

Protokoll i sak 559/2010

for

Boligtvistnemnda

08.02.11

Saken gjelder:

Krav om kompensasjon for erstatningsbolig, erstatning for verditap pga radonsikring og for gjenstående mangler. Krav om dekning for tapt arbeidsfortjeneste og for skade på kjøleskap. Krav om refusjon for betalt montering av ventilasjonsanlegg, samt krav om dekning av utgifter til sakkyndig og advokat.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 25. mai 2005 "*Kjøpekontrakt*" der forbrukerne kjøper den ene delen av en vertikaldelt tomannsbolig. (Mulig at datoen er feil) Leveransebeskrivelsen er ikke datert, men den angir bl.a. at "*det er planlagt balansert ventilasjon i leilighetene*".

Entreprenøren innhenter tilbud på "*VVS-installasjoner*" 12. februar 2007. Dette omfatter levering av komponentene til et balansert ventilasjonsanlegg, men det fremgår at tilbudet ikke inkluderer montering.

Entreprenøren får 2. april 2007 igangsettingstillatelse fra kommunen for oppføring av bygningen.

Entreprenøren utarbeider et notat 23. juli 2007 etter en angivelig "*runde med endringer*" foretatt med forbrukerne. Blant disse angis en post med teksten "*ventilasjonsanlegg med pollenfilter kr 19 500*". (I teksten opplyses det at endringene medfører et "*fratrekk*" på totalt kr 120 913 inkl mva, men *det* er åpenbart feilskrift, da det må åpenbart må være et tillegg. Det står også at "*Dette godkjennes av byggherre*". Ingen av partene har signert på fremlagt kopi for nemnda)

I forbindelse med overleveringen av boligen avholdes det en befaring 22. november 2007, der forbrukerne stiller med egen takstmann. Han utarbeider "*Overtagelsesrapport*", der det angis en rekke forhold som skal utbedres. For et par forhold ble man angivelig enige om at disse

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 (var 22. november), 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 eierne av naboileiligheten faktisk tok sin bolig 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. Det anføres dermed at det ikke foreligger noe grunnlag for erstatning, og at man om ønskelig kan justere opp viftehastigheten. 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.

Kravet om erstatning for tapt arbeidsfortjeneste avvises med at den fremlagte timelista ikke er tilstrekkelig som dokumentasjon, da den ikke ”underbygges” av dokumentasjon fra arbeidsgiver som viser hva som er trukket i lønn. Dermed hevdes det at det ikke er dokumentert at forbrukerne har lidt noe tap, med henvisning til buofl § 36 om at det bare er ”økonomiske tap” som eventuelt skal dekkes.

Entreprenøren anfører at forbrukerne ikke har fremlagt noe bevis for at kjøleskapet ble ødelagt av hans folk. Han hevder at forbrukerne kan ha ”*slått av dette kjøleskapet selv etter at de tømte det*”, og at *det* kan være årsaken til skaden. Dermed avvises kravet om erstatning.

Når det gjelder kravet om refusjon knyttet til ventilasjonsanlegget, så avvises dette. Entreprenøren hevder at det tydelig fremgår av leveransebeskrivelsen at han *kun* skulle levere ”*materialpakken*”, men at monteringen av anlegget ikke var inkludert. Årsaken til dette hevdes å være at forbrukerne ”*skulle kunne velge andre og billigere alternativer om ønskelig*”. Han hevder at det tillegget forbrukerne ble avkrevd, kun var for monteringen, og at dette ble kommunisert og akseptert. Han vedlegger også det tilbudet han fikk fra ventilasjonsleverandøren datert 12. februar 2007, som viser at montering ikke er inkludert. Entreprenøren bestrider for øvrig at eierne av naboileiligheten fikk noe fratrekk for montering, da de angivelig kun fikk fratrekk for den innlagte materialpakken.

Når det gjelder påståtte mangler angitt i takstrapporten fra 19. mars 2010, kostnadsberegnet til kr 35 000, 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

Entreprenøren avviser kravet fra forbrukerne om å få dekket ytterligere kr 101 000 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 de 101 dagene, og at deres krav må avvises *"alene på dette grunnlaget"*. Det erkjennes at forbrukerne nektet å flytte inn etter utførte utbedringer 15. juni 2009, selv om naboene angivelig gjorde det, og også takstmannen angivelig mente at de kunne flytte inn. Entreprenøren hevder derfor at det var forbrukerne som selv valgte å bo et annet sted etter 15. juni, og han vil ikke betale for det. Det vises også til at forbrukerne i hht buofl § 36, 2. ledd har en selvstendig plikt til å bidra til å redusere tapet.

