

Protokoll i sak 561/2010

for

Boligtvistnemnda

08.02.11

Saken gjelder: Krav om prisavslag, erstatning og dagmulkt som følge av mangler og forsinkelse

1. Sakens faktiske sider

Forbrukeren inngår "*Avtale om arkitektoppdrag*" med et sivilarkitektfirma. (Fremlagt avtale er verken datert eller signert) En "*Handlingsliste for arkitektarbeid med boliger*", datert august 2005, opplyser i pkt 2 å ligge til grunn for avtalen.

Forbrukeren skal oppføre et tilbygg til sin eldre bolig, og tilbygget utgjør en egen selvstendig boenhet. I et notat fra kommunen datert 30. mai 2006 står det bl.a. at:

Overflatevann/takvann må ivaretas på egen grunn og på en slik måte at bygningskonstruksjoner ikke skades eller vannet skaper problemer for området/naboer. Husdrenasje kan føres til offentlig avløpsledning med separat uttrekksledning, eller til offentlig overvannsledning.

Arkitekten utarbeider "*Beskrivende mengdeberegning*", og denne benyttes når det innhentes tilbud fra diverse byggmesterfirma, med svarfrist 23. april 2007. Innklaget byggmester, heretter kalt "entreprenør" i hht betegnelsen i bustadoppføringslova, priser de enkelte postene og sender inn "*Tilbudsskjema*" datert samme dag. Totalsum inkl mva opplyses å være kr 4 021 541. I post 2.11 under "*Grunnarbeider*" angis det at:

Drensrør legges rundt murer, og langs innvendig støttemur mellom nivåene, og føres ut i terreng i grøft med fall

I post 8.00 om "*Sanitærinstallasjoner*" heter det bl.a. at:

Arkitekttegningene og denne beskrivelse legges til grunn for installasjonene og for dette tilbudet. Anbyder må selv gjøre seg kjent på stedet og forholdene for eksisterende ledninger etc. Denne posten skal inneholde alle rør, deler, utstyr, isolasjon etc.....

Tilbyder må selv beregne anlegget og melde dette til kommunen. Anlegget trykkprøves. Tegninger av anlegget må utarbeides av installatør og godkjennes av arkitekt før igangsetting

I post 8.04 "*Utvendig anlegg*", angis:

Her oppføres legging av vann- og avløpsledninger, samt tilknytning av disse til offentlig anlegg.

Entreprenøren bestrider at det for han gjenstår å utbedre arbeider angitt i protokollen fra ett-årsbefaringen, bortsett fra fugging av to svinnsprekker. Han uttrykker imidlertid tvil om disse er reklamasjonsberettigede. Han anfører spesielt at forbrukeren selv skulle stå for maling av listverk, og at det også fremgår av faktura 78 der det angis hva som inngår i hans malerarbeider. Han hevder at han fortløpende har stilt opp hver eneste gang forbrukeren har bedt om det, og at han ikke har fakturert henne for de gangene hun hevdes å ha reklamert på forhold som ikke var berettiget. Det nevnes eksempler fra slike tilfeller.

Når det gjelder dreneringen hevdes det at denne er etablert som prosjektert, og det opplyses at forbrukeren kun har betalt for drenspumpa, men ikke for det ekstra røropplegget. Årsaken til problemet hevdes å være store vannmengder og dårlig avrenning utenfor dreneringsgrøfta, samt garasjens beliggenhet. Det erkjennes igjen at opplegget ikke fungerer bra nok, men entreprenøren anfører at han ikke kan lastes for dette, og at han ikke fått anledning til utbedring som foreslått. Til påstanden om at han burde ha frarådet den benyttede løsningen, anfører han *det* er lett å hevde i ettertid, og at *det* var vanskelig etter at tegningene var ferdig utarbeidet, og boligen ferdig prosjektert. Han hevder også at en fraråding ville medført at boligen måtte tegnes om, og han tviler på om det ville blitt gjort. Entreprenøren bestrider for øvrig at han ikke informerte forbrukeren om pumpeløsningen før den ble etablert. Når det gjelder forbrukerens påstand om at det en gang stod 30 – 40 cm vann inne i garasjen, så bestrides også dette, da entreprenøren hevder han hadde mørtelsekker liggende på en pall med høyde ca 12 cm, og at sekkene ikke ble ødelagt. Han opplyser at vannhøyden var ca 3 cm under snøsmeltingen første vår, og at han da stilte opp og lenset garasjen for forbrukeren. Når det gjelder kravet om at han skal bekoste utbedringen av dreneringen, hevder han at han ikke har hørt noe om dette tidligere.

Forbrukerens krav om å få dekket advokatutgifter avvises. Det opplyses for øvrig at forbrukeren har informert om at hun hadde gratis advokat gjennom sitt forsikringsselskap.

Forbrukerens advokat gir tilsvaret 10. november 2010. Han opplyser at årsaken til at forbrukeren i *"Egenerklæringsskjemaet"* krysset av for at hun ikke kjente til at det var eller hadde vært problemer med dreneringen, var at arkitekten i e-posten fra 16. april 2009 opplyste at dreneringen var forskriftsmessig. For øvrig vises det til opplysningen under § 12 i kontrakten med ny eier der det informeres om forholdet. Når det gjelder salgssummen på kr 8,9 mill, anføres det at denne var kr 350 000 under takstverdien, og at forbrukeren påtok seg å sørge for utbedring av alle påståtte mangler etter ett-årsbefaringen.

Når det gjelder fakturering, erkjennes det at forbrukeren har betalt kr 4 926 660, men det anføres at hun *"etter alt å dømme ville betalt vesentlig mer, dersom hun uten videre hadde betalt de fakturaene hun mottok fra entreprenøren"*.

Det bestrides at partene hadde et møte der de gjennomgikk timelistene for de gravearbeidene som var utført. Når det gjelder entreprenørens anførsel om at han eventuelt skulle vært oppfordret til å kontrollere mengdene, anføres det at partene inngikk en fastpriskontrakt, og at forbrukeren derfor kunne forutsette at entreprenøren hadde gjennomgått og kontrollert mengdene. Det hevdes at forbrukeren ikke foretok noen tilleggsbestillinger etter at byggearbeidene var igangsatt, da hun kun foretok reduksjoner. Dermed hevdes det at entreprenøren må forholde seg til avtalen om fastpris, med en total ramme stor kr 4 659 699,75. Det anføres for øvrig at entreprenøren, som den profesjonelle parten har fremlagt lite dokumentasjon knyttet til endringer og tillegg til avtalen.

Når det gjelder kravet om dagmulkt, vises det at entreprenøren, i hht kontraktens pkt 2.4 skulle administrere fremdriften, og at han i hht punkt 8.1 skulle melde fra om mangler eller andre forhold som kunne bli årsak til fordyrelse eller forsinkelse. Det hevdes at forbrukeren ikke har mottatt noen slik melding. Det opplyses at forbrukeren avviser at hun godkjente noen fristforlengelse, men at hun er villig til å godta at forsinkelsen begrenses til det tidspunktet hun flyttet inn. Dermed reduseres krav til dagmulkt til å gjelde for 21 kalenderdager a kr 4 048,50, totalt kr 85 018,50.

Arkitekten sender e-post til entreprenøren 22. november 2010, med referanse til en telefonsamtale samme dag. Arkitekten bekrefter at hun aldri *"presset"* forbrukeren til å betale *"noen notaer knyttet til byggingen av boligen"*, og at forbrukeren heller aldri har påstått at så var tilfelle.

