa.

Entreprenøren gir tilsvaer 26. januar 2010. Han viser til at han ikke har *"fornektet noe av det som er fremkommet"* i de 2 takstrapportene, med unntak for uenigheten knyttet til luftespalten, men begrunner manglende utbedring med at det *"er uenighet om hvordan saken skal avsluttes"*. Det erkjennes igjen at det ble oppdaget en rekke avvik under byggeprosessen, men det påpekes at alle disse ble forsvarlig utbedret. Det siteres også fra interne KS-dokumenter som viser hvordan avvik internt ble behandlet. Entreprenøren viser videre til e-posten fra sin takstmann fra 5. november 2009 der han angir at alle parter angivelig var enige om at det skulle settes sluttstrek etter at takstmennene hadde fremmet sin rapport, og at det angivelig var enighet om at entreprenøren ikke burde engasjere seg med videre utbedringsarbeider etter at disse hadde kommet frem til hvilket beløp forbrukeren skulle krediteres.

Når det gjelder forbrukerens krav om kompensasjon for engasjement av egen takstmann, avvises dette med at engasjementet åpenbart var unødvendig, med henvisning til at de 2 takstrapportene angivelig er sammenfallende. Uenigheten vedrørende luftespalten betegnes som en *"ikke sak"*. Det poengteres at man hele tiden har vist ansvar for utbedring av feil og mangler..

Entreprenøren kommenterer 26. januar 2010 redegjørelsen fra forbrukerens takstmann. Han anfører at forbrukerens takstmann ikke tidligere har tatt noe forbehold om at hans anslag for utbedringskostnader ikke har medtatt kostnader med rigging av stillaser, og han ber nemnda ta hensyn til det. For øvrig erkjenner han igjen at han ikke er stolt av byggeprosessen med forbrukeren, men han påpeker at han aldri har *"løpt fra ansvaret"* for dette, og at han har brukt store ressurser til oppretting og utbedring.

Forbrukeren søker juridisk bistand, og advokaten skriver til nemnda 27. januar 2010. Han hevder at de 2 takstrapportene *"ikke er egnet til å gi fullverdig oversikt over saken og gjenstående krav"*, selv om de ble *"utarbeidet ut fra en forutsetning om at man kom til enighet"*. Det hevdes at takstmennene *"har unnlatt å kommentere en rekke poster fordi forbrukeren på befaringen ga uttrykk for at disse kunne utgå dersom resten ble godtatt og utbedret av entreprenøren"*. Da denne forutsetningen angivelig ikke ble innfridd, opplyses det at forbrukerens takstmann vil bli kontaktet, slik at han kan gi en *"fullverdig kommentar til alle poster"*, noe som må forventes å ta noe tid. Nemnda oppfordres således til å avvente ytterligere dokumentasjon som vil bli fremlagt i løpet av februar.

Entreprenøren gir tilsvaer 17. februar 2010. Han avviser at forbrukeren ikke fikk med alle sine "poster" under takstmennenes befaring, da det angivelig aldri var noen tvil om at det skulle foretas en *"fullstendig gjennomgang på huset"*.

Nemndas sekretær tok muntlig kontakt med forbrukerens advokat i april 2010 for å høre hvorvidt det ville bli fremlagt ytterligere dokumentasjon i saken. Advokaten opplyste at han