Kravet om dekning for utgifter til leie av bod for lagring av møbler avvises med at dette ikke var nødvendig, da møblene angivelig kunne vært flyttet rundt i boligen etter behov avhengig av hvor utbedringsarbeidene ble utført.

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 for høyt, og høyere enn det han var nødvendig. Igjen vises det til forbrukernes plikt etter buofl § 36 om å begrense tapet. Entreprenøren krever at forbrukerne derfor skal dekke en vesentlig del av denne utgiftsposten selv.

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 19. november 2010. Han bestrider at forbrukerne har forsinket prosessen med å få avdekket feilene, og viser spesielt til at det i protokollen fra overtakelsen 22. 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 17. februar 2009, (til tross for at protokollen er datert 19.12.08), 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 flere ganger 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 forbrukerne angivelig måtte bo borte fra hjemmet, opplyses det at selve oppjekningsarbeidene for hele bygningen ble foretatt fra forbrukernes leilighet, og at arbeidene der derfor ble mer omfattende enn i naboileiligheten. Det anføres også at det pr 15. juni 2009 fortsatt gjestod arbeider som skulle gjøres, og at det i tillegg var en del forhold som skulle ordnes etter allerede utført utbedring i form av fjerning av malingsflekker, riper på platetopp og ødelagt garderober. Dermed hevdes det å være *"misvisende"* når det hevdes at forbrukerne selv valgte å bo hjemmefra. Det opplyses at de på grunn av vansker med å finne bosted i Tønsberg fant å måtte finne husvære i Porsgrunn, og at *det* medførte lang reisetid og bompengeutgifter som det ikke er krevd dekning for. Dessuten anføres det at entreprenøren tok 3 uker ferie i utbedringsperioden, og at det økte lengden på denne. Det vises også til at forbrukernes takstmann allerede før arbeidene startet betvilte at disse kunne utføres innenfor entreprenørens plan om 4 uker.

Når det gjelder kravet dekning for tapt arbeidsfortjeneste, og dokumentasjon for dette, opplyses det at forbrukerne valgte å ta dette ut som ekstra fridager, og at de dermed ikke ble trukket i lønn.

Vedrørende kjøleskapet anføres det at det er mest sannsynlig at det var entreprenørens folk som skadet dette ved å stenge av strømmen i forbindelse med utbedringsarbeidene, da de også angivelig ødela andre ting så som sofa ved at denne fikk malingssøl.

Vedrørende ventilasjonsanlegget bestrides det at forbrukerne ble informert om at monteringen ikke var inkludert i leveransen, og det anføres at forbrukerne ikke har kjent til hvilken avtale entreprenøren hadde med sin leverandør.

Når det gjelder gjenstående utbedringsarbeider hevdes det at det for flere av disse har vært reklamert i lengre tid, og også før utbedringsarbeidene ble igangsatt, mens andre har oppstått etter utbedringen som en angivelig følgeskade av denne. Det anføres at reklamasjonsplikten for denne typen skader faller utenfor bustadoppføringslovas bestemmelser, da plikten angivelig hører inn under kjøpsloven. Kravet om erstatning i hht takstrapporten opprettholdes.

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.

Forbrukerne har åpenbart også etterlyst en ekstra ”garanti”, og advokaten vises i den anledning 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.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen.

1. Erstatning for behov for annen bolig

Forbrukerne krever at entreprenøren skal betale dem kr 101 000 for 101 dager a kr 1 000 som de angivelig ikke kunne bo i boligen mens det ble utført opprettingsarbeider. Den totale perioden hevdes å være 131 dager, men det erkjennes at man har fått erstatning for 30 av disse. Det vises videre til at utbedringsarbeidene ble igangsatt 4. mai 2009, og at entreprenøren ”forsøkte” seg på overlevering 15. juni, men at det *da* ble påvist en rekke forhold som enda ikke var utbedret, noe som førte til endelig ferdigstillelse først 3. september, men tilbakeflytting først 25. september. Forbrukerne poengterer at de største opprettingsarbeidene ble foretatt fra og i deres leilighet, og at de ble meget mer berørt enn eierne av naboileiligheten.