En nabo av forbrukeren sender e-post til entreprenøren 29. november 2010, med referanse til en telefonsamtale samme dag. Han bekrefter at han har en konflikt gående med forbrukeren vedrørende *"utbedring av en privat avløpsledning som vi benytter i fellesskap"*. Han hevder at forbrukeren ikke forholdt seg til den avtalte løsningen, og opplyser at konflikten fortsatt ikke er løst.

Entreprenøren gir tilsvaer 30. november 2010. Tidligere utsagn gjentas og utdypes. Vedrørende dreneringen vises det igjen til arkitektens utsagn om at denne er lagt forskriftsmessig, samtidig som det hevdes at forbrukeren skal ha opplyst at også flere naboer har hatt problemer med vann i kjelleren.

Når det gjelder møtet 22. oktober 2008, og forbrukerens påstand om at man der ikke gjennomgikk og drøftet timelistene for grunnarbeidene, vedlegger han kopi av regneark som hevdes utarbeidet av forbrukeren og brukt under møtet. Entreprenøren viser til at postene for alle grunnarbeider er medtatt, og anfører at det *"faller på sin egen urimelighet"* at grunnarbeidet ikke ble berørt. Han hevder også at han tilbød seg å tilkalle graveentreprenøren dersom det var ønsket, men at forbrukeren mente at det ikke var nødvendig. Dermed vises det til at forbrukeren faktisk betalte faktura nr 83. Entreprenøren anfører at det ikke kan herske tvil om at forbrukerens grunnlag for aksept av *"både mengder og tilleggsarbeider var solid"*, og at hennes krav om prisavslag er fremmet i ettertid med grunnlag i manglende skriftlig varsel om endringer.

Vedrørende kravet om dagmulkt, og advokatens påstand om at forbrukeren ikke bestilte tillegg etter at arbeidene var påbegynt, så bestrides dette med henvisning til forbrukerens oppsett fra 10. september 2010 der hun selv lister opp slike. Det opplyses også at *"alle murerarbeidene ble tatt inn etter at kontrakten var undertegnet og byggetiden var avtalt"*, og at forbrukeren relativt kort tid før avtalt overlevering også ønsket at entreprenøren skulle påta seg malerarbeidene, med unntak av maling av lister som forbrukeren fortsatt ville stå for selv. Tross disse omfattende tilleggsoppgavene, påpeker han at han nesten ble ferdig med boligen til ferien, men han hevder at han flere ganger informerte forbrukeren om at hun måtte regne med ekstra byggetid på grunn av tilleggene, og at hun hver gang aksepterte dette.

Forbrukerens advokat gir tilsvaer 21. desember 2010. Intet spesielt nytt.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen.

1. Dreneringsforhold

Forbrukeren krever at entreprenøren skal utbedre dreneringsforholdene på tomten, spesielt foran garasjen, og at dette skal gjøres i henhold til innhentet pris fra annen entreprenør stor kr 131 250 inkl mva. Løsningen skal bestå i at det lages en ny og dypere grøft med nedleggelse av nye rør som skal kobles til områdets offentlige spillvannsnett. Årsaken til kravet er at den etablerte dreneringsløsningen ikke er tilstrekkelig til å ta unna vannet ved store nedbørsmengder og stor snøsmelting, og at det derfor flere ganger har trengt inn i garasjen og forårsaket skader. Forbrukeren hevder at både arkitekten og entreprenøren på forhånd var kjent med at det forelå usikkerheter knyttet til det utvendige ledningsnettet, med referanse til et notat fra kommunen fra 30. mai 2006 der det heter at:

Overflatevann/takvann må ivaretas på egen grunn og på en slik måte at bygningskonstruksjoner ikke skades eller vannet skaper problemer for området/naboer. Husdrenasje kan føres til offentlig avløpsledning med separat uttrekksledning, eller til offentlig overvannsledning.

og til arkitektens brev til entreprenøren fra 1. juni 2007 der det opplyses at:

En usikkerhet som må avklares, er det utvendige ledningsanlegget.....

Trolig er en løsning med tilknytning til Øvrevollveien den mest naturlige, men å kople seg til avløpet fra eksisterende kan være et alternativ. Vi ber deg og din rørlegger å vurdere dette

Det vises også til at anbudsbeskrivelsen for boligen, utarbeidet av arkitekten, i pkt 2.11 angir at det skal etableres:

Drensrør legges rundt murer, og langs innvendig støttemur mellom nivåene, og føres ut i terreng i grøft med fall

Forbrukeren hevder at hun allerede i byggeperioden observerte at garasjen ofte var fuktig, og at det har vært flere tilfeller der vannet har blitt pumpet ut. I ett tilfelle hevder hun at nivå på vannet var hele 30 – 40 cm. Hun erkjenner at entreprenøren har fått montert en elektrisk pumpe i drenskummen på utsiden av garasjeporten, gravd en grøft til vei og nedlagt avløpsledning i grøfta, men det anføres at dette ikke har vært tilstrekkelig til å unngå problemet. Forbrukerens advokat hevder for øvrig at løsningen ikke å har noen *”egenverdi for forbrukeren”*, da den tvert om medfører strømutgifter, ettersyn og vedlikehold.

Forbrukerens advokat viser til at entreprenøren i sitt brev fra 30. juni 2009 erkjente at den etablerte løsningen ikke fungerte tilfredsstillende uten at han ville gjøre noe med dette ut over å *”legge varmekabel i røret og pigge grøfta litt dypere”*, en løsning som ble avvist av forbrukeren som ikke tilstrekkelig. Advokaten anfører at de utførte byggearbeidene verken er utført i hht avtalen med forbrukeren, eller i hht buofl §§ 7, 9, 13 og 25. Han anfører også at det foreligger en mangel i hht lovens § 8, da entreprenøren hadde plikt til å fraråde en løsning for drenering som forbrukeren ikke var tjent med å få utført, og at han må ha forstått at det ville oppstå problemer dersom dreneringen ikke fungerte optimalt, da nedkjøringen til garasjen nærmest fungerer som en trakt som leder vannet inn mot denne, og entreprenøren hadde ansvaret for *”selve konstruksjonen”* som ble etablert. Det anføres at han derfor hadde en særlig oppfordring til å vurdere dreneringen spesielt.

Det hevdes også at den etablerte dreneringsløsningen strider mot teknisk byggeforskrifts § 8-37, der det heter at:

Bygningsdeler og konstruksjoner skal være slik utført at nedbør, overflatevann, grunnvann, bruksvann og luftfuktighet ikke kan trenge inn og gi fuktskader, mugg-, soppvekst eller andre hygieniske problemer.

Dermed anføres det å foreligge mangel både i hht buofl § 25, andre ledd og § 7.

Entreprenøren avviser krav og påstander. Han erkjenner imidlertid at dreneringsopplegget ikke fungerer bra nok, men anfører at han opprinnelig etablerte løsningen slik den var prosjekt og opplyser at forbrukeren kun har betalt for drenspumpa, men ikke for det ekstra røropplegget. Han er enig i at problemet med vann inn i garasjen skyldes store vannmengder og for dårlig avrenning utenfor dreneringsgrøfta, men påpeker at det også skyldes garasjens beliggenhet. Han hevder også at forbrukeren skal ha opplyst at også flere naboer har hatt problemer med vann i kjelleren.

