

Protokoll i sak 541/2010

for

Boligtvistnemnda

09.11.10

Saken gjelder: Reklamasjoner, uenighet om betaling og krav om dagmulkt

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 3. juli 2008 *"Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus"*. Av pkt 7.2 fremgår det at forbrukeren selv skal stå for *"Graving og muring"*, og det avsettes 30 kalenderdager til dette. I pkt 8.2 avtales *"entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtakelse"* til i alt 174 kalenderdager, der entreprenøren skal disponere 144, hvorav 14 avsettes til kontroll av ytelser forbrukeren skal stå for. Det skal gis tillegg for ferier om disse kommer i byggeperioden. I pkt 11.1.1 avtales det at *"forbrukeren skal overta boligen ved overtakelsesforretning"*.

I pkt 5.1 avtales vederlaget til kr 1 271 375 for *"Tømrerarbeid uten loft"*, og et tillegg stort kr 25 000 for *"Blikkenslagerarbeid"*. Total sum kr 1 296 375. En *"Betalingsplan"* angir planlagt faktureringstakt, der det bl.a. fremgår at 10 % av avtalt vederlag, dvs kr 129 637,50 først skal betales *"når overtakelsen har funnet sted"*.

En *"Byggebeskrivelse"* datert 13.06.2008 er vedlegg til kontrakten. Av denne fremgår det at følgende ytelser *ikke* inngår i entreprenørens leveranse;

Pkt 11.10	Kjøkken
11.20	Garderobe
13.20	Kjøkkenventilator
16	Mur- og betongarbeider
17	Rørleggerarbeider
18	Elektrikerarbeider

(I entreprenørens tilsvarende svar til nemnda fra 9. mars 2010 opplyses det ubestridt at forbrukeren i tillegg selv stod for alt malerarbeid, samt etablering av parkett og fliser der dette ble benyttet)

I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at entreprenøren startet med sine arbeidere 1. september 2008.

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren 4. desember 2008, der han skriver:

Varsler fristforlengelse i hht kontrakt, da vi må stoppe våre arbeider for at du skal utføre dine malerarbeid. Vi stoppet 03.12.2008 og ber om at du varsler oss i forveien for resterende arbeider pga planlegging.

Dette til orientering

I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at han i februar 2009 tok kontakt med entreprenøren vedrørende veggen mellom vaskerommet og badet, da han angivelig mente at denne ikke "*oppfylte byggekravet*", og manglet stivhet på grunn av manglende spikerslag og svill for feste av veggplater. (Inne i veggen er det en rekke rør og kabler) Han opplyser videre at det ble avholdt et byggemøte om forholdet 20. februar, der man samtidig forsøkte å foreta en utbedring. Da han ikke ble fornøyd med resultatet ble det angivelig gjort et nytt forsøk, men heller ikke dette ble som forventet.

I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at han fikk problemer med selv å montere kjøkkeninnredningen, angivelig "*på grunn av skjevheter i vegg*". Det førte til at han spurte entreprenøren om *han* kunne ta seg av dette, og det fremgår at *så* skjedde.

Entreprenøren sender faktura til forbrukeren 2. mars 2009, der han fakturerer for diverse tillegg med kr 22 695 ekskl mva i hht vedlegg, pluss "*Rest av gjenstående kontraktsbeløp*" kr 35 000 ekskl mva. Totalt inkl mva kr 72 118,80. Blant tilleggene er det medtatt en post for "*Montering av kjøkken 14 timer*" stor kr 5 110.

Forbrukeren tar kontakt med en byggmester/takstmann som besiktiger veggen mellom vaskerommet og badet, og sender et notat til forbrukeren 19. mars 2009. Han angir at det er svikt i veggen, og at årsaken antas å være "*manglende spikerslag*". Det anbefales at veggen åpnes mot vaskerommet og at spikerslag etableres. Mot badet anbefales det å skru fast gips- og OSB-plater slik at det blir 30 cm mellom skrueradene, og sørge for bedre feste av sisterne til WC. Det anbefales også å sørge for at membranen nede blir "*sammenhengende*".

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 23. mars 2009, der han opplyser at han nå har vært i kontakt med sin flislegger, men at *han* ikke ønsker å flislegge den omtalte veggen. I tillegg til tidligere påstand om manglende stivhet, hevdes det at veggen mot vaskerommet "*bærer preg av like store skjevheter*". Overnevnte notat fra takstmannen vedlegges, og forbrukeren varsler at han vil ta telefonisk kontakt i løpet av dagen for "*å høre din mening om saken og hva vi gjør med det videre*". Det minnes om at forholdet ble tatt opp første gang 20. februar.

