

## Protokoll i sak 558/2010

for

Boligtvistnemnda

08.02.11

### Saken gjelder:

Krav om kompensasjon for erstatningsbolig, erstatning for verditap pga radonsikring og for gjenstående mangler, krav om ekstra garanti for utførte malerarbeider, samt krav om dekning av utgifter til sakkyndig og advokat.

-----

### 1. Sakens faktiske sider

Entreprenøren får 2. april 2007 igangsettingstillatelse fra kommunen for oppføring av en vertikaldelt tomannsbolig.

Partene inngår 26. april 2007 "*Kjøpekontrakt*" der forbrukerne kjøper den ene boligdelen.

I forbindelse med overleveringen av boligen avholdes det en befaring 20. november 2007, der forbrukerne stiller med egen takstmann. Han utarbeider "*Overtagelsesrapport*", der det angis hva som skal utbedres og hva det skal gis økonomisk kompensasjon for. For et par forhold ble man angivelig enige om at disse skulle følges opp "*over tid*", med ny kontroll senest ved ett-årsbefaringen. Ett av disse gjelder en "*observert svai/svikt i gulvet*" i kjøkkenet, der det er "*montert H-bjelke som bæring*". Takstmannen opplyser at det "*trolig er sig i konstruksjonene grunnet bæring som har satt seg*", eller svikt i understøtningen for bæringen, men at det ikke kan avklares uten at konstruksjonene åpnes. Det angis at utbedring skal skje "*senest ved ett-årsbefaringen*". Han skriver videre at: "*Hvis det er tegn til fortsatt bevegelse i konstruksjonene må dette utbedres omgående*", og at "*kjøper må holde utbygger løpende orientert*".

Det avholdes befaring i den andre boenheten 2 dager senere, 22. november 2007. Også i rapporten for denne boligen angis det at det ble observert "*svai/svikt*" i kjøkkengulvet, men at man skal se nærmere på forholdet ved ett-årsbefaringen.

Forbrukerne engasjerer 12. august 2008 en annen takstmann til befaring enn han som deltok på overtakelsen 20. november 2007. Rapporten foreligger 26. august. Det opplyses at hensikten var å få "*en uhildet gjennomgang av setningsskadene*". Takstmannen påviser en rekke steder med overflateavvik ut over "kravene" i NS 3420, og konkluderer med at lov og forskrift ikke er tilfredsstilt. Det hevdes også at enkelte benyttede vinduer ikke tilfredsstiller

Entreprenøren avviser kravet fra forbrukerne om å få dekket ytterligere kr 45 000 for utgifter til erstatningsbolig mens utbedringsarbeidene pågikk, men han erkjenner at han i utgangspunktet "*som en goodwill*" tilbød en kompensasjon stor kr 1 000 pr døgn. Han hevder imidlertid nå at dette tilbudet ikke lenger kan legges til grunn, og at det avgjørende nå er hvilket økonomisk tap forbrukerne har hatt som følge av at de måtte skaffe seg en erstatningsbolig. Han viser til at forbrukerne ikke har dokumentert at de har hatt noen ekstraavgifter forbundet med dette. Det vises også til deres påstand om at de ikke har fått kompensasjon for 2 uker i mai måned, men *det* bestrides. Når det gjelder kravet knyttet til juni anfører entreprenøren at forbrukerne etter han oppfatning faktisk bodde i boligen denne måneden. Dersom forbrukerne valgte å bo et annet sted i juni, anføres det at *det* må ha vært deres valg, og at det ikke skal gis noen kompensasjon for dette. Det vises også til at forbrukerne i hht buofl § 36, 2. ledd har en selvstendig plikt til å bidra til å redusere tapet.

Også kravet om dekning for juridiske utgifter avvises, men dersom noe skal dekkes anfører entreprenøren at *det* eventuelt må være betinget av at forbrukerne får fullt medhold i nemnda. Han hevder for øvrig at de påløpte advokatutgiftene er for høye, og viser igjen til forbrukernes plikt etter buofl § 36 om å begrense tapet.

Utgiftene til takstmannen avvises delvis med at antall timer fakturert er 106, noe entreprenøren finner å være for høyt etter hva som var nødvendig. Igjen vises det til forbrukernes plikt etter § 36 om å begrense tapet. Entreprenøren krever at forbrukerne derfor skal dekke en vesentlig del av denne utgiftsposten selv.

Når det gjelder kravet om å få ekstra garantier for de utførte utbedringsarbeidene, så avvises dette med at forbrukernes rettigheter følger av buofl.

Entreprenøren konkluderer med å erkjenne at han skal betale et beløp til forbrukerne, men at dette skal fastsettes skjønnsmessig av Boligtvistnemnda.

Forbrukernes advokat gir tilsvaer 22. november 2010. Han bestrider at forbrukerne har forsinket prosessen med å få avdekket feilene, og viser spesielt til at det i protokollen fra overtakelsen 20. november 2007 angis at: "*Hvis det er tegn til fortsatt bevegelse i konstruksjonene må dette utbedres omgående*", og at "*kjøper må holde utbygger løpende orientert*". Det hevdes at det var *det* forbrukerne faktisk gjorde flere ganger frem til entreprenøren endelig kom på befaring i april 2008, og at det før det var behov for kontrollmålinger foretatt av egen takstmann. Det hevdes også at entreprenøren ikke foretok noen målinger av avvik, da alt skjedde rent visuelt. Advokaten hevder at entreprenøren var generelt vanskelig å få kontakt med, og at også *det* var årsaken til at forbrukerne fant å måtte knytte til seg egen takstmann og advokat høsten 2008. Når det gjelder ett-årsbefaringen hevdes denne gjennomført først 4. mars 2009, men det påpekes at det ikke er fremlagt noen protokoll fra denne.

Det erkjennes at det ikke foreligger noen skriftlig avtale om at entreprenøren skulle betale for forbrukernes takstmann, men det anføres at entreprenøren ga klart uttrykk for at han ønsket at takstmannen skulle være tilstede "*i prosessen for å koordinere*". Det vises også til at entreprenøren selv tok kontakt med takstmannen, noe som fremgår av e-postkommunikasjonen.



Vedrørende radonfaren, hevdes det at boligen ble oppført i et område der det er stor generell radonkonsentrasjon, og det vedlegges kart fra NGU som dokumenterer dette. Det vedlegges også en e-post fra kommunen, der det vises til ny teknisk byggeforskrift (TEK10) som setter nye og skjerpede krav til radonsikring. (Gjelder obligatorisk for byggesøknader som sendes inn etter 1. juli 2011) Advokaten viser til den forskriften som gjaldt da boligen ble prosjektert og oppført, (TEK97) og hevder at entreprenøren har utvist uaktsomhet ved ikke å prosjektere og etablere tilstrekkelig radonsperre mot grunnen. Det hevdes igjen å foreligge et betydelig verditap for forbrukerne på grunn av for høy radonkonsentrasjon, og at den installerte radonvifta for "uttrekk" av luft fra under boligen medfører "*økonomiske utgifter utover en normal husstands utgifter*".