Til påstanden om at han burde ha frarådet den benyttede løsningen, anfører han *det* er lett å hevde i ettertid, og at *det* var vanskelig etter at tegningene var ferdig utarbeidet, og boligen ferdig prosjektert. Han anfører også at en fraråding ville medført at boligen måtte tegnes om, og han tviler på om det ville blitt gjort. Når det gjelder forbrukerens påstand om at det en gang stod 30 – 40 cm vann inne i garasjen, så bestrides også dette, da entreprenøren hevder han hadde mørtelsekker liggende på en pall med høyde ca 12 cm, og at sekkene ikke ble ødelagt. Han opplyser at vannhøyden var ca 3 cm under snøsmeltingen første vår, og at han da stilte opp og lenset garasjen for forbrukeren. Når det gjelder kravet om at *han* skal bekoste utbedringen av dreneringen, hevder han at han ikke har hørt noe om dette tidligere.

Nemnda legger til grunn at det her foreligger en fastpriskontrakt, og at entreprenøren i hht kontraktens pkt 3.2 verken skulle levere tegninger eller stå for prosjekteringen. Beskrivelsens pkt 2.11, utarbeidet av forbrukerens arkitekt, angir at:

Drensrør legges rundt murer, og langs innvendig støttemur mellom nivåene, og føres ut i terreng i grøft med fall

til tross for at det i notatet fra kommunen datert 30. mai 2006 beskrives en mer omfattende løsning ved at:

. vannet skaper problemer for området/naboer. Husdrenasje kan føres til offentlig avløpsledning med separat uttrekksledning, eller til offentlig overvannsledning.

Selv om arkitekten i sitt brev til entreprenøren fra 1. juni 2007 opplyser at:

En usikkerhet som må avklares, er det utvendige ledningsanlegget.....

Trolig er en løsning med tilknytning til Ørevollveien den mest naturlige, men å kople seg til avløpet fra eksisterende kan være et alternativ. Vi ber deg og din rørlegger å vurdere dette

så må dette etter nemndas vurdering først og fremst forstås som å gjelde avløpet fra selve bygningen, og ikke dreneringen.

Nemnda vil videre vise til pkt 6.01 i "*handlingsliste for arkitektarbeid med boliger*" der det fremgår at arkitekten hadde ansvaret for "*Kontroll på byggeplassen med at tegninger og beskrivelse følges*". I en slik situasjon skal det meget til før entreprenørens plikt til fraråding i hht buofl § 8 slår inn, og nemnda kan ikke se at entreprenøren *måtte forstå* at den prosjekterte løsningen ikke ville bli tilfredsstillende. Nemnda kan heller ikke se at entreprenøren under utførelsen av arbeidene *måtte forstå* at de aktuelle grunnforholdene utgjorde noen begrensning med hensyn til sjansene for å lykkes. Etter nemndas vurdering er det planleggingen og prosjekteringen som her har sviktet, og ansvaret for disse aktivitetene ligger i dette tilfellet hos forbrukeren og hennes arkitekt. Nemnda kommer således til at forbrukeren ikke gis medhold.

2. Gjenstående innvendige arbeider

Forbrukeren hevder at det fortsatt gjenstår en del innvendige arbeider som ikke er utbedret. Hun har innhentet utbedringspris fra annen entreprenør, stor kr 101 250 inkl mva, og krever beløpet utbetalt.

Entreprenøren bestrider at det for han gjenstår å utbedre arbeider angitt i protokollen fra ett-årsbefaringen, bortsett fra fugging av to svinnsprekker. Han uttrykker imidlertid tvil om disse er reklamasjonsberettigede. Han anfører spesielt at forbrukeren selv skulle stå for maling av listverk, og det også fremgår av faktura 78 der det angis hva som inngår i hans malerarbeider.

Forholdet er dårlig opplyst for nemnda. Forbrukeren har ikke konkret bestridt entreprenørens påstand om at han har utbedret alle forhold han hadde ansvaret for. Hun har heller ikke konkret påpekt hvilke forhold hun mener entreprenøren må ha ansvaret for, ut over de som hevdes utbedret. Nemnda kommer følgelig til at forbrukeren ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at det virkelig gjenstår mangler som entreprenøren har ansvaret for å utbedre. Hun gis således ikke medhold.

3. Overfakturering

Forbrukeren hevder at entreprenøren har overfakturert henne, og viser til at den opprinnelige kontraktsummen var angitt som en fastpris stor kr 4 421 476, men hun erkjenner at hun bestilte tilleggsleveranser for kr 238 223,75 inkl mva, slik at totalbeløpet ble kr 4 659 699,75. Hun opplyser imidlertid at hun har betalt entreprenøren kr 4 926 061, og krever differansen kr 266 361,25 tilbakebetalt. Forbrukeren anfører at entreprenøren ikke har fremsatt noen krav om tilleggsbetaling.

Entreprenøren opplyser at han har fakturert forbrukeren kr 4 966 930, og vedlegger liste over de enkelte beløpene med kopi av fakturaene. Av dette opplyses det at forbrukeren har betalt kr 4 926 660. Entreprenøren har også fremlagt en faktura fra 4. oktober 2008 pålydende kr 281 373,75, for diverse tillegg som bl.a. *"støpte murer rist og pumpe"*, men denne fakturaen blir i sin helhet kreditert 2. desember 2008 i hht vedlagt kreditnota.

Entreprenøren viser til at det under *"Orientering"* i det tilbudsskjemaet han innga sitt tilbud på, står at:

Tilbyder skal på anmodning kontrollere eller godkjenne mengdene, slik at en eventuell kontrakt kan inngås som fastsum.

Han hevder at han aldri fikk noen slik henvendelse om kontroll, men at den aktuelle typen oppdrag erfaringsmessig fører til mange endringer under veis, endringer som medfører avvik mellom beregnede mengder og de reelle, og at han i dette tilfellet har målt opp alt som er levert og produsert, og at han har trukket fra det han ikke har utført, og lagt til for det som er utført. Han hevder at han under hele prosessen hadde god kontakt med forbrukeren og hennes arkitekt, og at endringene er *"spesifisert på fakturaene"*, noe forbrukeren opplyses å ha blitt gjort uttrykkelig oppmerksom på. Han viser spesielt til et møte 22. oktober 2008 da han og forbrukeren satt sammen i mange timer og gjennomgikk *"alle poster og alle tillegg som var fakturert"*. Det opplyses at man da også gjennomgikk time- og kjørelister fra graveentreprenøren som måtte utføre en del tilleggsarbeider fordi det viste seg å være mer arbeid med bl.a. hage og fjerning av fjell enn forutsatt. Forbrukeren bestrider at man i det aktuelle møtet hadde noen gjennomgang av disse listene, men entreprenøren har fremlagt et

oppsett fra forbrukeren som viser poster også for alle grunnarbeider. Han hevder at disse ble benyttet under møtet, og at det derfor er sannsynlig at disse postene ble omtalt, slik forbrukeren hevder.

Entreprenøren viser også til at forbrukerens takstmann oppga "*normale byggekostnader*" til kr 5 310 000, og påpeker at forbrukeren derfor har betalt nesten kr 400 000 mindre enn dette. Han hevder han fakturerte forbrukeren for tilleggsarbeidene uten å ta noe påslag selv, og at han også gjorde det for andre underentreprenørers tilleggsarbeider. Med henvisning til forbrukerens oppsett fra 10. september 2010, anføres det at forbrukeren ikke har tatt med alle tillegg. Som eksempel hevdes det at hun bare har tatt med innkjøpspris for fliser med ikke monteringskostnaden for disse, og at det dessuten gikk med vesentlig flere m² enn angitt i tilbudsskjemaet. Dessuten tar hun kun med utgift til "*vei til gammelt hus*" mens veien til det nye huset ikke er medtatt. Det anføres at forbrukeren hele tiden har blitt holdt løpende orientert om alle endringer og tillegg, og at hun har akseptert og betalt for disse. Spesielt nevnes faktura nr 83 datert 1. september 2008, stor kr 560 858,75. Denne hevdes betalt ca 2 uker etter gjennomgangsmøtet 22. oktober. Entreprenøren hevder at han kun har fakturert forbrukeren for "*reelle arbeider*", og at hun dermed vil få dette utført gratis dersom hun vinner frem med sin klage. Entreprenøren hevder for øvrig at han egentlig har fakturert for lite, og fremsetter dermed krav om at forbrukeren skal betale faktura nr 90, stor kr 40 270, som hevdet avtalt i møtet med forbrukeren 22. oktober 2008. (Denne er ikke oppgitt som betalt i forbrukerens oppsett fra 10. september 2010, men er medtatt på entreprenørens liste over fakturaer. Entreprenøren hevder at det ikke kan herske tvil om at forbrukerens grunnlag for aksept av "*både mengder og tilleggsarbeider var solid*", og at hennes krav om prisavslag er fremmet i ettertid med grunnlag i manglende skriftlig varsel om endringer.

