

## Protokoll i sak 552/2010

for

**Boligtvistnemnda**

**08.02.11**

**Saken gjelder:** Krav om prisavslag for diverse mangler  
-----

### 1. Sakens faktiske sider

Partene kommuniserer via e-post 17. august 2006 om hva som skal inngå i en eventuell husleveranse. Det er åpenbart aktuelt enten å levere boligen med plate på mark eller med kjeller. Grunnflaten på en eventuell støpt plate angis til ca 315 m<sup>2</sup>.

Forbrukeren skriver til entreprenøren 13. september 2006, og angir en rekke forhold og produkter som han vil ha med i entreprenørens forventede tilbud.

Entreprenøren svarer 18. september at han synes *"dette begynner å bli veldig komplisert og veldig dyrt med så mange tillegg"* ut over hans standardleveranser, og at han synes at forbrukerens ønsker ville passet bedre inn i et *"opplegg tilpasset en frittstående byggmester"*.

Han velger allikevel å tilby løsninger i hht forbrukerens forespørsel.

I klagen for nemnda har entreprenøren fremlagt diverse tegninger og skisser som han hevder han fikk av forbrukeren i et kundemøte 20. september 2006. Disse skulle åpenbart danne grunnlag for utarbeidelse av tilbudstegninger. Enkelte av skissene er datert 18. august 2006.

Entreprenøren signerer 26. september 2006 *"Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus"*. (Forbrukeren signerer allerede 30. juni) Vederlaget avtales i pkt 5.1 til kr 2 200 000. Partene avtaler at et eget vedlegg datert

26. september, forfattet av forbrukeren, gjelder som et supplement til kontrakten. I dette vedlegget har forbrukeren listet opp en rekke presiseringer for hva entreprenøren skal gjøre og levere.

Tegninger datert 4. oktober 2006 viser en bolig på 3 plan, utvendig forblendet med teglstein. Loftsplanet opplyses på snittegningen å ha et bruksareal (BRA) på 142 m<sup>2</sup>. En annen snittegning angir høyden på kneveggene på en del av loftet til 1200 mm.

I leveransebeskrivelsen er det gjort en rekke tilføyelser og rettelser og entreprenøren utarbeider et eget vedlegg som presiserer hvilke *"tillegg og uttrekk"* som er avtalt.

Nemnda legger til grunn at det foreligger et betydelig målbart bruksarealtap, og at reduksjonen vil ha betydning for rommets brukelighet, samt representere en verdiforringelse ved et eventuelt salg. Entreprenøren skal derfor gi et prisavslag skjønnsmessig fastsatt til kr 100 000.

### *3. Skjeve vegger/hjørner og for store foringer*

Forbrukeren krever kr 60 000 for kalkulerte ekstraavgifter som antas å påløpe etter utbedring av skjevheter omhandlet i pkt 1. Det dreier seg om malerarbeider og flislegging, oppretting av kjøkkeninnredning,, ekstra listing i forbindelse med trapp etc.

Entreprenøren har ikke bestridt forholdene, men viser til pkt 2.6 i leveransebeskrivelsen, der det bl.a. heter at:

I nye boliger må det forventes noe svinn og krymp i materialer. Slike forhold er ikke reklamasjonsberettiget. Heller ikke evt. skader som skyldes ekstrem uttørking p.g.a. for kraftig fyring.

Han hevder at de oppståtte forholdene hovedsakelig ligger innenfor det som må aksepteres på grunn av uttørking, men tilbyr erstatning stor kr 5 000.

Nemnda viser til at kostnadsoverslaget i den fremlagte takstrapporten åpenbart ikke skiller mellom denne type avvik og de som er behandlet i overstående pkt 1. Nemnda kommer derfor til at tilkjent prisavslag i pkt 1 også skal omfatte dette forholdet.

### *4. Skjulte takrenner*

Forbrukeren hevder at han hadde bestilt skjulte takrenner, og at det var *det* som skulle leveres. Han krever prisavslag stort kr 45 000 for ikke leverte skjulte renner.

Entreprenøren erkjenner at forholdet ble omtalt i salgsfasen og under trekantmøtet, men hevder at han aldri aksepterte at det skulle leveres skjulte renner. Han hevder at han konkret frarådet løsningen da han mente den var uhensiktsmessig i norsk klima. Dermed avvises kravet.

Nemnda viser til at leveransebeskrivelsens pkt 13 ikke angir at det skal leveres skjulte takrenner, og at forbrukeren ikke har fremlagt noe skriftlig for nemnda som tilsier at slike renner var avtalt levert. Han gis således ikke medhold.

### *5. Flyttet pipe*

Forbrukeren opplyser at pipa har blitt flyttet 60 cm i forhold til kontraktstegningen, og hevder at *det* har medført en dårligere planløsning og merarbeid for han. For dette kreves erstatning stor kr 40 000.