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 i inntil 3 uker. 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. Utbedringsarbeidene hevdes ferdigstilt 15. juni 2009, og entreprenøren hevder at boligen fullt ut var beboelig fra dette tidspunktet, men han erkjenner at han var kjent med at forbrukerne nektet å flytte inn, selv om naboene angivelig gjorde det, og også takstmannen angivelig mente at de kunne flytte inn. Entreprenøren erkjenner også at det ble utført arbeider på deler av gulvet etter 15. juni, men han hevder at dette egentlig var unødvendig og uberettiget, og at forbrukerne uten problemer kunne bodd i boligen mens disse arbeidene ble utført. Han anfører derfor at det var forbrukerne som selv valgte å bo et annet sted etter 15. juni, og han vil ikke betale for det. Det vises også til at forbrukerne i hht buofl § 36, 2. ledd har en selvstendig plikt til å bidra til å redusere tapet.

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. Entreprenøren hevder at det var 15. juni 2009, mens forbrukerne hevder at arbeidene først var tilstrekkelig ferdigstilt 3. september. Forbrukerne opplyser at de flyttet inn igjen 25. september. Det er ikke nærmere redegjort for hvorfor man ikke kunne flytte inn allerede 3. september. Forbrukerne hevder at de måtte bo borte fra boligen i 131 dager. Regnet fra 4. mai blir det til 13. september. Det er ikke redegjort for hvorfor kravet er fremsatt frem til denne datoen. Nemnda kommer til at entreprenøren ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at boligen var tilstrekkelig beboelig allerede 15. juni, bl.a. med grunnlag i meldingen fra forbrukernes takstmann fra 21. juni der han bl.a. skriver at det fortsatt er flere gulv og vegger som har store retningsavvik, og som derfor må ”*tas opp igjen*”. På den annen side har heller ikke forbrukerne tilstrekkelig

sannsynliggjort at boligen ikke var forsvarlig beboelig før 3. september, selv om det åpenbart gjenstod utbedringsarbeider. Nemnda legger til grunn at forbrukerne måtte flytte ut i 131 kalenderdager, og kommer til at det må 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 mangelutbedringen. 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 dette tilfellet 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 30 dager med kr 30 000 i hht overnevnte dagtakst, til tross for at avtalen med entreprenøren egentlig kun dekket 3 uker. Nemnda kommer til at de resterende 101 dagene skal kompenseres med et beløp skjønnsmessig fastsatt til kr 50 000.

2. Utgifter til leie av bod

Forbrukerne krever at entreprenøren dekker dokumenterte utgifter til leie av bod for møbler med i alt kr 3 293.

Entreprenøren avviser kravet med at det ikke var nødvendig for forbrukerne å leie bod, da møblene angivelig kunne vært flyttet rundt i boligen etter behov, avhengig av hvor utbedringsarbeidene ble utført.

Nemnda er ikke enig med entreprenøren. I dette tilfellet har opprettingsarbeidene åpenbart vært omfattende, og nemnda kommer til at forbrukerne skal ha dekket sin utgift som dokumentert til kr 3 293, jf buofl § 35 første ledd.

3. 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, strømutgifter og etter hvert utskifting. For dette skal entreprenøren gi en kompensasjon, skjønnsmessig fastsatt til kr 10 000.

4. Krav om kompensasjon for gjenstående arbeider

Forbrukerne viser til at deres takstmann i rapporten fra 19. mars 2010 påviser en rekke mangler med bl.a. oppsprekking og skjevheter. For disse kreves det en kompensasjon stor kr 35 000 i hht takstmannens kostnadsanslag. Det hevdes at det for flere av de påviste manglene har blitt reklamert i lengre tid, også før opprettingsarbeidene med bygningen ble igangsatt, mens andre har oppstått etter utbedringen som en angivelig følgeskade av denne.

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 legger til grunn at forbrukerne tok boligen i bruk etter utbedring i september 2009. Selv om de først reklamert på manglene angitt i takstmannsrapporten 19. mars 2010, er det etter nemndas syn ikke tilstrekkelig belyst/opplyst 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 manglene. I dette tilfellet, ut i fra alt som har skjedd, kommer nemnda til at entreprenøren skal gi en erstatning skjønnsmessig fastsatt til kr 25 000.