Nemnda legger til grunn at partene her hadde inngått en fastpriskontrakt, og at justering av vederlaget som følge av endringer og tillegg da bare kan skje i samsvar med buofl § 42, jf også avtalens punkt 6.8. Lovens bestemmelse har følgende ordlyd:

Partene kan krevje justering av vederlaget som følgje av endringar og tilleggsarbeid i den mon det følgjer av den opprinnelege avtalen eller er fastsett i særskilt skriftleg avtale om endringane eller tilleggsarbeidet.

Elles kan justering av avtalt vederlag berre krevjast

- a. dersom krav på tillegg eller frådrag er framsett i samband med kravet om endringar eller tilleggsarbeid, eller
- b. i den mon den andre parten måtte skjønne at endringane eller tilleggsarbeidet ville føre til eit slikt krav.

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

Systemet som bestemmelsen gir anvisning på innebærer at enten må partene på forhånd ha avtalt vederlagsjusteringen, se første ledd, eller så må entreprenøren kreve en justering i forbindelse med endringen eller tillegget, se andre ledd a. Et slikt krav må i følge forarbeidene framsettes innen en uke eller to etter endrings- og tilleggsarbeidene, se Ot prp nr 21 (1996–97) side 74 andre spalte. Det er ikke stilt opp noe absolutt skriftkrav til varslet, men forarbeidene framholder likevel at det i praksis bare vil være skriftlige krav som vil være tilstrekkelig bevis for at krav faktisk er framsatt, se side 75 første spalte. Dersom det verken er avtalt eller varslet om justering, vil entreprenøren bare nå fram med sitt krav dersom forbrukeren "*måtte skjønne*" at entreprenøren hadde et slikt krav, jf andre ledd litra b. Uten at det framgår av loven vil entreprenøren også ha krav på justering dersom det i ettertid foreligger en avtale hvor forbrukeren godkjenner kravet. Det må imidlertid stilles strenge krav til bevis for en slik avtale.

Til tross for at enkelte av entreprenørens fakturaer bærer preg av å gi ”beskjed” om avtalte endringer, kommer nemnda til at de ikke i tilstrekkelig grad oppfyller kravet til dokumentasjon når partene er uenige om hva som muntlig ble avtalt. En betaling av fakturaer fra forbrukerens side kan ikke uten videre tas som er erkjennelse av betalingsplikt, og nemnda kan ikke se at forbrukeren i dette tilfellet ”måtte skjøne” at hun skulle betale. I en byggesak som denne vil det normalt oppstå behov og ønsker om en rekke endringer under prosessens gang. Som den profesjonelle part kommer nemnda til at entreprenøren har hovedansvaret for de uklarhetene som har oppstått vedrørende tilleggsbestillingene, og at entreprenøren skal tilbakebetale kr 266 361,25 som krevd. Han får for øvrig heller ikke medhold i sitt motkrav om at forbrukeren skal betale faktura nr 90, da han ikke i tilstrekkelig grad har dokumentert berettigelsen.

4. Dagmulkt

Forbrukeren fremsetter i klagen for nemnda datert 13. september 2010 krav om dagmulkt for forsinket ferdigstilling stor kr 259 104. Kravet reduseres senere til kr 85 018,50, da forbrukeren erkjenner at boligen ble tatt i bruk ca 3 uker etter avtalt overtakelse, selv om overtakelsen formelt ikke fant sted før 3. september 2008.

Entreprenøren avviser kravet, og påpeker at det først ble fremmet ca 2 år etter overtakelsen.

Nemnda vil innledningsvis slå fast at bustadoppføringslova ikke stiller opp en reklamasjonsplikt for forbrukeren når det gjelder krav om dagmulkt eller erstatning som følge av forsinkelse, se omtalen av dette spørsmålet i NOU 1992: 9 side 44, punkt 2.4.5 ”Reklamasjon”. I utgangspunktet vil derfor et krav på dagmulkt først falle bort dersom det er foreldet. Etter foreldelsesloven (fell) vil dette bety at forbrukeren må ta ut søksmål/forlikssklage eller fremme tvistesak for Boligtvistnemnda om kravet innen tre år etter at dagmulkten begynte å løpe, jf fell §§ 2 og 3. Etter norsk rett vil likevel et krav kunne falle bort på grunnlag av såkalte allmenne passivitetsregler, se framhevelsen av disse prinsippene i NOU 1992: 9 side 44. Normalt uttrykkes regelen slik at en kreditor ikke kan vente ”urimelig lenge” med å fremme sitt krav. Særlig vil det kunne være aktuelt å benytte reglene dersom kreditor venter svært lenge med å fremme sitt krav, og kravets berettigelse er uklart eller omtvistet. I angjeldende tilfelle kommer nemnda til at kravets berettigelse *både* er uklart og omtvistet. Det er åpenbart enighet om at entreprenøren påtok seg relativt store tilleggsarbeider, både knytter til arbeider i grunnen, og ikke minst malerarbeider. Entreprenøren hevder at han varslet forbrukeren muntlig om at dette ville medføre noe forsinket innflytting, og at det ble akseptert, men *det* bestrides av forbrukeren. I en slik situasjon må det forlanges at forbrukeren fremmer sitt eventuelle krav om dagmulkt langt tidligere enn det ble gjort i nærværende sak. Nemnda finner dermed at et eventuelt krav om dagmulkt mot entreprenøren er falt bort på grunn av passivitet fra forbrukerens side.

5. Saksomkostninger

Forbrukeren krever å få dekket sine advokatutgifter. Entreprenøren har ikke konkret svar på kravet, men hevder ubestridt at forbrukeren har informert om at hun har gratis advokat gjennom sitt forsikringsselskap.

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 forbrukeren får således ikke medhold.

3. Konklusjoner

- Entreprenøren skal tilbakebetale kr 266 361,25 for overfakturering
- For øvrig gis partene ikke medhold

Delsum for komplett utvendig anlegg som beskrevet

Entreprenøren oppgir ” RS 65 000 ”. For hånd har han føyd til:

Kan kobles på eksisterende hus. Delpriser blir ettersendt

Tilbudet korrigeres 1. juni 2007, åpenbart etter gjennomgang med forbrukeren og arkitekten. På eget oppsett ført i pennen av arkitekten, opplyses det hvilke tillegg og fratrekk som er avtalt. I *en* post opplyses det at murarbeider som var med i entreprenørens liste fra 1. juni 2007, (ikke fremlagt for nemnda) nå skal utføres av en navngitt murmester, og at de således utgår med kr 298 372 ekskl mva. Kontraktsummen er etter dette kr 4 048 511. For hånd er det påført en tekst ”372 965 (*Truls*)”, og at beløpet inklusivt dette tillegget blir kr 4 421 476.