Forbrukeren skriver til entreprenøren 18. mai 2009 der han bl.a. kommenterer overnevnte vegg, pluss feil ved et trappeshull. Veggen mellom badet og vaskerommet har åpenbart blitt åpnet, og forbrukeren opplyser at man, da veggen skulle tettes igjen, oppdaget at det var en skrue fra en gipsplate som var skrudd inn i et "*vannbåren varmerør*". Entreprenøren inviteres til å besiktige forholdet om han ønsker det. Det har angivelig også blitt avdekket at det var skrudd en skrue fra dørkarmen i vaskerommet og inn i et avløpsrør. Det opplyses at rørleggeren skal ha anbefalt at platene på badet demonteres for inspeksjon av rør og eventuelle skruer i rør, på grunn av mengden rør i veggen, og entreprenøren anmodes om å diskutere dette med rørleggeren.

Forbrukeren opplyser videre at han ønsker at det foretas en mer omfattende utbedring for å sikre et godt resultat. Løsningen skal være at baderomsveggen lektes ut 50 mm før nye

platene monteres. For å få til dette må angivelig fliser pigges opp, slik at membranen kan gjøres tett. På vaskeromssiden kan veggen beholdes, men også der kreves det at fliser pigges opp for å sikre membranovergangen.

Det hevdes også at en vegg med trappehull er 10 cm feil plassert i forhold til angivelse på tegning, og at *det* skaper problemer når det skal monteres håndlist. Forholdet kreves utbedret.

Entreprenøren anmodes om *"ta grep"* og rydde opp i situasjonen, og til å svare skriftlig.

I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at entreprenøren, da han skulle fullføre kjøkkenmontasjen valgte å benytte de målene og strekene som forbrukeren selv hadde avsatt på overflatene, men at det etter hvert viste seg at disse var feil, slik at arbeidet ble mer omfattende enn det burde ha vært. Forbrukeren hevder at entreprenøren *"som fagmann"* burde ha tatt egne mål og kvalitetssikret arbeidet.

Partene møtes 28. mai 2009 til et *"Oppsummering - Avklaringsmøte"*, der entreprenøren i brev til forbrukeren samme dag viser til *"hyggelig møte"* og bekrefter at han vil *"montere veggspan på vaskerom med avslutning mot sokkel som du ønsket"*. Han presenterer også et forslag til *"fradragspriser"* som et forslag til løsning på forhold forbrukeren åpenbart har klaget på. To av postene lyder:

Fratrekk for kjøkkendør i avregning	kr 3 500
Kjøkkenskaper som har blitt skadet	kr 2 830

Totalt fratrekk foreslås til kr 16 330, inkl mva.

Fremfor flytting av kjøkkenvegg, (åpenbart samme vegg som hevdes 10 cm feilplassert i trappeåpning) tilbys diverse materialer som en kompensasjon.

Det avholdes *"Ferdigbefaring/Overlevering"* 8. juli 2009, der begge parter signerer protokollen. Denne har med 2 mangelpunkter, men intet som berører forhold nemnda skal behandle.

Forbrukeren skriver til entreprenøren 17. august 2009 vedrørende *"Avregning av siste faktura"*. Han viser først til fratrekke foreslått i brevet fra 28. mai 2009 som han ber om medtas i avregningen. Dernest krever han dekket alle merutgifter som han angivelig ble påført i forbindelse med veggen mellom vaskerom og bad med hensyn til *"membran og fliser som måtte tas opp, kostnader med OSB-plater og arbeid med å ordne den nødvendige stivhet i veggen"*, samt kostnader til *"oppripping av vaskeromsvegg, merutgifter til maling, tapetsering og fliskant mot gulv"*.

Det anføres også at overnevnte utbedringsarbeider medførte *"forsinkelser av bygget"*, og at det skapte vansker ved at hans forrige leieforhold angivelig utløp 1. februar.

Forbrukeren anmoder om skriftlig tilbakemelding, der entreprenøren gir sitt syn på saken.

Entreprenøren svarer 19. august 2009. Han oppgir at utestående beløp etter aksepterte fratrekk i hht brevet fra 28. mai nå er kr 55 789.