5. Tapt arbeidsfortjeneste

Forbrukerne krever dekket tapt arbeidsfortjeneste forbundet med eget oppfølgingsarbeid knyttet til mangler og utbedringsarbeider. De fremlegger en detaljert timeliste som også angir hva som skjedde og når. Lista summeres til 80 timer, men det kreves kun dekning for 70 timer a kr 215, til sammen kr 17 200.

Entreprenøren avviser kravet med at den fremlagte timelista ikke er tilstrekkelig som dokumentasjon, da den ikke "underbygges" av dokumentasjon fra arbeidsgiver som viser hva som er trukket i lønn. Forbrukerne opplyser imidlertid at de valgte å ta dette ut som ekstra fridager, og at de dermed ikke ble trukket i lønn.

Entreprenøren hevder at forbrukerne ikke her dokumentert at de har lidt noe tap, med henvisning til buofl § 36 om at det bare er "*økonomiske tap*" som eventuelt skal dekkes.

Nemnda er ikke i tvil om at forbrukerne har hatt en god del arbeid i forbindelse med de ovenfor omtalte manglene. Boligtvistnemnda er imidlertid ment å være en rimelig form for tvisteløsning utenom domstolene, og nemnda har derfor lang tradisjon for normalt ikke å tilkjenne kompensasjon for denne type arbeid hos partene, se tilsvarende synspunkter nedenfor under spørsmålet om utgifter til juridisk bistand. Unntak kan likevel tenkes der arbeidet er svært omfattende eller entreprenøren er meget å bebreide. Slik nemnda bedømmer foreliggende sak er disse vilkårene ikke til stede her.

6. Skadet kjøleskap

Forbrukerne hevder at entreprenøren skadet deres kjøleskap under utbedringsarbeidene, og krever dekket kjøp av nytt skap. Kvittering for opprinnelig kjøpt skap fra 2007, stor kr 11 123,75 inkl mva, vedlegges. (Kravet angis til kr 8 899, men *det* er beløpet ekskl mva)

Entreprenøren avviser kravet ved å anføre at forbrukerne ikke har fremlagt noe bevis for at kjøleskapet virkelig ble ødelagt av hans folk. Han hevder at forbrukerne kan ha *"slått av dette kjøleskapet selv etter at de tømte det"*, og at *det* kan være årsaken til skaden. Forbrukerne hevder imidlertid at det er mest sannsynlig at det var entreprenørens folk som skadet skapet ved å stenge av strømmen i forbindelse med utbedringsarbeidene, da de også angivelig ødela andre ting så som sofa ved at denne fikk malingssøl.

Nemnda har vansker med å forstå hvorfor en eventuell avstenging av strøm til et kjøleskap uten videre skal medføre skade på dette. Nemnda har for øvrig ikke tilstrekkelig grunnlag til å avgjøre hvem som sannsynligvis forårsaket skaden, og kan derfor ikke tilkjenne erstatning for skadet kjøleskap. Forbrukerne får ikke medhold.

7. Krav om refusjon for betalt montering ventilasjonsanlegg

Forbrukerne viser til at leveransebeskrivelsen angir at det i leiligheten er *"planlagt balansert ventilasjon"*, og hevder at de fikk orientering om dette i sitt første møte med entreprenøren. De opplyser imidlertid at entreprenøren endret dette etter byggestart, og at han så krevde ekstrabetaling for allikevel å montere denne typen anlegg. Når det gjelder naboileiligheten, hevdes det at eierne av denne ikke ønsket et balansert ventilasjonsanlegg, og at de derfor fikk et fratrekk i prisen på grunn av dette. Dermed fremsetter forbrukerne krav om refusjon av kr 19 500 som betalt for montering av anlegget i hht fremlagt oversikt fra 23. juli 2007.

Entreprenøren avviser kravet ved å hevde at det tydelig fremgår av leveransebeskrivelsen at han *kun* skulle levere *"materialpakken"*, men at monteringen av anlegget ikke var inkludert. Årsaken til dette hevdes å være at forbrukerne *"skulle kunne velge andre og billigere alternativer om ønskelig"*. Han hevder at det tillegget forbrukerne ble avkrevd, kun var for monteringen, og at dette ble kommunisert og akseptert. *Det* bestrides av forbrukerne som hevder at de ikke ble informert om at monteringen ikke var inkludert i leveransen

Entreprenøren har også fremlagt det tilbudet han fikk fra ventilasjonsleverandøren datert 12. februar 2007, som viser at montering ikke er inkludert, men forbrukerne anfører at de ikke har kjent til hvilken avtale entreprenøren hadde med sin leverandør.