Arkitekten skriver til entreprenøren 1. juni 2007 og informerer om at han har fått oppdraget med å bygge boligen. Det opplyses at utkast til kontrakt vedlegges, men at det vil være aktuelt å foreta ”*flere mindre reduksjoner i leveransen*” basert på de inngitte tilbudsprisene. Det opplyses videre at:

En usikkerhet som må avklares, er det utvendige ledningsanlegget.....

Trolig er en løsning med tilknytning til Øvrevollveien den mest naturlige, men å kople seg til avløpet fra eksisterende kan være et alternativ. Vi ber deg og din rørlegger å vurdere dette

Overnevnte notat fra kommunen fra 30. mai 2007 med kart vedlegges.

Partene inngår 7. juli 2007 ”*Kontrakt om utførelse av arbeider i forbindelse med oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus*”. I pkt 2.3 opplyses det at forbrukeren har inngått egen kontrakt med et firma som skal utføre ”*utv. forstøtningsmurer samt baderom, vaskerom m.m. i henhold til bilag D2*”. I pkt 2.4, alt. 2 avtales det at:

Entreprenøren skal administrere fremdriften til de entreprenørene han har engasjert.

(Den trykte teksten omtaler de ”...*entreprenørene forbrukeren har engasjert*”, men dette er rettet for hånd)

Pkt 3.2, alt. 1 angir at:

Entreprenøren skal ikke levere noen beskrivelser eller tegninger

Ytelsen skal i hht pkt 6.2 leveres for kr 4 048 511 inkl mva, og den skal i hht pkt 6.5 ikke indeksreguleres.

Partene avtaler i pkt 7 og 7.2 at ingen av dem behøver å stille henholdsvis økonomisk garanti eller sikkerhet.

I pkt 8.2 opplyses det at entreprenøren kan starte sine arbeider på tomten 1. september 2007, og at arbeidene skal være fullført og boligen klar til overtakelse senest 30. juni 2008.

Det avholdes ”*Ferdigbefaring*” 2. september 2008. I protokollen, datert 3. september, listes det opp hva som gjenstår av arbeider inne og ute, og hva som skal utbedres av de som allerede er utført. I *en* post opplyses det at:

Avløpsrist foran port nedsenkes

Arkitekten som har innehatt rollen som ansvarlig søker (SØK) sender ”*Ferdigmelding*” til kommunen 18. september 2008.

Entreprenøren har under byggeprosessen fakturert forbrukeren fortløpende. Forbrukeren skriver til entreprenøren 8. oktober 2008 og viser til at hun har mottatt purring på en faktura nr 83, stor kr 560 858,75, og at hun i tillegg har mottatt faktura nr 87, pålydende kr 281 373. Hun opplyser at hun ikke vil foreta ytterligere utbetalinger før alle feil og mangler er utbedret. Den viktigste av disse anføres å være ”*en lekkasje fra tak og inn i soverom*”. Forholdet kreves utbedret omgående. Forbrukeren påpeker for øvrig at entreprenørens arbeider, i hht kontrakten skulle utføres på 300 kalenderdager, og opplyser at han dermed med oppstart 1. september 2007 skulle vært ferdig til 30. juni 2008.

Det oppstår problemer med å bli kvitt overvann og dreneringsvann fra tomte, og entreprenøren vil sørge for at det installeres en pumpe som skal hjelpe til med å få vannet ut og bort. I en e-post til arkitekten skriver forbrukeren at:

Det er blitt lagt ned drenerør som leder vannet mot Nordveien hvor rørene ikke har stor nok kapasitet til å ta imot smeltevannet fra min eiendom slik at det siver tilbake i garasjen igjen.

Nå blir det gjort en nødløsning som koster lite og kan fungere i mange år – en pumpe som vil starte av seg selv og vannet blir ledet ut i Øvrevollveien.

Det skal legges varmekabel i røret slik at dette ikke fryser til vinteren

Hun opplyser også at naboene på nedsiden av henne skal bygge ut, og at hun da håper å kunne benytte seg av samme løsning som de skal ha.

Arkitekten svarer 16. april 2009 at:

Det er forskriftsmessig lagt drenerør rundt ditt hus. De ender i et større steinsatt område der hvor klakkgrøften går ut. Drensledningen ligger ca 1,5 m dypere enn ditt garasjegulv, slik jeg har forstått opplysningen fra <entreprenøren>. Drensvannet skulle der det ender sive ut i terrenget gjennom traséen for kloakken (ikke til rør i Nordveien. Ingen overvannsledning der) Ved store vannmengder skjer utsivningen for sent, antagelig fordi grøften er gammel og tett. Da vil vannet bygge seg opp i bakken. Når det når garasjenivået vil den automatiske pumpen sette i gang pumping ut i Øvrevollveien. Da det er fjell under grunnen i din hage, vil ikke overflatevannet kunne evakuere andre steder.

Når naboene skal bygge ut, kan det dukke opp en mulighet avhengig av hvor de velger å trekke ut sine rør.

Forbrukeren svarer samme dag at hun har snakket med sitt forsikringsselskap, og at de mente at løsningen med pumpe ikke var god nok ”*til å få dekket en evnt. vannskade*”.

Forbrukeren søker juridisk hjelp, og advokaten skriver til entreprenøren 25. juni 2009, vedrørende ”*gjentagende tilfeller av vanninnslag i garasjen*”. Det hevdes at det spesielt var et tilfelle sist påske, og at det ikke er etablert noen tilfredsstillende løsning som kan hindre problemet. Entreprenøren anmodes om å komme opp med en slik løsning.

Entreprenøren svarer 30. juni 2009, og opplyser at han har etablert ”*drenering i hht tegning og beskrivelse*”, men han erkjenner at *det* ikke har vært nok til å ta unna vannet ved store nedbørsmengder. Han opplyser at han har satt inn en pumpe ”*for å ordne dette så billig som mulig for*” forbrukeren, men at denne bare fungerer når det ikke er frost, og at *det* var årsaken til at det kom vann inn i garasjen i påsken. Han opplyser at han pumpet ut vannet manuelt

etter at snøsmeltingen var over. Som ny løsning opplyser han at han har foreslått for forbrukeren at han kan *"legge varmekabel i røret og pigge grøfta litt dypere"*, men at hun *"var lite interessert i en sånn løsning"*. Entreprenøren anfører at forbrukeren må finne annen løsning selv dersom hun fortsatt ikke godtar hans forslag. Han påpeker også at garasjen ligger dypere i terrenget enn boligen, og hevder at vanntilsiget er større enn noen kunne forutse. Han hevder også at det verken på tegninger eller i beskrivelse er medtatt noe om *"grøft/pumping av vann til avløp eller overvannskum"*, og at dette derfor heller ikke er *"prosjektert eller priset"*.

Forbrukerens advokat har også tilskrevet arkitekten. Han svarer 17. august 2009, med henvisning til brev fra 9. juli. (Ikke fremlagt for nemnda) Arkitekten opplyser at han i beskrivelsen anga at drensvannet skulle føres ut i terreng, og hevder at det er en vanlig utførelse der det ikke ligger kommunalt ledningsnett for drensvann, men han erkjenner at løsningen ikke fungerer ved ekstreme forhold som kraftig snøsmelting og regnskyll. Han hevder at han ikke hadde noe ansvar for *"vurdering av type jord- og leirmasse i forhold til oppsuging og spredning av drensvann"*, da det ansvaret tilligger *"den utførende"*. Arkitekten opplyser at entreprenøren har forsøkt å løse problemet ved å installere en pumpe, og det anføres at *"dette er en rimelig og ikke uvanlig løsning ved spesielle forhold og noe som ikke belastet et anstrengt byggebudsjett"*. Dersom forbrukeren heller ønsker å etablere en løsning med å føre drensvannet til offentlig ledningsnett, opplyses det at *det* enten vil medføre at det må graves over annen manns eiendom, eller over en hovedvei. I så fall hevdes *det* å være en utførelse ut over den beskrevne.