Når det gjelder erstatning for den tiden forbrukeren angivelig måtte bo borte fra hjemmet, opplyses det at de tidligere anførte 45 dagene ikke stemmer. Det riktige hevdes å være at de måtte finne alternativ bolig i 14 dager i mai 2008, og at de deretter måtte flytte ut på nytt året etter 4. mai 2009, før de kunne flytte tilbake 21. juni, dvs etter 7 uker. Av disse siste 7 ukene har de angivelig kun fått dekket boutgiftene i 4 uker. Dermed kreves nå kr 35 000 for i alt 5 uker.

Vedrørende utgiftene til juridisk bistand erkjennes det at disse har blitt store, men det anføres at de for forbrukerne var nødvendige, spesielt begrunnet med at entreprenøren angivelig ikke tok setningsproblemet tilstrekkelig alvorlig allerede fra starten av.

Når det gjelder forbrukernes krav om "*garanti*", vises det til rapporten fra entreprenøren fra 27. mai 2009, der han vedrørende malerarbeider opplyser at "*Våtrom Entreprenøren AS vil utbedre følgeskadene og med nødvendig garanti*". Garantien hevdes enda ikke mottatt.

Nemndas sekretær tar kontakt med forbrukernes advokat og ber om en nærmere redegjørelse for de 2 ukene i 2008 som forbrukerne krever å få dekket alternative boutgifter for. Advokaten svarer 18. januar 2011 at denne perioden ikke er knyttet til arbeidet med oppretting/oppjekking av selve bygningen, men at det dreier seg om en periode der det angivelig ble utført innvendige opprettingsarbeider i taket i hele hovedetasjen i form av sparkling, pussing og maling på grunn av opprinnelig slett utført arbeid.

## **2. Sakens rettslige sider**

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen.

### *1. Erstatning for behov for annen bolig*

Forbrukerne krever at entreprenøren skal betale dem kr 35 000 for 35 dager som utgjør den perioden hvor de etter deres mening ikke kunne bo i boligen mens det ble utført opprettingsarbeider. 14 av dagene anføres å være fra mai 2008, da det ble utført innvendige opprettingsarbeider i taket i hele hovedetasjen i form av sparkling, pussing og maling på grunn av opprinnelig slett utført arbeid, mens de resterende 21 dagene skriver seg fra perioden 4. mai til 21. juni 2009, der de bare har fått dekket utgifter for 4 av 7 uker.

Entreprenøren avviser kravet fra forbrukerne i tilsvaret fra 4. oktober 2010. men han erkjenner at han i utgangspunktet "*som en goodwill*" tilbød en kompensasjon stor kr 1 000 pr døgn til erstatningsbolig. Han anfører imidlertid at dette tilbudet ikke lenger kan legges til grunn, og at det avgjørende nå er hvilket økonomisk tap forbrukerne har hatt som følge av at de måtte skaffe seg annen bolig. Han viser også til at forbrukerne ikke har dokumentert at de har hatt noen ekstraavgifter forbundet med dette. Det vises også til deres påstand om at de ikke har fått

kompensasjon for 2 uker i mai måned, men *det* bestrides. Når det gjelder kravet knyttet til erstatningsbolig i juni 2009 anfører entreprenøren at forbrukerne etter han oppfatning faktisk bodde i boligen denne måneden. Dersom det allikevel stemmer at de valgte å bo et annet sted i juni, anføres det at *det* må ha vært deres valg, og at det ikke skal gis noen kompensasjon for dette. Det vises også til at forbrukerne i hht buofl § 36, 2. ledd har en selvstendig plikt til å bidra til å redusere et eventuelt tap,

Forbrukerne krever kompensasjon for to perioder hvor det anføres at de har måttebo utenfor hjemmet på grunn av utbedringsarbeidene til entreprenøren.

Når det gjelder den første perioden, må det tas utgangspunkt i buofl § 35 første ledd som gir forbrukerne rett til å kreve sitt økonomiske tap dekket som følge av mangler. Utlegg til erstatningsbolig er en av de tapspostene som kan kreves dekket av forbrukere etter denne bestemmelsen. En forutsetning er at forbrukerne kan sannsynliggjøre at de faktisk har flyttet ut og at dette var et rimelig tiltak sett i forhold til ulempene ved mangelen eller mangelsutbedringen. Dersom forbrukerne faktisk har betalt for erstatningsboligen, er det dokumentasjon av denne betalingen som skal ligge til grunn for erstatningsbeløpet. Det er imidlertid akseptert at en forbruker også har krav på en kompensasjon dersom han har bodd gratis, for eksempel hos slekt eller venner. Beløpet må da settes skjønnsmessig slik at han vil kunne yte huseier en rimelig godtgjørelse for oppholdet. I foreliggende sak har forbrukerne verken dokumentert at de virkelig *måtte* flytte ut, eller at de faktisk fikk en konkret utgift. De er heller ikke opplyst noe om hvorvidt de varslet entreprenøren om utflytting eller om det eventuelt var gjort noen avtale med entreprenøren knyttet til forholdet. De gis således ikke medhold for denne perioden.

Når det gjelder den andre perioden, er den rettslige situasjonen delvis annerledes. Partene er åpenbart enige om at utbedringsarbeidene startet 4. mai, men de er uenige om når de var tilstrekkelig avsluttet slik at boligen kunne tas i bruk igjen. I tilsvaret fra 22. november 2010 hevder forbrukernes advokat at dette var 21. juni 2009, mens entreprenøren i sin e-post fra 19. juni 2009 hevder at boligen skulle være beboelig fra kl 17:00 denne dagen. Nemnda finner, i samsvar med forbrukernes anførsel, at utbedringsarbeidene i 2009 pågikk fram til 21. juni, dvs i 48 kalenderdager. For første del av denne perioden fremsatte entreprenøren et tilbud 23. april 2009 om at forbrukerne skulle få kr 1 000 pr kalenderdag som kompensasjon for å flytte ut i inntil 3 uker. Tilbudet ble akseptert dagen etter. Forbrukerne har erkjent å ha fått kompensasjon stor kr 1 000 pr dag for 4 uker, dvs 28 dager med kr 28 000, til tross for at avtalen med entreprenøren egentlig kun dekket 3 uker. Nemnda kommer til at de resterende 20 dagene skal kompenseres med et beløp skjønnsmessig fastsatt til kr 10 000.

