

## Protokoll i sak 544/2010

for

**Boligtvistnemnda**

**09.11.10**

**Saken gjelder:** Reklamasjon på panelt himling mm  
-----

### 1. Sakens faktiske sider

Det er ikke fremlagt noen hovedkontrakt for nemnda, men det fremgår av dokumentene at denne ble inngått mellom forbrukerne og en utbygger en gang i år 2006, men at innklaget entreprenør skulle levere og oppføre boligene for utbyggeren. Forbrukerne skulle ha en enebolig i et prosjekt bestående av i alt vel 40 boliger. Leveransene skulle åpenbart baseres på innklaget entreprenørs generelle "*Leveransebeskrivelse for boliger*" datert 01.01.05,

og en spesiell beskrivelse for prosjektet datert 01.06.05, men revidert 24.06.05.

I sistnevnte beskrivelse angis det i pkt 5.4 "*Himling*" at den "*leveres med 12 mm folierte sponplater*".

Forbrukerne og entreprenøren signerer 16. august 2006 en "*Endringsavtale*" der det i pkt 9 angis:

Tillegg furupanel 14 mm skygge, hvitlakkert i alle himlinger                      kr 39 700 (ekskl mva)

Tegningene viser en 1 ½ etasjes enebolig uten kjeller.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne rett før planlagt overlevering, etter at de åpenbart har reklamert på himlingene som opplyses å ha enkelte uakseptable sprekker i skjøtene.

Entreprenøren opplyser at han har reklamert på forholdet overfor pannelleverandøren, og at det vil bli foretatt utskifting av enkelte bord der dette er nødvendig, men at det ikke er aktuelt å ta ned hele himlingen. Mangelen opplyses ikke å være til noe hinder for den planlagte overtakelsesforretningen.

Denne avholdes 28. juni 2007. Protokollen som er signert av begge parter har med hele 71 anmerkninger. I to punkt heter det:

- 18. Himling stue skjev mot vegg mot hall
- 19. Generelt himling skjøter skjeve & åpne – utbedres

I pkt 71 angis det at:

Kjøper innbetaler 132 000 i restbeløp i dag. Resten utestår til utbedring er gjort/godkjent

Under befaringen er også utbyggeren med.

Entreprenørens byggeleder sender e-post til pannelleverandøren 15. august 2007, der han viser til en samtale de angivelig har hatt vedrørende *"krymp og skjeve endepløyninger"* i himlingen i forbrukerens bolig. Det fremgår at han antar at det vil medgå 3 - 4 dager til utbedringene, og han foreslår at de deler arbeidskostnadene som totalt beregnes til kr 11 520.

Leverandøren bekrefter i e-post fra 16. august at han aksepterer å dekke sin del av arbeidskostnaden, samt *"levere nye varer"*. Han ber om å få opplyst hvor mange løpemeter panel som trengs, og en dato for ønsket levering.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 17. september 2007, og stiller spørsmål med hva som skjer med en rekke forhold som skulle utbedres i hht protokollen fra overtakelsen. I et punkt angis:

Panelet i taket er i en annen farge enn den dere nå vil bytte den ut med. Dette synes vi vil bli verre enn slik det er nå, så det vil vi ikke ha. Så her må dere finne en bedre løsning.

Entreprenøren skriver til forbrukerne vedrørende panelet 23. juni 2008, der han beklager *"at denne saken har dratt ut i tid"*. Forbrukeren har angivelig reklamert på at det er *"mangelfulle skjøter av panel i himling, skjøter som ligger for nære hverandre og at panel ikke er avsluttet likt mot vegg langs hele langsiden"*. Entreprenøren viser til at han tilbød seg å skifte ut den delen av panelet som *"ikke holder utførelsesklasse B"* men at dette ble avvist, begrunnet med at det ville bli for store fargeforskjeller, og at det ville *"bli veldig rotete i huset"*. Det hevdes at forbrukerne senere fremsatte et forslag om at entreprenøren istedenfor utbedring av himling vederlagsfritt skulle oppføre en dobbelgarasje, da de anførte at *det* ville bli billigere for entreprenøren, men det ble angivelig avvist.

For å få sluttført saken, foreslår entreprenøren nå at forbrukerne aksepterer en økonomisk kompensasjon tilsvarende anslåtte arbeidskraftutgifter til utbedring av himlingen, stor kr 11 200 ekskl mva.

Det avholdes befarings i boligen 7. oktober 2008, der forbrukerne og deres takstmann, entreprenøren og utbyggeren deltar. Entreprenøren sender brev til takstmannen 15. oktober, der han refererer fra i alt 14 forhold som angivelig ble tatt opp av forbrukerne. I første punkt omtales himlingen, der det bl.a. opplyses:

Vi kunne konstatere at det var blitt noe svinn/krymp i trepanelet i himling, spesielt i kjøkken og stue. Største målte åpning i endeskjøt var 3 millimeter. Det ble også klaget på ujevne skjøter og at det i loftstue var tre skjøter som lå nær hverandre. Det er helt naturlig at trepaneler vil kunne krympe. Etter Norsk Standard kan en panel inneha et midligere fuktinnhold på 17 %, og 5 % av partiet kan inneholde fuktighet over 22 %. Det er ikke uvanlig at panel kan komme ned i 5 - 7 % fuktighet i en bolig. Dersom vi tar utgangspunkt i at panelet da kan tørke 10 %, vil bord som er 5 meter lange kunne få åpninger på 5 millimeter. Er to bord montert mot hverandre og fastholdt i motsatt ende, vil en slik krymp i verste fall da kunne bli hele 10 millimeter og fortsatt være et naturlig resultat av krymp. Ut fra at den største åpningen er kun 3 millimeter vil ikke dette kunne gi grunnlag for reklamasjon.

Et avvik mellom himlingsbord og vegg omtales også, men avviket hevdes å være innenfor NS. Tross dette, tilbyr entreprenøren å gi et prisavslag stort kr 11 000, eller at han skal *"bytte noen bord som tidligere foreslått"*, men da må forbrukerne akseptere *"eventuell fargeforskjell"*

*inntil lyset har jevnet ut dette.*” Dersom forslag ikke godtas innen 14 dager, trekkes alle tilbud tilbake, og *”forholdet avvises i sin helhet”*.