Han aksepterer ikke å dekke noen av forbrukerens utgifter til utbedring av veggen mellom badet og vaskerommet, da han viser til de utbedringene han selv utførte, som han åpenbart

mener var tilstrekkelige. Når det gjelder membranen, som forbrukeren selv har stått for, hevder entreprenøren at denne ikke ble etablert i hht anbefalinger i Våtromsnormen eller fra leverandøren, *"men at den løsningen som vi valgte og som du har utført i ettertid på hele badet er den beste løsningen"*. Det uttrykkes for øvrig en viss forståelse for forbrukerens *"merutgifter til tapet og maling på vaskerom"*, uten at det tilbys noen kompensasjon for dette.

Det feilplasserte veggene ved trappeåpning opplyses flyttet, og entreprenøren opplyser at han i forbindelse med *det* tok alle kostnader knyttet til parkett, malerarbeid etc.

Entreprenøren avviser at han var forsinket med sine arbeider i hht kontrakt, og viser til sin e-post fra 4. desember 2008 der han krever fristforlengelse. Han viser også til at han stoppet sine arbeider 3. desember for at forbrukeren skal kunne utføre sine malerarbeider, og hevder at han har stilt opp for utførelse av sluttarbeider hver gang forbrukeren har ønsket det, *"selv om ikke alt har vært klart"*. Videre anfører han at alle reklamasjonsarbeider har blitt utført fortløpende etter at han fikk beskjed om disse, uten at det førte til forsinkelser for forbrukeren.

Forbrukeren anmodes om å konkretisere sine krav.

Det gjør han i et skriv fra 17. november 2009. Der lister han opp alle sine økonomiske krav mot entreprenøren, totalt kr 173 961. De 4 første postene gjelder fratrukk stort kr 16 330 som tilbudt 28. mai. I tillegg kreves:

5.	Takstmann P.K. Låche	kr	2 745
6.	Membran bad	kr	5 000
7.	Flisarbeid bad/vask, inkl materialer	kr	5 000
8.	Tapet og malerarbeid vaskerom	kr	3 500
9.	Snekkerarbeid vegg bad og kasse WC, inkl materialer	kr	4 000
10.	Tidsforsinkelse i hht kontrakt	kr	137 386

Forbrukeren opplyser at han ikke har medtatt kostnader til henting av materialer, telefonutgifter og tidsbruk til organisering. Når det gjelder pkt 10, anfører han at det gikk 108 dager fra man hadde første møte om mangler med veggene mellom vaskerom og bad 20. februar 2009 til veggene var endelig utbedret 8. juni 2009 med avstiving, montering av nye OSB-plater. Først etter 122 dager, var gulvet flislagt og kasse til WC ordnet. Det opplyses at totalt vederlag i kontrakt pluss tilleggsavtaler er kr 1 373 867,50, og at *det* har gitt utgangspunktet for beregnet dagmulkt. (Åpenbart for 100 dager i hht buofl §18)

Entreprenøren svarer 20. november 2009. Det vises til at postene 1- 4, kr 16 330 er avklart og akseptert tidligere. Post 6, 7 og 9 kommenteres med at disse *"avvises helt da dette gjelder arbeider vi utbedret, og som du rev ned og utførte selv med en annen løsning og materialvalg"*. Post 8 aksepteres, da entreprenøren innser at forbrukeren måtte utføre malerarbeid etter hans utbedringsarbeider.

Kravet om dagmulkt avvises. Entreprenøren viser til at han sendte varsel om fristforlengelse 4. desember 2008, i forbindelse med at forbrukeren skulle få utføre sine arbeider med *"parkett, kjøkken, maling/tapetsering, membranarbeider og flisarbeider"*. Han erkjenner at det ble oppdaget skjevheter i veggene mellom bad og vaskerom, men hevder at disse ble utbedret innenfor forbrukerens utførelsesperiode, og at *det* ikke har *"noe med forsinkelsen å gjøre"*. Han anfører dessuten at han ikke fikk noe varsel fra forbrukeren om at det var klart for fullføring av resterende arbeider som anmodet om i meldingen fra 4. desember om