Entreprenøren bestrider ikke flyttingen, men viser til beskrivelsens pkt 2.2 der det bl.a. heter at:

Entreprenøren eller vår forhandler har rett til å foreta endringer på konstruksjoner, praktiske løsninger og materialer, dersom dette ikke medfører endringer i pris, reduserer materialkvalitet eller funksjon

Han hevder at flyttingen ikke utgjør noen endring som fullt ut berettiger forbrukerens krav, og tilbyr en erstatning stor kr 6 000.



Nemnda vil bemerke at forholdet ikke er spesielt godt belyst av partene, og at man ikke enkelt kan bedømme en eventuell ulempe med plassering ut i fra plantegningen. Det er imidlertid ikke tvilsomt at det foreligger en mangel i hht buofl § 25, og nemnda velger å fastsette et prisavslag skjønnsmessig til kr 10 000.

#### *6. Reduksjon med 2 stk støvsugerpunkter*

Forbrukeren krever at entreprenøren skal kreditere kr 3 000 for 2 stk ikke leverte punkter til sentralstøvsuger,

Entreprenøren er villig til å kreditere kr 1000 for de 2 punktene.

Nemnda legger til grunn at partene kun er uenige om størrelsen på krediteringsbeløpet, og viser til buofl § 42. *Justering for endringar og tilleggsarbeid*, siste ledd, der det heter at:

Justering av vederlaget etter andre ledd skal skje på grunnlag av nødvendig kostnadsauke eller oppnåeleg innsparing for entreprenøren med tilsvarende endring av entreprenørens påslag.

Nemnda kommer til at prisavslaget skjønnsmessig settes til kr 2 000.

#### *7. Manglende inspeksjonsluker i knevegger*

Forbrukeren krever prisavslag stort kr 5 000 for materialer og arbeid i tilknytning til 5 inspeksjonsluker til knevegger som angivelig var prosjektert, men som ikke er levert.

Entreprenøren aksepterer kravet, og nemnda legger dette til grunn.

#### *8. Forsinkelsesrenter*

Entreprenøren ber nemnda vurdere i hvilken grad han eventuelt har rett på forsinkelsesrenter, av hvilket beløp, og for hvilken periode. Forbrukeren har avvist kravet med at hans krav mot entreprenøren overskrider tilbakeholdt beløp.

I hht overstående punkter er forbrukeren tilkjent kr 242 000, mens tilbakeholdt beløp er kr 267 670. Det fremgår imidlertid av fremlagt dokumentasjon at partene var enige om at en rekke forhold som nemnda ikke skulle behandle skulle rettes opp, og at entreprenøren så sent som 27. august 2010 lovte å sørge for at så skjedde innen første halvdel av september. Til tross for denne lovnaden, hevder forbrukeren i sitt brev fra 16. september 2010 at utbedring ikke har funnet sted. Entreprenøren har ikke bestridt dette. Nemnda er ikke i tvil om at forbrukeren kunne, og dersom forholdene fortsatt ikke er utbedret *kan*, holde tilbake en del av det avtalte vederlaget for disse forhold, og kommer følgelig til at det ikke foreligger grunnlag for entreprenøren til å kreve forsinkelsesrenter.

### **3. Konklusjoner**

- Entreprenøren skal gi prisavslag for skjevheter, skjønnsmessig fastsatt til kr 125 000
- Entreprenøren skal gi prisavslag for arealtap på loft, skjønnsmessig fastsatt til kr 100 000
- Entreprenøren skal gi prisavslag for feilplassert pipes, skjønnsmessig fastsatt til kr 10 000
- Entreprenøren skal kreditere for 2 stk ikke leverte uttak for støvsuger, med beløp skjønnsmessig fastsatt til kr 2 000
- Entreprenøren skal kreditere kr 5 000 for 5 stk ikke leverte dører til knevegger
- For øvrig gis ingen av partene medhold





Forbrukeren har åpenbart fremsatt ønsker om diverse justeringer av tegninger og leveranser, og entreprenøren svarer 20. oktober 2006 bl.a. at *"huskroppen er blitt lengre i 2 retninger med hhv ca 80 cm og 40 cm"*. Garasjen har også blitt noe breiere. Det opplyses også at det er gjort en rekke endringer vedrørende vinduer, tatt med hvitmalte sprosser til en del av disse og inntegnet en ekstra balkongdør. Pristillegg kr 130 000.

Forbrukeren svarer omgående at han ikke har bedt om noen utvidelse av boligen, og at han ikke synes entreprenøren skal ta betaling for *det*. Han synes åpenbart heller ikke at han skal betale for endringene som er gjort vedrørende vinduer, da han anfører at antallet er som før. Han opplyser også at han har forutsatt at levering av sprosser var medtatt i kontrakten.

Entreprenøren svarer 23. oktober 2006 at han i utgangspunktet ga en pris *"før huset var helt ferdig tegnet"*, fordi forbrukeren angivelig ga uttrykk for at han trengte en pris for å *"avklare hvem han skulle gå videre med"*. Prisen hevdes gitt lenge før forbrukeren fremla skissetegningene 20. september, og før det var klart hvilke tilleggsleveranser forbrukeren skulle ha. Entreprenøren konkluderer med at man ikke kommer videre i prosessen før man blir enige om disse.