Forbrukerens advokat skriver til entreprenøren 28. august 2009. Han viser til overnevnte pkt 2.11 i beskrivelsen, utarbeidet av arkitekten, og opplyser at ansvar vil bli gjort gjeldende overfor arkitekten dersom man ikke kommer frem til en tilfredsstillende løsning for forbrukeren. Overfor entreprenøren opplyses det at ansvar i så fall vil bli gjort gjeldende i hht buofl § 8 om entreprenørens plikt til å fraråde løsninger som forbrukeren ikke vil være tjent med, da det hevdes at entreprenøren burde ha innsett at det lett kunne oppstå vannsig inn i garasjen siden nedkjøringen er bred og lang. Løsningen med pumpe anføres ikke å være tilfredsstillende, da den er å anse som en *"tilleggs løsning"*. Dermed hevdes det å foreligge en mangel. Det uttrykkes et ønske om et fellesmøte for å forsøke å komme til enighet. Klarer man ikke det, vil det bli reist sak for Boligtvistnemnda mot entreprenøren, og sak mot arkitekten.

Arkitekten får åpenbart kopi av overnevnte brev, for hun svarer i brev til advokaten 1. september 2009. Hun hevder at det av beskrivelsens pkt 2.11 fremgår at *"overvann skal ledes vekk fra huset"*, og anfører at det er den utførende som velger på hvilken måte dette skal gjøres, og som priser sin utførelse. Derfor avvises ansvar for det forholdet som har oppstått. Om ønskelig er hun imidlertid gjerne med på et fellesmøte om saken.

Entreprenøren svarer på brevet fra advokaten 4. september 2009. Han opplyser at han både har hatt *"møter, brev og telefonsamtaler"* med forbrukeren om drenering av garasjen, uten å ha fått til en *"fornuftig dialog"*, og han uttrykker tvil om ytterligere initiativ fra hans side vil *"føre til en frivillig ordning"*. Han anbefaler derfor at saken heller sendes til Boligtvistnemnda for å avklare forpliktelser og ansvarsforhold.

Det avholdes ett-årsbefaring 23. september 2009. Arkitekten skriver protokollen som angir gjenstående forhold som skal utbedres/rettes. Den har ikke med noe punkt om mangler med dreneringen.

Forbrukeren har åpenbart, en gang rundt midten av 2009, henvendt seg til sitt forsikringsselskap vedrørende vannskader på innbo i garasjen etter et kraftig regnvær 1. juli 2008. Forsikringsselskapet skriver til en takstmann 4. september 2009 (ikke fremlagt for nemnda) og anmoder åpenbart om at han besiktiger dreneringsforholdet. Han svarer 23. september 2009 at det foran garasjedøra er etablert en drensbrønn, men at det på skadetidspunktet ble så mye regnvann at denne ikke klarte å ta unna, slik at vann rant inn i garasjen. Takstmannen opplyser at det i ettertid er montert en pumpe fra drensbrønnen slik at vann nå kan pumpes *"opp i vei og ut på asfalten"*. Han konkluderer med at skaden ikke skyldes grunnvann, men overflatevann.

Forsikringsselskapet skriver til forbrukeren 24. september 2009 og informerer om at de har gjennomgått og vurdert skadesaken, og kommet til at skaden dekkes av forsikringen. Forbrukeren tilkjennes kr 23 508 etter fratrekk for en egenandel stor kr 3 000.

Elektroinstallatøren sender brev til forbrukeren 7. april 2010 der han opplyser at hans kontrakt med entreprenøren gikk ut på at han skulle levere beskrevet og tilbudt opplegg for kr 225 000 + mva. Det opplyses at endringer ut over dette skulle faktureres forbrukeren, og at det detaljert har blitt redegjort for dette i en faktura fra 12. mars 2009. Installatøren lister opp de tilleggene han har fakturert, og som summerer seg til kr 38 000 inkl mva. Post 3 har tekst *"Varmekabel i vannrenne + pumpe"*, og refererer seg åpenbart til den pumpen som opplyses montert i drensbrønnen foran garasjedøra. Denne er prissatt til kr 6 205 ekskl mva. (Det fremkommer i klagen for nemnda at elektrofirmaet ikke har fått betaling for tilleggsleveransene av forbrukeren, og at de har innledet inkassosak overfor forbrukeren vedrørende dette forholdet)

Entreprenøren skriver til forbrukeren 19. juni 2010, med henvisning til et brev fra forbrukeren datert 14. juni, (ikke fremlagt for nemnda) og en telefonsamtale fra januar vedrørende ett-årsbefaringen. Han hevder at han, mens forbrukeren var hjemme, har utbedret de forhold som han anså som reklamasjoner. Øvrige forhold hevdes enten ikke å ha vært en del av det han skulle levere, eller å være forhold som anses som normalt vedlikehold. Entreprenøren viser til at han tidligere har tilbudt seg å montere en varmekabel i pumperøret som en tilleggsleveranse, men at forbrukeren da avslo dette. Nå gjentas tilbudet, og det opplyses at man da samtidig vil grave utløpet dypere ned i bakken. Tilbudet står ved lag til 31. august. Entreprenøren gir for øvrig uttrykk for at han gjentatte ganger har opplevd kommunikasjonen med forbrukeren som trakasserende, og opplyser at han av den grunn ikke vil ha mer kontakt med forbrukeren enn nødvendig.

Forbrukeren innhenter 31. august 2010 priser fra en annen entreprenør, på 2 alternative måter for *"føring av vann fra drenskum til ny spillvannsledning"*. Løsningene beskrives, og prisene ble henholdsvis kr 105 000 og kr 50 000 ekskl mva. For utbedring av innvendige arbeider som åpenbart hevdes å gjenstå oppgis prisen til kr 81 000.

Forbrukeren utarbeider 10. september 2010 en oversikt over hvilke forhold hun har akseptert som tillegg. Disse summerer seg til kr 238 223,75 inkl mva. Hun lister så opp de fakturaene hun hevder å ha betalt entreprenøren, og summerer disse til kr 4 926 061. Uten overnevnte tillegg blir beløpet kr 4 687 837,25. Forbrukeren viser til at hun har en fastpriskontrakt med entreprenøren som i hht tilbudet fra 23. april 2007 lyder på kr 4 421 476. Dermed hevder hun at entreprenøren har fakturert henne kr 266 361,25 for meget, og beløpet kreves tilbakebetalt.

Forbrukeren fremmer, via sin advokat, sak for Boligtvistnemnda 13. september 2010. Det redegjøres for saken i eget vedlegg. Når det gjelder dreneringen hevdes det at både arkitekten og entreprenøren var kjent med at det forelå usikkerheter knyttet til det utvendige ledningsnett, med referanse til notatet fra kommunen fra 30. mai 2006 der det heter at:

Overflatevann/takvann må ivaretas på egen grunn og på en slik måte at bygningskonstruksjoner ikke skades eller vannet skaper problemer for området/naboer. Husdrenasje kan føres til offentlig avløpsledning med separat uttrekksledning, eller til offentlig overvannsledning.

og til arkitektens brev til entreprenøren fra 1. juni 2007 der det opplyses at:

En usikkerhet som må avklares, er det utvendige ledningsanlegget.....