fristforlengelse. Entreprenøren hevder for øvrig at forbrukeren utførte egne arbeider lenge etter at han oppdaget skjevheten i veggen.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 20. januar 2010. Han redegjør for saken i eget vedlegg, og hevder bl.a. at entreprenøren, etter at han ble konfrontert med takstmannens brev i e-posten fra 23.03.09, "*fraskrev seg alt ansvar*", og hevdet at hans arbeid var utført med "*tilfredsstillende karakter med hensyn til de utbedringene*" som var utført. Forbrukeren viser også til sitt brev fra 18. mai 2009 der han foreslås utbedringsmetoder, og byggemøtet 28. mai der man bl.a. diskuterte kompensasjon for mangler. Forbrukeren beklager at veggen mellom bad og vaskerom ikke er nevnt i entreprenørens tilbud. Han opplyser at han selv stod for endelig utbedring av veggen, da han ikke fikk entreprenøren til å utføre arbeidet. Det opplyses at entreprenøren var ferdig med sine resterende arbeider 22. juni 2009, mens overtakelsesforretningen ble avholdt 8. juli, uten at man *da* diskuterte "*uenigheten i byggesaken*".

Det redegjøres også for arbeidet med montering av kjøkkeninnredningen, og det opplyses at entreprenøren aksepterte å erstatte ødelagte skap, samt å halvere sin opprinnelige faktura for montasje. Gjenstående krav fra entreprenøren er angivelig betaling for 14 timers arbeid til "*justering av skjeve skap*", men forbrukeren anfører at "*de skapene har blitt byttet på grunn av skader utført av snekkerne*", og mener åpenbart at han ikke skal betale.

Når det gjelder feiloppsatt vegg ved trappeshull erkjennes det at mangelen er rettet, men det anføres at det oppstod en "*tidsforsinkelse på ferdigstilling*" i forbindelse med utbedringen.

Forbrukeren stiller for øvrig spørsmålsteget ved høyden på terskelen til badet, og høyden fra terskel til sluk. Det hevdes at flisene "*går jevnt med terskel*" og at "*sveisemembran går 30 mm over terskel*". Fotografier vedlegges.

Det fremsettes krav om dagmulkt fra 20.02.09 til 08.06.09, stor kr 137 386. Forbrukeren hevder for øvrig at entreprenøren *ble* varslet om at han kunne starte opp med sine resterende arbeider, slik han ber om i sin e-post fra 4. desember 2008, både ved at forbrukeren skriftlig klagde på utført arbeid, ved telefonsamtaler, og i forbindelse med ferdigstilling av boligen. Forbrukeren krever også at entreprenøren skal betale merutgifter med materialer og snekkerutgifter i hht notatet fra 17. november 2009, angitt til kr 20 330, pluss at han skal gi et prisavslag stort kr 13 500 med henvisning til samme notat.

Forbrukeren hevder for øvrig at entreprenøren har "*brutt kontrakt og betalingsplan*" ved at han har fakturert for meget før overtakelsen. *Da* stod det angivelig kun kr 55 789 igjen å fakturere, mens det i hht betalingsplanen skulle stå igjen kr 129 637,50. Det opplyses at kr 55 789 fortsatt gjenstår ubetalt.

Entreprenøren gir tilsvar 9. mars 2010. Han viser til kontraktens bestemmelse om byggetid, og at han til sine arbeider hadde 151 kalenderdager inkl 1 ukes tillegg for juleferien. Med oppstart i uke 36, skulle hans arbeider angivelig være fullført innen 31. januar 2009. Entreprenøren opplyser at det her dreier seg om en 1 1/2 etasjes bolig, der 2. etg. ikke skulle leveres innredet, og at han ikke skulle levere kjøkkeninnredning, parkett, fliser og malerarbeid. Da han sendte sitt varsel om fristforlengelse 4. desember 2008, gjenstod det angivelig for han å utføre kun 3 dagers arbeid til montering av gulvlist, samt montering av innerdører i 1. etasje. Selv om det ikke var en forutsetning i kontrakten, opplyses det at man hjalp til med kjøkkenmontasje og "*noe parkettarbeid*". Entreprenøren erkjenner at det var

mangler med veggen mellom bad og vaskerom, men hevder bestemt at disse ble utbedret, selv om han trengte flere forsøk, og at veggen hadde tilfredsstillende kvalitet før forbrukeren selv valgte å foreta ytterligere utbedring/forsterkning etter anbefaling fra sin takstmann. Det hevdes også at den endelige løsningen er gjort med ”*et annet produkt/løsning*”, og entreprenøren opplyser at han ikke vil stå ansvarlig for dette. Han presiserer at han aldri har avvist noen klage fra forbrukeren, men at utbedringene ”*tok tid da byggherre endret syn på saker det var blitt enighet om, og brukte lang tid på tilbakemeldinger*”.