Partene inngår *"endingsavtale nr 1"* 25. oktober 2006, stor kr 130 000, der forbrukeren åpenbart aksepterer overnevnte endringer og tillegg. Det angis ikke delsummer for de forskjellige postene. Blant disse angis det i post 9: *"Tillegg for utvidelse av huset i lengde og bredde, samt flere vinduer og overlysvinduer"*.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 30. mars 2007, der han påpeker at man underveis i byggeprosessen oppdaget at kneveggene på loftet ble mindre enn 80 cm høye, mens de på tegningene vises med høyde 120 cm. Han opplyser at han antar at en eventuell utbedring med utskifting av takstoler vil føre til *"store kostnader og antagelig betydelig forlenget byggetid"*, og at han derfor ikke vil forlange at så skjer. Han lister også opp hvilke konsekvenser den reduserte høyden får for planlagt bruk av loftet, og diverse andre endringer som angivelig har blitt foretatt, bl.a. med flytting av pipe, ventilasjonsanlegg og sentralstøvsuger, samtidig som han opplyser at han *"forventer en form for kompensasjon for noe av dette"*. Han berømmer imidlertid fremdriften *"til tross for at byggetiden blir forlenget"*, den fleksibiliteten snekkeren viser, og opplyser at han regner med at den forlengede byggetiden kan kompenseres med at entreprenøren leverer aluminiumsvinduer istedenfor trevinduer.

Det avholdes *"avklaringsmøte"* 26. oktober 2007. Forbrukeren skriver referat 29. oktober. (Referatet inneholder en rekke forhold som nemnda ikke skal behandle. Disse er derfor ikke medtatt i nedenstående redegjørelse)

Første pkt omtaler *"skjeve vegger/utglidning"*. Det fremgår at yttervegger med høyde 5 m i en del av boligen (stue/kjøkken) har blitt *"presset"* utover av taksperrene (sakstakstoler), og at dette burde vært unngått ved at det ved montering av vegger skulle vært tatt hensyn til at så ville skje om man ikke tok hensyn til forholdet. Forbrukeren konkluderer imidlertid med at det er *"mest fornuftig å la være å gjøre tiltak"*, men at kostnadene med en eventuell utbedring skal beregnes før han vil vurdere størrelsen på sitt kompensasjonskrav.

Vedrørende kneveggene på loftet opplyses det at disse har fått en høyde på 84 cm, noe som hevdes å vanskeliggjøre innredning av bad og soverom. Bredden av målbart areal hevdes redusert med i overkant av 1 m over en lengde på ca 11 m, slik at boligarealet er redusert med



11 m<sup>2</sup>. Forbrukeren opplyser at han oppdaget avviket *etter* at taket var montert, mens snekkeren holdt på med innredningsarbeidene. Han hevder at entreprenøren skal ha anført at tegningene kun er å anse som *"konstruksjonstegninger"*, og at det må påregnes diverse endringer av disse, eventuelt at *"arkitekten må svare for disse avvikene"*. Forbrukeren hevder imidlertid at tegningene ligger til grunn for kontrakten, og krever erstatning for arealtapet, uten å nevne beløp.

Neste punkt omhandler *"skjeve vegger/hjørner og for store utforinger"*, der det opplyses at entreprenøren har akseptert å skulle rette opp *"de verste skjevhetene"*. Forbrukeren angir imidlertid at *han skal "beregne erstatningskrav i forhold til merarbeid for maler, flislegger, samt oppretting i forbindelse med kjøkkenmontering, ekstra listing i forbindelse med trappemontering etc"*.

Ett punkt omhandler *"skjulte takrenner"*, der forbrukeren hevder at det var *det* som skulle leveres, mens entreprenøren angivelig hevder at skjulte renner ikke er *"hensiktsmessig i Norge pga. klimaet"*. Forbrukeren aksepterer dette, men krever kompensasjon uten å nevne beløp.

Vedrørende pipa, vises det til at denne har blitt flyttet 60 cm, og forbrukeren hevder at *det* har medført en dårligere planløsning og merarbeid for han. For dette kreves erstatning, men beløp angis ikke.

Det kreves videre at entreprenøren skal kreditere for 2 stk ikke leverte punkter til sentralstøvsuger, og for materialer og arbeid i tilknytning til 5 inspeksjonsluker til knevegger som angivelig var prosjektert, men som ikke er levert.

Forbrukeren avslutter referatet med en opplysning om at det angivelig er enighet om at slutfaktura stor kr 239 170 kan holdes tilbake til *"alt er levert, overtakelsesforretning avholdt og det er kommet til enighet om disse punktene"*, noe man målsetter seg å få ordnet i løpet av uke 48. Det opplyses for øvrig at *"kjøper har flyttet inn og vil ikke kreve dagmulkter"*.