## 2. Verditap pga radon

Forbrukerne viser til at boligen ble oppført i et område der det er stor generell radonkonsentrasjon, og at det ble påvist og dokumentert for høye radonverdier i boligen. Det erkjennes at entreprenøren i ettertid *har* montert en utvendig vifte for å suge ut luft fra grunnen under boligen, men det anføres at entreprenøren har utvist uaktsomhet ved ikke opprinnelig å prosjektere og etablere tilstrekkelig radonsperre mot grunnen. Det hevdes også at den etablerte løsningen med vifte og radonbrønn medfører økonomiske utgifter for forbrukerne utover en normal husstands utgifter. Dermed kreves det erstatning for antatt verdireduksjon, skjønnsmessig fastsatt til kr 100 000.

Entreprenøren avviser kravet. Han hevder at den monterte avtrekksvifta på enkel måte har løst problemet, og at *det* er en helt normal måte å gjøre dette på. Han anfører at han har oppnådd å



senke radonverdiene til et akseptabelt nivå, innenfor forskriftskravet, og at det derfor ikke foreligger noe grunnlag for erstatning. Entreprenøren viser også til at kommunen ikke satte krav om radonsikring da igangsettingstillatelsen ble gitt.

Nemnda legger til grunn at det nå er etablert en akseptabel løsning for å sikre at det innvendige radonnivået ikke overstiger forskriftskravet. På den annen side var løsningen åpenbart ikke planlagt, og den vil etter nemndas skjønn medføre diverse utgifter for forbrukerne i form av vedlikehold, strømutfgifter og etter hvert utskifting. For dette skal entreprenøren gi en kompensasjon, skjønnsmessig fastsatt til kr 10 000.

### *3. Krav om kompensasjon for gjenstående arbeider*

Forbrukerne viser til at deres takstmann i hans rapport fra 19. mars 2010 påviser at det fortsatt er noen sprekker i overflater. For disse kreves det en kompensasjon stor kr 5 000 i hht takstmannens kostnadsanslag.

Entreprenøren avviser kravet ved å hevde at forbrukerne har reklamert for sent i hht buofl § 30. Han hevder også at kravet må avvises med henvisning til kontraktens pkt 9.1, der det i andre avsnitt angis at:

I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard

Nemnda har overfor lagt til grunn at forbrukerne tok boligen i bruk etter utbedring 21. juni 2009. Selv om forbrukerne først reklamert på sprekken i takstmannsrapporten fra 19. mars 2010, er det ikke opplyst noe om når de oppstod. Nemnda kan ikke se at entreprenørens henvisning til kontraktens pkt 9.1 uten videre kan brukes som et argument for at forbrukerne *må* akseptere sprekken. I dette tilfellet, ut i fra alt som har skjedd, kommer nemnda til at entreprenøren skal gi en erstatning som krevd, stor kr 5 000.

### *4. Krav om ekstra garantier*

Forbrukerne krever at entreprenøren skal fremskaffe en ”garanti” vedrørende utførte utbedringsarbeider knyttet til malerarbeider, som angitt i en statusrapport fra entreprenøren fra 27. mai 2009, der han opplyser at den aktuelle våtromsentreprenøren ”vil utbedre følgeskadene og med nødvendig garanti”.

Entreprenøren avviser kravet med at forbrukerens rettigheter følger av buofl.

Nemnda kan ikke se at det er grunnlag for forbrukerne til å kreve ”garantier” eller reklamasjonsrettigheter ut over bustadoppføringslovas bestemmelser. De gis således ikke medhold.

### *5. Krav om dekning utgifter til takstmann*

Forbrukerne krever dekket sine dokumenterte utgifter til takstmann med kr 37 312. De hevder at de var helt avhengig av å knytte til seg en egen takstmann, både for påvisning av feil og mangler, og for kommunikasjon med entreprenøren, og at entreprenøren faktisk ga uttrykk for at han ønsket at takstmannen skulle delta i å utrede skadeforholdene og årsakene til disse, samt kontrollere utbedringsarbeidene.

Entreprenøren avviser å dekke *hele* kravet med å vise til at takstmannen har fakturert hele

106 timer, noe han mener er for høyt etter hva som var nødvendig. Det vises også til forbrukernes plikt etter buofl § 36 om å begrense tapet. Entreprenøren krever derfor at forbrukerne skal dekke en vesentlig del av takstmannsutgiftene selv.

Det følger av buofl § 32 fjerde ledd andre setning at en entreprenør, ved siden av å dekke utbedringskostnadene ved en mangel, også skal dekke forbrukerens utgifter til *"konstatering av mangelen og andre utgifter som er ei direkte og nødvendig følge av rettinga"* osv.

Nemnda legger til grunn at det i dette tilfellet forelå en alvorlig mangel med boligen allerede ved overtakelsen, og at det må vises forståelse for forbrukernes bekymring, og deres behov for å knytte til seg en uavhengig konsulent. Nemnda er heller ikke i tvil om at også entreprenøren hadde nytte av å kunne kommunisere med en profesjonell person, selv om han ikke uttrykkelig ga uttrykk for at han ville dekke forbrukernes utgifter i forbindelse med dette. Det fremgår for øvrig av e-posten fra entreprenøren til forbrukernes advokat fra 23. april 2009 at entreprenøren aksepterer at forbrukernes takstmann kan få inpsisere alle deler av utbedringsarbeidene etter hvert som disse utføres, men det gis ingen aksept for kostnadsdekning. Nemnda finner det urimelig om entreprenøren skulle måtte dekke forbrukernes krav fullt ut, da nemnda kommer til at takstmannen også ha fungert som en direkte konsulent overfor forbrukeren, og det ikke forelå noen avtale eller krav om dette på forhånd. Nemnda kommer til at entreprenøren skal dekke et beløp skjønnsmessig fastsatt til kr 25 000.

#### *6. Krav om dekning utgifter juridisk bistand*

Forbrukerne krever at entreprenøren skal dekke den delen av deres advokatutgifter som ikke dekkes av deres forsikringsordning, både på grunn av sakens alvorlighet, dens omfang og entreprenørens angivelige "treghet" med å ville påta seg ansvar. Beløpet oppgis 5. januar 2011, av deres advokat, til å utgjøre kr 29 980. Forbrukerne anfører at de allerede våren 2008, etter overtakelsen 20. november 2007, oppdaget at vegger i stue og spisestue hadde "sunket" betrakterlig, og at det ble avholdt befaring med entreprenøren 7. april 2008 uten at *det* medførte noen reaksjon fra entreprenørens side. De hevder at entreprenøren stadig forsinket utbedringsprosessen, og at *det* var årsaken til at de selv så seg nødt til å engasjere advokat.