Kravet om dagmulkt avvises med henvisning til e-posten om fristforlengelse 4. desember 2008. Entreprenøren viser til at det *da* faktisk gjenstod neste 2 måneder av hans utførelsesperiode, mens det egentlig kun gjenstod 3 dagers arbeid for han. Han hevder igjen at han aldri fikk noe varsel fra forbrukeren om at han kunne starte disse gjenstående arbeidene. Han bemerker for øvrig at han finner det underlig å bli konfrontert med dagmulktkravet 17. november 2009, når overtakelsen fant sted 8. juli samme år.

Kravet om at entreprenøren skal dekke merutgiftene til materialer og snekker avvises med at det var forbrukeren som selv valgte å rive ned plater og montere andre produkter samt bruke en annen løsning, uten å informere om dette.

Entreprenøren avviser at han har brutt kontraktens betalingsplan, da han viser til at forbrukeren fikk holde tilbake kr 35 000 ekskl mva for de angivelig 3 dagene med gjenstående arbeider. Materialene hevdes levert.

Flyttingen av veggen ved trappeåpningen hevdes ikke å ha medført noen forsinkelser for forbrukeren, da trappa opp til loftet uansett ikke skulle etableres på dette tidspunktet. Utbedringsarbeidene tok angivelig ca 1 uke.

Når det gjelder kjøkkenarbeidene vises det til at forbrukeren ble fakturert for 14 timer med kr 5 110 men at han senere ble kreditert kr 3 500 + kr 2 830 i hht aksepterte poster i forbrukerens eget notat fra 17. november 2009.

Når det gjelder terskelhøyden, opplyses det at den skal være 25 mm høyere enn slukhøyden. Dersom den ikke er *det*, aksepteres reklamasjonen, og mangelen vil bli rettet.

Entreprenøren oppsummerer utestående ekskl mva:

Rest av kontraktsarbeid	kr 35 000	
Tillegg datert 2. mars	kr 22 695	kr 57 695
Aksepterte fratreck (16330 + 3 500)		kr 15 864
Sum ekskl mva		kr 41 831 (kr 52 288,75 inkl mva)

Forbrukeren gir tilsvaer 26. april 2010. Han viser til at entreprenøren gjorde 3 forsøk på utbedring av veggen mellom bad og vaskerom, og anfører at han ved eget ”forsøk” benyttet OBS-plater slik også entreprenøren hadde gjort. Selv om det angivelig også ble benyttet våtromsplater i stedet for opprinnelig gipsplater, så hevdes *det* ikke å ha noen betydning, da det var stivheten som var problemet.

Vedrørende kjøkkeninnredningen hevder forbrukeren at han kun er tilbudt et fratreck på 50 % av fakturabeløpet, da de kr 3 500 hevdes å gjelde døra mellom stue og kjøkken, et forhold som ikke hadde noe med kjøkkenmontasjen å gjøre.

Forbrukeren hevder at han har gitt entreprenøren tilstrekkelige signaler om sitt krav om dagmulkt. Hele forsinkelsen hevdes å skyldes den omtalte veggen mellom bad og vaskerom, og det hevdes at forsinkelsen ikke skyldes malerarbeidet. Forbrukeren opplyser for øvrig at han har hatt ekstrautgifter til leie av annen bolig på grunn av forsinkelsen, men at han ikke har medtatt noe erstatningskrav for dette.

Entreprenøren gir tilsvar som mottas i nemnda 26. april 2010. Han viser til forbrukerens påstand om at det er utbedringen av mangelen med veggen mellom bad og vaskerom som førte til forsinkelsen, men hevder at han aldri har avvist noen klage eller reklamasjon fra forbrukeren vedrørende veggen. Han aksepterer ikke at forbrukeren "*tar over og endrer konstruksjon uten vår viten*", og viser igjen til at han hadde igjen 59 kalenderdager til sine avsluttende arbeider da han sendte varsel om fristforlengelse 4. desember 2008.

Forbrukeren svarer 23. mai 2010. Han viser igjen til at entreprenøren gjorde 3 forsøk på utbedring uten at resultatet ble som forventet, og anfører at han derfor finner det rimelig at entreprenøren må betale for endelig utbedring utført av andre. For øvrig intet nytt.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen.