Samlet foreslått prisavslag for alle forhold omtalt i brevet oppsummeres til kr 21 200, mens forbrukerne opplyses å holde tilbake kr 132 000. Foreløpig krever entreprenøren innbetaling av kr 110 000, mens kr 22 000 aksepteres tilbakehold til aksepterte gjenstående utbedringsarbeider er utført. Skjer innbetaling innen 14 dager er han villig til å se bort i fra allerede påløpte forsinkelsesrenter som angivelig nå har kommet opp i kr 15 000. Dersom det ikke betales, kreves forsinkelsesrenter av kr 110 000 fra forfall faktura til betaling skjer.

Takstmann sender e-post til entreprenøren 28. oktober 2008. De fleste fremsatte forslag til løsning aksepteres. Når det gjelder panelhimlingen skriver han:

Aksepteres forutsatt at de nødvendige utskiftinger blir foretatt for å få et helhetlig godt inntrykk når det gjelder fargeinntrykk, endeskjøter og fordeling av skjøter.

Det aksepteres evt. farge/toneforskjell på nyoppsatte bord

Når det gjelder tilbakeholdt beløp kr 132 000 opplyses det at forbrukerne *”forholder seg til avtale gjort ved overtakelse den 28.06.2007”*, signert av begge parter. Utbedringsarbeidene ønskes iversatt snarest.

Entreprenøren svarer takstmannen i brev fra 12. november 2008. Han poengterer at han vil utføre utskiftingen av bord i himlingene i hht *”utførelsesklasse 1 i NS 3420”*, og at *”NS 3420 normalklasse for eneboliger også må legges til grunn ved vurdering av fargeforskjeller”*.

Når det gjelder tilbakeholdt beløp, viser entreprenøren til teksten i overtakelsesprotokollen om at *”Kjøper innbetaler 132 000 i restbeløp i dag. Resten utestår til utbedring er gjort/godkjent”*. Han opplyser at han tolker teksten dit hen at *”arbeider skal være utført før restbeløp, fratrukket kr 21 200 innbetales”* til hans konto. Han anfører også at det skal være NS 3420 sine kvalitetskrav *”for normalklasse”* som skal legges til grunn for utbedringene, og at en eventuell uenighet som kan oppstå etter utbedringen må vurderes opp i mot denne, da himlingen etter utbedring vil fremstå som et nytt produkt. Dermed anføres det at utbedringen ikke vil *”være til hinder for utbetaling”*. Det anmodes om snarlig svar, slik at nødvendige bestillinger kan iverksettes.

Entreprenøren purrer på svar i e-post til takstmannen 22. desember 2008. Han opplyser at han nå, etter ikke å ha fått svar på sitt brev fra 12. november 2008, *”velger å tolke det som at det er enighet i de synspunkter som vi fremla”*. Det opplyses at arbeidene derfor vil bli påstartet i uke 4 – 2009, og at eventuelle kommentarer må fremføres før det. Samme melding sendes forbrukerne.

Forbrukerne svarer 5. januar 2009 at de ikke kan se å ha mottatt kopi av brevet som entreprenøren sendte takstmannen 12. november 2008. Brevet etterlyses. Entreprenøren oversender brevet 5. januar, med en påført tekst om at det angivelig var enighet om at kommunikasjonen skulle gå igjennom takstmannen, og at han derfor forutsatte at forbrukerne hadde fått kopi av han.

Forbrukerne svarer 11. januar 2009, ved å returnere brevet fra 12. november, etter at de har foretatt diverse tilføyelser og overstrykninger i teksten. De skriver at de *ikke* vil godta *”fargeforskjeller, skjevt lagt panel og store glipper”* og at ny panel må ha samme farge som

den eksisterende, noe som det angivelig også ble gitt beskjed om ved overleveringen. Når det gjelder entreprenørens henvisning til NS 3420, utførelsesklasse 1 og normalklasse, hevdes det at *"dette ikke gjelder når taket er ferdigbeiset og tørket fra fabrikk"*, men forbrukerne er villige til å gå med på at takene males hvite, og at sprekkene og skjøtene sparkles.

Vedrørende utestående beløp kr 132 000, hevder forbrukerne at entreprenøren har godkjent at pengene ikke skal betales før *"jobben er utført og godkjent av oss"*. De hevder å ha skriftlig bevis for dette.

Entreprenøren sender e-post til takstmannen 23. januar 2009. Han viser til forbrukernes svar på hans brev fra 12. november 2008, og at de der for pkt 1 gir uttrykk for at de ønsker at hele himlingen males. Entreprenøren opplyser at han hadde forventet at takstmannen hadde snakket med forbrukerne om innholdet i brevet og opplyser at han *"ønsker å få komme i gang med disse arbeidene"*. Det uttrykkes håp om at man blir enige om dette.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 21. april 2009, og gjentar at de foretrekker at himlingene sparkles og males.

Entreprenøren svarer 6. mai 2009 at han har innhentet pris for sparkling og maling av himlingene, men at prisen *"langt overstiger de kostnadene som ble fremlagt i vårt tilbud"* fra 15.10.08 om kr 11 000. Forbrukerne tilbys enten å godta prisavslaget, eller å godta utbedring som tidligere foreslått. Entreprenøren opplyser for øvrig at han nå har fått opplyst fra håndverkerne at de er ferdig med de andre utbedringsarbeidene.

Forbrukerne svarer 8. mai 2008. De oppfatter åpenbart entreprenørens tilbudte prisavslag som for lavt, og langt lavere enn det de antar det vil koste å foreta utbedring, i tillegg til at det vil være usikkerhetsmomenter knyttet til sluttresultatet, men de vil angivelig godta at entreprenøren skifter himlingsbord forutsatt at de får *"godkjenne de nye panelene med hensyn til farge"*. De betviler imidlertid at kostnadene for entreprenøren vil bli lavere enn maling og sparkling, med henvisning til at de angivelig har snakket med flere håndverkere om dette.

Entreprenøren skriver til forbrukerne 27. mai 2009, og viser til tidligere korrespondanse, og spesielt sitt brev fra 15. oktober 2008. Han anfører at forbrukerne *"har nektet adgang til deres bolig"*, og viser til sin *"rett til å rette panelhimling"* som angivelig tidligere avtalt med deres takstmann. Dermed gir entreprenøren beskjed om at han nå anser sine arbeider som *"ferdig"*. Han ber om at utestående beløp *"kr 132 000 inkl mva, fratrukket kr 1 600 inkl mva for trapp ute, nå innbetales omgående"*, og innen 5. juni. Skjer ikke *det*, varsles det at saken sendes til inkasso.