Forbrukeren engasjerer en takstmann som besiktiger boligen 16. november 2007. Foruten diverse påståtte mangler vedrørende montering av taktekking, stige for feier, takrenner og beslag, påvises det en rekke innvendige skjevheter. For et veggparti over en skyvedør måles en nedbøyning på 20 mm over 2 m, og en malt limtre drager har en målt vridning på 15 mm. Det er også skjevheter i ytterveggene i *"hele stue/kjøkken"*, men størrelsene på disse er ikke opplyst. Det opplyses at det er mulig å utbedre manglene ved å *"demontere innredninger, listverk og veggplater for oppretting av stenderverk i yttervegger og tilbakestilling av nye gipsplater og overflater samt montering av utstyr"*. Utbedringskostnadene for innvendige arbeider i stua kalkuleres *"foreløpig"* til kr 253 000 ekskl mva.

Når det gjelder arealavviket på loftet, hevdes dette å utgjøre ca 11 m<sup>2</sup>, noe som skjønnsmessig vurderes å utgjøre en verdiforringelse på kr 200 000, basert på *"normal salgssum"*.

Forbrukeren skriver til entreprenøren 13. desember 2007. Han viser til sitt referat fra avklaringsmøtet 26. oktober, og fremsetter krav knyttet til hvert punkt i dette. Han vedlegger også rapporten fra takstmannen. Krav knyttet til forhold nemnda skal uttale seg om:

- |                                              |            |
|----------------------------------------------|------------|
| 1. Skjeve vegger/utglidning                  | kr 316 250 |
| 2. Redusert areal/lavere knevegger i 2. etg. | kr 200 000 |

|                                                |                 |
|------------------------------------------------|-----------------|
| 3. Skjeve vegger/hjørner og for store foringer | kr 60 000       |
| 4. Skjulte takrenner (ikke levert)             | kr 45 000       |
| 5. Flyttet pipe                                | kr 40 000       |
| 6. Reduksjon med 2 stk støvsugerpunkter        | kr 3 000        |
| 7. Manglende inspeksjonsluker i knevegger      | <u>kr 5 000</u> |
| Sum:                                           | kr 669 250      |

Utestående kr 239 170 kommer angivelig til fradrag. Det opplyses at det forutsettes at avtalte utbedringer som ikke berøres av de forhold det kreves erstatning for utføres snarest. Dersom kravene ikke aksepteres, anmodes det om svar senest innen 14 dager.

Det avholdes overtakelsesforretning 19. desember 2007. I protokollen vises det til de fremsatte kravene, men det opplyses at entreprenøren er uenig i disse. Det opplyses videre at forbrukeren flyttet inn i boligen 5. oktober 2007, at utestående beløp kr 239 170 er ”omtvistet”, og at beløpet ikke er ”deponert i bank”.

Entreprenøren svarer på forbrukerens krav i brev fra 10. januar 2008.

#### *1. Skjeve vegger/utglidning*

Han er enig i forbrukerens betraktning om at oppretting ikke er hensiktsmessig, men han avviser at erstatningsbeløpet skal fastsettes etter antatt utbedringskostnad. Han anfører at beløpet skal utgjøre antatt ”forringelse av bruksverdi på grunn av skjevheten”, noe han for øvrig hevder å ha fått medhold i hht konferanse med OPAK. Han tilbyr derfor en erstatning stor kr 10 000.

#### *2. Redusert areal/lavere knevegger i 2. etg.*

Entreprenøren anfører at selve gulvarealet ikke er redusert, og krever også her at kompensasjonen må fastsettes ut i fra antatt ”*redusert bruksverdi*”. Dermed tilbys kr 5 000.

#### *3. Skjeve vegger/hjørner og for store foringer*

Entreprenøren viser til pkt 2.6 i leveransebeskrivelsen, der det bl.a. heter at:

I nye boliger må det forventes noe svinn og krymp i materialer. Slike forhold er ikke reklamasjonsberettiget. Heller ikke evt. skader som skyldes ekstrem uttørking p.g.a. for kraftig fyring.

Dermed tilbys kun kr 5 000 for dette forholdet.

#### *4. Skjulte takrenner*

Entreprenøren bestrider at han har forpliktet seg til å levere skjulte takrenner, og hevder forholdet ble omtalt med konkret frarådning både i salgsfasen og under trekantmøtet angivelig avholdt 30. oktober 2006, med en protokoll signert av begge parter. (Ikke fremlagt for nemnda) Dermed avvises forbrukerens krav.

#### *5. Flyttet pipe*

Entreprenøren viser til beskrivelsens pkt 2.2 der det bl.a. heter at:

Entreprenøren eller vår forhandler har rett til å foreta endringer på konstruksjoner, praktiske løsninger og materialer, dersom dette ikke medfører endringer i pris, reduserer materialkvalitet eller funksjon

Han hevder at flyttingen ikke utgjør noen endring som berettiger forbrukerens krav, og tilbyr en erstatning stor kr 6 000.