1. Dagmulkt

Forbrukeren anfører at han reklamerte på manglende stivhet for veggen mellom badet og vaskerommet første gang 20. februar 2009, og at mangelen knyttet til entreprenørens arbeider med veggen først var endelig utbedret 8. juni 2009, dvs etter 108 kalenderdager. Forbrukeren stod selv for den siste utbedringen som ble foretatt, etter at entreprenøren angivelig hadde mislykket med 3 forsøk og nektet videre utbedring. Forbrukeren krever dagmulkt for 100 dager stor kr 137 386. Han hevder at forsinkelsen først og fremst var knyttet til opprettingsarbeidene med veggen, og opplyser for øvrig at arbeidene totalt først var ferdig etter 122 dager ved at gulvet da var ferdig flislagt, et arbeid han selv stod for, og "kassen" til WC var ordnet.

Entreprenøren bekrefter at det ble reklamert på veggen første gang i februar 2009, men opplyser at forbrukeren på dette tidspunktet allerede hadde etablert membran og foretatt tapetsering. Han erkjenner at det var mangler med veggen, men hevder bestemt at disse *ble* utbedret umiddelbart, selv om han trengte flere forsøk, og at veggen hadde tilfredsstillende kvalitet før forbrukeren selv valgte å foreta ytterligere utbedring/forsterkning etter anbefaling fra sin takstmann. Han hevder også at den endelige løsningen er gjort med "*et annet produkt/løsning*", og opplyser at *han* ikke vil stå ansvarlig for dette. Forbrukeren erkjenner at det til sist bl.a. ble benyttet våtromsplater istedenfor gipsplater på veggen, men hevder at *det* ikke har noen betydning for forsinkelsen. Entreprenøren hevder at hans utbedringsarbeider ikke forsinket byggeprosessen, og presiserer at han aldri har avvist noen klage fra forbrukeren. Han anfører at årsaken til at utbedringene strakk seg over en relativt lang periode var at forbrukeren endret syn på saker det var blitt enighet om, og brukte lang tid på tilbakemeldinger.

Entreprenøren viser videre til kontraktens bestemmelse om byggetid, og at han til sine arbeider hadde 151 kalenderdager inkl 1 ukes tillegg for juleferie. Med oppstart i uke 36, skulle hans arbeider angivelig være fullført innen 31. januar 2009. Han viser til at det her dreier seg om en 1 ½ etasjes bolig, der 2. etasje ikke skulle leveres innredet, og at han ikke skulle levere kjøkkeninnredning, parkett, fliser og malerarbeid. (Heller ikke rørlegger- og

elektrikerarbeider) Da han sendte sitt varsel om fristforlengelse 4. desember 2008, gjenstod det angivelig for han kun å utføre 3 dagers arbeid til montering av gulvlister, samt montering av innerdører i 1. etasje. Selv om det ikke var en forutsetning i kontrakten, påpeker han imidlertid at han påtok seg å hjelpe forbrukeren med kjøkkenmontasje og noe parkettarbeid.

Entreprenøren anfører dessuten at han ikke fikk noe varsel fra forbrukeren om å starte fullføringen av sine resterende arbeider, som anmodet om i meldingen fra 4. desember om fristforlengelse. Forbrukeren bestrider dette ved å hevde at entreprenøren *ble* varslet om oppstart resterende arbeider, både ved at han skriftlig klagde på utført arbeid, ved telefonsamtaler, og i forbindelse med ferdigstillelse av boligen.

Entreprenøren hevder for øvrig at forbrukeren utførte egne arbeider lenge etter at han oppdaget manglene med veggen, og bemerker at han finner det underlig å bli konfrontert med dagmulktkravet 17. november 2009, når overtakelsen fant sted 8. juli samme år. Forbrukeren hevder imidlertid at forsinkelsen ble omtalt "*i de 2 siste møtene*".

Nemnda legger til grunn at partene i hht kontraktens punkt 8.2 kun har avtalt en byggetid frem til forbrukeren skulle starte med sine innvendige arbeider, da det i pkt 7.2 ikke er avtalt noe tidsbruk for disse arbeidene. En annen tolkning ville være urimelig, da partene åpenbart må ha vært enige om at malerarbeidene ikke skulle utføres parallelt med entreprenørens arbeider. Det fastsettes i kontraktens pkt 11.1.1 at overleveringen skal skje med overtakelsesforretning, men begge parter er åpenbart innstilt på at denne først skal skje etter at forbrukerens arbeider er utført, og entreprenøren har foretatt sine avsluttende operasjoner som han hevder utgjorde ca 3 dagers arbeid da forbrukeren slapp til 3. desember 2008. Med oppstart 1. september 2008, skulle entreprenørens arbeider vært ferdigstilt etter 151 kalenderdager, dvs innen 31. januar 2009, dersom han hadde gjort seg *helt* ferdig før forbrukeren slapp til. Forbrukeren startet med sine malerarbeider allerede om lag 2 måneder før fristens utløp. Nemnda registrerer at entreprenøren sendte varsel om fristforlengelse allerede 4. desember 2008.