Forbrukerne søker juridisk bistand, og advokaten skriver til entreprenøren 8. juni 2009. Han påpeker at entreprenøren ikke har fremlagt noen protokoll fra ett-årsbefaring, og ber om at denne oversendes. Som et angivelig siste forsøk på å komme til enighet fremsettes det 6 krav:

- Takstein som løsner/faller av om vinteren utbedres
- Innvendig panel i tak i samtlige rom males/sparkles
- Snøfangere som mangler monteres
- Gjerde settes opp
- Lyd/lysgjennomgang mellom rommene utbedres (vegger er ikke tette og det er bl.a. mulig å se gjennom vegger)
- Feilmontert utvendig trapp med kostnad kr 3 200 fratrekkes i sluttoppgjøret (vår klient har hatt større merutgifter med trappen)

Det opplyses for øvrig at forbrukerne er innstilt på å frafalle *"øvrige mangelpunkter på listen fra overtakelsesforretningen"*. Forutsatt at arbeidene utføres fagmessig innen avtalt frist, vil utestående beløp bli innbetalt. Advokaten påpeker at det nå har gått 2 år fra overtakelsen, og anfører at forbrukerne har blitt påført ekstraavgifter til takstmann, samt bekymringer og skuffelser etter en byggeprosess preget av dårlig organisering og ledelse mm. Han hevder for øvrig at entreprenøren nå har mistet sin rett til å få foreta utbedringer, med henvisning til buofl § 32 om at arbeidene skal utføres innen rimelig tid. Dermed hevdes det at forbrukerne nå står fritt til eventuelt å engasjere andre til arbeidet for entreprenørens regning. Dersom det ikke mottas skriftlig aksept innen 17. juni, varsles det at forbrukerne *"vil benytte tilbakeholdt beløp til utbedring i egen regi"*. Dersom beløpet ikke er tilstrekkelig, vil det bli fremsatt krav om prisavslag/erstatning, både mot entreprenøren og utbyggeren.

Entreprenøren svarer advokaten 18. juni 2009. Han viser til at han har gjort mange forsøk på å komme forbrukerne i møte vedrørende himlingene uten å lykkes, og påpeker at det har vært kommunikasjon igjennom hele perioden fra overtakelsen til nå. Det vises også til de fremlagte tilbud om retting som angivelig alle har blitt avslått av forbrukerne, og det bestrides at retten til å få rette mangler er tapt.

Når det gjelder panelen i himlingene hevder entreprenøren at han i utgangspunktet *"hadde en omforent avtale om hvordan himlingsproblematikken skulle løses, utarbeidet i samarbeid med kjøper og hans takstmann"*, men at *"kjøper gikk fra denne avtalen"*. Han påpeker også at det siste forsøket på å finne løsning *"strandet på tolkning av hvordan å forstå kvalitet"*, med henvisning til at han krevde at man *"må legge Norsk standard til grunn"*. Han opplyser at han ikke har endret syn på forholdet.

Når det gjelder de andre 5 mangelpunktene som hevdes å gjenstå, opplyser entreprenøren at han allerede har foretatt utbedringer vedrørende taksteinen, og at han *"har montert de snøfangere som leveres med boligen"*. Når det gjelder kravet om oppsetting av gjerde, opplyses det at dette kravet må rettes mot utbyggeren som kontraktspart, da gjerde ikke var med i hans entrepris over for utbyggeren. Punktet om lys- og lydgjennomgang i vegger hevdes utbedret som avtalt i befæringsrapport, åpenbart med henvisning til pkt 11 i brevet fra 12. november 2008. Vedrørende utvendig trapp vises det til at forbrukeren fikk et tilbud om prisavslag stort kr 1 600, åpenbart med henvisning til pkt 8 i brevet fra 15. oktober 2008, men at dette ble avslått. I nevnte brev erkjennes det imidlertid ikke at dette forholdet utgjør noen mangel, da plattingen hevdes støpt etter inngått endringskontrakt.

Partene avholder møte/befaring i boligen, der også advokaten er med, og han sender e-post til entreprenøren 1. juli 2009 der han oppsummerer hva forbrukerne nå krever. Det angis en liste med 6 punkter som ønskes utbedret:

- Feste takstein langs 4 stk kilrenner
- Bytte ut ødelagt takstein
- Justere terrassedør
- Lime dørblad på inngangsdør
- Leverer snøfangere som mangler

Panelet i himlingene er ikke medtatt, da man nå isteden fremsettes et *"forlikstilbud"* som går ut på at entreprenøren i tillegg til utbedring av overnevnte forhold skal gi et prisavslag stort kr 50 000. Advokaten opplyser at det vil bli innhentet pristilbud fra andre dersom forlikstilbudet ikke godtas, og at man antar som sikkert at kostnadene med omlegging av himlingene alene vil overskride beløpet i betydelig grad. Det opplyses at det i så fall også vil

bli fremsatt krav om dekning en egne saksomkostninger med advokatbistand og eventuelt takstmann.

Advokaten viser for øvrig til overtakelsesprotokollens pkt 18 og 19, og at det der ble reklamert på himlingen, samt pkt 71 der han hevder at det fremgår at entreprenøren ga ”aksept for at restbeløpet med kr 132 000 tilbakeholdes inntil utbedring er foretatt”.

Entreprenøren svarer 1. september 2009. Forlikforslaget avvises med at det foreslåtte beløpet ”er urimelig stort”, etter at man nå angivelig har utbedret alle forhold man hadde ansvaret for, ”samt flere andre forhold som ikke var vårt ansvar”, i et forsøk på å få til en minnelig løsning. Entreprenøren oppsummerer 3 konkrete fremsatte forslag som alle hevdes avvist av forbrukerne. I det første og opprinnelige ble det angivelig foreslått å skifte ut de bordene i himlingene som etter forbrukernes mening ikke hadde tilfredsstillende kvalitet. I det andre fra 15. oktober 2008 ble det foreslått et prisavslag stort kr 11 000. Det tredje forslaget om prisavslag stort kr 32 000 ble angivelig fremsatt i møtet 1. juli 2009.

For å bidra til løsning fremsettes det nå et fjerde tilbud, denne gangen med et prisavslag stort kr 37 000. Det opplyses at man også er villig til å se bort i fra kravet om forsinkelsesrenter som pr dags dato hevdes å utgjøre nærmere kr 30 000, slik at det reelle tilbudet utgjør kr 67 000. Dermed kreves det at forbrukerne innbetaler kr 95 000 innen 08.09.2009. Dersom tilbudet ikke aksepteres opplyses det at man trekker dette tilbake, og at man da vil iverksette tiltak for inndrivning av kr 132 000 med tillegg for forsinkelsesrenter av kr 110 000 som varslet i brevet fra 15.10.2008.