Trolig er en løsning med tilknytning til Øvrevollveien den mest naturlige, men å kople seg til avløpet fra eksisterende kan være et alternativ. Vi ber deg og din rørlegger å vurdere dette

Det vises også til at beskrivelsen angir at boligen skal ha en *"god men nøktern standard"*, og at pkt 2.11 opplyser om at:

Drensrør legges rundt murer, og langs innvendig støttemur mellom nivåene, og føres ut i terreng i grøft med fall

Det opplyses at forbrukeren allerede i byggeperioden observerte at garasjen ofte var fuktig, og at det har vært flere tilfeller der vann har trengt inn i denne slik at det måtte pumpes ut. Spesielt var dette tilfelle 1. juli 2008, etter et kraftig regnvær, da vannet inne i garasjen hevdes å ha hatt et nivå på 30 – 40 cm, noe som førte til skader på diverse løsøre. Det vises til at skaderapporten fra forsikringsselskapet angir at årsaken til skaden skyltes at drensbrønnen utenfor garasjedøra ikke klarte å ta unna vannet. Det erkjennes at entreprenøren har montert en elektrisk pumpe i drenskummen, gravd en grøft til vei og nedlagt avløpsledning i grøfta, men det påpekes at dette ikke har vært tilstrekkelig til å unngå vanninntrengningen ved meget nedbør og snøsmelting. Det hevdes at entreprenøren etablerte pumpeløsningen uten å informere forbrukeren om dette på forhånd, og at han instruerte installatøren om å fakturere utgiftene direkte på forbrukeren. Løsningen hevdes ikke å ha noen *"egenverdi for forbrukeren"*, da den tvert om medfører strømutgifter, ettersyn og vedlikehold.

Det vises videre til at entreprenøren, i brev fra 30. juni 2009 erkjente at løsningen ikke fungerte tilfredsstillende, uten at han ville gjøre noe med dette ut over å *"legge varmekabel i røret og pigge grøfta litt dypere"*. En slik løsning hevdes ikke å være holdbar. Det anføres også at den etablerte drensløsningen har ført til saltutslag på veggen inne i garasjen, noe som dokumenteres med fotografi. Det opplyses at forbrukeren allikevel er villig til å akseptere pumpeløsningen forutsatt at det graves en dypere grøft og nedlegges nye avløpsledninger som kobles til offentlig spillvannsnett, da dagens løsning med å pumpe vann ut i vei hevdes å være ulovlig og i strid med kommunens påbud. Det vises til at forbrukeren har innhentet pris stor kr 105 000 ekskl mva for etablering av krevd løsning.

Forbrukerens advokat hevder at de utførte byggearbeidene verken er utført i hht avtalen med forbrukeren, eller i hht buofl §§ 7, 9, 13 og 25. Han anfører også at det foreligger en mangel i hht lovens § 8, da entreprenøren hadde plikt til å fraråde en løsning for drenering som forbrukeren ikke var tjent med å få utført, og at han må ha forstått at det ville oppstå problemer dersom dreneringen ikke fungerte optimalt, da nedkjøringen til garasjen nærmest fungerer som en trakt som leder vannet inn mot denne, og han hadde ansvaret for *"selve konstruksjonen"* som ble etablert. Det anføres at han derfor hadde en særlig oppfordring til å vurdere dreneringen spesielt.

Det hevdes også at den etablerte dreneringsløsningen strider mot teknisk byggeforskrifts § 8-37, der det heter at:

Bygningsdeler og konstruksjoner skal være slik utført at nedbør, overflatevann, grunnvann, bruksvann og luftfuktighet ikke kan trenge inn og gi fuktskader, mugg-, soppvekst eller andre hygieniske problemer.

Dermed anføres det å foreligge mangel både i hht buofl § 25, andre ledd og § 7.

Det hevdes videre at det fortsatt gjenstår en del innvendige arbeider som ikke er utbedret, og det vises til at forbrukeren har innhentet pris for utbedringer av disse, stor kr 81 000 ekskl mva.

Det vises også til forbrukerens økonomiske oversikt datert 10. september 2010, og at det av denne fremgår at entreprenøren har overfakturert kr 266 361,25. Den opprinnelige kontraktsummen hevdes å ha vært kr 4 421 476, men det erkjennes at forbrukeren bestilte tilleggsleveranser for kr 238 223,75 inkl mva, slik at totalbeløpet skulle være kr 4 659 699,75. Det anføres at entreprenøren ikke har fremsatt krav om tilleggsbetaling for andre forhold, ut over å instruere installatøren av pumpeløsningen å fakturere forbrukeren direkte for pumpe og varmekabel. (Kr 6 085 + mva = kr 7 606,25) Det hevdes at entreprenøren har fakturert forbrukeren i alt kr 5 207 061 inkl aksepterte tillegg, mens forbrukeren har betalt kr 4 926 061. Dermed hevdes at entreprenøren har overfakturert kr 266 361,25, og beløpet kreves tilbakebetalt.

I klagen for nemnda fremsettes det også krav om dagmulkt for forsinket ferdigstillelse i hht buofl § 18, med henvisning til kontraktens pkt 8.2 om at arbeidene skulle være ferdige til 30. juni 2008, mens overleveringen først fant sted 2. september. Forsinkelsen hevdes å ha medført at forbrukeren tapte leieinntekter for en hybelleilighet, da denne ikke kunne leies ut før 15. september 2008. Det anføres at entreprenøren ikke krevde fristforlengelse eller varslet forbrukeren om forsinkelsen. Dermed fremsettes det krav om dagmulkt for 64 kalenderdager a kr 4 048,50, totalt kr 259 104. (Åpenbart feil utgangspunkt. Rett total kontraktssum kr 4 659 699,75 gir dagsats kr 4 569,70)

Totalt krav summeres til kr 757 827. I tillegg kreves det at entreprenøren skal dekke forbrukerens saksomkostninger og renteutgifter til betaling finner sted.

Forbrukeren skal selge den nyoppførte delen av to-mannsboligen, og innhenter *"Verdi- og lånetakst"* fra en tømmermester som oppgir at han besiktiget boligen 17. august 2010. Han skriver bl.a. at det dreier seg om en *"nybygget del av tomannsbolig med meget god standard, takterrasse og garasje for 2 biler i kjeller"*. Han angir en *"markedsverdi"* stor kr 9 250 000 fordelt på *"normale byggekostnader"* kr 5 310 000 pluss tomt kr 4 000 000, og en *"låneverdi"* stor kr 7 850 000.

Forbrukeren fyller 27. august 2010 ut et *"Egenerklæringsskjema"* der hun bl.a. svarer *"Nei"* på spørsmålet om hun *"kjenner til at det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasjen"*. Hun svarer også nei på et spørsmål om hun kjenner til *"om det foreligger skaderapporter utarbeidet de siste 5 år"*, og om hun kjenner til forhold som en eventuell kjøper bør vite om, men ut for dette punktet er det opplyst at *"1-årskontrollen er utført av arkitekt. Mangler rettes opp i løpet av høsten 2010"*.

En utarbeidet "*Energiattest*" viser at boligen har et lys grønn D som energimerke. (Nye boliger får vanligvis C, dvs et noe "bedre" merke)

En megler legger ut "*Nøkkelinformasjon om eiendommen*". Overnevnte takster angis. Det opplyses ikke noe om dreneringsproblemet.

Forbrukeren sender e-post til sin advokat 15. september 2010 og opplyser at hun nå har fått vann inn i garasjen igjen etter kraftige regnskyll. Lensepumpa hadde koblet seg ut, og sikringene hadde slått seg ut i hele huset. Entreprenøren ble varslet, men hjelpen kom først dagen etter. Advokaten informerer nemndas sekretariat i egen e-post fra 21. september, der han også vedlegger fotografier som viser nedkjørslen til garasjen, og drensløsningen inkl pumpe, foran denne.