#### *6. Reduksjon med 2 stk støvsugerpunkter*



Entreprenøren er villig til å kreditere kr 1000 for de 2 punktene.

#### *7. Manglende inspeksjonsluker i knevegger*

Entreprenøren er villig til å kreditere kr 5 000 for de 5 inspeksjonslukene som ikke ble levert.

Totalt utgjør overstående poster kr 32 000.

Dersom forbrukeren ikke godtar tilbudene, gjerne etter videre forhandlinger, vises det til at saken kan fremmes for Boligtvistnemnda. Det anmodes også om at utestående beløp deponeres i hht buofl § 49.

Forbrukeren svarer 24. januar 2008. Han lister først opp de forhold som hevdes avtalt å skulle utbedres, uten at så har skjedd. Det angis også enkelte nye forhold som angivelig har dukket opp senere. Når det gjelder entreprenørens fremsatte erstatningstilbud, opplyses det at saken vil bli oversendt advokat for vurdering dersom entreprenøren ikke kommer med et mer *"seriøst forslag til løsning"*. Kravet om deponering av utestående beløp avvises, da det hevdes at buofl ikke hjemler et slikt krav.

Entreprenøren svarer 7. mars 2008. Alle forhold som var avtalt å skulle utbedres hevdes nå enten utført eller igangsatt for fullføring. Når det gjelder arealet på loftet, hevdes det at vedkommende som utførte prosjekteringen (arkitekten) nå har foretatt kontrollberegninger av dette, og kommet til at arealtapet kun er på 7,5 m<sup>2</sup>, og ikke ca 11 m<sup>2</sup> som hevdet. Tar han med et angivelig etablert, men opprinnelig ikke planlagt areal på et overbygg over inngangspartiet på ca 3,5 m<sup>2</sup>, hevdes arealtapet kun å være 4 m<sup>2</sup>. Det hevdes også at det var forbrukeren som, i direkte dialog med den prosjekterende, faktisk *ba* om at kneveggene *"skulle flyttes for å gi større golvarealer i denne delen av loftet"*, og at han da også ble informert om at det kunne bli enkelte endringer *"fra 1:100 tegningene når arbeidstegningene ble utarbeidet"*. Det hevdes for øvrig at endringen med flyttingen av kneveggene *"ikke har gått ut over muligheten til å plassere normale innerdører, garderobeskap, vinduer eller til å møblere fornuftig i nevneverdig grad"*, da den kun er gjort i *"sekundære rom som ellers er av uvanlig stor størrelse"*. Dermed gjentas påstanden om at endringen ligger innenfor det som må aksepteres med grunnlag i teksten i beskrivelsens pkt 2.2, og tidligere fremsatt tilbud om erstatning opprettholdes.

Entreprenøren opplyser også at den leverte boligen faktisk har en grunnflate på 341 m<sup>2</sup>, mens de opprinnelige skissene som angivelig lå til grunn for kontrakten kun viste 315 m<sup>2</sup>.

Entreprenøren opplyser for øvrig at han vederlagsfritt har levert ventilasjonsanlegg til kjelleren, til tross for at dette egentlig ikke var inkludert i kontrakten. Verdien av dette angis nå til kr 31 250, og entreprenøren anfører at dette må anses som en del av den kompensasjonen forbrukeren skal ha, da *det* angivelig ble presisert i møtet 26. oktober 2007. Han oppsummerer den totale tilbudte kompensasjonen til kr 62 250. (Egentlig kr 63 250, kr 32 000 + kr 31 250), men forslår at man møtes for å forsøke å komme til enighet. Entreprenøren gjentar sin oppfordring om at omtvistet gjenstående vederlag deponeres.

Forbrukeren svarer 18. mars 2008. Han bestrider punkt for punkt at de forholdene som var avtalt å skulle utbedres *er* ferdigstilt eller utført. Med hensyn til de innvendige skjevhetene gjentas en tidligere *"frykt"* for at de skyldes manglende forankring av takstoler, og det anmodes om at forholdet dokumenteres eller kontrolleres.



Når det gjelder arealtapet på loftet, hevdes det igjen at dette er på 11 m<sup>2</sup>. Dersom *det* betviles oppfordres det til kontrollmåling. Forbrukeren bestrider at han påla arkitekten å flytte på de opprinnelig planlagte kneveggene, og at han, som påstått av entreprenøren, ble orientert om "*at tegningene ikke skulle overholdes*". Det at grunnflaten ble større enn opprinnelig planlagt hevdes å skyldes "*en feil*" fra arkitektens side. Det vises også til at det faktisk *ble* betalt for utvidelsen gjennom endringsavtale nr1, post 9 fra 25. oktober 2006.