Forbrukerne engasjerer en takstmann som befarer boligen 4. september 2009, og fremlegger rapport 20. oktober. Han påpeker at han kun har befart de forhold forbrukerne har bedt om, og at hans vurderinger omkring hva som er ”normalt god håndverksmessig utførelse” er basert på byggdetaljblad 543 101 om ”Innvendig panel”, Norsk Standard Q52, ”Panel i himling” og en bok av en navngitt forfatter om ”Tømrenteori”. Han referer fra disse. Takstmannen påpeker at panelbordene enkelte steder er montert før innvendige skillevegger, slik at det verken blir lys-, lyd- eller lufttett over veggene. Det hevdes også at det er for mange skjøter konsentrert i enkelte områder i forhold til fagmessige god utførelse, og at panelen i det enkelte rom ikke er montert slik at det blir lik bredde i lengeretningen på de bordene som går inn mot veggene. Videre hevdes det at bordene ikke har blitt presset godt nok sammen ved montering, slik at det har oppstått diverse sprekker, og varierende synlig bredde på bordene, noe som angivelig gir et rotete inntrykk. Det angis også at det kan være fare for at bord kan krympe så langt fra hverandre at det kan oppstå synlige gjennomgående sprekker.

Takstmannen konkluderer bl.a. med at:

Utførelsen vurderes ikke som noen stor mangel med gir inntrykk av mangelfull forståelse for hvordan denne type arbeid normalt blir utført.

Generelt vurderes panelarbeidene i himling til å være utført på en måte som vitner om lite fagkunnskap og/eller interesse av å skape et pent og fagmessig vellykket resultat. Elementære anbefalinger og retningslinjer er ikke fulgt. Det er riktignok variasjoner på kvalitet, men dette vurderes mer som tilfeldige lykketreff enn velfundert planlegging og utførelse.

Utbedring foreslås med at ny panel monteres i alle himlinger utenpå den eksisterende og at denne så overflatebehandles. Kostnadene angis til kr 125 000 inkl mva, men utgifter til eventuell rengjøring er angivelig ikke medtatt. Heller ikke kostnader som kan komme dersom boligen ikke kan bebos under arbeidene.

Overnevnte takstmannsrapport sendes åpenbart til entreprenøren, sammen med en faktura for arbeidet med utarbeidelsen. Entreprenøren svarer i brev til forbrukernes advokat 17. november 2009, der han opplyser at han er *helt uenig* i den utbedringsmetoden som takstmannen forslår, og *"hvordan dette er vurdert og priset på"*. Dermed avviser han også å betale for takstmannen. Han krever å få foreta utbedringene selv, med henvisning til sin rett og plikt i hht buofl. Han viser også til at han har fremsatt krav om dette flere ganger tidligere, men hver gang blitt nektet av forbrukerne, til tross for at det angivelig var enighet om utbedring med forbrukernes første takstmann. Entreprenøren anmoder om å få oppgitt 2 alternative tidspunkt for utbedring. Videre krever han at 132 000 pluss stipulerte forsinkelsesrenter på kr 18 000 settes på en sperret konto innen en uke i hht buofl bestemmelse.

Forbrukernes advokat svarer 27. november 2009. Han viser til den siste takstrapporten, og til buofl §§ 7 og 25, samt §§ 9 og 13, og hevder at det foreligger *"en klar mangel ved arbeidet som er utført"*. Det kreves at takstmannens utbedringsforslag skal følges, og at entreprenøren bekrefter at han aksepterer det. Det opplyses at arbeidene enten kan starte 5. eller 13. januar 2010.

For øvrig bestrides det at forbrukeren har nektet entreprenøren å få foreta utbedringer av mangelen, da entreprenøren angivelig har hatt nøkkel til boligen i lang tid etter overtakelsen, og det har vært snekkerlag som har befart eiendommen uten å utføre påkrevd arbeid. Dermed hevdes det at entreprenøren har *"hatt alle muligheter for å utbedre mangelen uten at så har skjedd"*.

Det tilbakeholdte beløpet hevdes å stå på en sperret konto, men det anføres igjen at entreprenøren har akseptert beløpet. Med henvisning til takstmannens kostnadsoverslag for utbedring stort kr 125 000, pluss opplyst utgift til takstrapporten stor kr 5 625, pluss andre påståtte gjenstående arbeider anføres det at det tilbakeholdte beløpet ikke er større enn det som trengs for sikring av kravene mot entreprenøren.

Entreprenøren svarer til advokaten 9. desember 2009. Han poengterer at han aldri har *"innrømmet at en mangel foreligger vedr. arbeidet som er utført på panelhimlingen"* med henvisning til sitt brev fra 15.10.08, men at han allikevel har forsøkt å få til en minnelig løsning med forbrukerne. Han opplyser at han 2 ganger bestilte de hvitlaserte bordene hos leverandøren, de som han mente skulle byttes ut, men hver gang ble stoppet fordi de nektet utbedring. Entreprenøren viser igjen til at *han* og forbrukernes første takstmann *ble* enige om utbedringsmetoden, men at denne enigheten senere ble bestridt av forbrukerne. Når det gjelder det tilbakeholdte beløpet, opplyses det at man ikke har mottatt noe bevis på at dette virkelig står på en sperret konto. Beviset kreves fremlagt.

Entreprenøren anfører at han har rett til selv å bestemme hvilken utbedringsmetode som skal velges, så lenge sluttresultatet blir i hht kontrakten.

Det foreslås at det avholdes et nytt møte så snart man mottar en bekreftelse på at tilbakeholdt beløp står på en sperret konto.

Forbrukernes advokat svarer 29. desember 2009. Han krever igjen at takstmannens utbedringsforslag må følges. Til entreprenøren påstand om at han fremmet et forslag til minnelig løsning som ble akseptert av den første takstmannen, hevdes det at det i et møte ble

avtalt at entreprenøren skulle komme til boligen å vise forbrukerne hvordan utbedringen skulle foretas og hvordan resultatet ville bli etter utbedring, men at han aldri møtte opp til tross for at forbrukerne angivelig hadde tatt seg fri fra arbeidet for å være tilstede. Dermed bestrides enigheten. Uansett anføres det at det med bakgrunn i takstrapporten *”ikke er tilstrekkelig å bytte to panelbord i panelhimlingen”*. Påstanden gjentas om at entreprenøren har hatt alle muligheter til å utbedre mangelen.