Forbrukeren selger den nye boligdelen, og signerer kontrakten med ny eier 17. september 2010. Kjøpesum kr 8 900 000. I § 12 "*Diverse*" opplyses det at:

Kjøper ble på visning informert om at selger mener avløp fra garasje ikke er tilfredsstillende løst fra byggmester sin side og selger jobber for at dette skal bli løst for byggmesters regning. Ifølge byggmester/arkitekt er løsningen som foreligger kurant, men saken er av selger sendt til Boligtvistnemnda. Kjøper er innforstått med at det kan gå tid før annen løsning er etablert om selger får medhold og at eksisterende løsning blir stående dersom det blir utfallet

Manglene/feilene fra 1 års befaringen blir utbedret før overtakelse

Entreprenøren gir tilsvarende til nemnda 19. oktober 2010. Han opplyser at han aldri tidligere har vært i noen tvistesak med sine kunder, og at han sammen med 3 andre aktive likeverdige eiere av firmaet har bygget arkitekttegnede boliger siden 1995. Han angir at han under hele byggeperioden hadde en god dialog med forbrukeren, men at samarbeidet ble vanskelig først et par måneder etter at hun hadde overtatt. Han hevder at han har oppført et solid og fint hus, og viser til at han som takserte boligen for forbrukeren satte taksten til kr 9 250 000. Han viser også til at forbrukeren i egenerklæringsskjemaet krysset av for at hun *ikke* kjente til at det hadde vært problemer med dreneringen, og at hun for øvrig ikke fremstiller huset "*på noen negativ måte når hun skal selge det*".

Påstanden om overfakturerings avvises. Entreprenøren hevder at det ikke medfører riktighet at han har fakturert forbrukeren kr 5 207 061 slik hennes advokat skriver i klagen for nemnda, da han hevder at korrekt beløp er kr 4 966 930, og vedlegger liste over de enkelte beløpene med kopi av fakturaene. Av dette opplyses det at forbrukeren har betalt kr 4 926 660. (Forbrukeren oppgir i sitt notat fra 10. september 2010 at hun har betalt kr 4 926 061, dvs at det er en differanse på kr 639) Entreprenøren vedlegger også en faktura fra 4. oktober 2008 pålydende kr 281 373,75, for diverse tillegg som bl.a. "*støpte murer rist og pumpe*", men denne fakturaen blir i sin helhet kreditert 2. desember 2008 i hht vedlagt kreditnota. Entreprenøren viser til at forbrukerens takstmann oppga "*normale byggekostnader*" til kr 5 310 000, og påpeker at forbrukeren derfor har betalt nesten kr 400 000 mindre enn dette. Tar man med en del av gravearbeidene, hevdes summen å bli over kr 500 000.

Entreprenøren viser til at det under "*Orientering*" i det tilbudsskjemaet han innga sitt tilbud på, står at:

Tilbyder skal på anmodning kontrollere eller godkjenne mengdene, slik at en eventuell kontrakt kan inngås som fastsum.

Han hevder at han aldri fikk noen slik henvendelse om kontroll, men at den aktuelle typen oppdrag erfaringsmessig fører til mange endringer under veis, endringer som medfører avvik mellom beregnede mengder og de reelle. Entreprenøren hevder at han i dette tilfellet har målt opp alt som er levert og produsert, og at han har trukket fra det han ikke har utført, og lagt til for det som er utført. Han hevder at han under hele prosessen hadde god kontakt med forbrukeren og hennes arkitekt, og at endringene er *"spesifisert på fakturaene"*, noe forbrukeren opplyses å ha blitt gjort uttrykkelig oppmerksom på. Han viser spesielt til et møte 22. oktober 2008 da han og forbrukeren satt sammen i mange timer og gjennomgikk *"alle poster og alle tillegg som var fakturert"*. Det opplyses at man da også gjennomgikk time- og kjørelister fra graveentreprenøren som måtte utføre en del tilleggsarbeider fordi det viste seg å være mer arbeid med bl.a. hage og fjerning av fjell enn forutsatt. Entreprenøren hevder han fakturerte forbrukeren for tilleggsarbeidene uten å ta noe påslag selv, og at han også gjorde det for andre underentreprenørers tilleggsarbeider. Han viser også til overnevnte kreditnota, stor kr 281 373,73, og anfører at det er denne som er årsaken til at forbrukerens advokat opererer med for høyt fakturert beløp, da han ikke har tatt hensyn til den. Han hevder for øvrig at han egentlig ikke hadde behøvd å kreditere beløpet, da størstedelen av beløpet var knyttet til arbeider som forbrukeren opprinnelig selv skulle besørge utført, men som han allikevel påtok seg. Årsaken til krediteringen hevdes hovedsakelig å være et ønske om å tilfredsstille forbrukeren, og bidra til et godt samarbeidsklima i reklamasjonsperioden.

Med henvisning til forbrukerens oppsett fra 10. september 2010, anføres det at forbrukeren ikke har tatt med alle tillegg. Som eksempel hevdes det at hun bare har tatt med innkjøpspris for fliser med ikke monteringskostnaden for disse, og at det dessuten gikk med vesentlig flere m² enn angitt i tilbudsskjemaet. Dessuten tar hun kun med utgift til *"vei til gammelt hus"* mens veien til det nye huset ikke er medtatt. Det anføres at forbrukeren hele tiden har blitt holdt løpende orientert og alle endringer og tillegg, og at hun har akseptert og betalt for disse. Spesielt nevnes faktura nr 83 datert 1. september 2008, stor kr 560 858,75. Denne hevdes betalt ca 2 uker etter gjennomgangsmøtet 22. oktober. Entreprenøren hevder at han kun har fakturert forbrukeren for *"reelle arbeider"*, og at hun dermed ville fått dette utført gratis dersom hun skulle vinne frem med sin klage for nemnda. Entreprenøren hevder for øvrig at han egentlig har fakturert for lite, og fremsetter dermed krav om at forbrukeren skal betale faktura nr 90, stor kr 40 270, som hevdet avtalt i møtet med forbrukeren 22. oktober 2008. (Denne er ikke oppgitt som betalt i forbrukerens oppsett fra 10. september 2010, men den er medtatt som fakturert i entreprenørens liste)

Kravet om dagmulkt avvises, og det påpekes det at dette fremmes først over 2 år etter overtakelsen. Det hevdes at forbrukeren hele tiden var innforstått med at arbeidene tok lengre tid enn først avtalt, og at det skyltes omfattende tilleggsarbeider. Entreprenøren hevder at han informerte forbrukeren om at det ville medgå 3 – 4 uker lengre byggetid på grunn av tilleggene, og at hun aksepterte det. Han forklarer hvorfor arbeidene ble forsinket, spesielt knyttet til avsluttende arbeider med gulv inne, og anfører at årsaken var utenfor hans kontroll. Han hevder for øvrig at forbrukeren faktisk flyttet inn i 30. juni 2008, selv om ferdigbefaringen ikke fant sted før 3. september. Årsaken angis å være at arkitekten hadde ferie før det.

Når det gjelder påstanden om at forbrukeren ikke kunne leie ut hybelleiligheten før 15. september, anfører entreprenøren til at det i protokollen fra ferdigbefaringen ikke nevnes gjenværende forhold som berører denne leiligheten. Han hevder også at noen av punktene på lista dreier seg om tillegg, og at de fleste andre er å anse som mindre vesentlige.