Entreprenøren avviser kravet, og bestrider at han forsinket prosessen med å få utbedret manglene. Han viser til at det allerede ved overleveringen av boligen, i hht protokollen, ble lagt en strategi for oppfølging av det som allerede da så ut til å være setningsskader. Han hevder videre at det var viktig å avvente forholdene til boligen hadde "satt seg", og at det var fullt ut forsvarlig å vente til ett-årsbefaringen med videre undersøkelser, slik det angivelig også fremgår av rapporten fra denne, datert 19. desember 2008. Entreprenøren viser til at han deltok på en befaring allerede 7. april 2008 basert på forbrukernes bekymringsmelding vedrørende setningene, men han hevder at man da ikke kunne påvise store forskjeller fra situasjonen på overtakelsestidspunktet 20. november 2007, og at byggelederen derfor holdt fast ved at man skulle følge planen om å vente med videre vurderinger til tidspunktet for ett-årsbefaring. Han avviser også at han på noen måte har fraskrevet seg ansvaret, og opplyser at han faktisk har hatt en utbedringskostnad for begge boenhetene på ca kr 1 000 000.

Entreprenøren bemerker for øvrig at han synes advokatutgiftene har blitt unødvendig store, (kr 90 750). Advokaten anføres imidlertid at de for forbrukerne var nødvendige, spesielt begrunnet med at entreprenøren angivelig ikke tok setningsproblemet tilstrekkelig alvorlig allerede fra starten av.



Nemnda kan ikke se at entreprenøren forsinket utbedringsprosessen, og nemnda har forståelse for at det i dette tilfellet var nødvendig for entreprenøren å få full oversikt over situasjonen, og få planlagt utbedringen grundig før denne ble iverksatt. Selv om det tok noe tid å få alt på plass, er det ikke fremlagt opplysninger som tyder på at det på noe tidspunkt var kritisk med hensyn til liv og helse. 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, som den store hovedregel, ikke tilkjennes. Nemnda kommer etter en samlet vurdering til at det i denne saken ikke er grunnlag for å fravike praksis, og forbrukerne får således ikke medhold.

### **3. Konklusjoner**

- Entreprenøren skal gi erstatning for ytterligere 20 dagers behov for erstatningsbolig, skjønnsmessig fastsatt til kr 10 000.
- Entreprenøren skal gi kompensasjon for ulempe og fremtidige utgifter forbundet med etablert radonvifte og brønn, skjønnsmessig fastsatt til kr 10 000.
- Entreprenøren skal gi en erstatning for gjenværende oppståtte sprekker i overflater, stor kr 5 000.
- Entreprenøren skal dekke en del av forbrukernes utgifter til takstmann, skjønnsmessig fastsatt til kr 25 000.
- For øvrig gis forbrukerne ikke medhold.

byggeforskriften (TEK) da de ikke kan pusses *"farefritt"*. Takstmannen angir dermed at det må foretas utbedring av *"tak, gulver og vinduer"*, og at man snarest klarlegger årsakene til setningene slik at man kan iverksette tiltak for å stoppe disse. Det uttrykkes spesielt frykt for at det skal oppstå følgeskader i badene i 3. etasje. Takstmannen fakturerer 22.08.08 forbrukerne kr 2 000 for befaring og rapport.

Forbrukerne søker juridisk bistand, og advokaten skriver til entreprenøren 29. august 2008, der han vedlegger overnevnte rapport, og ber om *"umiddelbar tilbakemelding"* om hvorvidt entreprenøren tar ansvar for de anførte manglene, og eventuelt hvilke tiltak han vil iverksette med tidsplan for gjennomføring. Det varsles at man vil anse *"dette som en tvist"* dersom tilfredsstillende tilbakemelding ikke mottas innen 15.09.08, og at forbrukerne vil kreve at de omkostningene de pådrar seg i den forbindelse, herunder kostnad til rapporteringer, vil bli krevd dekket.

Entreprenøren svarer 15. september 2008 at han gjerne vil få anledning til å gjennomgå saken med fagkyndige og eventuelt advokat før han gir tilsvaret, og at svar kan forventes innen midten av oktober. Han ber samtidig om å få oversendt rapporten fra forbrukernes første takstmann, han som var med ved overtakelsen. Entreprenøren opplyser for øvrig at han vil rette opp alle avvik utover standardens krav, eller mangler vedrørende forhold som ikke tilfredsstiller plan- og bygningsloven.

Forbrukernes advokat skriver til entreprenøren 1. november 2008, med henvisning til et brev fra 22. september, der han angivelig satte en frist for entreprenøren til å svare til 15. oktober. (Ikke fremlagt for nemnda) Da entreprenøren åpenbart ikke har svart innen fristen, varsles det at det er aktuelt å ta rettslige skritt for å bringe saken i orden. Ny frist for positivt tilsvaret gis til 15. november.

Entreprenørens daglige leder svarer 19. november 2008. Han beklager at saken har dratt ut i tid, men poengterer at målet er å få de påviste manglene utbedret snarest. Han anfører at det i rapporten fra forbrukernes første takstmann fremgår at det var enighet om at man skulle se nærmere på de påpekte setningsforholdene ved ett-årsbefaringen, og hevder at forbrukernes andre takstmann ikke hadde noen forutsetning for å uttale seg om hvorvidt det hadde skjedd noen ytterligere bevegelser i konstruksjonene etter overtakelsen, da han ikke hadde noen *"referansepunkter"*. Det anføres for øvrig at NS 3420 om toleranser og overflateavvik først og fremst gjelder ved overtakelser, og at den således ikke kan benyttes som referanse vedrørende avvik senere. Entreprenøren anmoder om at forbrukerne snarest aksepterer at det gjennomføres ett-årsbefaring der også deres første takstmann deltar, slik at man kan få avdekket eventuelle ytterligere bevegelser i bygningen.

Når det gjelder vinduene, foreslås det at man skifter til såkalt *"selvrensende glass"* i den ene gavlen, da disse angivelig ikke trenger å pusses, mens man i den andre gavlen vil foreta en ny vurdering, da det hevdes ikke å være noe problem med vinduspuss der.

Forbrukernes andre takstmann foretar befaring 1. desember 2008, og skriver i rapport fra 5. desember at han kunne *"registrere antydning til nye oppsprekninger i flisfuger på baderommet i 3. etg"*.

Det avholdes ett-årsbefaring 19. desember 2008. Begge parter stiller med takstmann. Forbrukerne har med sin takstmann nummer 2. I protokollen, åpenbart skrevet av entreprenøren, opplyses det i pkt 1 bl.a. følgende:



Det er påvist stedvis alvorlig nedbøyning i konstruksjonen i forbindelse med opplegg for drager. Det ble konkludert med at vi må åpne konstruksjonen for å avdekke årsak til nedbøyning. Som en sannsynlig følge av det er det oppstått knirk og svikt i gulvene.

Det stilles spørsmålstegn ved når denne nedbøyningen har oppstått da det ikke er sprekker i hjørner eller gipsoverflater på den veggen nedbøyningen har funnet sted. Det ble konkludert med at det ikke medfører fare for liv og helse, med unntak av om det vil komme stort snefall. Om det mot formodning skal komme et stort snefall vil entreprenøren rykke ut og sørge for måking av taket på det utsatte området. For å komme videre med saken er det nødvendig å bruke noe tid til avdekking av problemet før vi setter endelig fremdrift på utbedringen. Det ble avtalt at vi bruker første arbeidsuke i januar på dette. (5 – 9 januar) Det er da viktig at byggherrene stiller boligen til vår disposisjon i det tidsrommet.