Dokumentasjon på at tilbakeholdt beløp står på en sperret konto vedlegges, men forslaget om et nytt møte avvises.

Entreprenøren fremmer sak for Boligtvistnemnda 3. mars 2010, med krav om at forbrukerne betaler kr 132 000 pluss forsinkelsesrenter, da de angivelig har mistet sin rett til å kreve *”prisavslag/ending/utbedring”* fordi de har avvist 4 forskjellige forslag til løsning. Han opplyser at forbrukerne krever prisavslag stort kr 50 000 med henvisning til e-posten fra 1. juli 2009.

Forbrukernes advokat gir tilsvaer 15. april 2010. Han hevder igjen at entreprenøren ikke har blitt nektet å utbedre mangelen ved å vise til flere avholdte møter om saken, og tilfellet der forbrukerne angivelig tok seg fri fra arbeidet for å møte entreprenøren, uten at han møtte opp som avtalt. Dermed anføres det at entreprenøren ikke har vist vilje til utbedring.

Når det gjelder det tilbakeholdte beløpet, vises det til det store antallet punkter som ble nedfelt i overtakelsesprotokollen, og det hevdes at det fortsatt gjenstår forhold som ikke er utbedret, i tillegg til panelen i himlingene. Dermed anføres det at det tilbakeholdte beløpet ikke *bare* er knyttet til himlingen. Det vises videre til takstmannens konklusjon, der han skriver at:

Generelt vurderes panelarbeidene i himling til å være utført på en måte som vitner om lite fagkunnskap og/eller interesse av å skape et pent og fagmessig vellykket resultat. Elementære anbefalinger og retningslinjer er ikke fulgt.

Også anførselene i brevet til entreprenøren fra 27. november 2009 gjentas. Videre vises det til at forbrukernes forlikstilbud om et prisavslag stort kr 50 000 fremsatt 1. juli 2009 var knyttet til en rekke betingelser, og at dette bortfalt 3. juli. Det kreves at entreprenøren skal utføre utbedringene i himlingene i hht siste takstmanns anbefaling, da *”Boligtvistnemnda ikke har kompetanse eller grunnlag for å tilsidesette rapporten”*. Videre kreves det at han skal dekke forbrukernes advokatomkostninger.

Entreprenøren gir tilsvaer 3. mai 2010. Han opplyser at han i prosjektet inngikk kontrakt med utbyggeren om oppføring av i alt 44 eneboliger fordelt på 3 byggetrinn, der forbrukernes bolig inngikk i det første, og at han ikke inngikk noen direkte hovedkontrakt med forbrukerne, men det erkjennes at han avtalte diverse endringer direkte med disse.

Når det gjelder det relativt store antallet punktene i overtakelsesprotokollen, opplyser han at en del av disse ikke var hans ansvar, men at de allikevel medtatt i protokollen i hht avtale med utbyggeren. Entreprenøren erkjenner at det ble avtalt at kr 132 000 kunne holdes tilbake for anførselene, men det hevdes at disse er rettet opp med unntak for himlingene og utvendig støpt plattning. Vedrørende plattningen vises det til det tilbudet forbrukerne fikk om prisavslag stort kr 1 600 i pkt 8 i brevet fra 15.10.2008, og i brevet fra 12.11.2008.

Entreprenøren anfører at forbrukerne 6. januar 2009 ga klart uttrykk for at de ikke ville godta utskifting av panelbord fordi de mente at det ville bli for stor fargeforskjell, til tross for at det angivelig ble oppnådd enighet om dette i et møte 7. oktober 2008, referert til i brev til

takstmannen fra 15.10.08. Entreprenøren anfører også at utskifting av panelbord ble godtatt i e-posten fra forbrukerne fra 8. mai 2009, men at han på nytt ble avvist da han angivelig *"nok en gang kom for å bytte bordene i himlingene"*. Dermed står entreprenøren fast ved påstanden om at det var forbrukerne som motsatte seg utbedring. Han erkjenner at han i en tid etter overleveringen hadde nøkkel til boligen, men anfører at han ikke kunne ta seg inn å bytte bord i himlingene mot huseiernes vilje.

Entreprenøren gjentar at han er uenig i takstmannens konklusjoner, og står fast på sine krav.

Forbrukernes advokat svarer 2. juni 2010. Han påpeker at entreprenøren ikke har konkretisert *hva* han er uenig i fra innholdet i takstrappporten, og hvorfor. Det opplyses at takstmannen har lang erfaring både som utførende håndverker og takstmann, og at det således ikke er grunnlag for å betvile hans kompetanse. Dermed står han fast ved at takstmannens anbefalte utbedringsløsning må følges. For øvrig gjentas påstanden om at nemnda ikke har kompetanse til å tilsidesette rapporten. Det hevdes igjen at innholdet i takstrappporten alene er tilstrekkelig grunnlag for forbrukernes tilbakeholdelse av kr 132 000, og det bestrides at taksteinen er tilstrekkelig festet, da det hevdes fortsatt å falle ned takstein vinterstid. Det hevdes også, med henvisning til takstrappporten, at åpningene over panelhimlingene ikke er tilstrekkelig tettet, og at det fortsatt foreligger en mangel med trappen (plattingen) som ikke er utbedret.

Da entreprenørens forslag til utbedring ikke er i hht takstmannens anbefaling, anføres det at mangelen *"ikke tilfredsstillende kravene avtalt i kontrakt og kravene som stilles etter bustadoppføringslova"*, og at det dermed *ikke* er gitt noe tilbud om retting av mangelen. Det hevdes at entreprenøren ikke kan få medhold, og at han skal dekke forbrukernes advokatutgifter.

Entreprenøren svarer 25. juni 2010. Tidligere argumenter gjentas og utdypes. Han viser igjen til at det ble inngått enighet med forbrukerens takstmann om utbedringsmetoden 30. oktober 2008, men at forbrukerne allikevel forkastet løsningen.

Entreprenøren påpeker igjen at han ikke har inngått noen hovedkontakt med forbrukerne, da *den* er inngått med utbyggeren, men han bestrider ikke deres rett til å kreve at han utbedrer mangler i hht buofl § 37. Han anfører også at det må være det sluttresultatet man ville fått etter utbedring etter hans forslag som skulle og kunne danne grunnlaget for avgjørelse i saken. Da slik utbedring ble nektet, har man angivelig ikke noe grunnlag for å vurdere hvordan dette ville blitt. Dermed avvises advokatens påstand om at retting i hht kontakt og bustadoppføringslov ikke er tilbudt.