Forbrukeren har ikke bestridt at han allerede hadde etablert membran og foretatt tapetsering før han reklamerte på skjevhet og manglende stivhet i veggen. Han har heller ikke bestridt at entreprenøren utførte reklamasjonsarbeidene raskt etter at det var reklamert, med unntak for siste reklamasjon som entreprenøren nektet å etterkomme.

Nemnda kommer til at forbrukeren ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at de omtalte reklamasjonsarbeidene som entreprenøren utførte medførte forsinkelser for overtakelsen, ut over de ca 2 månedene entreprenøren hadde igjen til hans tidsfrist for sine arbeider utløp. Det fremgår at entreprenørens 3 utbedringsforsøk ble gjort i løpet av ca 1 måned, i tidsrommet 20. februar 2009 til takstmannen ble engasjert av forbrukeren 19. mars samme år. Forbrukeren fikk riktig nok en del ekstraarbeider etter at han engasjerte takstmannen, og *han* anbefalte at veggen ble åpnet og utbedret igjen, men nemnda legger til grunn at dette arbeidet ble meget mer omfattende enn det ville vært om forbrukeren ikke hadde ventet med å trekke inn takstmannen til etter at han hadde ferdigstilt sine overflatearbeider med bl.a. flislegging av gulv.

Nemnda kommer således til at det ikke foreligger noen forsinkelse som entreprenøren har ansvaret for, og forbrukeren gis ikke medhold.

2. Erstatning og prisavslag

Forbrukeren krever at entreprenøren skal dekke en del kostnader som han hevder at han fikk i forbindelse med de malerarbeidene han måtte gjøre om igjen etter at entreprenøren hadde utført reklamasjonsarbeider på veggen mellom badet og vaskerommet, og spesielt kostnadene forbundet med siste reklamasjon og utbedring utført etter at takstmannen anbefalte videre oppretting, og entreprenøren nektet dette. I klagen for nemnda har forbrukeren fremsatt et krav om prisavslag stort kr 13 500, pluss erstatning stor kr 20 330, uten at han i detalj har spesifisert hvordan han har kommet frem til beløpene, ut over å vise til sitt oppsett fra 17. november 2009. Utgiftene er heller ikke dokumenterte.

Entreprenøren erkjenner at han avviste forbrukerens krav om utbedring etter at forbrukeren var blitt anbefalt dette av sin takstmann, da han hevder at veggen var god nok, og ikke hadde noen mangel. Han avviser kravene bl.a. ved å hevde at det var forbrukeren som selv valgte å rive ned plater og montere andre produkter enn opprinnelig tilbudt og etablert, uten på forhånd å informere om dette. Han aksepterer imidlertid i et brev fra 20. november 2009 å dekke forbrukerens angitte utgift til ekstra malerarbeid stor kr 3 500, etter de reklamasjonsarbeidene *han* utførte på veggen. Entreprenøren viser også til aksepterte poster, i alt kr 16 330 angitt i sitt brev fra 28. mai 2009.

Nemnda legger til grunn at forbrukeren krever kr 33 830 (20 330 + 13 500), mens entreprenøren har tilbudt prisavslag/erstatning stor kr 19 830. (16 330 + 3 500) I hht forbrukerens notat fra 17. november 2009 har entreprenøren dermed avslått å dekke følgende poster:

6.	Membran bad	kr	5 000
7.	Flisarbeid bad/vask, inkl materialer	kr	5 000
9.	Snekkerarbeid vegg bad og kasse WC, inkl materialer	kr	4 000