Vedrørende vinduer angis det at begge takstmennene var enige i at forbrukerne ikke kunne kreve noe ut over det entreprenøren 19. november tilbød seg å gjøre. Det opplyses at protokollen også skal sendes forbrukernes advokat som svar på hans henvendelse.

Protokollen sendes partene 23. desember 2008, med oppfordring om gjennomlesing og eventuell tilbakemelding. Det vises spesielt til behovet for inspeksjon av konstruksjonene, slik at metode og plan for gjennomføring av utbedringer kan utarbeides. Undersøkelsene vil angivelig først og fremst bli gjort med et optisk kamera som "klarer" seg med inspeksjonshull på 6 – 10 mm, og det opplyses at det er ønskelig å få utføre dette i *"første reelle arbeidsuke i januar"*. Situasjonen beklages på det sterkeste, men det understrekes igjen at manglene vil bli rettet.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerens takstmann 11. mars 2009, der han anmoder om et møte for å gjennomgå fremdriftsplan for oppretting av feil og mangler i bygningen.

Fremdriftsplanen sendes forbrukerne 13. mars 2009. Den angir oppstart 23. mars, og en detaljert prosess i 6 faser der etasjeskiller skal jekkes opp, vegger og gulv utbedres, dører og vinduer justeres, ny overflatebehandling foretas, samt utbedring av diverse utvendige forhold. Det opplyses at planen kun er *"veiledende"*, og det bes om forståelse og aksept for at *"det gis tilstrekkelig rom for gjennomføring"*, men entreprenøren presiserer at han vil gjøre sitt ytterste for at utbedringene skal gå så raske som mulig, og mest mulig skånsomt for forbrukerne. Tidsplanen viser at arbeidet foreløpig er planlagt avsluttet 20. april 2009.

Entreprenøren sender e-post til forbrukernes takstmann og eieren av den andre boenheten 16. mars 2009 der han lister opp de firma som skal inn å utføre arbeid i de 2 boenhetene.

Forbrukernes advokat sender e-post til entreprenøren 17. mars 2009, etter at han sammen med forbrukerne har gjennomgått overnevnte fremdriftsplan. Han hevder at planen ikke er *"uttømmende"* og at den *"tidsrammen som er satt neppe er tilstrekkelig for de til dels betydelige inngrep som trengs"*. Han hevder også at forbrukerne ikke kan bo i boligen mens arbeidene pågår, og at de derfor i mellomtiden må finne seg et annet husvære. Kostnadene kreves dekket av entreprenøren. Det opplyses at også forbrukernes takstmann vil komme med egne kommentarer til fremdriftsplanen.

Entreprenøren skriver til forbrukernes advokat 30. mars 2009. Han viser til en samtale med advokaten samme dag, og at han 10.03.09 mottok et *"prosesskriv"* der det angivelig ble fremsatt *"en frist på bakgrunn av angivelig ikke påbegynte forhold"* med beskjed om at det ville bli tatt rettslige skritt uten videre varsel. (Brevet ikke fremlagt for nemnda) I prosesskrivet anføres det angivelig også at entreprenøren har mistet sin utbedringsrett. Entreprenøren viser til at han svarte på prosesskrivet i et brev fra 13. mars, (ikke fremlagt for nemnda) og at han der tilbakeviste påstandene om sendrektighet og manglende initiativ

vedrørende utbedringsarbeidene, ved å fremlegge dokumentasjon på at han hele tiden hadde hatt en *"åpenbar og konstruktiv dialog"* med huseiere og takstmenn. Han hevder at forbrukernes advokat, i samtalen 30. mars, ga uttrykk for at prosesskrivet ikke var berettiget, da *det* var basert på mangelfull kjennskap til den pågående prosessen, og at man nå var enige om at det *var* nedlagt en god del innsats med forberedende arbeid i form av kartlegging av mangler og fremdriftsplan.

Entreprenøren viser videre til advokatens e-post fra 17. mars, og et angivelig svar fra 19. mars, (ikke fremlagt for nemnda) der det opplyses at man ikke kan starte utbedringsarbeidene som planlagt 23. mars på grunn av manglende aksept fra forbrukerne, og manglende bebudet innspill fra forbrukernes takstmann. Det opplyses at man umiddelbart fikk e-post fra advokaten om at forbrukerne ønsket *"oppstart kommende mandag"*, til tross for at ingen av de kommentarene som man i hht e-posten fra 17. mars fikk beskjed om skulle komme, var mottatt. Entreprenøren hevder han ga beskjed om at han trengte minst 14 dager fra aksept oppstart til oppstart kunne skje, på grunn av sitt behov for planlegging. Han hevder også at han 20. mars forsøkte å komme i kontakt med advokaten og forbrukernes takstmann uten å lykkes. Han opplyser at han mottok en e-post 25. mars 2009, der det angivelig nedfelles 4 punkter som ønskes besvart. Entreprenøren opplyser at han, etter gjennomgang med sine fagfolk, fortsatt har tillit til at utbedringsarbeidene kan utføres i løpet av 21 virkedager, og at han mener forbrukerne kan bo i boligen mens arbeidene pågår, bl.a. fordi malerarbeidene vil bli utført med en spesielt miljøvennlig maling, og leiligheten er relativt romslig. Det kan gjerne vurderes om forbrukerne kanskje bør flytte ut 1-3 dager, men om så skjer, vil de få kr 1000 pr døgn slik, at de kan leie annet husrom.

Entreprenøren hevder han har sin utbedringsrett i behold i hht buofl § 32, 2. ledd, og varsler at han vil fremme sak for Boligtvistnemnda dersom det ikke oppnås enighet om snarlig oppstart utbedring.

Partene møtes 22. april 2009, og entreprenøren sender e-post til forbrukernes advokat dagen etter. Han opplyser at han aksepterer at forbrukerne flytter ut av boligen i inntil 3 uker mens utbedringsarbeidene pågår, og at de får kr 1000 pr døgn for dette. Arbeidene kan *"på alle nivå av utbedringen"* inspiseres av forbrukernes takstmann, eventuelt sammen med forbrukerne. Oppstart i naboileiligheten er planlagt til 4. mai 2009.

Eieren av naboileiligheten svarer 24. april 2009 at hun aksepterer oppstart 4. mai, og at hun aksepterer kr 1000 pr døgn som kompensasjon. Hun krever bl.a. å få anledning til å inspisere utbedringsarbeidene også uten at takstmannen er til stede.

Entreprenøren sender e-post til sin takstmann 7. mai 2009, der en teknisk løsning *"diskuteres"*. Han understreker at *"vi må være helt sikre på at valgt løsning er etterprøvable og innehar tilstrekkelig styrke"*.