Når det gjelder fremsatt krav om dekning av advokatutgifter, så avslås dette med at det var forbrukerne som selv valgte denne løsningen.

Forbrukernes advokat gir tilsvar 29. juli 2010. Tidligere argumenter gjentas og utdypes. Det hevdes fortsatt å være en mangel med feste av takstein, da det angivelig fortsatt faller ned stein vinterstid. Entreprenøren har argument med at forbrukerne må påregne enkelte skader i snørike vintre, men *det* bestrides at advokaten som hevder at takvinkelen på boligen er så stor at det ikke legger seg snø på taket. Det hevdes derfor at forbrukerne har rett til å få holde tilbake et beløp også for dette forholdet i hht buofl § 31.

Når det gjelder trapp/platting opplyses det at forbrukerne selv har utbedret den påståtte mangelen, men at den allikevel gir grunnlag for krav om prisavslag.

Kravet om betaling for advokatutgifter opprettholdes.

Entreprenøren gir tilsvar 23. august 2010. Tidligere argumenter gjentas og utdypes. Når det gjelder trapp/platting opplyses det at denne ikke ble levert av han, da denne ikke inngikk i hans kontrakt med utbyggeren. Den ble imidlertid, angivelig ved en feiltakelse, fakturert gjennom han, og dermed erkjennes et visst ansvar, men det bestrides at det var noen mangel med arbeidet og leveransen, da denne hevdes avtalt direkte mellom forbrukerne og det firmaet som utførte arbeidet. Entreprenøren viser til at han fremsatte et forslag til minnelig løsning som gikk ut på at han skulle gi et prisavslag stort kr 1 600, men at det ble avslått. Dermed ble tilbudet trukket tilbake. Det opplyses også at forbrukerne selv har utbedret den påståtte mangelen med å legge et lag belegningsstein på plattingen, og at kostnaden for dette er langt lavere enn tilbudt prisavslag.

Entreprenøren står prinsipielt fast ved at det ikke foreligger noen mangel med himlingen, og anfører subsidiært at forbrukerne ved sine angivelig stadige nektelser av utbedring har mistet retten til å få panelhimlingene korrigert på en slik måte som de krever.

## **2. Sakens rettslige sider**

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen mellom forbrukerne og utbyggeren, og forbrukerne benytter seg av sin rett til å fremme sak mot entreprenøren i hht lovens § 37 om "*Krav mot bakre ledd*".

### *1. Himlinger*

I forbindelse med ferdigstillingen av boligen i juni 2007 reklamerer forbrukerne på de panelte, ferdig fabrikkmalte himlingene som de hevder har enkelte uakseptable sprekker i skjøtene mellom bordene. Entreprenøren opplyser at han har reklamert på forholdet overfor pannelleverandøren, og at det vil bli foretatt utskifting av enkelte bord der dette er nødvendig, men at det ikke er aktuelt å ta ned hele himlingen.

Etter at entreprenøren har reklamert overfor leverandøren, og åpenbart planlegger utbedring i hht overstående, opplyser forbrukerne i en e-post fra 17. september 2007 at:

Panelet i taket er i en annen farge enn den dere nå vil bytte den ut med. Dette synes vi vil bli verre enn slik det er nå, så det vil vi ikke ha. Så her må dere finne en bedre løsning.

Entreprenøren fremmer forslag om prisavslag stort 11 200 ekskl mva i brev til forbrukerne 23. juni 2008, angivelig som et forsøk på å bidra til en minnelig løsning, men dette avvises åpenbart av forbrukerne.

Forbrukeren engasjerer en takstmann som deltar i en befaring 7. oktober 2008. I et brev til takstmannen fra 15. oktober 2008 oppsummerer entreprenøren de forhold som angivelig ble tatt opp av forbrukerne under befaringen, og hva man ble enige om. Han hevder at det *ikke* ble konstatert at det var mangler med himlingene, og skriver at:

Vi kunne konstatere at det var blitt noe svinn/krymp i trepanelet i himling, spesielt i kjøkken og stue. Største målte åpning i endeskjøt var 3 millimeter. Det ble også klaget på ujevne skjøter og at det i loftsstue var tre skjøter som lå nær hverandre. Det er helt naturlig at trepaneler vil kunne krympe. Etter Norsk Standard kan en panel inneha et midligere fuktinnhold på 17 %, og 5 % av partiet kan inneholde fuktighet over 22 %. Det er ikke uvanlig at panel kan komme ned i 5 – 7 % fuktighet i en bolig. Dersom vi tar utgangspunkt i at panelet da kan tørke 10 %, vil bord

som er 5 meter lange kunne få åpninger på 5 millimeter. Er to bord montert mot hverandre og fastholdt i motsatt ende, vil en slik krymp i verste fall da kunne bli hele 10 millimeter og fortsatt være et naturlig resultat av krymp. Ut fra at den største åpningen er kun 3 millimeter vil ikke dette kunne gi grunnlag for reklamasjon.

Et avvik mellom himlingsbord og vegg omtales også, men avviket hevdes å være innenfor NS. Tross dette, tilbyr entreprenøren å gi et prisavslag stort kr 11 000, eller at han skal *"bytte noen bord som tidligere foreslått"*, men da må forbrukerne akseptere *"eventuell fargeforskjell inntil lyset har jevnet ut dette."* Dersom forslag ikke godtas innen 14 dager, opplyses det at tilbudet trekkes tilbake, og *"forholdet avvises i sin helhet"*.

Forbrukerens takstmann har åpenbart oppfattet det slik at han hadde myndighet til å godta eller avvise entreprenørens utbedringsforslag, for i sin e-post fra 28. oktober 2008 skriver han at forslaget:

Aksepteres forutsatt at de nødvendige utskiftinger blir foretatt for å få et helhetlig godt inntrykk når det gjelder fargeinntrykk, endeskjøter og fordeling av skjøter.

Det aksepteres evt. farge/toneforskjell på nyoppsatte bord

Forbrukerne aksepterer åpenbart ikke takstmannens aksept, og skriver 11. januar 2009, at de *ikke* vil godta *"fargeforskjeller, skjevt lagt panel og store glipper"* og at ny panel må ha samme farge som den eksisterende, noe som det angivelig også ble gitt beskjed om ved overleveringen. Når det gjelder entreprenørens henvisning til NS 3420, utførelsesklasse 1 og normalklasse, hevdes det at *"dette ikke gjelder når taket er ferdigbeiset og tørket fra fabrikk"*, men forbrukerne er villige til å gå med på at takene males hvite, og at sprekkene og skjøtene sparkles.