Det bestrides at entreprenøren i bruksarealet kan medta arealet over inngangspartiet, og det bestrides at han kan ta med kostnaden for ventilasjonsanlegg i kjelleren i sin beregning av tilbudt erstatning. Dermed opprettholdes tidligere fremsatte erstatningskrav. Forslaget om møte avvises dersom entreprenøren ikke fremlegger et mer "*konstruktivt forslag til løsning*". Kravet om deponering av omtvistet beløp avvises, da det hevdes at plikten til deponering i hht buofl § 49 kun er knyttet til *retten* til å kunne flytte inn, men at den bortfaller dersom boligen allerede er tatt i bruk.

Partene møtes 12. november 2008, med befaring i boligen dagen etter. Forbrukeren skriver referat samme dag. Det fremgår at partene diskuterte fremsatte krav og tilbud uten å komme til enighet, og at man "*berørte*" en mulighet for å kunne "*møtes på halvveien*" med et erstatningsbeløp på kr 350 000, men at dette ble avvist av forbrukeren. Referatet angir for øvrig hva som skal gjøres med gjenstående reklamasjoner som ikke omfattes av forhold nemnda skal ta standpunkt til.

Entreprenøren kommenterer overnevnte referat 18. november 2008. Han hevder at han i møtet 12. november fremsatte et konkret tilbud om kr 100 000, men at forbrukeren fastholdt sitt opprinnelige krav på kr 669 250. For øvrig kommenteres enkelte av de påpekte reklamasjonsforholdene som nemnda ikke skal behandle.

Forbrukeren svarer 26. november 2008, der han signaliserer vilje til videre forhandlinger om erstatningsbeløpet dersom entreprenøren høyner sitt tilbud til kr 350 000.

Forbrukeren skriver til entreprenøren 7. januar 2009. Forbrukeren signaliserer at han kan være villig til å akseptere et forlik vedrørende erstatningssummen dersom entreprenøren er villig til å strekke seg "*noe lengre enn de kr 350 000*" som hevdes "*antydte*" tilbudt i møtet 12. november 2008, samt utføre utbedringsarbeider vedrørende fugging av gjenstående vinduer. Han forutsetter imidlertid at en avtale om forlik inngås innen 7. februar. Skjer ikke *det*, varsles det at det vil bli tatt kontakt med advokat.

Det avholdes ett-årsbefaring 10. februar 2010. Protokollen angir ikke forhold nemnda skal behandle.

Entreprenøren skriver til forbrukeren 8. juni 2010. Han viser til at han tidligere har tilbudt erstatning kr 62 350, (egentlig kr 63 250), angivelig for "*arealavvik og loddavvik på vegger i stuen*", men øker nå summen til kr 100 000, angivelig som et siste forsøk på å avvikle saken i minnelighet. Dersom tilbudet ikke godtas, opplyses det at saken vil bli fremmet for Boligtvistnemnda.

Forbrukeren avslår tilbudet 9. juni 2010.

Entreprenøren fremmer sak for Boligtvistnemnda 18. juni 2010. Han hevder at forbrukeren krever erstatning stor kr 400 000 for arealtapet på loftet og de erkjente skjeve veggene i stua. Arealtapet hevdes igjen å være 7,5 m<sup>2</sup> og ikke 11 m<sup>2</sup> slik forbrukeren hevder. Entreprenøren viser til at han har tilbudt en erstatning stor kr 100 000. Utestående beløp angis til kr 267 670, og det anmodes om at nemnda også til standpunkt til en eventuell rett til å kreve forsinkelsesrenter, og tidsrom for disse.

Entreprenøren påpeker at han har et godt forhold til forbrukeren, og at han *"sitter igjen med et positivt inntrykk etter samarbeidet med han"* i forbindelse planleggingen og byggingen av hans spesialtegnede bolig, der firmaets arkitekt angivelig ble stilt til disposisjon for forbrukeren gjennom flere møter, og man endte opp med en *"spektakulært hus"*.

Forbrukeren gir tilsva 3. august 2010. Han viser at hans erstatningskrav er kr 669 250 og ikke kr 400 000 slik entreprenøren opplyser i klagen for nemnda. Han hevder igjen at arealtapet på loftet er 11 m<sup>2</sup>, og står fast ved at høyden på kneveggene kun er 84 cm mens vedlagt tegning viser 140 cm som laveste knevegg. (En tegning datert 4. oktober 2006, dvs ca 1 uke etter at kontrakten ble signert av entreprenøren, viser 120 cm.) Når det gjelder de skjeve veggene i stua, hevdes disse å helle mer enn 10 mm utover pr meter, samtidig som flere hjørner er ute av vinkel, med størst utslag i utvendig hjørne der skjevhetene hevdes å være 3-4 cm pr meter.

Forbrukeren viser for øvrig til møtet 12. november 2008, og hevder igjen at entreprenøren der antydte et mulig erstatningsbeløp til kr 350 000, for senere å fremsette tilbud om kr 100 000.