Entreprenøren bestrider for øvrig at eierne av naboileiligheten fikk noe fratrekk for montering, da de angivelig kun fikk fratrekk for den innlagte materialpakken.

Nemnda legger til grunn at teksten i leveransebeskrivelsen kan forstås dit hen at det skulle leveres et komplett balansert ventilasjonsanlegg inkl montasje, men at partene må ha diskutert de enkelte punktene i endringslista fra 23. juli 2007, og at det konkret i denne angis at endringene *"godkjennes av byggeherre"*. Forbrukerne har heller ikke bestridt dette, selv om de meget senere krever å få refundert det angitte beløpet knyttet til montering av anlegget. Nemnda kommer til at det foreligger sannsynlighetsovervekt for at forbrukerne var innforstått med at beløpet kr 19 500 var for montering av det ventilasjonsanlegget som omtales i leveransebeskrivelsen. De gis således ikke medhold.

8. Krav om ekstra garantier

Forbrukerne har åpenbart også etterlyst en ekstra ”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”. Garantien hevdes enda ikke mottatt.

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.

9. Krav om dekning utgifter til takstmann

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. De hevder at de 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 deres takstmann skulle delta i å utrede skadeforholdene og årsakene til disse, samt kontrollere arbeidene. Dermed fremsettes krav om at entreprenøren skal dekke kr 60 687,50 i hht fremlagte fakturakopier.

Entreprenøren avviser at han skal dekke *hele* kravet ved å hevde at det er fakturerte timetallet er for høyt, og høyere enn nødvendig. Igjen vises det til forbrukernes plikt etter buofl § 36 om å begrense tapet. Entreprenøren krever at forbrukerne derfor skal dekke en vesentlig del av denne utgiftsposten selv.

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 inspisere 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 40 000.

10. Krav om dekning utgifter juridisk bistand

Forbrukerne krever dekket sine utgifter til juridisk bistand. De hevder at denne var nødvendig både på grunn av sakens alvorlighet, dens omfang og entreprenørens angivelige ”treghet” med å ville påta seg ansvar. De anfører at de allerede våren 2008, etter overtakelsen 22. 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 også at entreprenøren stadig forsinket utbedringsprosessen, og at *det* var årsaken til at de selv så seg nødt til å engasjere advokat.

Forbrukernes advokat har i brev fra 6. januar 2011 oppgitt hva som er fakturert forbrukerne. Der fremgår det at det totale salæret er kr 121 687,50, og at forbrukerne må dekke kr

21 687,50 av dette i tillegg til en egenandel stor kr 4 000 pluss 20 % av kr 96 000 knyttet til deres forsikring. Totalbeløpet for forbrukerne angis dermed å bli kr 44 887,50,

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 avvende 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. Forbrukernes advokat erkjenner at utgiftene ble store, men han anfører 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 ytterligere erstatning for behovet for erstatningsbolig, skjønnsmessig fastsatt til kr 50 000
- Entreprenøren skal dekke forbrukernes dokumenterte utgift til leie av bod for oppbevaring møbler, stor kr 3 293
- 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 mangler med overflater, skjønnsmessig fastsatt til kr 25 000
- Entreprenøren skal dekke halvdelen av forbrukernes dokumenterte utgift til kjøp av kjøleskap med kr 5 562
- Entreprenøren skal dekke en del av forbrukernes utgifter til takstmann, skjønnsmessig fastsatt til kr 40 000.
- For øvrig gis forbrukerne ikke medhold.

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"*.

Forbrukerne kjøper innbyggingskjøleskap 17. desember 2007. Kjøpesum kr 11 123,75 inkl mva. (Dette skapet ble angivelig senere skadet av entreprenørens folk under utbedringsarbeidene, og kreves erstattet)

Forbrukerne engasjerer 12. august 2008 en annen takstmann til befaring enn han som deltok på overtakelsen 22. 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 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 28. 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.