Entreprenøren opplyser i e-post fra 6. mai 2009 at han har innhentet pris for sparkling og maling, men at *den* langt overstiger tilbudt løsning med utskifting av enkelte bord. I en e-post fra 8. mai skriver forbrukerne at de godtar utbedring som foreslått forutsatt at de får *"godkjenne de nye panelene med hensyn til farge"*, men at de betviler at kostnadene for entreprenøren vil bli lavere enn for maling og sparkling, med henvisning til at de angivelig har snakket med flere håndverkere om dette..

Entreprenøren fremsetter nok et tilbud om minnelig løsning 1. september 2009, der han tilbyr å gi et prisavslag stort kr 37 000. Han opplyser at han også er villig til å se bort i fra kravet om forsinkelsesrenter som pr dags dato hevdes å utgjøre nærmere kr 30 000, slik at det reelle tilbudet utgjør kr 67 000. Tilbudet står kun ved lag til 08.09.2009, men heller ikke *dette* blir akseptert av forbrukerne som krever full utskifting av himlinger.

Forbrukerne engasjerer en takstmann som besiktiger boligen og fremlegger rapport 20. oktober 2009. Han konkluderer med at:

Utførelsen vurderes ikke som noen stor mangel med gir inntrykk av mangelfull forståelse for hvordan denne type arbeid normalt blir utført.

Generelt vurderes panelarbeidene i himling til å være utført på en måte som vitner om lite fagkunnskap og/eller interesse av å skape et pent og fagmessig vellykket resultat. Elementære anbefalinger og retningslinjer er ikke fulgt. Det er riktignok variasjoner på kvalitet, men dette vurderes mer som tilfeldige lykketreff enn velfundert planlegging og utførelse.

Utbedring foreslås ved at ny panel monteres i alle himlinger utenpå den eksisterende og at denne så overflatebehandles. Kostnadene angis til kr 125 000 inkl mva, men utgifter til

eventuell rengjøring er angivelig ikke medtatt. Heller ikke kostnader som kan komme dersom boligen ikke kan bebos under arbeidene.

Entreprenøren bestrider rapportens innhold, og påstandene om at det foreligger håndverksmessige mangler ved å vise til sine innsigelser fremlagt i brevet fra 15. oktober 2008, mens forbrukerens advokat viser til buofl §§ 7 og 25, samt §§ 9 og 13, og hevder at det foreligger *"en klar mangel ved arbeidet som er utført"*. Dermed kreves det at takstmannens utbedringsforslag skal følges.

Entreprenøren hevder at forbrukerne har mistet sin rett til å få utbedret påståtte mangler med himlingene fordi de gjentatte ganger har motsatt seg utbedring, og fordi de gjentatte ganger har avvist fremsatte forlikstilbud, og ikke minst på grunn av den enigheten som hevdes oppnådd med forbrukernes første takstmann. Forbrukernes advokat bestrider imidlertid at forbrukeren har nektet entreprenøren å få foreta utbedringer av mangelen, da entreprenøren angivelig har hatt nøkkel til boligen i lang tid etter overtakelsen, og det har vært snekkerlag som har befart eiendommen uten å utføre påkrevd arbeid. Entreprenøren erkjenner at han hadde nøkkel, men hevder at han ikke uten avtale kunne iverksette et arbeid som forbrukerne ikke aksepterte.

Forbrukerne bestrider entreprenørens anførte enighet med deres takstmann, da de hevder at det i et møte ble avtalt at entreprenøren skulle komme til boligen å vise forbrukerne hvordan utbedringen skulle foretas og hvordan resultatet ville bli etter utbedring, men at han aldri møtte opp til tross for at forbrukerne angivelig hadde tatt seg fri fra arbeidet for å være tilstede.

Forbrukernes advokat hevder, med henvisning til takstrapporten at entreprenøren ikke har tilbudt en utbedringsmetode som tilfredsstillende kontrakt og buofl, og at det således *ikke* kan anses å være fremsatt noe forslag om utbedring av mangelen. Entreprenøren bestrider dette med å anføre at han har rett til selv å bestemme hvilken utbedringsmetode som skal velges, så lenge sluttresultatet blir i hht kontrakten, og med at det må være det sluttresultatet man ville fått *etter* utbedring, etter hans forslag, som skulle og kunne danne grunnlaget for avgjørelse i saken. Da slik utbedring ble nektet, har man angivelig ikke noe grunnlag for å vurdere hvordan dette ville blitt. Han påpeker at han etter loven både hadde rett og plikt til å få foreta utbedring.

Forbrukerens advokat anfører for øvrig at Boligtvistnemnda ikke har kompetanse for å tilsidesette takstrapporten.

Entreprenøren hevder primært at det ikke foreligger noen mangel med himlingen, og subsidiært at forbrukerne ved sine angivelig stadige nektelser av utbedring har mistet retten til å få panelhimlingene korrigert på en slik måte som de ønsker.

Nemnda kommer til at entreprenøren i tilstrekkelig grad har dokumentert at han har utvist en aktiv holdning til tvistes spørsmålet stort sett igjennom hele den perioden som har gått siden det ble reklamert første gang, og at det i hovedsak er forbrukerne som har motsatt seg utbedring i hht den metoden entreprenøren ville velge. Det er ikke konkret opplyst hvilket omfang entreprenørens utbedringsarbeider ville fått, men nemnda gir entreprenøren medhold i at det er uheldig at hans forslag ikke ble godtatt av forbrukerne, slik at man i ettertid kunne vurdert om resultatet kunne eller måtte aksepteres eller ei. Ved en eventuell mangel har entreprenøren i hht buofl § 32, andre ledd krav på selv å få rette denne, og han har i utgangspunktet rett til

selv å få velge utbedringsmetode. Han vil da selvfølgelig også måtte bære risikoen for eventuelt ikke å lykkes. Nemnda kommer til at det foreligger sannsynlighetsovervekt for at de eventuelle fargeforskjellene man ville fått i himlingene ved en umiddelbar utskifting av panelbord raskt etter overleveringstidspunktet, ville vært vesentlig mindre enn om en eventuell utskifting ble foretatt i dag, og at det nå nærmest vil bli umulig å oppnå samme farge etter så lang tid. Nemnda har også merket seg takstmannens utsagn om at:

Utførelsen vurderes ikke som noen stor mangel med gir inntrykk av mangelfull forståelse for hvordan denne type arbeid normalt blir utført.

til tross for at han helt klart gir uttrykk for at utførelsen ikke er i hht det han anser som god og håndverksmessig praksis. Takstmannen har for øvrig ikke bestridt entreprenørens argumentasjon om at himlingen tilfredsstillende NS, fremsatt i brevet fra 15. oktober 2008. Nemnda vil også bemerke at trepanel utgjør et "levende" materiale som til en viss grad utvider seg og trekker seg sammen etter variasjoner i fuktighet og temperatur. Det er således ikke unormalt eller uakseptabelt at det over tid oppstår visse sprekker slik entreprenøren refererer til i brevet fra 15. august 2008, og siste takstmann nevner i sin rapport utarbeidet ca ett år senere.