Entreprenøren sender e-post til forbrukernes takstmann 12. mai 2009 og orienterer om løsninger og fremdrift, med oppfordring til at takstmannen gjerne kommer med egne *"innspill dersom noe er uklart"*. Man har nå angivelig fått *"blottlagt"* det meste, og det uttrykkes et håp om *"god driv videre"*.

Entreprenøren utarbeider et skriv om *"Status"* 27. mai 2009 etter befaring med forbrukernes takstmann, og hans egen takstmann 25. mai. Det opplyses at det har medgått



15 virkedager siden oppstarten 4. mai, og det gis en detaljert beskrivelse av hva som er gjort og hva som skal gjøres. Det fremgår bl.a. at en hovedårsak til skjevhetene er at *"fundamenteringen viste seg å ikke være tilstrekkelig"*, og at det derfor er etablert nye og kraftigere fundamenter i hht beregning utført av rådgivende ingeniør. Skjevhet i etasjeskiller opplyses rettet med oppjekking, samtidig som det er montert nye limtresøyler.

Det opplyses at det nå vil bli satt på en ekstra snekker i 1 – 2 dager, og at man satser på å bli ferdig med innvendige snekkerarbeider i løpet av inneværende uke. Malermesteren opplyses å være i gang med sine arbeider. Entreprenøren opplyser at han nå er *"vel tilfreds med totalsituasjonen"*, samtidig som han gir ros til forbrukernes takstmann for *"jevnlig tilsyn og konstruktiv tilnærming"*. Han lover for øvrig å komme tilbake med nærmere opplysninger.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerens takstmann 4. juni 2009, der han informerer om at våtromsentreprenøren har fått beskjed om å utbedre forhold som takstmannen åpenbart må ha påpekt. Arbeid og omfang må de angivelig vurdere selv.

Eieren av naboileiligheten sender e-post til entreprenøren 15. juni 2009, der hun lister opp en relativt lang rekke med mangelpunkter som hun angivelig oppdaget *"på en halvtime"*, under en befaring som åpenbart ble avholdt etter at entreprenøren mente han var ferdig med sine utbedringsarbeider.

Forbrukernes advokat sender faktura med timeliste til forbrukerne 17. juni 2009, stor kr 2 875. Den er angivelig for perioden 29.08.08 til 06.10.08. Faktura for perioden 30.10.08 til 30.04.09 følger 18. juni. Den lyder på kr 31 718,75.

Forbrukerne sender e-post til sin advokat 19. juni 2009, etter at det angivelig ble avholdt en befaring med entreprenøren dagen før, en befaring som opplyses ikke å ha forløpt *"som ønsket"*. Det hevdes at man påviste ca 15 punkter fra ett-årsbefaringen som ikke var utbedret, og det uttrykkes betydelig frustrasjon over at entreprenøren kalte inn til befaring før han hadde forsikret seg om at *alt* var utbedret. Forbrukerne spør om de nå kan kreve å få utbetalt et beløp fra entreprenøren slik at de selv kan stå for videre utbedring, da de åpenbart ikke har tillit til at entreprenøren kan og vil utbedre manglene.

Entreprenøren svarer samme dag med å beklage at *"saken ikke lot seg avslutte i går"*. Han lover å utbedre et hull i vegg bak komfyr i løpet av dagen, samt å justere på *"kjøkkenskrog ved komfyr, samt ved kjøll- og frysenskap"*. Det opplyses at leiligheten vil være beboelig fra og med kl 17:00. Når det gjelder andre påpekte forhold, opplyses det at man vil få komme tilbake til disse i førstkommende uke.

Forbrukernes takstmann sender e-post til advokaten, naboen og entreprenøren 21. juni 2009, der han uttrykker skuffelse etter befaring 2 dager tidligere. Han opplyser at han under hele utbedringstiden har hatt dialog med entreprenøren, og at han ville kontrollere alle utbedringer, men at sluttresultatet *"ikke på noen måte tilfredsstiller forventningene"*. Han har derfor forståelse for forbrukernes skuffelse. Det opplyses at det nå fortsatt er flere gulv og vegger som har store retningsavvik, og som derfor må *"tas opp igjen"*, og han bekrefter de manglene som entreprenøren lover å utbedre i sin overnevnte e-post fra 19. juni. Takstmannen lister også opp en rekke andre forhold som ikke er utbedret. Det eneste han er tilfreds med er de utførte malerarbeidene. Det påpekes for øvrig at det nå har medgått 7 uker, men at entreprenøren kun ba om 4 uker. Nå trengs ytterligere tid, og takstmannen angir at entreprenøren derfor bør betale *"døgnpris"* i hht tidligere avtale.



Forbrukernes nabo sender e-post til takstmannen 30. juni 2009, der hun lister opp en relativt lang rekke forhold som enda ikke er utbedret, og en rekke spørsmål som ønskes besvar. Det vises til en e-post fra entreprenøren som ikke er fremlagt for nemnda, men der entreprenøren åpenbart gir informasjon om gjenstående utbedringsarbeider som skal utføres. Ett punkt tar også opp forhold omkring radon, og det anmodes om svar på hvor omfattende det vil være å få etablert en radonbrønn, og når dette skal gjøres.

Forbrukernes takstmann sender e-post til entreprenørens takstmann 21. august 2009. Han stiller en rekke spørsmål om hvem som nå skal ta seg av hva hos entreprenøren etter at daglig leder angivelig *"har fått ny jobb"*, og bl.a. *når* badene vil bli utbedret. Det opplyses at forbrukerne må flytte ut, mens naboen angivelig ønsker å flytte inn snarest.

Entreprenøren engasjerer et takstmansfirma til å befare bygningen 4. og 5. mai 2009. De fremlegger rapport 7. mai 2009. (Ikke fremlagt for nemnda) Det opplyses at det av denne fremgår at det er en kombinert årsak til setningsskadene i bygningen, *"delvis slurv ved snekkerarbeid samt feil ved fundamenteringsarbeid"* utført av entreprenørens underentreprenør. Det fremlegges imidlertid ny rapport 26. august 2009, etter at man angivelig ble enige om at å lage *"en kostnadsoppstilling hvor det kun tas med forhold som er forårsaket av feil ved fundament, samt naturlige følgeskader fra dette, eller som må utbedres for å kunne utbedre selve fundament"*. Rapporten er åpenbart utarbeidet etter at de fleste utbedringene er foretatt.