Entreprenørens daglige leder skriver til forbrukernes advokat 19. november 2008, med henvisning til et brev fra 22. september. (Ikke fremlagt for nemnda) 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 og skriver i rapport fra 5. desember 2008 at han kunne registrere "*ytterligere setninger i deres bolig. Det ble nå registrert 30 mm nedbøyning i branncelledeveveggen i stuen i 1. etg.*" og "*14 mm nedbøyning mot branncelledeveveggen*" i spisestuen. I tillegg ble det angivelig "*registret sprekker i flisfuger på baderommet over stuen som følge av nedbøyningen*".

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 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.

Forbrukernes advokat sender "*prosessvarsel*" til entreprenøren 10. mars 2009, der han minner om at det nå har gått mer enn et halvt år siden det ble reklamert på en lang rekke forhold. Tross det har man angivelig ikke mottatt noen tilbakemelding med plan for utbedring selv om det har blitt gitt flere anmodninger om dette. Det settes en siste frist til 24. mars 2009 for oversendelse av fremdriftsplan. Skjer ikke det, vil det bli tatt rettslige skritt, samtidig som det hevdes at entreprenørens rett til å få utbedre har falt bort i hht bestemmelse i buofl.

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 forbrukerne og deres takstmann 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 prosesskrivet fra 10.03.09. Entreprenøren hevder at han svarte på prosesskrivet i et brev fra 13. mars, (ikke fremlagt for nemnda) og at han der tilbakeviste påstandene om sendretighet 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 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 er planlagt til 4. mai 2009.

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

Forbrukerne leier en bod for lagring av møbler mens utbedringsarbeidene pågår. Faktura fra 5. mai 2009 lyder på kr 1343. Den gjelder leie frem til 30. juni.

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 etterprøvbar 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.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 15. juni 2009, der de lister opp en relativt lang rekke med mangelpunkter som de 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 11 000. Den er angivelig for perioden 22.07.08 til 18.11.08. Faktura for perioden 19.11.08 til 30.04.09 følger 18. juni. Den lyder på kr 35 937,50.

Eierne av naboleiligheten sender e-post til advokaten 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 enda 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.

Forbrukerne sender e-post til takstmannen 30. juni 2009, der de 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.

Forbrukerne får ny faktura for leie av bod 1. juli 2009 stor kr 1950. Denne løper frem til 30. september.

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 ønsker å få flytte tilbake snart.

Entreprenøren engasjerer et takstmannsfirma 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 utarbeider en liste for perioden 22.07.08 til 03.11.09 som angir deres eget tidsforbruk med saken. Den "oppsummeres" til i alt 80 timer.

Forbrukernes advokat sender faktura med timeliste for perioden 07.05.09 til 17.12.09 til forbrukernes forsikringsselskap 10. mars 2010, stor kr 47 850. Advokathonorarer utgjør kr 32 187,50, mens resten er utgift til "*sakkyndig bistand*" kr 27 625 fratrukket egenandel kr 11 963.

Forbrukernes takstmann befarer boligen på nytt og ny rapporten foreligger 19. mars 2010. Han påviser en rekke mangler med bl.a. oppsprekking og skjevheter. Utgiftene til oppretting beregnes til kr 35 000 inkl mva. Det opplyses at det også foreligger usikkerhet knyttet til etablert "*radonventilering og mengden Becquerel*", og at det bør utføres nye målinger neste vinter.

Forbrukerne får utført radonmåling i sin bolig. Rapporten foreligger 30. mars 2010.

(Utføres etter at entreprenøren har etablert en vifte og "radonbrønn" for å trekke luft ut fra grunnen under boligen) Den angir måleperioden til 20.12.09 – 22.02.10. I kjellerstua angis årsmiddelverdien til 173 Bq/m³, mens verdien i stue i 1. etg. og gang i 2. etg. oppgis til henholdsvis 68 Bq/m³ og 45 Bq/m³. Det vises til at anbefalt tiltaksnivå nå utgjør en nedre grense på 100 Bq/m³. (Tidligere 200 Bq/m³ for ny bolig ved overlevering, 400 Bq/m³ for bolig målt senere)

Forbrukerens takstmann fakturerer forbrukerne for kr 58 687,50 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 558/2010)*