Nemnda legger til grunn at forbrukeren i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at det virkelig fortsatt var en svakhet og mangel med angjeldende vegg etter at entreprenøren hadde utført sine utbedringsarbeider, og at det var grunnlag for å foreta ytterligere forsterkninger som foreslått av forbrukerens takstmann. På den annen side burde forbrukeren, etter nemndas vurdering, ha reagert og reklamert før han ferdigstilte sine overflatearbeider, slik at arbeidets omfang kunne vært begrenset. Nemnda har merket seg entreprenørens kommentar om at endelig løsning ikke fullt ut ble etablert med de samme materialene som *han* hadde benyttet, da det da ved endelig utbedring angivelig ble brukt våtromsplater istedenfor gipsplater, men nemnda betviler at *det* har hatt noen vesentlig betydning for kostnadene. Nemnda har også merket seg forbrukerens ubestridte påstand i hans brev fra 18. mai 2009 om at det ble oppdaget at det var satt en skrue igjennom et avløpsrør da veggen ble åpnet og utbedret siste gang. Nemnda kommer til at forbrukeren selv må bære et visst ansvar for utbedringsarbeidets omfang og kostnader, men at entreprenøren skal dekke et beløp knyttet til de 3 overnevnte punktene, skjønnsmessig fastsatt til kr 10 000, slik at totalbeløpet som han skal gi som prisavslag/erstatning dermed blir kr 29 830.

3. Utgift til takstmann

Forbrukeren krever dekket kr 2 750 for sin utgift til takstmann. Entreprenøren har avslått kravet.

Nemnda viser til overstående, og at forbrukeren har fått medhold i at det fortsatt var en mangel med veggen etter at entreprenøren gjorde sitt siste forsøk på utbedring, og avslø

videre oppretting. Forbrukeren trengte åpenbart å få forholdet undersøkt av en utenforstående, og nemnda kommer til at entreprenøren må dekke kostnaden stor kr 2 750.

4. Kjøkkenmontering

Opprinnelig skulle forbrukeren stå for kjøkkenmontasjen selv, men etter at han angivelig erfarte at dette ble mer komplisert enn forventet, og oppdaget skjevheter i vegg som skapte problemer, engasjerte han entreprenøren til dette. I forbindelse med arbeidene ble enkelte skap helt eller delvis ødelagt, men forbrukeren opplyser at entreprenøren aksepterte å erstatte ødelagte skap, samt å halvere sin opprinnelige faktura for montasje. Entreprenøren krevde opprinnelig betaling for 14 timers arbeid, men forbrukeren hevder at dette er betaling for justering av skjeve skap som har blitt byttet på grunn av skader utført av snekkerne, og mener åpenbart at han ikke skal betale.

Entreprenøren erkjenner at forbrukeren opprinnelig ble fakturert for 14 timer med kr 5 110, men påpeker at han senere krediterte kr 2 830 i hht forbrukerens eget notat fra 17. november 2009. Forbrukeren anfører at dette kun utgjør ca 50 % av fakturabeløpet.

Forholdet er noe dårlig opplyst for nemnda, men det legges til grunn at entreprenøren påtok seg å montere kjøkkeninnredningen for forbrukeren, og at *det* ble gjort. Selv om det åpenbart oppstod en rekke ”problemer” knyttet til arbeidene, krever entreprenøren kun kr 2 280 for ytelsen. (5 110 – 2 830) Nemnda kan ikke se at dette fremstår som urimelig, og forbrukeren gis ikke medhold.

5. Terskel

Forbrukeren stiller spørsmålstegn ved høyden på terskelen til badet, og høyden fra terskel til sluk. Han hevder at flisoverflaten ”går” jevnt med terskelen og at sveisemembranen (som han selv har etablert) ”går” 30 mm over terskel. Fotografier vedlegges.

Entreprenøren opplyser at høyden på terskelen i utgangspunktet skal være 25 mm høyere enn slukhøyden, og at han aksepterer reklamasjonen dersom *det* ikke er tilfelle.

Nemnda legger til grunn at partene blir enige om dette forholdet, og at det foretas utbedring dersom den angitte høydeforskjellen ikke er til stede.

3. Konklusjoner

- Entreprenøren skal dekke et beløp for forbrukerens angitte utgifter til materialer og utbedring etter siste reklamasjon på vegg mellom bad og vaskerom, skjønnsmessig fastsatt til kr 10 000. Beløpet skal betales i tillegg til tidligere aksepterte kr 19 830 for diverse andre forhold.
- Entreprenøren skal dekke forbrukerens utgift til takstmann, oppgitt til kr 2 745
- Entreprenøren skal utbedre forhold ved terskel, dersom det medfører riktighet at det ikke er en høydeforskjell mellom sluk og terskel på minst 25 mm
- For øvrig gis forbrukeren ikke medhold