Forbrukeren viser at han flyttet inn i boligen i oktober 2007, mens overtakelsesforretningen formeldt ble avholdt 19. desember 2007, med ett-årsbefaring først 10. februar 2010, angivelig på hans oppfordring. Han hevder at de feilene som ble avtalt å skulle utbedres ikke har blitt rettet, og han krever *"en garanti/ekspertuttalelse på at"* forankring av takstoler og montering av takstein og snøfangere nå er forsvarlig utført.

Forbrukeren opplyser at han primært ønsker at alle mangler utbedres, mot at *det* kan skje i løpet av 5 uker sommerstid. Han hevder at krevd erstatningsbeløp er lavere enn det han føler han har *"mistet av verdi"*, da kravet angivelig kun er basert på *"kostpris for å rette opp manglene"*. Det vedlegges en rekke fotografier som illustrerer forholdene.

Entreprenøren gir tilsva 27. august 2010. Han hevder at forbrukeren i et møte 22. februar 2010 (forbrukeren hevder rett dato er 22. januar) muntlig fremsatte det påståtte forslaget om kr 400 000, men han erkjenner at hans skriftlige krav er kr 669 250. Årsaken til de skjeve veggene hevdes å være takkonstruksjonen over stua, der det er benyttet sakstakstoler som har "presset" veggene utover ved belastning.

Entreprenøren gjentar påstanden om at forbrukeren vederlagsfritt har fått en bolig som er 26 m<sup>2</sup> større i 1. etasje enn det som vises på *"kontraktsskissene"*, og uttrykker av den grunn frustrasjon vedrørende kravet om erstatning for "manglende" 11 m<sup>2</sup> på loftet. Han kommenterer ikke fremlagt fotodokumentasjon, angivelig fordi han ikke var til stede da bildene ble tatt.

Når det gjelder gjenstående avtalte utbedringsarbeider, presiseres det at disse vil bli utført i første halvdel av september.



Forbrukeren gir tilsvarende 16. september 2010. Han fremlegger igjen kopi av "*Endringsavtale nr 1*" fra 30. oktober 2006 der det fremgår at det *ble* betalt for en utvidelse av boligen, og det presiseres igjen at dette var en utvidelse som egentlig ikke var "bestilt", men angivelig bare "ble slik" fordi arkitekten endret de opprinnelige målene.

Forbrukeren opplyser for øvrig at han ikke har hørt noe fra entreprenøren vedrørende lovet utbedring av mangler i løpet av første halvdel av måneden.

## **2. Sakens rettslige sider**

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen.

### *1. Skjeve vegger/utglidning*

Forbrukeren hevder at ytterveggene i stue/kjøkken er skjeve etter at de angivelig har blitt "presset" utover av taksperrene (sakstakstoler), og at dette kunne vært unngått dersom det ved montering var tatt hensyn til at så ville skje dersom ikke nødvendige foranstaltninger ble iverksatt. Forbrukeren konkluderer imidlertid i sitt møtereferat fra møtet 26. oktober 2007, samme måned som han angivelig tok boligen i bruk, med at det er "*mest fornuftig å la være å gjøre tiltak*". Han varsler samtidig at han vil kreve erstatning, og at hans krav vil avhenge av beregnet kostnad for en eventuell utbedring. Denne fikk han så opplyst av sin takstmann i hans rapport fra 16. november 2007, der angitt til kr 253 000 ekskl mva, kr 316 250 inkl mva. Dermed fremsettes erstatningskrav om samme beløp i brev til entreprenøren fra 13. desember 2007, selv om han bemerker at han mener erstatningsbeløp er lavere enn det han føler at han har "*mistet av verdi*".

Entreprenøren har ikke bestridt forbrukerens beskrivelse av tilstanden, selv om han i brevet fra 27. august 2010, ikke ville kommentere den omfattende fotodokumentasjonen som forbrukeren har fremlagt, fordi han angivelig ikke fikk være til stede da bildene ble tatt. Han er imidlertid enig i forbrukerens betraktning om at oppretting ikke var og er hensiktsmessig, men han avviser at erstatningsbeløpet skal fastsettes etter antatt utbedringskostnad. *Han* anfører at beløpet skal utgjøre antatt "*forringelse av bruksverdi på grunn av skjevheten*", og tilbyr en erstatning stor kr 10 000.

Nemnda legger til grunn at den fremlagte fotodokumentasjonen fra forbrukeren og hans takstmann viser skjevheter og størrelsene på disse der skjevhetene er størst. Det konstateres imidlertid at takstrapporten fra 16. november 2007 ikke angir spesielt mange *konkrete* måleresultater, da den nå kun har med et mål for "vridning" på en tredrager, og nedbøyning over en skyvedør. På disse stedene er imidlertid skjevhetene betydelige, og langt ut over det som må aksepteres som avvik i hht NS 3420. Nemnda er ikke i tvil om at avvikene også er betydelig en rekke andre steder, slik takstmannen angir, og forbrukeren beskriver i sitt tilsvarende fra 3. august 2010. Dersom entreprenøren ville bestride omfang og størrelser kunne han ha bedt om å få ta egne målinger eller fotografier, men det har han åpenbart ikke gjort.