Nemnda merker seg at forbrukernes første takstmann faktisk godtok entreprenørens utbedringsforslag, og at det foreligger sannsynlighetsovervekt for at det forelå en avtale med forbrukerne om at han hadde myndighet til *det*.

Nemnda legger til grunn at det forelå en mangel med himlingen ved overtakelsen, og at entreprenøren skal utbedre denne i hht sitt opprinnelige tilbud og beskrivelse angitt i hans e-post fra 26. juni 2006. Forbrukerne må akseptere de fargenyansene som eventuelt oppstår, da de selv må bære risikoen for at disse nå kan bli større enn om utbedringen ble foretatt straks etter reklamasjonen, og de i sin e-post fra 17. september 2007 gir klart uttrykk for at de ikke vil akseptere utbedring etter entreprenørens valgte metode..

## 2. Trapp/platting

Forbrukernes advokat hevder at forbrukerne kan kreve prisavslag for en mangel de hevdet var med levert platting/trapp, men som de selv har utbedret.

Entreprenøren bestrider kravet. Han opplyser at plattingen ikke ble levert av han, da denne ikke inngikk i hans kontrakt med utbyggeren. Den ble imidlertid, angivelig ved en feiltakelse, fakturert gjennom han, og dermed erkjennes et visst ansvar, men det bestrides at det var noen mangel med arbeidet og leveransen, da denne hevdes avtalt direkte mellom forbrukerne og det firmaet som utførte arbeidet. Entreprenøren viser til at han fremsatte et forslag til minnelig løsning som gikk ut på at han skulle gi et prisavslag stort kr 1 600, men at det ble avslått av forbrukerne. Dermed ble tilbudet trukket tilbake.

Nemnda legger til grunn at det forelå en mangel med plattingen, og at arbeidet med denne ble fakturert gjennom entreprenøren, selv om han ubestridt hevder at det skjedde ved en feiltakelse. Entreprenøren kommer med dette uansett i ansvar, og nemnda kommer til at forbrukeren skal ha et prisavslag fastsatt til kr 1 600.

## 3. Takstein

Forbrukernes advokat hevder at det fortsatt foreligger en mangel med taksteinen, da stein stadig faller ned vinterstid.

Entreprenøren hevder at han har foretatt utbedring av takstein, men at det må påregnes enkelte problemer med stein som løsner i snørike vintre. Forbrukeren hevder imidlertid at det ikke legger seg snø på taket fordi takvinkelen er rimelig stor.

Forholdet er relativt dårlig belyst, men nemnda er kjent med at det fra tid til annen kan løsne takstein fra tak på nye boliger dersom taket utsettes for unormale belastninger. Det er ikke kjent hvorvidt *det* er tilfelle her, men entreprenøren har åpenbart foretatt opprettinger etter at stein har løsnet og falt ned. Nemnda kommer imidlertid til at det ikke i tilstrekkelig grad er sannsynliggjort at det foreligger noen mangel i hht buofl § 25, og at det dermed heller ikke foreligger noen grunn for at forbrukeren kan holde tilbake en del av vederlaget.

#### *4. Tilbakeholdt beløp*

Entreprenøren krever at forbrukerne skal betale utestående kr 132 000 pluss forsinkelsesrenter, men han oppgir ikke tidspunkt for start beregning renter.

Forbrukerne bestrider kravet ved å vise til at det ble angitt hele 71 punkter i overtakelsesprotokollen, og at deres antatte kostnad med full utskifting av himling alene om lag ville tilsvare beløpet.

Nemnda er ikke i tvil om at forbrukerne ved overtakelsen 28. juni 2007 hadde grunn til å holde tilbake et betydelig beløp på grunn av alle anmerkningene. Det er imidlertid ikke konkret opplyst når disse var utbedret, men nemnda merker seg at entreprenøren i sitt brev fra 15. oktober 2008, riktig nok som et forsøk på å få til et forlik, krevde at forbrukerne skulle innbetale kr 110 000, mens kr 22 000 fortsatt kunne holdes igjen. Nemnda viser til pkt 1, kommer skjønnsmessig til at forbrukerne straks skal innbetale kr 100 000, men de skal kun betale forsinkelsesrenter av kr 80 000 fra overnevnte dato til betaling skjer, da differansen stor kr 20 000 etter nemndas vurdering ligger innenfor det slingringsmonnet forbrukerne kan innrømmes. Dersom forbrukerne ikke aksepterer utbedring i hht overstående vedtak, skal de umiddelbart også innbetale resten av utestående beløp. Aksepteres utbedringsmetoden, skal utestående beløp innbetales straks arbeidet er utført.

#### *5. Dekning av utgift til takstmann*

Nemnda oppfatter det slik at forbrukerne krever at entreprenøren skal dekke deres utgift til siste takstmann, oppgitt til kr 5 625.

Entreprenøren har ikke konkret kommentert kravet, men nemnda viser til at forbrukerne ikke har fått medhold i sitt hovedkrav. De får derfor heller ikke dekket sin utgift til takstmann.

#### *6. Dekning av utgift til advokat*

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.

### **3. Konklusjoner**

- Entreprenøren skal utbedre himlingen i hht sitt opprinnelige tilbud og beskrivelse angitt i hans e-post fra 26. juni 2006. Forbrukerne må akseptere de fargenyansene som eventuelt oppstår

- Forbrukerne skal ha et prisavslag for mangel med trapp/platting, skjønnsmessig fastsatt til kr 1 600
- Forbrukerne skal omgående innbetale kr 100 000
- Forbrukerne skal betale forsinkelsesrenter av kr 80 000 fra 15. oktober 2008 til betaling skjer
- Dersom forbrukerne ikke aksepterer utbedring i hht overstående vedtak, skal de umiddelbart innbetale resten av utestående beløp kr 32 000. Aksepteres utbedringsmetoden, skal utestående beløp innbetales straks arbeidet er utført.
- For øvrig gis partene ikke medhold