Det opplyses at den vertikaldelte 2-mannsboligen er oppført over 3 plan inkl sokkeletasjen, med støpt kjellergulv og grunnmur utført med sprøytebetong. Trekonstruksjonene opplyses å bestå av prefabrikkerte elementer kledd med liggende trepanel. Til tak er det angivelig benyttet en sperrekonstruksjon med bæring på yttervegger og limtredragere. Rapporten beskriver en oppfattende undersøkelse av forholdene i bygningen, og det konkluderes bl.a. med:

Etter en grundig vurdering anser undertegnede at årsaken til setningsskadene i bygget skyldes feil ved fundamenteringen. Fundamentplan utarbeidet av «innklaget entreprenør» er ikke fulgt av underentreprenør, og de fundament som er anlagt er ikke sterke nok til å oppta den last de er beregnet for

Det angis en detaljert beskrivelse av hva som måtte gjøres hvor, for å rette opp manglene i bygningen, med angivelse av beregnet tidsforbruk, materialkostnader og samlet kostnad. Totalt ble beløpet kr 437 494 inkl mva. (For begge boenhetene til sammen) Det opplyses at det i kalkylen ikke er tatt hensyn til *"erstatning av ekstra boutgifter"* for den tiden boligen ikke kunne brukes mens arbeidene pågikk. Det er angivelig heller ikke tatt hensyn til kostnader som vil påløpe ved utbedring av våtrom i 2. etasje.

Entreprenøren anbefales å vurdere regress overfor betongentreprenøren.

Forbrukerens takstmann sender e-post til entreprenøren 9. september 2009. Det fremgår at han er særdeles missfornøyd med utførelsen av utbedringsarbeidene i våtrom, og med at håndverkeren ikke forhindret nedsmussing av rom utenfor våtrom i forbindelse med støv fra fjerning av fliser. Det kreves utbedring av enkelte forhold, og at det blir ryddet og vasket i hele 2. etasje.

I redegjørelsen som følger klagen til Boligtvistnemnda, opplyser forbrukernes advokat at utbedringsarbeidene ble avsluttet 3. september 2009, og at det så ble avholdt *"ferdigbefaring"*



slik at boligen ble tatt i bruk igjen 25. september, angivelig 4 måneder etter at arbeidene ble igangsatt.

Forbrukerne lager 21. februar 2010 et oppsett over hva som er utført av utbedringsarbeider, med en oppstilling vedrørende sine utgifter knyttet til dette. Utgiftsposter:

1. Utflytting uke 19 og 20 i 2008 pga utbedring malerarbeider. Ikke fått noen kompensasjon for dette
2. Utflytting 4. mai – 21. juni 2009 pga oppjekking og utbedring av skader. Har kun fått kompensasjon for 4 uker, dvs at det ikke er gitt kompensasjon for 3 uker. Opplyses at man i tillegg bodde en periode i huset mens utbedringsarbeider ble utført av snekker
3. Utgift til radonlab./sporfilmer (ikke konkretisert)
4. Utgifter til strøm mens utbedringsarbeidene pågikk
5. Rydde- og flyttekostnader
6. Utgifter til advokat for å få entreprenør til å innse feil og mangler
7. Utgifter til takstmann
8. Reiseutgifter 8 ganger kr 4 480
9. Bompenger 8 ganger kr 480

Forbrukernes advokat sender faktura med timeliste for perioden 28.05.09 til 17.12.09 til forbrukernes forsikringsselskap 8. mars 2010, stor kr 41 450. Advokathonorarer utgjør kr 30 312,50, mens resten er utgift til *"sakkyndig rapport"* kr 21 500 fratrukket egenandel kr 10 363.

Forbrukerne får utført radonmåling i sin bolig. (Utføres etter at entreprenøren har etablert en vifte og "radonbrønn" for å trekke luft ut fra grunnen under boligen) Rapporten foreligger 17. mars 2010. Den angir måleperioden til 10.12.09 – 01.03.10. I teknisk rom i kjeller angis årsmiddelverdien til 458 Bq/m<sup>3</sup>, mens verdien i soverom i kjeller og i kjøkkenet på første plan er henholdsvis 38 Bq/m<sup>3</sup> og 120 Bq/m<sup>3</sup>. Det vises til at anbefalt tiltaksnivå nå utgjør en nedre grense på 100 Bq/m<sup>3</sup>. (Tidligere 200 Bq/m<sup>3</sup> for ny bolig ved overlevering, 400 Bq/m<sup>3</sup> for bolig målt senere) Det anbefales å iverksette tiltak.

Forbrukernes takstmann befarer boligen etter at utbedringsarbeidene er gjennomført. Rapporten foreligger 19. mars 2010. Han påviser oppsprekking i 3 hjørner i kjøkken og stue, kostnadsberegnet til kr 5 000 inkl mva. I tillegg bemerkes det at forbrukerne opplyser at det er *"mørke felter på badet etter dusjing"*, og at de ikke har mottatt en angivelig lovet *"garanti på utbedring av baderommene"*. Det opplyses at det også foreligger usikkerhet knyttet til *"radonventilering og mengden Becquerel"*.

Forbrukernes takstmann fakturerer forbrukerne for kr 35 312 10. august 2010.

Forbrukernes advokat fremmer på vegne av forbrukerne sak for Boligtvistnemnda 3. september 2010. Det redegjøres for forholdene som angitt overfor. (*Det ble for øvrig fremmet en felles klage for de 2 boligeierne allerede i mai 2010, men denne ble på oppfordring fra nemndas sekretær splittet i 2 separate klagesaker, da klageforholdene og kravene ikke var fullt ut identiske for de 2 boligeierne. Den andre saken har saksnummer 559/2010*) Advokaten opplyser at forbrukerne allerede våren 2008, etter overtakelsen 20. november 2007, oppdaget at vegger i stue og spisestue hadde "sunket" betrakterlig, og at det ble avholdt befaring 7. april 2008. Han hevder at denne ikke medførte noen reaksjon fra entreprenørens side. Dermed så forbrukerne seg angivelig nødt til å engasjere egen takstmann som sjekket setningsskadene 12. august 2008, nedfelt i rapporten fra 26. august. Det ble med grunnlag i denne rapporten reklamert skriftlig overfor entreprenøren i brev fra forbrukernes advokat 29. august 2008. Det anføres at entreprenøren ga uttrykk for at han ikke ville foreta seg noe før ett-årsbefaringen, til tross for at takstmannen hadde påpekt at setningsskadene

trolig ville utvikle seg videre, og medføre ytterligere følgeskader. Dermed engasjerte forbrukerne ny befaring med takstmann 5. desember 2008, der takstmannen påviste slike skader. Advokaten hevder at entreprenøren først 19. desember 2009, 8 måneder etter at forbrukerne orienterte han om setningsskadene, deltok på befaring med takstmann og aksepterte å skulle foreta utbedringer. Det vises til at utbedringsarbeidene ble igangsatt 4. mai 2009, og at entreprenøren "forsøkte" seg på overlevering 18. juni, men at det da ble påvist en rekke forhold som enda ikke var utbedret, noe som førte til endelig ferdigstilling først 3. september, men flytting tilbake for forbrukerne 25. september. (Datoene gjelder trolig den andre boligen. Nye datoer fremlegges 22.11.10) Dermed anføres det at utbedringsarbeidene pågikk i 4 måneder, og at *det* var 3 måneder lengre enn beregnet.