Advokaten opplyser at forbrukerne allerede våren 2008, etter overtakelsen 22. november 2007, oppdaget at vegger i stue og spisestue hadde "sunket" betrakkelig, 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 28. 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 hevdes for øvrig at utbedringsperioden var preget av frustrasjon for forbrukerne, og at entreprenøren forsøkte seg på å få overlevert boligen *før* utbedringsarbeidene var ferdigstilt. I den anledning ble det angivelig avholdt hele 3 befaringer der stadig nye mangler ble avdekt og påpekt. Det vises videre til at utbedringsarbeidene ble igangsatt 4. mai 2009, og at entreprenøren "forsøkte" seg på overlevering 15. 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. Dermed anføres det at utbedringsarbeidene pågikk i 4 måneder, og at *det* var 3 måneder lengre enn beregnet.

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 60 687,50 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 118 712,50. Da forbrukerne opplyses å ha forsikringsdekning for kr 100 000, kreves det at entreprenøren skal dekke det overskytende beløpet på kr 18 712,50 pluss egenandel stor kr 4 000, pluss 20 % av kr 96 000, totalt kr 41 912,50, men det presiseres at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med forberedelsene til klagebehandlingen for nemnda. Nemnda mottar nytt oppsett fra advokaten 6. januar 2011, over hva som er fakturert forbrukerne. Der fremgår det at totale salæret er kr 121 687,50, og at forbrukerne må dekke kr 21 687,50 av dette i tillegg til en egenandel stor kr 4 000 pluss 20 % av kr 96 000. Totalbeløpet for forbrukerne angis dermed å bli kr 44 887,50,

Når det gjelder utgifter til erstatningsbolig, så vises det at forbrukerne tidligere har akseptert kr 1 000 pr døgn. Det hevdes at utbedringsperioden strakk seg fra mai til september 2009, og

at det var mest arbeid i den delen av bygningen der forbrukernes leilighet befinner seg, ved at bl.a. gulvene i 2. etasje måtte rives opp. Disse ble derfor angivelig mer rammet av utflytting enn naboene. Det anføres at forbrukerne måtte bo borte fra boligen i 131 døgn, mens entreprenøren kun har gitt erstatning for 30 døgn. Dermed fremsettes krav om kr 101 000 for de resterende 101 døgnene.

Videre kreves det at entreprenøren dekker utgiftene til leie av bod for møbler med i alt kr 3 293.

Forbrukerne krever også dekket tapt arbeidsfortjeneste forbundet med eget oppfølgingsarbeid knyttet til mangler og utbedringsarbeider. De fremlegger en detaljert timeliste som også angir hva som skjedde når. Lista summeres til 80 timer, men det kreves kun dekning for 70 timer a kr 215, til sammen kr 17 200.

Forbrukerne hevder at entreprenøren skadet deres kjøleskap under utbedringsarbeidene, og krever dekket kjøp av nytt skap. Kvitteing for opprinnelig kjøpt skap fra 2007, stor kr 11 123,75 inkl mva, vedlegges. (Kravet angis til kr 8 899, men *det* er beløpet ekskl mva)

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. Dermed kreves erstatning for antatt verdireduksjon for boligen ved et eventuelt salg, skjønnsmessig fastsatt til kr 100 000.

Videre kreves kr 35 000 for påviste gjenstående mangler, angitt i takstrapporten fra 19. mars 2010.

Forbrukerne viser videre at leveransebeskrivelsen angir at det i leiligheten er "*planlagt balansert ventilasjon*", og hevder at de fikk orientering om dette i sitt første møte med entreprenøren. Det opplyses imidlertid at entreprenøren endret dette etter byggestart, og at han så krevde ekstrabetaling for allikevel å installere denne typen anlegg. Når det gjelder naboileiligheten, opplyses det at eierne av denne ikke ønsket et balansert ventilasjonsanlegg, og at de derfor fikk et fratrekk i prisen på grunn av dette. Dermed fremsetter forbrukerne krav om refusjon av kr 19 500 som betalt for montering av anlegget i hht fremlagt oversikt fra 23. juli 2007.

Dermed nedlegges det påstand om at entreprenøren skal betale erstatning for utgifter og verdireduksjon med i alt kr 387 492. (Ikke hensyntatt at forbrukerne faktisk betalte mva av kr 8 899 for kjøp av kjøleskap. Tillegget utgjør kr 2 224,75)

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 tilsvarende 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