På den annen side har nemnda merket seg at forbrukeren ikke krevde utbedring av manglene da han tok boligen i bruk i oktober 2007, og nemnda tar *det* som et tegn på at skjevhetene ikke er så i øyenfallende og "uakseptable" som man kan få inntrykk av ved ensidig å studere de fremlagte fotografiene og forbrukerens beskrivelse av forholdene.

Nemnda legger til grunn at forbrukeren i møtet 26. oktober 2007 ga uttrykk for at manglene ikke skulle rettes, og at entreprenøren heller skulle gis en erstatning for avvikene. Nemnda viser til derfor til buofl § 33, andre ledd, andre avsnitt, der det heter at:

Prisavslaget skal være lik kostnadene for forbrukeren med å få mangelen retta, bortsett fra slike kostnader som er nemnde i § 32 fjerde ledd tredje punktum. Blir kostnadene urimeleg høge i høve til det mangelen har å seie for forbrukeren, skal prisavslaget være lik den verdireduksjonen som mangelen medfører. Prisavslaget skal likevel minst tilsvare det entreprenøren har spart ved ikkje å levere mangelfri yting.

Etter nemndas vurdering foreligger det sannsynlighetsovervekt for at begge partene var innforstått med at kostnadene med eventuelle opprettinger langt ville overskride betydningen av mangelen. Forbrukerens beskjed om at han ikke ville fremme noe konkret erstatningsbeløp før han hadde innhentet kostnadsoverslag for utbedring, kan etter nemndas vurdering ikke uten videre anses som en beskjed om at hans krav ville bli det samme som kostnadsoverslaget. Dersom slik beskjed var blitt gitt til entreprenøren, kunne entreprenøren åpenbart ha vurdert om han isteden ville benyttet sin rett til utbedring i hht buofl § 32, andre ledd, og det må kunne antas at hans selvkost for dette ville blitt vesentlig lavere enn det fremsatte kravet. Nemnda har lang erfaring for at prisavslag knyttet til overnevnte forhold kan fastsettes ut i fra en vurdering av hvilken markedsmessig betydning de ville hatt ved et eventuelt salg av boligen, og kommer i dette tilfellet til at det skjønnsmessig skal settes til kr 125 000. (Beløpet dekker også forhold omhandlet i pkt 3)

## *2. Redusert areal/lavere knevegger i 2. etg.*

Forbrukeren opplyser at kneveggene på en del av loftet har fått en høyde på 84 cm, mens de på tegningen fra 4. oktober 2006 vises med 120 cm. Før *det* hevdes skisseutkastene å vise 140 cm. Bredden av målbart areal (BRA) hevdes redusert med i overkant av 1 m over en lengde på ca 11 m, dvs med 11 m<sup>2</sup>, og den reduserte høyden anføres å vanskeliggjøre innredning av bad og soverom. Forbrukeren opplyser at han oppdaget avviket *etter* at taket var montert, mens snekkeren holdt på med innredningsarbeidene. Han anfører at tegningene ligger til grunn for kontrakten, og krever erstatning stor kr 200 000 for arealtapet i hht verdi angitt av takstmannen.

Entreprenøren hevder at det var forbrukeren, i sin dialog med arkitekten, som faktisk *ba* om at kneveggene skulle flyttes for å gi større golvarealer i denne delen av loftet, og at han da også ble informert om at det kunne bli enkelte endringer fra 1:100 tegningene når arbeidstegningene ble utarbeidet, men dette bestrides av forbrukeren. Entreprenøren hevder for øvrig at endringen med flyttingen av kneveggene ikke har gått ut over muligheten til å plassere normale innerdører, garderober, vinduer eller til å møblere fornuftig i nevneverdig grad, da gulvarealet ikke ble redusert, og det kun dreier seg om "*sekundære rom som ellers er av uvanlig stor størrelse*". På ett tidspunkt hevdet han også at arealtapet var vesentlig mindre enn 11 m<sup>2</sup>, men det var åpenbart basert på en antakelse om at kneveggen hadde en større høyde enn den forbrukeren angir.

Entreprenøren opplyser for øvrig at den leverte boligen har en grunnflate på 341 m<sup>2</sup>, mens de opprinnelige skissene som angivelig lå til grunn for pris og kontrakt kun viste 315 m<sup>2</sup>. Han hevder at forbrukeren ikke betalte for arealøkningen, men *det* bestrides av forbrukeren som viser til "*Endringsavtale nr 1*" fra 30. oktober 2006 der det fremgår at det *ble* betalt for en utvidelse av boligen. Forbrukeren hevder også at utvidelsen egentlig ikke var "bestilt", men at den bare "ble slik" fordi arkitekten endret de opprinnelige målene.

Entreprenøren krever at den økonomiske kompensasjonen må fastsettes ut i fra antatt "*redusert bruksverdi*", og tilbyr kr 5 000.