Det anføres at det er påvist uakseptable høye radonkonsentrasjoner i boligen selv etter at det er installert vifte og radonbrønn, og at årsaken skyldes at entreprenøren ikke opprinnelig etablerte radonsperre mot grunnen. Dermed anføres det at problemet nå har direkte sammenheng med entreprenørens utførelse av arbeidet, og at forbrukernes tap må anses som påregnelig for entreprenøren. Det hevdes at det ikke vil være mulig fullt ut å få fjernet radonet, og at det trengs "*permanente vifter*" for å redusere nivået. Dermed kreves erstatning for antatt verdireduksjon for boligen ved et eventuelt salg, skjønnsmessig fastsatt til kr 100 000.

Det hevdes også påvist gjenstående skjevheter etter utbedring, og at det fortsatt er noen sprekker i hjørner, angitt i takstrapport fra 19. mars 2010.

Forbrukerne krever dekket sine direkte og indirekte økonomiske tap med henvisning til buofl § 35, første ledd og § 36, i form av utgifter som var påregnelige for entreprenøren. Det hevdes at forbrukerne var helt avhengig av å knytte til seg en takstmann, både for påvisning av feil og mangler, og for kommunikasjon med entreprenøren, og at entreprenøren faktisk ønsket at forbrukernes takstmann skulle delta i å utrede skadeforholdene og årsakene til disse, samt kontrollere utbedringsarbeidene. Dermed fremsettes krav om at entreprenøren skal dekke kr 37 312 i hht fremlagte fakturakopier.

Når det gjelder juridisk bistand, hevdes denne å ha vært nødvendig for forbrukerne, både på grunn av sakens alvorlighet, dens omfang og entreprenørens angivelige "treghet" med å ville påta seg ansvar. Det vises til at det til nå er fakturert kr 79 793,75. Da forbrukerne opplyses å ha forsikringsdekning for kr 80 000, kreves det imidlertid kun at entreprenøren skal dekke egenandeler på angivelig kr 19 158,75, men det presiseres at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med forberedelsene til klagebehandlingen for nemnda. Nemnda mottar nytt oppsett over hva som er fakturert forbrukerne 5. januar 2011. Der fremgår det at det totale salæret er kr 90 750, og at forbrukerne må dekke kr 29 950 av dette, etter at det er tatt hensyn til deres forsikringsdekning.

Når det gjelder erstatning for den tiden forbrukerne angivelig ikke kunne benytte boligen mens utbedringsarbeidene foregikk kreves kr 1 000 pr dag, i alt kr 45 000 for 14 dager i mai og for 31 dager omkring juni.

For problemet med radon kreves erstatning for antatt verdireduksjon, skjønnsmessig fastsatt til kr 100 000.

Videre kreves kr 5 000 for påviste sprekker angitt i takstrapporten fra 19. mars 2010.



Dermed nedlegges det påstand om at entreprenøren skal betale erstatning for utgifter og verdireduksjon med i alt kr 206 470,75. I tillegg kreves det at entreprenøren skal gi garantier for de utbedringsarbeidene som er foretatt.

Forbrukerens advokat bekrefter i e-post til nemnda 22. september 2010 at innsendt dokumentasjon skal være tilstrekkelig for saken, og at sekretariatet ikke behøver å ta hensyn til det som ble sendt inn i mai for de 2 boenhetene samlet.

Entreprenøren gir tilsvaret 4. oktober 2010. Han bestrider at han har forsinket prosessen med å få utbedret manglene, og viser til at det allerede ved overleveringen av boligen ble lagt en strategi for oppfølging av det som allerede da så ut til å være setningsskader, og at *det* fremgår av protokollen. Entreprenøren anfører at det var viktig å avvente forholdene til boligen hadde "satt seg", og at det var fullt ut forsvarlig å vente til ett-årsbefaringen med videre undersøkelser, slik det angivelig også fremgår av rapporten fra denne, datert 19. desember 2008. Han opplyser imidlertid at han deltok på en befaring allerede 7. april 2008 basert på forbrukernes bekymringsmelding vedrørende setningene, men han hevder at man *da* ikke kunne påvise store forskjeller fra situasjonen på overtakelsestidspunktet 20. november 2007, og at byggelederen derfor holdt fast ved at man skulle følge planen om å vente med videre vurderinger til tidspunktet for ett-årsbefaring. Det hevdes for øvrig at forbrukerne kompliserte saken ved å kreve at deres takstmann alltid skulle være med ved befaringer, og det bestrides at det var noen enighet om at forbrukernes utgifter til takstmann skulle dekkes. Entreprenøren anfører også at forbrukerne i starten av prosessen benyttet en annen takstmann enn han som senere fulgte opprettingsarbeidene, og at *det* medførte at man manglet et dokumentert sammenligningsgrunnlag som kunne vise utviklingen av setningene. Han avviser at han på noen måte har fraskrevet seg ansvaret, og opplyser at han faktisk har hatt en utbedringskostnad for begge boenhetene på ca kr 1 000 000. Utbedringsarbeidene hevdes ferdigstilt 15. juni 2009, og entreprenøren hevder at boligen fullt ut var beboelig fra dette tidspunktet. Det hevdes også at den andre boligeieren faktisk tok boligen i bruk denne dagen. Videre hevdes det at forbrukerne ikke ga noe signal om at *de* ikke ville eller kunne ta boligen i bruk på dette tidspunktet. Entreprenøren erkjenner at det ble utført arbeider på deler av gulvet etter 15. juni 2009, men han hevder at dette egentlig var unødvendig og uberettiget, og at forbrukerne uten problemer kunne bodd i boligen mens disse arbeidene ble utført.

Når det gjelder radon, opplyses det at det har blitt montert en vifte som på enkel måte har løst problemet, (radonbrønn) at *det* er en helt normal måte å gjøre dette på, og at man har oppnådd å senke verdiene til et akseptabelt nivå, innenfor forskriftskravet. Dersom det allikevel skulle være for høye verdier i enkelte rom, opplyses det at man kan foreta justering av viftehastigheten. Det anføres dermed at det ikke foreligger noe grunnlag for erstatning. Entreprenøren viser også til at kommunen ikke har satt krav om radonsikring da igangsettingstillatelsen ble gitt. Dermed avvises kravet om kompensasjon med at det ikke foreligger noe dokumentert tap for forbrukerne.

Når det gjelder påståtte mangler angitt i takstrapporten fra 19. mars 2010, kostnadsberegnet til kr 5 000, hevder entreprenøren at det er reklamert for sent på disse med henvisning til buofl § 30. Uansett hevdes det at forholdene må aksepteres med henvisning til kontraktens pkt 9.1, der det i andre avsnitt angis at:

I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard