

Protokoll i sak 572/2010

for

Boligtvistnemnda

13.05.11

Saken gjelder:

Krav om dagmulkt og erstatning for forsinkelser, samt krav om utbedring av, eller prisavslag/erstatning for diverse mangler etc.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 24. juni 2005 "*Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus*". I pkt 8.2 avtales byggetiden til totalt 353 kalenderdager, der forbrukeren i hht pkt 7.2 skal utføre egeninnsats i 178 kalenderdager fordelt på 4 perioder/aktiviteter på henholdsvis 90, 60, 14 og 14 dager.

De 2 siste periodene er knyttet til hans arbeid med "*pipe og våtrom*" og "*fyring/uttørring*". Entreprenøren kan i hht pkt 8.2b bruke 147 dager til *sine* arbeider, pluss 28 dager til diverse angitte kontrollaktiviteter. Det avtales at utgangspunktet for entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtakelse er "*når entreprenøren har fått beskjed om at igangsettingstillatelse er gitt og forbrukeren har stillet sikkerhet, jf. 6.2*".

I første ledd i pkt 17 om "*Særlige bestemmelser*" opplyses det at:

Vår byggetid i hht pkt 8.2.b

Entreprenørens arbeider utføres i to hovedperioder hvor første hovedperiode regnes fra dato for når entreprenøren kan påbegynne tømmerarbeid på byggeplass til dato for overtakelse av malingsklart bygg, som avholdes før forbrukeren starter sine innvendige arbeider. Starter forbrukeren sine innvendige arbeider uten at overtakelse er avholdt stopper første hovedperiode ved oppstart av disse arbeider. Entreprenørens andre hovedperiode regnes fra tidspunkt etter at forbrukerens andre hovedperiode med tillegg av kontroll iht. 8.2.c er avholdt. Første periode av forbrukerens arbeider inkl. tid til entreprenørens kontroll av disse er forutsatt utført før entreprenøren skal starte sin første hovedperiode.

Beregning av entreprenørens tidsfrist i pkt 8.2

Første periode av forbrukerens arbeider ref pkt 7.2 90 kalenderdager, samt kontroll av disse med 14 kalenderdager, trekkes fra entreprenørens tidsfrist i pkt 8.2. Entreprenørens tidsfrist blir 249 kalenderdager.

Vederlaget avtales i pkt 5.1 til kr 1 406 212, men i en "*prisspesifikasjon*" datert samme dag som kontrakten, er beløpet for hånd korrigert til kr 1 410 378 etter at beløpet for indeksregulering er endret. I kontrakten vises det for øvrig til en "*prisspesifikasjon*" datert 21. juni 2005, men denne er ikke fremlagt for nemnda. Det er imidlertid fremlagt en datert 24. juni. Av denne fremgår det bl.a. at entreprenøren skal levere kjøkkeninnredning i hovedleiligheten, men ikke til en bi-leilighet.

Det noteres dessuten at forbrukeren klager på støy fra avtrekksvifte i badet i leiligheten i underetasjen. Frist for utbedringer angis til 19. februar, unntatt for ramme/sokkel under garderobeskap der fristen er 5. februar. Det er også medtatt en kommentar om at:

Kunde ønsker kompensasjon pga skjevhet gulv soverom og skjøter sponplate trapperom. Holder igjen penger inntil arbeid er utført. Vurderer kompensasjon pga lang byggetid.

«Entreprenørens navn» er ikke enig i dette.

Partene signerer samme dag på en ”økonomisk sluttoppstilling” datert 22. januar 2010, som viser at utestående beløp er kr 209 885.

Forbrukerens advokat skriver til entreprenøren 18. februar 2010. Det opplyses at forbrukeren nå har innbetalt kr 100 000 av utestående beløp, og at resten holdes tilbake for følgende forhold:

- Gjenstående arbeider i henhold til overtakelsesprotokollen kr 30 000
- Kompensasjon for dårlig håndverk i trappegang kr 10 000
- Faktura fra «flisleggeren» for rehabilitering av veggene (25% ble belastet forbrukeren) kr 5 000
- Ulempe ved feil plassering av sålen (for langt mot nabo i nord)
- Ulempe ved plassering av huset for langt mot nabo i øst (Plan- og bygningsetaten har bekreftet overfor våre klienter at feil i hustegningene var årsak til lang byggesakstid. Ytterpanel var ikke tatt med i beregningene)
- Ulempe ved alternativ plassering av trapp fra vaskerom (jf. pålegg fra Plan- og bygningsetaten)
- Ulempe ved terskel til vaskerom De 4 siste punktene minst kr 20 000

I tillegg hevdes det å være oppdaget mangler med veggfester til brannslukningsapparater, og at proppene til vaskeservantene ikke passer. Dermed reklameres det også på dette.

Advokaten viser følgende tabell for fremdrift:

Høsten 2007	Oppstart	90 dager av våre klienters første periode og 28 dager av kontrollperioden løper
8. februar 2008	Huset leveres	112 dager (+7 påskedager) løper av entreprenørens tid
18. juni 2008 (fram til dette er framdrift iht. avtale)	Våre klienters andre periode starter. Denne periode ble aldri helt fullført pga forsinkelser som startet umiddelbart	88 dager av våre klienters tid (+ 21 feriedager) (Se under vedrørende årsaker til forsinkelse)
6. oktober 2008	Entreprenør burde ha tatt over. Dette skjedde ikke.	Rest tid burde ha vært 35 dager
10. november 2008	Huset burde vært ferdig	Absolutt siste dato i hht kontrakt
4. februar 2010	Overtakelse	En forsinkelse på 1 år og 86 dager

Det hevdes at følgende mangler ble oppdaget da forbrukeren startet sine arbeider 18. juni 2008:

- At oppstikk for avløp for vann i hybelen var montert i stua istedenfor i badet, og at det manglet lufteluke i stua. Det ble også oppdaget fuktighet i syd- og østvegg. Årsaken hevdes å være manglende tak over utebod. Manglene hevdes å bli rettet først etter innstendig anmodning fra forbrukeren
- Gulvet på vaskerommet var lagt for høyt slik at det ikke kunne monteres varmekabler. Måtte utbedres før forbrukeren kunne sette i gang. Det hevdes også at gulvet var tegnet for høyt i forhold til at det skulle benyttes en terskelfri skyvedør. Måtte derfor sette inn terskel ”som kompensasjon for manglende fall mot sluk”.

- Søylen ved hovedinngangen var montert skjevt, noe som medførte utglidning over hovedinngangen. Heller ikke inntegnet utvendig trapp. Forbrukeren hevdes ikke å ha blitt informert, noe som førte til lang tid før trapp kunne bygges.

Det hevdes videre at fuktskadene i underetasjen ble oppdaget et stykke ut i egeninnsatsperioden, ca august 2008, og at *det* var årsaken til at trappa til underetasjen ikke ble montert. Det anføres også at *"ingen fulgte opp dette"*. Det påpekes at den påståtte "feilaktige" etablerte plasten i påforingsveggene under bakkeplanet først ble påvist *etter* at forbrukeren hadde engasjert OPAK og advokat, noe som førte til at veggene måtte rives. Videre vises det til referatet fra møtet 1. desember 2008, og at entreprenøren i hht til dette påtok seg ansvaret for å *"rette opp skaden"*, noe som imidlertid hevdes å ikke være slutført før nærmere påske 2009. Trappa til underetasjen opplyses først montert våren 2009.

Vedrørende membranen i våtrom i underetasjen anføres det denne ble skadet i forbindelse med entreprenørens utbedringsarbeider, og at det da oppstod en langvarig diskusjon om typen membran. Det hevdes også at det var flere skader på gulvfliser forårsaket av rørleggeren. Det vises til at utbedringen av flisarbeidene på veggene pågikk frem til sommeren 2009, og at huset etter det i prinsippet var *"satt i den stand det var ett år tidligere"*. Det hevdes at forbrukeren kunne fått brukstillatelse sommeren 2009, men at entreprenøren ikke søkte om dette, og det påpekes at han heller ikke søkte om ansvarsrett for gulv- og membranleggeren. Først høsten 2009 var dette på plass slik at ferdigattesten ble utstedt. Dermed fremmes følgende krav som følge av forsinkelse:

- | | |
|--|---------------|
| • Dagmulkt: 1 promille av kontraktssum, 1 600 kr pr dag i 100 dager: | kr 160 000 |
| • Renter på lån på bolig fra 1. mars 2009 til 31. juli 2009: | ca. kr 35 000 |
| • Midlertidig bolig og strøm, 1. august 2009 til 15. februar 2010: | ca. kr 65 000 |
| • Tap av leieinntekt for hybelleilighet i elleve måneder: | ca. kr 65 000 |

Det poengteres at forbrukeren er *"innforstått med at det kan være vanskelige avgrensninger av ansvarsforhold i forbindelse med bruk av andre entreprenører"*, med henvisning til at han mener gulv- og membranleggeren må være medansvarlig fra ca 1. august 2009. Forbrukeren opplyser at han derfor er villig til å diskutere kravet knyttet til tapte leieinntekter og midlertidig bolig fra 1. august til overtakelsen.

I tillegg fremsettes det krav om at entreprenøren skal dekke utgiften til engasjementet av OPAK med ca kr 35 000.

Advokaten sender overnevnte brev til forbrukeren for "godkjenning" før det sendes entreprenøren.

Entreprenøren skriver til forbrukerens advokat 23. februar 2010. Han viser til protokollen fra overtakelsesforretningen gjennomført 4. februar, og e-poster mottatt 18. februar. (Ikke fremlagt for nemnda) Han opplyser at ny vifte til bi-leiligheten blir levert en av de første dagene. Kostnaden opplyses for han å være kr 1 500, og det hevdes ikke å være avtalt at forbrukeren kunne holde tilbake noe av vederlaget for dette forholdet. Når det gjelder overspenningsvernet, vises det til at dette egentlig ikke inngår i leveransen i hht beskrivelsens pkt F1, men entreprenøren opplyser at han likevel *"har valgt som service å varsle dette til elektriker for utbedring"*. Kostnaden forbundet med skifte av 5 stk kledningsbord opplyses å ha vært kr 800, og det hevdes at det heller ikke for dette var avtalt noen sum som kunne holdes tilbake. Entreprenøren opplyser at han vederlagsfritt har montert 3 ekstra snøfangere, selv om han hevder at han egentlig ikke var forpliktet til dette i hht leveransebeskrivelsen.

Kostnaden ble for han kr 1 500. Festebrakett for brannslukningsapparat opplyses montert til tross for at det hevdes at forbrukeren reklamerte for sent på forholdet. Kostnad kr 40. Vedrørende mangel ved terskel til vaskerom, anføres det at forbrukeren selv hadde ansvaret for våtromsarbeidene, og at *det* er årsaken til at det i protokollen fra overtakelsen ikke er gjort noen anmerkning om terskel. Entreprenøren hevder med dette at det er urimelig at forbrukeren holder tilbake et beløp stort kr 30 000 for forhold som bare har en verdi stor kr 3 840.

Til forbrukerens påstand om at entreprenøren har ansvaret for at boligen er ”feilplassert” på tomte, vises det til beskrivelsens pkt A1.13 der det fremgår at entreprenøren ikke har noe ansvar for ”*utsetting av bygg på tomt i høyde og horisontalplan*”. Han viser også til at han ikke hadde ansvaret for grave- eller grunnmursarbeidene.

Entreprenøren avviser videre at han har noe ansvar for påstått mangel med vegg i trapperom.

Forbrukeren har fremsatt krav om at entreprenøren skal dekke hans merutgift stor kr 22 375 til gulv- og membranleggeren for utførte utbedringsarbeider, men entreprenøren anfører at det var mangler med *hans* arbeid som gjorde at vegger måtte tas ned. (Sikter åpenbart til at det var benyttet feil type membran på gulv, og at denne var ”koblet” sammen med veggmembranen) Tross *det* erkjenner han at han har lovt å dekke 75 % av fakturabeløpet forutsatt at man kommer frem til en minnelig ordning, og forbrukerne innbetaler sluttoppgjøret.

Vedrørende byggetid og kravet om dagmulkt anføres det at bygget er levert innenfor kontraktens bestemmelser, hensyntatt de fristforlengelser som hevdes varslet. Det vises spesielt til møtet 1. juli 2009 der forholdet ble diskutert. Entreprenøren bestrider at byggearbeidene startet 8. februar 2008. Han viser til at det på dette tidspunktet hadde oppstått forsinkelser og mangler ved de arbeidene forbrukeren selv stod for, og at det, åpenbart med henvisning til brevet fra 15. februar ble fremsatt krav både om fristforlengelse og varslet at det kunne bli fremsatt krav om dekning av merutgifter vedrørende forholdet. Dersom forbrukeren nå ikke aksepterer at saken avsluttes i minnelighet, tar entreprenøren forbehold om å få komme tilbake med krav knyttet til de merutgiftene han hevder å ha hatt i forbindelse med de ”*byggestoppene som har vært*”.

Når det gjelder anførselene om at forsinkelsene bl.a. skyldes feilplassert oppstikk, feil høyde på vaskeromsgulv, utvendig trapp og mangler med membran i bad, så anføres det at dette er forhold som forbrukeren selv hadde ansvaret for gjennom bruk av andre entreprenører, og at det er krevd fristforlengelse for forsinkelsene.

Dermed avvises kravet om dagmulkt, dekning av rentekostnader, utgift til midlertidig bolig og strøm, samt tapte leieinntekter.

Vedrørende det å søke brukstillatelse og overlevere boligen vises det til e-posten fra 11. mars 2009 der entreprenøren oppgir hva som skal til for at boligen skal kunne overleveres uken etter.

Elektrikeren bytter overspenningsvern i boligen, og sender faktura stor kr 2 266,50 og ”*samsvarserklæring*” til forbrukeren 16. mars 2010.

Forbrukeren sender "*Skademelding*" til sitt forsikringsselskap 18. april 2010. Det opplyses at skadedatoen er samme dag, og at det gjelder en skade i sokkeletasjen. Forbrukeren opplyser at han:

Oppdaget fuktmerker i dag i gulv og nederst på vegg. Parketten buler oppover og er "bølget". Målte med fuktmåler. Verdier opp til 44. Har kommet nå, i overgang fra vinter til vår.

Om hva som er skadet/tapt opplyses:

Det vi kan observere: Parketten i underetasjen. Maling (heldekkende, type dekormaling) på murvegg har "rent" av. Misfarging, mørkegrå felt nederst på vegg

Det opplyses videre at skaden ikke er utbedret, og at ansvarlig for forholdet er:

Murer og byggefirma som har bygd huset

En takstmann besiktiger forholdet for forsikringsselskapet og skriver rapport til forbrukeren 21. mai 2010. Han bekrefter skaden, og vurderer årsaken til å være "*fuktighet i bygningen fra byggeperioden, eventuelt at det hadde vært fuktopptrekk fra grunnen*". Han opplyser også at en rørlegger har besiktiget skadestedet, og at han konstaterte at det var "*brudd og lekkasje på innbygd avløpsledning i vegg fra kjøkken i etasjen over*". For å avdekke dette bedre, ble veggen åpnet. Man fant da "*brudd på avløpsledningen nede ved gulv*" uten at årsaken ble fastlagt, men det hevdes at bruddet må ha oppstått i byggeperioden. Dermed opplyses det at skaden ikke dekkes av forsikringen, da *den* ble tegnet i forbindelse med overtakelsen.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 11. mai 2010 og opplyser at "*de to pærene i lampen på kjøkkenventilatoren har gått tre ganger hver*". Han hevder dermed at det må være noe feil siden også "*overspenningsvernet viser rødt på nytt*".

Forbrukeren kontakter også elektrikerens og nettleverandøren. Sistnevnte opplyser 27. mai at han har snakket med elektrikerens, og fått opplyst at det leverte overspenningsvernet "*løser ut ved 285 V*". Nettleverandøren opplyser imidlertid at det anbefales overspenningsvern som løser ut ved 385 V når det som her er tilkoblet spenningssystem med 230 V IT. Årsaken opplyses å være at spenningen vil overstige 285 V ved eventuell jordfeil på "*transformatorkretsen i en lysarmatur eller tilsvarende utstyr*".

Entreprenøren skriver til forbrukeren 2. juni 2010. Han viser til fuktskaden som ble meldt forsikringsselskapet, og påpeker at forbrukeren selv hadde ansvaret for bunnledningene i boligen, dvs "*alle avløpsledninger som er støpt ned og som stikker opp fra utførte kjeller/underetasje gulv*". Han hevder at han verken har levert det aktuelle røret som fikk brudd, eller utført noe arbeid rundt dette, og at han således heller ikke har forårsaket bruddet. Forbrukeren anbefales derfor å reklamere overfor den som utførte arbeidet med røret, eller den som foretok innstøpingen av dette.

Forbrukeren sender e-post til rørleggerfirmaet 17. juni 2010, med kopi til entreprenøren, der han bekrefter at selve rørbruddet er utbedret, men at "*det har gått ganske lang tid siden*" dette skjedde. Det gjenstår åpenbart å sette det aktuelle rommet i "*beboelig stand*", og forbrukeren ber om å bli skriftlig orientert om saken. Dagen etter oversendes korrespondansen med forsikringsselskapet vedrørende skaden, der det opplyses at skaden ikke dekkes da den oppstod i byggeperioden.

Rørleggeren svarer 18. juni at han ikke hadde noe ansvar for rørbruddet, men at han kun stilte opp for å foreta utbedring. Han opplyser at han observerte *"en liten synlig sprekk over støpt gulv, kjørte kamera ned i rør, og så at sprekk hadde spredd seg nedover i røret"*. Han opplyser videre at han har tatt vare på *"rørstumpen"*, og at denne har tydelige tegn på at *"den lille sprekken har blitt forsøkt skummet igjen for å dekke over skaden"*. Rørleggeren bemerker at det først og fremst er snekkere som bruker skum i sitt arbeid, og antyder at *eventuell* bruk av utenlandsk arbeidskraft kan medføre manglende kvalitet, uten at det hevdes at *det* er tilfelle her.

Forbrukeren engasjerer et firma som foretar befaring og fuktmåling 28. juni 2010. Uttalelsen foreligger dagen etter. Det beskrives buling i parkett i gang og tilstøtende soverom pga utvidelse forårsaket av fuktighet. Det anbefales at parkett og underlag fjernes, at betongen tørkes til tilfredsstillende relativ fuktighet oppnås, før nytt underlag og ny parkett etableres. Det opplyses for øvrig at parketten allerede var fjernet i ett av soverommene, og at forbrukeren der hadde *"satt på varme og avfukting selv"*. Forbrukeren faktureres kr 2 300 i faktura fra 5. juli.

Forbrukerens advokat skriver til entreprenøren 2. juli 2010 med henvisning til hans brev fra 2. juni der han opplyser at han fraskriver seg ansvaret. Hun vedlegger overnevnte e-post fra rørleggeren og viser til at sprekken i avløpsrøret ble konstatert å være *"over støpt gulv"*, samtidig som rørleggeren antyder at forsøket på utbedring kan være utført av en snekker, underveis i byggeperioden. Det vises til at det nå er nødvendig å foreta *"omfattende utskifting av parkett i tre rom"*, inkludert parkettunderlag, skifte av listverk mv, samt reparasjon av vegg, og det opplyses at man antar at dette er forhold som *"ligger innenfor den byggforsikring som er tegnet"*. Entreprenøren gis derfor en frist til 16. juni for utbedring. Dersom *det* ikke skjer, opplyses det at arbeidet vil bli utført av andre, for entreprenørens regning.

Entreprenøren skriver til forbrukerens advokat 6. juli 2010. Han påpeker at den typen skum som rørleggeren fant på avløpsrøret er tilgjengelig for *alle* håndverkere, og ikke bare for snekkere. Det anføres at den typen skade som ble funnet på røret må skyldes en kraftig mekanisk påkjenning, og det antydes at skaden kan ha skjedd i forbindelse med kapping av røret. Entreprenøren opplyser at han er kjent med at sprekken *"går nedover i betongen på et rør som tilhører bunnledningen"*. Dermed hevder han igjen at ansvaret tillegges forbrukeren og leverandøren av disse ledningene.

Bunnledningsleverandøren sender e-post til forbrukeren 25. juli 2010 etter å ha fått oversendt korrespondansen om rørbruddet. Han avviser at han forårsaket dette, og hevder igjen at hans rørlegger ikke har, eller disponerer, den typen skum som kan observeres på fjernet rørstubb.

Forbrukeren sørger for at overspenningsvernet i boligen byttes, og får faktura stor kr 4 790,50 samt samsvarserklæring fra leverandøren 27. juli 2010.

Forbrukerens advokat skriver til entreprenøren 29. juli 2010 og anfører at han i hht kontrakten og bustadoppføringslova hadde ansvaret for å tegne forsikring for alt arbeid og alle materialer som skulle brukes på bygget, inkludert de deler som ble utført eller levert av forbrukeren frem til overtakelsen. Det opplyses at forbrukeren har mottatt forsikringsbeviset, og at det fremgår av dette *"at også arbeider bekostet ut over kontraktssum er inkludert"*. Dermed hevdes det at forbrukeren har krav på å få dekning av skaden gjennom forsikringen, og entreprenøren oppfordres til å melde inn skaden og sende kopi av skademeldingen til forbrukeren Selv om

han eventuelt ikke gjør det, hevdes det at forbrukeren i hht inngåtte avtaler har krav på oppgjør fra entreprenøren, uavhengig av ansvarsforholdet. Det anføres for øvrig at entreprenøren nå har mistet sin utbedringsrett, da han har oversittet fristen for utbedring satt til 16. juli. Entreprenøren oppfordres til å erkjenne ansvaret senest innen 6. august.

Forbrukeren sørger selv for utbedringsarbeider i underetasjen og mottar faktura fra engasjert firma på "*a konto oppgjør*" stort kr 51 601, datert 11. oktober 2010. Sluttoppgjøret faktureres 24. november med kr 32 629,75.

Entreprenøren fremmer sak for Boligtvistnemnda 9. november 2010. Han opplyser at tvisten med forbrukeren er knyttet til uenighet om hvem som hadde ansvaret for problemene med fuktigheten i sokkeletasjen, og den forsinkelsen som oppstod. Det anføres at forsinkelsen også hadde sammenheng med mangler med membranarbeidene og manglende ansvarsrettsøknad for dette arbeidet, og manglende mansjetter rundt rørgjennomføringer, begge deler forhold som forbrukeren selv hadde ansvaret for. Entreprenøren erkjenner at han i første omgang feilaktig hadde montert plastfolie i påforingsvegger mot mur, men han hevder at dette forholdet ble rettet uten unødig opphold. Entreprenøren krever innbetaling av sluttoppgjøret stort kr 109 885, pluss renter. I tillegg krever han at forbrukeren skal betale kr 27 648 inkl mva for kranleie og transport som varslet i et brev fra 13. februar 2008. (Ikke fremlagt for nemnda, men kravet ble også fremmet 05.02.08, men da uten angivelse av beløp)

Forbrukeren engasjerer OPAK som foretar befaring 26. november 2010. Rapporten foreligger 1. desember. Det opplyses at hensikten med befaringen var å foreta en tilstandsanalyse av boligen før ett-årsbefaringen, og i sammendraget angis observasjonene:

- OPAK har registrert mangelfull lufting/vindtetting av kaldt loft
- 1. etasje bærer preg av gulv med store helningsavvik
- mangelfull tilluft til vaskerom
- trege vinduer
- terrassedør med minimal klaring til terrassegulv
- vaskerom og badetrom skulle iflg BH være terskelfrie
- vegger i trapperom og hybel er preget av oppsprekking i plateskjøter
- utvendig er beslagløsningen over vinduer preget av mangelfull vannavvisning. I 1. etasje vil vann trenge inn bak vindusbelistningen

Utbedringskostnaden beregnes til kr 240 000 inkl mva. Forbrukeren mottar faktura stor kr 19 250 for befaring og rapport datert 30. november 2010.

Forbrukerens advokat oversender rapporten til entreprenøren 9. desember 2010, med beskjed om at alle anførte mangler påberopes av forbrukeren. Det opplyses også at disse vil bli trukket inn i saken for Boligtvistnemnda. Det påpekes at entreprenøren har utbedringsrett for *nye* reklamasjoner, og det anmodes om tilbakemelding innen 16. desember.

Entreprenøren skriver til forbrukerens advokat 16. desember 2010. Han fastholder fremsatte krav i klagen for nemnda, og ber om å få avholde befaring for besiktigelse av de forhold som påpekes i OPAK-rapporten. De enkelte forholdene kommenteres. (Kommentarene gis også senere i forbindelse med tilsvaret til nemnda)

Forbrukeren innhenter pris fra grunnmursentreprenøren stor kr 22 000 + mva for støping av betongplate og trapp foran inngangsdøra.

Forbrukeren mottar faktura stor kr 14 062 fra flisleggeren, datert 15. desember 2010, med tekst:

Utbedring av skader på fliser i bad og omlegging av gulv i vaskerom etter skade forårsaket av rørlegger ved demontering av VVS. Arbeidene er utført i hht avtale.

Forbrukerens advokat sender ”*tilsvar og motklage*” til Boligtvistnemnda 17. desember 2010. Det reklameres på alle forhold angitt i rapporten fra OPAK fra 1. desember 2010. Utbedringene er der kalkulert til å koste ca kr 240 000. I tillegg gjentas reklamasjoner fremsatt tidligere, også kravet om dagmulkt for forsinket overlevering fremsatt 18- februar 2010. I nedenstående tabell gjengis hovedinnholdet i klagen, basert *både* på teksten i tilsvaret, og for pkt 1-13 teksten i OPAK-rapporten.

Pkt	Fra tilsvaret/motklage 17.12.10 + OPAK-rapport fra 01.12.10	Fra entreprenørens tilsvaret 14.01.11	Fra forbrukerens tilsvaret 08.02.11
1	Mangelfull lufting/vindtetting av kaldt loft. Ikke vindtetting av isolasjon i gulv. Raftepapp avsluttet jevnt overkant isolasjon. Ikke utlufting i mønet. Ikke ventiler i gavlvegg	Viser til byggdetalj fra Sintef Byggforsk som hevdes å uttale at det ikke er nødv. å dekke isolasjon med vindtett papp. Viser til egen NBI Teknisk godkjenning, og hevder utført løsning er i hht til denne. Anfører at det uansett reklameres for sent, men gjentar likevel et tidligere tilbud om å legge en lengde med papp på hver rafteside, og å sette inn ventiler	”Konstaterer ” at utbedring vil skje i hht anbefaling i OPAK-rapporten
2	Vaskerom 1. etg. Flislagt terskel. Skulle være terskelfritt, men hevder feil gjort i prosjektering. Viktig premiss for forbruker ved kjøp. Ikke ivaretatt behov for lufttilførsel til ventilasjon.	Avvises. Hevder levert opprinnelig undergulv nedsenket 60 millimeter i fht øvrige gulv i hht lev.beskr. C 1.4. Der forutsatt at påstøp og membran skal utføres av forbrukerens entr., men som utførte dette feil med feil type membran, og uten tilstrekkelig fall til sluk. Levert skyvedør til rommet, derved ingen terskel med i leveransen. Terskelløsning må være valgt og utført av flislegger, og bestrider ansvar for løsning.	Bestrider at undergulvet opprinnelig var nedsenket 60 mm. Hevder det var plant. Forbrukeren krevde da nedsenking, og entreprenøren forsøkte, men senket ikke tilstrekkelig til å få nok fall til sluk som lå for høyt. Terskelløsningen påstås foreslått av entreprenøren, etter som fallet ble så lite. Hevdes at beslutning om løsning ble overlatt ” <i>de profesjonelle</i> ”. Forbr. krever fortsatt komp. for at vaskerommet ikke er i samsvar med lev.beskr.
3	Soverom/barnerom 1. etg. Svikt i parkettgulv. 12mm helningsavvik over 1m rettholt, målt fra gavlvegg	Avvises. <i>Primært</i> : Ikke hatt ansvar for annet enn undergulvet i boligen. Ikke sluttarbeider med påstøp, belegg, parkett osv. Det er ikke reklamert på undergulv før arb. med parkett ble utført. Dermed ble gulvene akseptert og det er reklamert sent. <i>Subsidiært</i> : Mottok kommentar til gulvet ved overtakelsesforretn. 04.02.2010, og denne er notert. Hevder oppnådd enighet om komp. v ed justering av et garderoreskap angitt i protokoll. . Viser til krav fremsatt 18.02.2010. Hevdes at gulvet var akseptert ved at det da ikke er nevnt på nytt.	Anfører at det <i>ble</i> reklamert på skjevheten ved overtakelsen, og at det således ikke er reklamert for sent. Viser til at skjevheten omtales i OPAK-rapporten. Opplyser at entr. har foretatt ”utbedring” ved å skjule mangelen med list, men dette aksepteres ikke som er permanent og fullgod løsning.
4	Stue/kjøkken. Helningsavvik på parkettgulv flere steder, 5-12mm over 2m rettholt. Buling 6mm og svank 4mm over 2m.	Avvises. Samme begrunnelse som pkt 3. Vedlegger dessuten uttalelse fra Faglig juridisk råd i Bergen. Uttaler bl.a. at NS 3420 først og fremst gjelder ved overtakelsen og ikke kan påberopes 1-2 år senere. Hevder dette dokumenterer at avvik	Anfører at det <i>ble</i> reklamert på skjevheten ved overtakelsen. Viser til at forholdet omtales i OPAK-rapporten.

		på gulv vil kunne oppstå uten at dette gir rett til utbedring.	
5	Kun ca 2 cm klaring mellom terrassegulv og terrassedør. Hevdes at det er lagt tynnest mulig terrassebord på membranen. Feilen hevdes å være at taket på uteboden er bygget for høyt.	Avvises. Terrassegulv ikke etablert av entr. Døren kan ikke plasseres på annen måte. Ikke krav til min.avst. mellom dørblad og terrassegulv. Klaring på 2 cm er godt over det forskriftskravet som gjelder for nye boliger.	Viser til OPAK-rapporten. Hevder forholdet ble påpekt før terrassegulvet ble etablert, men at entreprenøren da forsikret at det var nok klaring.
6	Stue/kjøkken. Sprekk plateskjøt over ett vindu	Avvises. Viser til lev.beskr. post A 3.3 om at svinnsprekker vil kunne oppstå. Hevder det som har oppstått er normalt. Entr. påpeker at han ikke hadde ansvar for uttørking av bygget.	Viser til at OPAK-rapporten angir at sprekken skyldes mangelfull utførelse. (Rapporten påpeker til at alle sponplateskjøter skal limes, og platene spikres/skrues i hht leverandørens beskrivelse)
7	Stue/kjøkken. Enkelte vinduer står skjevt i karm. Alle vinduer går tregt	Normalt vedlikeholdsansvar som tilfaller huseier. Har likevel tilbudt nødv. justering ved ett-årsbefaring.	Forventer dermed justering
8	Underetg. hovedleilighet. Veggventil plassert bak håndløper på vegg	Avvises. Veggventiler ikke levert i hht lev.beskr. post B 2.5. Forholdet dessuten akseptert ved overt.forretn. Erkjennet at forholdet ble tatt opp før overtakelsen, men hevder at det er utvist service før overtakelsen ved bytte av innedelen av ventilen med en ventil som fungerer selv om denne står bak håndlisten.	Hevder at ventilen ble etablert i hht vist plassering på grunnmurstegning, levert av entreprenøren. Erkjennet at opprinnelig klaffeventil nå er erstattet av sjalusiventil, men hevder dette ikke er tilfredsstillende, ettersom den også tetter dårligere.
9	Trapperom. Sprekker i alle plateskjøter på vegg	Avvises. Samme begrunnelse som i pkt 6.	Samme kommentar som til pkt 6
10	Bad 7.1m ² underetg. hovedleilighet Mangler tilluft	Avvises. Har levert standard terskel med lufting som i bad i 1. etasje. Ukjent med hva som eventuelt har skjedd fra forbr. sin flislegger. Forholdet ikke tidligere bemerket, dermed også reklamert for sent.	Viser til OPAK-rapporten som angir at det mangler tilluft. Fastholder at dette er entreprenørens ansvar. Anføres at forbrukeren reklamerte så snart han fikk kjennskap til forholdet, og dermed ikke for sent
11	Hybelleilighet. Sprekker i flere plateskjøter på vegg	Avvises. Samme begrunnelse som i pkt 6.	Samme kommentar som til pkt 6
12	Hybelleilighet. Løst hjørnebeslag på innkassing over overskap kjøkken	Vil utbedre ved ett-årsbefaring dersom ansvar	Ber om bekreftelse på at forholdet vil bli utbedret
13	Utvendig. Beslagløsning over vinduer gir ikke tilstrekkelig vannavvisning. Vann vil trenge inn bak vindusbelistning i 1.etg, bedre i 2.etg. Etablert løsning krever hyppig vedlikehold og gir forkortet levertid	Avvises. Fuktsikring ivaretatt og utført i henhold til kontrakt og NBI Tekniske godkjenning. Løsning ikke i strid med byggeforskrift. Vindusomramming, skodder og annet, må anses som dekor som må vedlikeholdes. Påvirker ikke fuktsikringen av veggen. Dessuten akseptert inntil nå, dermed for sent reklamert.	Intet nytt. Kravet opprettholdes.
14	Hevder opprinnelig levert overspenningsvern var underdimensjonert, i hht e-post fra 27.05.10, og måtte skiftes ut. Krever kostnad stor kr 7 057 dekket	Avvises. Ikke med i leveransen i hht lev.beskr. post F 1. Bemerket at utskiftet vern til 385 volt kan ha negative sider, ved at det da ikke vil kunne løse ut i situasjoner som burde gi utkopling.	Intet nytt. Kravet opprettholdes.
15	Feilplassert bolig. Hevder entr har erkjent ansvaret. Medførte tap av ca 2m ² hageareal, pluss komplisert adkomst til inngangsparti. Måtte pga dette fylle på ekstra masse og støpe fast dekke. Krever dekket ekstraplattform stor kr 40 000 + kr 4 000 for ulempe ved at trapp fra vaskerom måtte få alternativ plassering. Anfører at kommunen dessuten har opplyst at målsettingen på de opprinnelige	Avvises. Utsetting av bygg på tomt ikke en del av leveransen i hht lev.beskr. post A1.13. Hadde heller ikke ansvar for gravearbeid eller grunnmur. Bestriker påstand om påtatt ansvar. Utstikkingen og plasseringen utført av eget firma engasjert av forbruker. Hevder at årsaken til avviket uansett ikke har sammenheng med manglende målsetting av tykkelsen på den utvendige panelen på	Intet nytt. Kravet opprettholdes.

	tegningene ikke tok hensyn til paneltykkelsen.	boligen.	
16	Kostnadene til utbedring av vegger/baderom og fliser i underetasjen kreves dekket med kr 35 281. Krever kun halvt beløp for fliser i bad, da det erkjennes at rørlegger skadet noe ved montering dusjkabinett.	Avvises. Hevder membran i gulv var lagt feil og med feil produkt, og at det ikke var påsatt mansjetter på membran ved rørgjennomføringer. Medførte at både gulv og vegger måtte utbedres. Viser til brev av 01.07.2009. Der anføres at ansvaret for våtromsvegger og gulv ikke er entreprenørens sitt ansvar. Erkjenner at han i møtet 01.07.2009 sa seg villige til å bli med å dekke deler av kostnader fra flislegger under forutsetning av at saken ble løst i minnelighet. Hadde ikke noe ansvar for dusjkabinett.	Kravet opprettholdes, men det påpekes at det fremsatte kravet også skyldes følgeskader som oppstod pga entreprenørens feilmonterte plast ved at entreprenøren måtte rive ned flislagte vegger.
17	Krever dekket kr 84 230,75 for skader forårsaket av rørbrudd. Hevder skaden skjedde før overtakelsen, og før forbrukeren selv hadde etablert forsikring. Hevder dermed at skaden må dekkes av entr. byggforsikring i hht kontrakt. Har skiftet parkett og tørket i flere rom etter foretatt fuktmåling og anbefaling.	Avvises. Bunnledninger er ikke med i leveransen i hht lev.beskr. post E 1. Hevder ikke å ha forårsaket skaden. Ytelsen levert av forbrukerens rørlegger. Rørene skal stikke opp av betongen. Entreprenøren mener skaden må dekkes av forbrukerens forsikring. Bemerker at fremlagt faktura også omtaler oppsparkling av gulv med flytesparkel, et forhold som ikke kan ha noe med rørbruddet å gjøre.	Kravet opprettholdes. Det påpekes igjen at skaden på røret skjedde i byggetiden, og at entr. skulle holde bygget forsikret frem til overtakelsen.
18	Det hevdes at overtakelsen fant sted 1 år og 86 dager etter avtale i hht kontrakt, og at entreprenøren har ansvaret for forsinkelsen. Kreves dermed dagmulkt for 100 dager med kr 160 000 + renter på lån fra 01.03.2009 til 15.02.21010 ca kr 35 000 + dekket utgift til midl. bolig ca kr 65 000 + tapt leieinntekt hybel ca kr 65 000, totalt kr 325 000. Samme begrunnelse som i brevet fra 18. februar 2010.	Avvises. Entr. hevder at han ikke var forsinket med sine arbeider, da forsinkelsen skyldes forhold forbrukeren hadde ansvaret for. Hevder han startet sine arbeider 26. februar 2008, og at boligen var klar for forbrukerens malerarbeider 18. juni, dvs etter 106 dager. Etter det hevdes det at all tid ble brukt av forbrukeren. Entreprenøren hevder dermed at han kun har benyttet 106 dager av sine 147 i hht kontrakt. (Se mer detaljert redegjørelse nedenfor)	Intet nytt. Kravet opprettholdes.
19	Kreves at entreprenøren skal betale for fuktrapport fra 29.06.10 med kr 2 875. Kreves at entreprenøren skal betale utgiftene til OPAK med kr 43 370. Kreves at entreprenøren skal betale utgift til takstmannsrapport fra 02.04.09 med kr 2 000.	Avvises. Takstmenn har påpekt feil og mangler ved forbrukerens byggearbeider. Erkjenner også funn av avvik på egne arbeider, men hevder disse ville blitt oppdaget og utbedret uansett. Anfører dessuten at forbrukeren innehar god utdannelse og har lang livserfaring som gjør at hun er godt i stand til å fremme sine reklamasjoner på en riktig måte.	Intet nytt. Kravene opprettholdes.
20	Krever dekket utgift til advokat ca kr 100 000. (Oppgis i alt ca kr 150 000 inkl for postene i pkt 19 som utgjør ca kr 50 000)	Ikke konkret kommentert	Intet nytt. Kravet opprettholdes.
21	Svar på entr. krav om å få dekket utgift til kranleie med kr 27 648. Forbrukeren har mottatt sluttoppgjør pr 04.02.10. Hevder at entr. kan ikke kreve retting av denne i hht buofl § 48. Viser også til anført ulovlig fremsatt krav i innkalling til overtakelsesforretning, om full innbetaling før overlevering.	Står fast på kravet, men kommenterer ikke anførselen om sluttoppgjøret. Krever i tillegg forsinkelsesrenter fra klagetidspunktet.	Intet nytt. Kravet avvises.

Totalt krever forbrukeren:

• Prisavslag som følge av mangler oppad begrenset til:	kr 410 568,75
• Dagmulkt:	kr 160 000
• Erstatningskrav som følge av forsinkelse:	kr 165 000
• Erstatningskrav for utgifter til advokat, sakkyndige mv	kr 150 000
SUM :	kr 885 568,75

I tillegg kreves det ulempeserstatning etter skjønn for feil plassering av såle og trapp, men det kan gjøres fratrekk for de mangler som aksepteres å skulle utbedres i entreprenørens brev fra 16. desember 2010.

Forbrukerens flislegger utarbeider et notat der han i detalj redegjør for hva som skjedde fra hans første befaring foretatt etter at selve gulvene var etablert, hvilke problemer som oppstod og hvordan disse ble søkt løst.

Entreprenøren gir tilsvaer til nemnda 14. januar 2011. Innholdet er stikkordsmessig inntatt i overstående tabell, unntatt for pkt 18 vedrørende kravet om dagmulkt og erstatning for forsinket overlevering. Entreprenøren avviser kravet ved å vise til pkt 17 i kontrakten som angir hvordan byggetiden skal beregnes. Han avviser forbrukerens påstand om at byggetiden løp fra 8. februar 2008 ved å vise til brev av 5. og 15. februar 2008. Han hevder at han først startet sine arbeider 26. februar 2008 etter at forbrukeren ikke overholdt en avtalt frist til 13. februar om utførelse av diverse utbedringsarbeider. Det opplyses videre at byggetiden ble stoppet ved "*malingsklar overlevering*" 18. juni 2008. Tid frem hit ble 106 kalenderdager etter fratrekk for 7 dagers påskeferien. Deretter legger han til tiden forbrukeren skulle bruke på sine innvendige arbeider med 60 kalenderdager, arbeid med pipe og brannmur med 14 dager og uttørking med 14 dager samt kontrolltid i henhold til kontrakten med 14 kalenderdager, og kommer til 29. september 2008, da han anfører at han i hht kontrakten skulle ha startet opp igjen med sine arbeider. Han anfører imidlertid at alle hans videre byggearbeider ble opplyst stoppet mandag den 22. september 2008 i et møte med blant annet OPAK, og at forbrukeren da fikk klar melding om at ingen arbeider skulle fortsette før rapport fra OPAK forelå. Denne hevdes mottatt først 4. november 2008. Entreprenøren anfører at han da fremsatte krav om fristforlengelse uten opphold. Han hevder at OPAK-rapporten slår fast at det er forbrukerens arbeider som medførte avvik som gjør at arbeidene stoppet 22. september 2008. Entreprenøren viser videre til møtet 1. juli 2009, og påpeker at byggetiden fortsatt "stod" på dette tidspunktet, fordi forbrukeren ikke hadde besørget nødvendige utbedringsarbeider. Han viser også til at det først 4. desember 2009 kunne sendes ny søknad til kommunen om ansvarsrett for våtromsarbeidet, (søknad for forbrukerens flislegger) at godkjenningen ble gitt 17. desember, og denne ble mottatt av aktørene den 21. desember 2009. Først på dette tidspunktet var det klart for oppstart av utbedring av våtrommene, noe som så skjedde. Det opplyses at forbrukerens arbeider først var ferdig utført rett før overtakelsesforretningen 4. februar.2010. Entreprenøren hevder at han med dette kun brukte 106 kalenderdager av sin byggetid etter kontrakten på 147 kalenderdager, og at det dermed gjenstod 41 kalenderdager som ikke ble benyttet.

Vedrørende forbrukerens påstand om at feilplassert oppstikk bidro til forsinkelsen, anfører entreprenøren at han ikke hadde ansvaret for oppstikkene for vann og avløp. Til forbrukerens påstand om at skjeve gulv og skjevhet ved inngangspartiet også bidro, bemerkes det igjen at gulvene var forbrukerens ansvar. Ved inngangspartiet hevdes det at årsaken til skjeve søyler var at forbrukerens søylefundamenter "*løsnet*". Entreprenøren hevder videre at han ikke

I overnevnte prisspesifikasjon vises det til en *"leveransebeskrivelse pr 15/12 2004"*, men den som er fremlagt for nemnda er benevnt *"Leveransebeskrivelse for boliger"* og er datert 01.01.05. Foruten å beskrive hva som inngår og ikke inngår i leveransen, inneholder denne også 2 konstruksjonsdetaljer som viser oppbygging av gulv, yttervegg med vindu, og tak. Det fremgår av beskrivelsens post B at *"Tomte- og grunnmursarbeider"* og *"Piper"* ikke inngår i entreprenørens standardleveranse. Disse ytelsene kan imidlertid leveres dersom det inngås egen avtale om det, men slik avtale ble ikke inngått. Det samme gjelder for *"Maler- og tapetserarbeider/gulvbelegg"* oppgitt i post G.

I post A2.3 opplyses det at entreprenøren skal stå for *"utarbeidelse av grunnmurstegning/detaljer"*, mens det i post A1.13 om *"Utsetting av bygg på tomt"*, fremgår at forbrukeren skal ha ansvaret for:

Utsetting av bygg på tomt i høyde og horisontalplan

I hht post A3.1 skal entreprenøren ha ansvaret for *"Byggeledelse"* bestående av:

Planlegging og kontroll av leveranser, fremdrift og utførelse, herunder overtakelsesforretning og garantibefaring. Gjelder kun for entreprenørens arbeider.

I post A3.3 om *"Oppvarming og uttørring i byggeperioden"* opplyses det at:

Det er viktig at huset blir tilstrekkelig uttørket for å hindre senere fuktskader og svinnsprekker. Selv med god uttørring vil svinnsprekker kunne oppstå på innvendige flater.....

Post B2.5 om *"Ventiler i murte/støpte vegger"*, lyder:

Kan leveres etter nærmere beskrivelse. Gjelder også for tilleggsisolerte vegger

I post C1.4 opplyses det at det som *"Nedsenket bjelkelag for bad/dusj/vaskerom"* leveres:

Nødvendig forsterkning og horisontal nedsenking av bjelkelag og ikubbing av vegger. Det forutsettes at tiltakshaver sørger for glidesjikt, eventuelle varmekabler, avretting med fall og membran øverst

Det fremgår av post E1 at *"bunnledninger"* ikke inngår i leveransen, mens post F1 angir at det mot prisjustering bl.a. kan leveres *"...kortslutningsvern/inntak..."*, men det avtales ikke at så skal skje.

Arkitekttegningene viser en bolig med 2 plan, der en del av en delvis "nedgravd" underetasjen utgjør en bi-leilighet.

Partene inngår *"Endringskontrakt"* 18. juli 2007. Der avtales diverse endringer som skal gjøres på tegningene, samt diverse endringer i avtalt leveranse. Partene signerer *"Leveranseordre"* samme dag. Denne viser til leveransebeskrivelsen datert 01.01.05. (Fremlagt kopi har blitt "rettet" for hånd 7. august 2007. Det er foretatt justering av indeksbeløpet, men *"antatt kontraktssum ved levering"* er beholdt, stor kr 1 640 000)

Forbrukeren fremlegger *"Finansieringsbevis"* 6. november 2007, og entreprenøren kommer med sin *"Forsikringsbekreftelse"* 8. januar 2008.

Entreprenøren skriver til forbrukeren 5. februar 2008 etter at partene har hatt en befaring på tomten og sett på utførte arbeider. Han bekrefter at datoen for hans første leveranse, i hht

forsinket byggearbeider på grunn av fukt i underetasjen, og at han, så snart det ble påvist at en plastfolie feilaktig var montert på noen vegger i underetasjen, utbedret forholdet for å fjerne alle mistanker til at dette kunne være årsaken til noe fukt. Han hevder imidlertid at dette ikke bidro til forlenget byggetid. Når det gjelder en påstand fra forbrukeren om at entreprenøren hindret en mulig søknad om midlertidig brukstillatelse sommeren 2009, viser entreprenøren til e-posten fra 11. mars 2009, der det over for forbrukeren foreslås å ferdigstille boligen med *unntak* av våtrom i underetasjen, slik at boligen kunne tas i bruk. Dette ble imidlertid ikke akseptert. Når det gjelder påstand om forsinkelse ved innsendelse av søknad for ansvarsrett for våtrom, hevder entreprenøren at forsinkelsen kun skyldes at de første søknadspapirene fra forbrukerens våtromsentreprenør var svært mangelfulle og at det tok tid å få han til å forstå og rette dette. Entreprenøren hevder at han ikke på noen måte utviste passivitet vedrørende dette forholdet, og at han har ivare tatt sin oppgave med byggeledelse i hht leveransebeskrivelsens pkt A3.1. Han påpeker også at det var *hans* byggeledelse som ”avslørte” manglene med arbeider utført av sideentreprenørene, noe som hevdes å ha vært til stor fordel for forbrukeren. Dermed avviser han en hver skyld for oppstått forsinkelse, samtidig som han anfører at forbrukeren ikke har reklamert på dette forholdet tidligere.

Entreprenøren krever innbetaling av utestående beløp kr 109 885 pluss forsinkelsesrenter. I tillegg kreves kr 27 648 for kranleie, pluss forsinkelsesrenter fra ”*klagetidspunktet*”.

Forbrukerens advokat gir tilsva 8. februar 2011. Stikkord fra dette er inntatt i overstående tabell.

Entreprenøren gir tilsva 22. februar 2011. Stikkord fra dette er inntatt i nedenstående tabell. (Kolonne 3 og 4 fra overstående tabell er medtatt for oversiktens skyld)

Pkt	Fra entreprenørens tilsva 14.01.11	Fra forbrukerens tilsva 08.02.11	Fra entreprenørens tilsva 22. 02.11
1	Viser til byggdetalj fra Sintef Byggforsk som hevdes å uttale at det ikke er nødv. å dekke isolasjon med vindtett papp. Videre til egen NBI Teknisk godkjenning, og hevder utført løsning er i hht til denne. Anfører at det uansett reklameres for sent, men gjentar likevel et tidligere tilbud om å legge en lengde med papp på hver rafteside, og å sette inn ventiler	Konstaterer at utbedring vil skje i hht anbefaling i OPAK-rapporten	Fastholder sine påstander. Intet nytt.
2	Avvises. Hevder levert opprinnelig undergulv nedsenket 60 millimeter i fht øvrige gulv i hht lev.beskr. C 1.4. Der forutsatt at påstøp og membran skal utføres av forbrukerens entr. som utførte dette feil med feil type membran, og uten tilstrekkelig fall til sluk. Levert skyvedør til rommet, derved ingen terskel med i leveransen. Terskelløsning må være valgt og utført av flislegger, og bestrider ansvar for løsning.	Bestrider at undergulvet opprinnelig var nedsenket 60 mm. Hevder det var plant. Forbrukeren krevde da nedsenking, og entreprenøren forsøkte, men senket ikke tilstrekkelig til å få nok fall til sluk som lå for høyt. Terskelløsningen påstås foreslått av entreprenøren, etter som fallet ble så lite. Hevdes at beslutning om løsning ble overlatt ” <i>de profesjonelle</i> ”. Forbr. krever fortsatt komp. for at vaskerommet ikke er i samsvar med lev.beskr.	Erkjenner at gulvet først ble etablert som ordinært lydgv, men hevder at platelag ble fjernet da ”feilen” ble oppdaget. Hevder at fjerningen utgjorde 60 mm, slik at gulvet ble i hht lev.beskr. Entreprenøren hevder han ikke tidligere har hørt at sluket var montert for høyt. Dermed hevdes reklamert for sent på dette forholdet. Dersom sluket var for høyt, kunne det normalt blitt korrigert med justering av slukforlenger. Ikke krav til terskel i teknisk byggeforskrift. Har levert skyvedør uten terskel.
3	Avvises. Primært: Ikke hatt ansvar for annet enn undergulvet i boligen. Ikke sluttarbeider med påstøp, belegg,	Anfører at det <i>ble</i> reklamert på skjevheten ved overtakelsen, og at det således ikke er reklamert for	Intet nytt

	parketter osv. Det er ikke reklamert på undergulv før arb. med parkett ble utført. Dermed ble gulvene akseptert og det er reklamert sent. Subsidiært: Mottok kommentar til gulvet ved overt. forretn. 04.02.2010, og denne er notert. Hevder oppnådd enighet om justering av et garderobeskap angitt i protokoll. . Viser til krav fremsatt 18.02.2010. Hevdes at gulvet var akseptert ved at det da ikke er nevnt på nytt.	sent. Viser til at skjevheten omtales i OPAK-rapporten. Opplyser at entr. har foretatt "utbedring" ved å skjule mangelen med list, men dette aksepteres ikke som er permanent og fullgod løsning.	
4	Avvises. Samme begrunnelse som pkt 3. Vedlegger dessuten uttalelse fra Faglig juridisk råd i Bergen. Uttaler bl.a. at NS 3420 først og fremst gjelder ved overtakelsen og ikke kan påberopes 1-2 år senere. Hevder dette dokumenterer at avvik på gulv vil kunne oppstå uten at dette gir rett til utbedring.	Anfører at det <i>ble</i> reklamert på skjevheten ved overtakelsen. Viser til at forholdet omtales i OPAK-rapporten.	Bestrider at det ble reklamert på gulv i stue og kjøkken ved overtakelsen
5	Avvises. Terrassegulv ikke etablert av entr. Døren kan ikke plasseres på annen måte. Ikke krav til min.avst. mellom dørblad og terrassegulv. Klaring på 2 cm er godt over det forskriftskravet som gjelder for nye boliger.	Viser til OPAK-rapporten. Hevder forholdet ble påpekt før terrassegulvet ble etablert, men at entr. da forsikret at det var nok klaring.	Erkjenner at forholdet påpekes i OPAK-rapporten, men bemerker at det ikke foreslås noen utbedring. Kostnad for dette er da heller ikke medtatt i takstmannens kostnadsberegning.
6	Avvises. Viser til lev.beskr. post A 3.3 om at svinnsprekker vil kunne oppstå. Hevder det som har oppstått er normalt. Entr. påpeker at han ikke hadde ansvar for uttørking av bygget.	Viser til at OPAK-rapporten angir at sprekken skyldes mangelfull utførelse. (Rapporten viser til at alle sponplateskjøter skal limes, og platene spikres/skrues i hht leverandørens beskrivelse)	Hevder at alle plateskjøter <i>er</i> limt og spikret i hht leverandørens anvisning. Påpeker at forbrukeren selv hadde ansvaret for sparkling, strimling, tapetsering og maling.
7	Normalt vedlikeholdsansvar som tilfaller huseier. Har likevel tilbudt nødv. justering ved ett-årsbefaring.	Forventer dermed justering	Aksepteres
8	Avvises. Veggventiler ikke levert i hht lev.beskr. post B 2.5. Forholdet dessuten akseptert ved overt.forretn. Erkjenner at forholdet ble tatt opp før overtakelsen, men hevder at det er vist service før overtakelsen ved å bytte innedelen av ventilen med en ventil som fungerer selv om denne står bak håndlisten.	Hevder at ventilen ble etablert i hht vist plassering på grunnmurstegning, levert av entreprenøren. Erkjenner at opprinnelig klaffeventil nå er erstattet av sjalusiventil, men hevder dette ikke er tilfredsstillende, ettersom den også tetter dårligere.	Anfører at grunnmurstegningen kun er " <i>orienterende</i> ", og opplyser at plassering av veggventiler ikke er ferdig prosjektert eller målsatt, verken horisontalt eller vertikalt.
9	Avvises. Samme begrunnelse som i pkt 6.	Samme kommentar som til pkt 6	Samme som for pkt 6
10	Avvises. Har levert standard terskel med lufting som i bad i 1. etasje. Ukjent med hva som eventuelt har skjedd fra forbr. sin flislegger. Forholdet ikke tidligere bemerket, dermed også reklamert for sent.	Viser til OPAK-rapporten som angir at det mangler tilluft. Fastholder at dette er entreprenørens ansvar. Anføres at forbrukeren reklamerte så snart han fikk kjennskap til forholdet, og dermed ikke for sent	Opplyser at det til dette rommet er levert en vanlig slagdør med terskel for våtrom, og at døra er montert oppå et støpt kjellergulv.
11	Avvises. Samme begrunnelse som i pkt 6.	Samme kommentar som til pkt 6	Samme som for pkt 6
12	Vil utbedre ved ett-årsbefaring dersom ansvar	Ber om bekreftelse på at forholdet vil bli utbedret	Aksepteres
13	Avvises. Fuktsikring ivaretatt og utført i henhold til kontrakt og NBI Tekniske godkjenning. Løsning ikke i strid med byggeforskrift. Vindusomramming, skodder og annet, må anses som dekor som må vedlikeholdes. Påvirker ikke fuktsikringen av veggen. Dessuten	Intet nytt. Kravet opprettholdes.	Intet nytt

	akseptert inntil nå, dermed for sent reklamert.		
14	Avvises. Ikke med i leveransen i hht lev.beskr. post F 1. Bemerket at utskiftet vern til 385 volt kan ha negative sider, ved at det da ikke vil kunne løse ut i situasjoner som burde gi utkopling.	Intet nytt. Kravet opprettholdes.	Intet nytt
15	Avvises. Utsetting av bygg på tomt ikke en del av leveranse i hht lev.beskr. post A1.13. Hadde heller ikke ansvar for gravearbeid eller grunnmur. Bestriker påstand om påtatt ansvar. Utstikkingen og plasseringen utført av eget firma engasjert av forbruker. (Årsaken til avviket er uansett ikke et forhold med manglende målsetting av tykkelsen på den utvendige panelen på boligen.)	Intet nytt. Kravet opprettholdes.	Intet nytt
16	Avvises. Hevder membran i gulv var lagt feil og med feil produkt, og at det ikke var påsatt mansjetter på membran ved rørgjennomføringer. Medførte at både gulv og vegger måtte utbedres. Viser til brev av 01.07.2009. Der beskrevet at ansvaret for våtromsvegger og gulv ikke er entreprenørens sitt ansvar. Erkjenner at han i møtet 01.07.2009 sa seg villige til å bli med å dekke deler av kostnader fra flislegger under forutsetning av at saken ble løst i minnelighet. Hadde ikke noe ansvar for dusjkabinett.	Kravet opprettholdes, men det påpekes at det fremsatte kravet også skyldes følgeskader som oppstod pga entreprenørens feilmonterte plast ved at entreprenøren måtte rive ned flislagte vegger.	Bestriker at utbedring av forholdet med plastfolien medførte følgeskader for forbrukeren. Påpeker igjen at han ikke hadde noe ansvar for dusjkabinettet som hevdes montert første gang <i>etter</i> at hans utbedringsarbeider i rommet var utført.
17	Avvises. Bunnledninger er ikke med i leveransen i hht lev.beskr. post E 1. Hevder ikke å ha forårsaket skaden. Ytelsen levert av forbrukerens rørlegger. Rørene skal stikke opp av betongen. Entreprenøren mener skaden må dekkes av forbrukerens forsikring. Bemerket at fremlagt fakturaen også omtaler oppsparkling av gulv med flytesparkel, et forhold som ikke kan ha noe med rørbruddet å gjøre.	Kravet opprettholdes. Det påpekes at skaden på røret skjedde i byggetiden, og at entr. skulle holde bygget forsikret frem til overtakelsen.	Anfører at skaden på bunnledningen først fremkom <i>etter</i> overleveringen, mens hans forsikring kun løp frem til dette tidspunktet. Hevder dermed at forbrukeren må melde skader som fremkommer etter overtakelsen til sitt forsikringsselskap. Alternativt kan forbrukeren reklamere til den entreprenøren som etablerte bunnledningene.
18	Avvises. Hevder at han ikke var forsinket med sine arbeider, da forsinkelsen skyldtes forhold forbrukeren hadde ansvaret for. Hevder han startet sine arbeider 26. februar 2008, og at boligen var klar for forbrukerens malerarbeider 18. juni, dvs etter 106 kalenderdager. Etter det hevdes det at all tid ble brukt av forbrukeren. Entreprenøren hevder dermed at han kun har benyttet 106 dager av sine 147 i hht kontrakt. (Se mer detaljert redegjørelse nedenfor)	Intet nytt. Kravet opprettholdes.	Intet nytt
19	Avvises. Takstmenn har påpekt feil og mangler ved forbrukerens byggearbeider. Erkjenner også funn av avvik egne arbeider, men hevder disse ville blitt oppdaget og utbedret uansett. Anfører dessuten at forbrukeren innehar god utdannelse og har lang livserfaring som gjør at	Intet nytt. Kravene opprettholdes.	Intet nytt

	han er godt i stand til å fremme sine reklamasjoner på en riktig måte.		
20	Ikke konkret kommentert	Intet nytt. Kravet opprettholdes.	Intet nytt
21	Står fast på kravet, men kommenterer ikke anførselen om sluttoppgjøret. Krever i tillegg forsinkelsesrenter fra klagetidspunktet.	Intet nytt. Kravet avvises.	Intet nytt

Forbrukerens advokat gir tilsvaer 9. mars 2011. Samtlige krav opprettholdes. Det påpekes for øvrig at det ble reklamert på mangelfull vindtetting/isolasjon på loftet så snart forholdet ble avdekket.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

1. Vindbeskyttelse av isolasjon i tak

Forbrukeren viser til en rapport fra OPAK fra 01.12.10, og at det der, med henvisning til en Sintef NBI-detalj, hevdes å foreligge mangler med lufting/vindtetting av kaldt loft ved at isolasjonen i gulvet ikke har noen vindbeskyttelse, og ved at raftepappen avsluttet jevnt med overkant isolasjon. Det påpekes at det heller ikke er montert ventiler i gavlvegger.

Også entreprenøren referer til Sintef Byggforsk som hevdes å uttale at det ikke er nødvendig å dekke *hele* isolasjon på det kalde loftet med vindtett papp. Han hevder også at han har en NBI Teknisk godkjenning for sitt byggesystem, og at utførelsen er gjort i hht til denne. Han tilbyr seg likevel å legge en lengde med papp på hver rafteside, og å sette inn ventiler i gavlene.

Nemnda legger til grunn at entreprenørens utbedringsforslag vedrørende innsetting av ventiler og vindbeskyttelse av isolasjonen ute ved raftet er i hht foreslått løsning av OPAK, og det forutsettes at utbedringen foretas.

2. Vaskerom 1. etasje

Forbrukeren viser til OPAK-rapporten, og at det der påpekes at behovet for lufttilførsel til nødvendig ventilasjon ikke er ivaretatt. Det opplyses at det til dette rommet er etablert en flislagt terskel, men at åpningen egentlig skulle ha vært terskelfri, da det er levert og montert skyvedør. Forbrukeren hevder at årsaken skyldes en feil gjort i entreprenørens prosjektering, og hun anfører at det for henne var en viktig premiss ved kjøpet at åpningen skulle være terskelfri. Hun krever at entreprenøren skal sikre lufttilførselen, og gi en kompensasjon for at rommet ikke er utført som forventet i hht leveransebeskrivelsen, der det i post C1.4 opplyses det at det som "*Nedsenket bjelkelag for bad/dusj/vaskerom*" leveres:

Nødvendig forsterkning og horisontal nedsenking av bjelkelag og ikubbing av vegger. Det forutsettes at tiltakshaver sørger for glidesjikt, eventuelle varmekabler, avretting med fall og membran øverst

Entreprenøren avviser kravet. Han erkjenner imidlertid at han feilaktig først leverte et ikke nedsenket gulv, etablert som et ordinært lydgvlv, men at platelag ble fjernet da "feilen" ble oppdaget, og at tykkelsen på det som ble fjernet utgjorde 60 mm slik at nødvendig påstøp kunne etableres med tilstrekkelig fall til sluk. Han påpeker at påstøp og membran skulle utføres av forbrukerens engasjerte flislegger, men hevder at vedkommende både benyttet feil type membran, og ikke etablerte tilstrekkelig fall til sluk for en terskelfri løsning. Dermed ble terskelen etablert, men entreprenøren opplyser at den konkrete løsningen være valgt og utført av flislegger, og han bestrider at han hadde noe ansvar for denne. Forbrukeren hevder imidlertid at den etablerte løsningen ble foreslått av entreprenøren. Hun hevder videre at entreprenørens senking av gulvet ikke var tilstrekkelig til at det kunne etableres tilstrekkelig

fall til sluk og terskelfri løsning, da sluket var montert for høyt. Entreprenøren hevder imidlertid at forholdet med sluket aldri ble påpekt da dette var aktuelt, og anfører at det dermed er reklamert for sent på dette forholdet. Han opplyser også at man normalt, om nødvendig, kunne ha korrigert slukhøyden ved justering av slukforlenger.

Nemnda legger til grunn at forbrukeren ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at det foreligger noen mangel med entreprenørens ytelse. Forbrukeren har heller ikke bestridt hans påstand om at gulvet ble senket med 60 mm, og at sluket eventuelt enkelt kunne vært senket før påstøp for å gi tilstrekkelig fall til sluk fra terskelfri åpning. Nemnda behøver ikke ta standpunkt til hvorvidt det er reklamert i tide eller ei, da forbrukeren uansett ikke gis medhold.

3. Soverom/barnerom 1. etasje

Forbrukeren viser til OPAK-rapporten, og at det i denne opplyses at det ved befaring 26. november 2010 ble registrert svikt i parkettgulvet og et helningsavvik på 12mm over 1m, målt med rettholt ut fra gavlvegg. Forbrukeren anfører at det *ble* reklamert på skjevhet ved overtakelsen 4. februar 2010, og at det således ikke er reklamert for sent. Det opplyses at entreprenøren har foretatt "utbedring" ved å skjule mangelen med list, men dette aksepteres ikke som er permanent og fullgod løsning. Dermed kreves økonomisk kompensasjon for forholdet, da det anføres at entreprenøren har mistet sin rett til å få utbedre forholdet.

Entreprenøren avviser kravet ved primært å anføre at han ikke hadde ansvaret for annet enn undergulvet i boligen, da forbrukeren selv skulle stå for sluttarbeider med påstøp, belegg, parkett osv, og at hun ikke reklamerte på undergulvet før arbeidet med parketten ble utført. Entreprenøren erkjenner imidlertid at det *ble* reklamert ved overtakelsen, men han hevder at han oppnådde enighet med forbrukeren om en kompensasjon bestående i justering av et garderobeskap, også dette omtalt i overtakelsesprotokollen. Forbrukeren bestrider dette. Entreprenøren viser videre til forbrukerens krav fremsatt i brevet fra 18. februar 2010, og hevder at opplistingen *der* viser at gulvet på dette tidspunktet *var* akseptert av forbrukeren, ved at skjevheten ikke er nevnt på nytt.

Nemnda legger til grunn at forbrukeren i hht protokollen fra overtakelsesforretningen 4. februar 2010 reklamerte rettidig på forholdet i hht buofl § 30, første ledd, og at entreprenøren ikke har foretatt noen utbedring. Entreprenøren har ikke bestridt skjevhetens størrelse, selv om den først konkret oppgis i OPAK-rapporten fra 1. desember 2010. Nemnda kan ikke se at entreprenøren konkret avviste reklamasjonen da den ble fremmet, for eksempel ved eventuelt å hevde at forbrukeren hadde godkjent undergulvet ved å startet med sitt parkettarbeid på dette. Tvert om hevder han at han inngikk en avtale med forbrukeren om annen kompensasjon, men dette bestrides av forbrukeren. Som den profesjonelle part må entreprenøren ta ansvaret for at en eventuell avtale ikke ble dokumentert inngått. Det har ingen betydning at forbrukeren ikke har med det aktuelle forholdet i sin opplisting av krav i brevet fra 18. februar 2010, da en fremsatt reklamasjon som ikke er behandlet ikke uten videre må gjentas i senere dokumentasjon. Nemnda kommer følgelig til at det her foreligger en mangel i hht buofl § 25, og at entreprenøren skal gi et prisavslag i hht buofl § 33, andre ledd. Da kostnaden ved en eventuell utbedring av gulvet vurderes å være urimelig høy i forhold til det mangelen antas å bety for forbrukeren, og det her dreier seg om et soverom/barnerom, velger nemnda å fastsette avslaget ut i fra en antatt verdireduksjon for boligen ved et eventuelt salg. Avslaget settes skjønnsmessig til kr 10 000.

4. Stue/kjøkken.

Forbrukeren viser til OPAK-rapporten, og at det i denne opplyses at det ved befaring 26. november 2010 ble registrert helningsavvik på parkettgulvet flere steder med 5-12mm målt med 2m rettholt, og at det også kunne observeres en buling på 6mm og en svank på 4mm over 2m. Hun viser til at det *ble* reklamert på skjevhet ved overtakelsen, og at det således ikke er reklamert for sent. Dermed kreves økonomisk kompensasjon for forholdet, da det anføres at entreprenøren har mistet sin rett til å få utbedre forholdet.

Entreprenøren avviser kravet ved å bestride at det ble reklamert på gulvet i stue og kjøkken ved overtakelsen. For øvrig anfører han også for dette forholdet at han kun hadde ansvaret for undergulvet, og at forbrukeren aksepterte overflaten slik den var da han startet sine parkettarbeider. Han har også fremlagt kopi av en artikkel der Faglig juridisk råd i Bergen bl.a. uttaler at NS 3420 (angir bl.a. toleransekrav til bygningsdeler) først og fremst gjelder ved overtakelsen og ikke kan påberopes 1-2 år senere. Entreprenøren anfører at dette "dokumenterer" at avvik på gulv vil kunne oppstå etter overtakelsen, uten at dette gir rett til utbedring.

Nemnda legger til grunn at forbrukeren ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at det ble reklamert på gulvet i stue/kjøkken ved overtakelsen 4. februar 2010, og at reklamasjonen således først ble fremmet etter at OPAK-rapporten forelå 1. desember 2010. Det legges også til grunn at tolanseangivelsene i NS 3420 kun gjelder på overtakelsestidspunktet og på ubelastede konstruksjoner, dersom ikke noe annet er avtalt. Det aktuelle helningsavviket burde vært oppdaget i forbindelse med at parketten ble lagt. I dette tilfellet hadde forbrukeren selv ansvaret for parketten. Nemnda kommer til at de påviste skjevhetene lett kunne vært oppdaget og påvist lenge før det ble reklamert, og at forbrukeren således uansett har reklamert for sent på forholde i hht buofl § 30, første ledd. Forbrukeren gis således ikke medhold.

5. Klaring mellom terrassegulv og terrassedør

Forbrukeren viser til OPAK-rapporten, og at det av denne fremgår at det ved befaringen 26. november 2010 ble registrert at det kun var en klaring på 2 cm mellom terrassegulv og underkant terrassedør. Han hevder at han påpekte forholdet overfor entreprenøren før terrassegulvet ble etablert, men at entreprenøren da forsikret at det var nok klaring.

Entreprenøren avviser reklamasjonen. Han påpeker at det var forbrukeren som selv etablerte terrassegulvet, og hevder at den aktuelle døra ikke kunne plasseres på annen måte. Han anfører også at det i teknisk byggeforskrift ikke er satt noe krav til minste avstand mellom dørblad og gulv, og hevder at en klaring på 2 cm faktisk er innenfor det forskriftskravet som nå gjelder for nye boliger. Videre bemerker han at det i OPAK-rapporten ikke foreslås å utføre noen utbedring av forholdet, og at en eventuell kostnad forbundet med dette derfor heller ikke er medtatt i takstmannens kostnadsberegning.

Nemnda vil bemerke at gjeldende teknisk byggeforskrift TEK10 ikke tillater høyere terskelhøyde enn 25 mm mellom uteplass og oppholdsrom, der man tidligere normalt hadde vesentlig større høyde, og dermed større klaring mellom dørblad og gulv. Da angjeldende bolig ble bygget hadde man ikke et slikt krav, men kravet ble etablert for å sikre best mulig tilgjengelighet for bevegelseshemmede. Nemnda legger til grunn at myndighetene faktisk ønsker en løsning som gir liten klaring mellom dørblad og gulv, og at en eventuell ulempe oppveies av fordelene med lett tilgjengelighet. Nemnda kommer etter dette til at det aktuelle forholdet ikke utgjør noen mangel i hht buofl § 25, og forbrukeren gis ikke medhold.

6. Sprekk i plateskjøt stue/kjøkken

Forbrukeren viser til OPAK-rapporten, og at det av denne fremgår at det ved befaringen 26. november 2010 ble registrert en sprekke i en plateskjøt over et vindu i stue/kjøkken.(s. 153) Det anføres at rapporten angir at sprekken skyldes mangelfull utførelse, og at det der påpekes viktigheten av at sponplateskjøter limes, og platene spikres/skrues i hht leverandørens beskrivelse.

Entreprenøren avviser reklamasjonen. Han viser til leveransebeskrivelsens post A 3.3 om at svinnsprekker vil kunne oppstå, og hevder at det som har skjedd ikke er unormalt. Han påpeker også at forbrukeren selv hadde ansvaret for all sparkling, strimling, tapetsering og maling, og at han i tillegg hadde ansvar for uttørking av bygget i hht beskrivelsens post A3.3. Entreprenøren hevder for øvrig at alle plateskjøter *er* limt og spikret i hht leverandørens anvisning.

Nemnda legger til grunn at entreprenøren i beskrivelsen har tatt forbehold om at det kan oppstå visse sprekker i forbindelse med uttørking av boligen, og at omfanget i det aktuelle rommet er begrenset. Det legges også en viss vekt på at forbrukeren selv har stått for malerarbeidene, og at han, etter nemndas vurdering, ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at det forelå noen mangel med entreprenørens platemontasje. Det er etter nemndas oppfatning ikke tilstrekkelig å konstatere at det foreligger en mangel med utførelsen kun ved visuell inspeksjon. Forbrukeren gis således ikke medhold.

7. Vinduer i stue/kjøkken

Forbrukeren viser til OPAK-rapporten, og at det av denne fremgår at det ved befaringen 26. november 2010 ble registrert at enkelte vinduer står skjevt i karm, og at de generelt "*går tregt*".

Entreprenøren anfører at vinduer krever normalt vedlikehold som tilfaller huseier, men han tilbyr seg å justere vinduene ved ett-årsbefaringen.

Nemnda legger til grunn at entreprenøren foretar nødvendig justering av vinduene i forbindelse med ett-årsbefaringen.

8. Underetasje hovedleilighet - veggventil

Forbrukeren viser til OPAK-rapporten, og at det der bemerkes at en veggventil er uhensiktsmessig plassert bak en håndløper på vegg. Han hevder at ventilen ble etablert i hht vist plassering på grunnmurstegningen, (ikke fremlagt for nemnda) utarbeidet og levert av entreprenøren. Han erkjenner at opprinnelig klaffeventil ble erstattet av en sjalusiventil etter at det ble reklamert på forholdet, men han hevder at løsningen fortsatt ikke er tilfredsstillende, og at klaffeventilen ikke tetter godt nok.

Entreprenøren avviser reklamasjonen. Han viser til at han ikke skulle levere veggventiler i hht leveransebeskrivelsens post B 2.5. men påpeker at han likevel valgte å utvise service overfor forbrukeren ved, før overtakelsen, å bytte innedelen av ventilen fra klaffeventil og sjalusiventil. Denne hevdes nå å fungere, selv om denne står bak håndlisten. Han anfører for øvrig at grunnmurstegningen kun av "*orienterende*" art, og opplyser at viste plasseringer av veggventiler ikke er ferdig prosjektert eller målsatt, verken horisontalt eller vertikalt.

Nemnda kommer til at forbrukeren ikke i tilstrekkelig grad har påvist at det foreligger noen mangel med entreprenørens ytelse. Forbrukeren gis således ikke medhold.

9. Trapperom – sprekker i alle plateskjøter på vegg

Forbrukeren viser til OPAK-rapporten, og at det av denne fremgår at det ved befaringen 26. november 2010 ble registrert sprekker i alle plateskjøtene i trapperommet. Det anføres at rapporten angir at sprekke skyldes mangelfull utførelse, og at det der påpekes viktigheten av at sponplateskjøter limes, og platene spikres/skrues i hht leverandørens beskrivelse.

Entreprenøren avviser reklamasjonen. Han viser til leveransebeskrivelsens post A 3.3 om at svinnsprekker vil kunne oppstå, og hevder at det som har skjedd ikke er unormalt. Han påpeker også at forbrukeren selv hadde ansvaret for all sparkling, strimling, tapetsering og maling, og at han i tillegg hadde ansvar for uttørking av bygget i hht beskrivelsens post A3.3. Entreprenøren hevder for øvrig at alle plateskjøter *er* limt og spikret i hht leverandørens anvisning.

Nemnda legger til grunn at entreprenøren i beskrivelsen har tatt forbehold om at det kan oppstå enkelte sprekker i forbindelse med uttørking av boligen, og at forbrukeren har stått for uttørking i hht beskrivelsens pkt A3.3. Han har også selv stått for malerarbeidene. Forbrukeren har ikke, etter nemndas vurdering, i tilstrekkelig grad sannsynliggjort at det forelå faglige feil med entreprenørens platemontasje. Det har åpenbart vært store fuktproblemer i underetasjen som kan antas å ha påvirket omfanget av sprekker, men nemnda ser ikke bort i fra at sprekke også kan ha hatt andre årsaker. Nemnda kan ikke se at forbrukeren i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at entreprenøren hadde hovedansvaret for det høye fuktighetsnivået. Forbrukeren gis således ikke medhold.

10. Bad 7.1m² i underetasjen

Forbrukeren viser til OPAK-rapporten, og at det av denne fremgår at det ved befaringen 26. november 2010 ble registrert at det ikke var etablert tilstrekkelig tilluft til rommet.

Entreprenøren opplyser at har levert en vanlig slagdør med standard terskel for våtrom, og at døra er montert oppå et støpt kjellergulv. Han anfører at han er ukjent med hva som eventuelt har skjedd i forbindelse med flisleggerens arbeider. Uansett hevedes det at forbrukeren har reklamert for sent. Forbrukeren bestrider dette, da han anfører at han reklamerte så snart han fikk kjennskap til forholdet.

Forbrukeren har ikke bestridt at det er levert en dør med standard terskel for våtrom, og nemnda legger til grunn at denne terskelen er utformet slik at den gir åpning for ventilasjonsluft. Det er ikke nærmere redegjort for åpningens størrelse, men forbrukeren har åpenbart ikke reklamert på at rommet har utilfredsstillende ventilasjon før forholdet ble påpekt av representanten fra OPAK. Uansett kommer nemnda til at forbrukerens flislegger enkelt kunne ha sikret tilstrekkelig åpning da han utførte sine arbeider. Nemnda kommer således til at forbrukeren ikke gis medhold.

11. Hybelleilighet – sprekker i vegger

Forbrukeren viser til OPAK-rapporten, og at det av denne fremgår at det ved befaringen 26. november 2010 ble registrert sprekker i flere plateskjøtene på vegger. Det vises at rapporten angir at sprekke skyldes mangelfull utførelse, og at det der påpekes viktigheten av at sponplateskjøter limes, og platene spikres/skrues i hht leverandørens beskrivelse.

Entreprenøren avviser reklamasjonen. Han viser til leveransebeskrivelsens post A 3.3 om at svinnsprekker vil kunne oppstå, og hevder at det som har skjedd ikke er unormalt. Han påpeker også at forbrukeren selv hadde ansvaret for all sparkling, strimling, tapetsering

og maling, og at han i tillegg hadde ansvar for uttørking av bygget i hht beskrivelsens post A3.3. Entreprenøren hevder for øvrig at alle plateskjøter *er* limt og spikret i hht leverandørens anvisning.

Nemnda legger til grunn at entreprenøren i beskrivelsen har tatt forbehold om at det kan oppstå enkelte sprekker i forbindelse med uttørking av boligen, og at forbrukeren har stått for uttørking i hht beskrivelsens pkt A3.3. Han har også selv stått for malerarbeidene. Forbrukeren har ikke, etter nemndas vurdering, i tilstrekkelig grad sannsynliggjort at det forelå faglige feil med entreprenørens platemontasje. Det har åpenbart vært store fuktproblemer i underetasjen som kan antas å ha påvirket omfanget av sprekker, men nemnda ser ikke bort i fra at sprekkeene også kan ha hatt andre årsaker. Nemnda kan ikke se at forbrukeren i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at entreprenøren hadde hovedansvaret for det høye fuktighetsnivået. Forbrukeren gis således ikke medhold.

12. Hybelleilighet – løst beslag kjøkkeninnredning

Forbrukeren viser til OPAK-rapporten, og at det av denne fremgår at det ved befaringen 26. november 2010 ble registrert et løst hjørnebeslag på innkassing over overskap kjøkken.

Entreprenøren aksepterer å utbedre forholdet ved ett-årsbefaringen, og nemnda forutsetter at så skjer.

13. Løsning av utvendig byggedetalj over vinduer

Forbrukeren viser til OPAK-rapporten, og at det av denne fremgår at den konstruktive løsningen som entreprenøren har benyttet over vinduer ikke kan anses som god nok. Det hevdes at løsningen ikke gir tilstrekkelig vannavvisning, og at regnvann vil trenge inn bak vindusbelistningen, spesielt i 1.etasje, mens forholdet vurderes som noe bedre i 2.etasje der man har et takutstikk som beskytter. Det hevdes dessuten at den etablerte løsningen vil kreve hyppig vedlikehold og gi forkortet levetid.

Entreprenøren avviser reklamasjonen. Han hevder at nødvendig fuktsikring er ivarettatt og at konstruksjonen utført i henhold til kontrakt og NBI Tekniske godkjenning. Det anføres også at den ikke er i strid med byggeforskriften. Entreprenøren hevder dessuten at vindusomramming, skodder og annet må anses som dekor som må vedlikeholdes, men at disse elementene ikke påvirker fuktsikringen av veggen. Han hevder videre at forbrukeren uansett har reklamert for sent.

Nemnda legger til grunn at forbrukeren ikke tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at det foreligger noen mangel med entreprenørens leverte løsning, og at det ikke er bestridt at denne er levert i hht entreprenørens tekniske godkjenning. Selv om det kan stilles spørsmålsteget ved om løsningen er gunstig med hensyn til at vann kan trenge inn bak belistningen, kommer nemnda til at forbrukeren uansett har reklamert for sent i hht til buofl § 30, første ledd, og hun gis ikke medhold.

14. Overspenningsvern

Forbrukeren hevder i e-post fra 27.05.10 at opprinnelig levert overspenningsvern var underdimensjonert, og derfor måtte skiftes ut. Hun krever at kostnaden stor kr 7 057 dekket av entreprenøren.

Entreprenøren avviser kravet ved å vise til at han ikke har levert noe slikt vern i hht leveransen i hht leveransebeskrivelsens post F 1. Han bemerker for øvrig at utskiftet vern til 385 volt kan ha negative sider, ved at det ikke vil kunne løse ut i situasjoner som burde gi utkopling.

Nemnda legger til grunn at forbrukeren ikke har bestridt entreprenørens påstand om at han ikke har levert overspenningsvernet, og at det fremgår av leveransebeskrivelsen at det skulle være slik. Forbrukeren gis således ikke medhold.

15. Feilplassert bolig

Partene er åpenbart enige om at boligen fikk en noe annen plassering på tomte enn det som opprinnelig var omsøkt. Forbrukeren hevder at entreprenøren har erkjent ansvar for dette i hht referatet fra et møte avholdt ved befaring på byggeplassen 1. desember 2008. Hun opplyser at feilplasseringen medførte tap av ca 2 m² hageareal, pluss at den kompliserte adkomsten til inngangsparti ved at det bl.a. måtte fylles på ekstra masser og støpes fast dekke. Det kreves at entreprenøren skal dekke påløpte dokumenterte ekstraavgifter på kr 40 000 pluss gi en kompensasjon stor kr 4 000 for ulempe ved at trapp fra vaskerom måtte få alternativ plassering. Det anføres for øvrig at kommunen dessuten skal ha opplyst at målsettingen på de opprinnelige innsendte tegningene ikke tok hensyn til paneltykkelsen.

Entreprenøren avviser kravet ved å vise til at utsettingen (utstikkingen) av huset på tomte ikke var en del av leveransen i hht leveransebeskrivelsens post A1.13. Han påpeker at dette arbeidet ble utført av et firma engasjert av forbrukeren. Han poengterer at han heller ikke hadde noe ansvar for gravearbeid eller grunnmur, og bestrider at han noen gang påtok seg ansvaret for det som skjedde vedrørende feilpasseringen. Når det gjelder mangelen med målsetting av kledning på tegningene, så hevder han at det oppståtte avviket uansett ikke har noen sammenheng med dette forholdet.

Nemnda legger til grunn at forbrukeren ikke har bestridt at entreprenøren i utgangspunktet, i hht beskrivelsen, ikke hadde noe ansvar for utstikking. Etter nemndas syn foreligger det sannsynlighetsovervekt for at entreprenøren ikke i ettertid påtok seg ansvaret for feilplasseringen, selv om dette hevdes av forbrukeren, og kan synes å fremgå av hennes referat etter møtet 1. desember 2008. Teksten *der* er imidlertid, etter nemndas syn, ikke entydig med hensyn til hva det hevdes entreprenøren tok ansvaret for. Om det bare var for å sjekke ut forholdet med landmåleren, og sørge for dispensasjon fra kommunen for ny plassering, eller mer. Heller ikke nemnda kan se at en eventuell manglende målsetting ved at det på tegningene ikke er tatt hensyn til kledningstykkelsen, har hatt noen betydning for det oppståtte forholdet. Nemnda kommer følgelig til at forbrukeren ikke gis medhold.

16. Kostnader utbedring av baderom

Forbrukeren krever at entreprenøren skal være med å dekke hennes dokumenterte utgifter til utbedring av flislagte vegger/baderom og fliser i underetasjen, med kr 35 281. Hun hevder at opprinnelig utført flisarbeid ble skadet av entreprenøren da han måtte inn å fjerne feilaktig montert plastfolie i tilleggsisolerte yttervegger, men hun krever kun halvt beløp for fliser i bad, da hun erkjennes at hennes rørlegger skadet noen fliser ved montering av et dusjkabinett.

Entreprenøren avviser kravet. Han hevder at hans arbeider med å fjerne plastfolien ikke medførte noen følgeskader for forbrukeren, men at han ved utføringen oppdaget at den etablerte membranen i gulv var lagt feil og med feil produkt, og at det dessuten ikke var påsatt mansjetter på membran ved rørgjennomføringer. Dermed hevder han at flisarbeidene både

avtale, endres fra 08.02.08 til 13.02.08, men at *"den kontraktsmessige datoen for levering vil bli stående som 08.02.08"*. Det opplyses at avtalt utsettelse kom i stand fordi forbrukeren skulle få bedre tid til å ferdigstille sine tomtearbeider og foreta tilbakefylling mot mur. Entreprenøren varsler samtidig om at han trenger ca 100 m² opplagsplass for materialer, og om at *"det kan påløpe noen ekstra kostnader ved bruk av kran i mottaksfasen, grunnet stor høydeforskjell fra veien og ned til huset"*, og fordi *"det også er to stk kabelstrekk over deres eiendom som kan vanskeliggjøre heising av materialer ned på byggeplass"*.

Entreprenøren skriver til forbrukeren 15. februar 2008, der han innleder med at han forsøkte å få levert første leveranse 13. februar men at *"dette ikke gikk som planlagt pga at vi ikke hadde plass til noen kranbil på tomten som følge av at denne ikke var tilstrekkelig planert"*. Det opplyses at materialene nå mellomlagres, og at forbrukerens grunnentreprenør ble informert om hva som må gjøres samme dag. Samtidig fremsettes det krav om fristforlengelse fra 13.02.08, og det varsles at det vil bli fremsatt krav knyttet til *"de merkostnader dette avviket har medført"*. Det opplyses at byggetiden vil starte å løpe igjen fra *"den dagen huset kan leveres"*.

Det foretas åpenbart korrigeringer av tegningene som viser bygningens plassering på tomte, og disse sendes kommunen. Kommunen skriver 16. juni 2008 til det firmaet som sendte inn tegningene, og som angis som søker (SØK), (ikke entreprenøren) med kopi til forbrukeren, der de viser til innsendte tegninger datert 08.01.2008. Det opplyses at det i løpet av sommeren vil bli anmodet om innsending av tilleggsopplysninger og endringssøknad.

Partene inngår *"Endringskontrakt"* 2. august 2008. Det avtales at *"standard kjøkkeninnredning iflg hovedkontrakt utgår"*, og at den blir *"erstattet med ny kjøkkeninnredning"* fra navngitt leverandør. Det opplyses at endringen vil berøre *"leveringstid og byggetid"*, og at det derfor *"må påregnes økt tid for ferdigstilling"*. Byggelederen skal *"komme nærmere tilbake på dette når leveringstid er klar"*.

Det oppdages åpenbart at det er fuktproblemer i underetasjen, og forbrukeren engasjerer OPAK som foretar befaring sammen med entreprenøren og forbrukeren 22. september 2008. Rapporten foreligger 28. oktober. Det opplyses der at forbrukeren selv har engasjert et firma til oppføring av grunnmuren, (Leca Isoblokker) inkl fuktsikring av denne, og et annet firma til *"oppbygging av våtrommene"*, mens entreprenøren har stått for de øvrige arbeidene med bygningen. De enkelte observasjonene gjort under befaringen beskrives, og i sammendraget konkluderes det med at *"det er påvist forhøyet fukt i ytterveggskonstruksjonene"*, og at man antar at dette skyldes *"byggfukt og for tidlig lukking av konstruksjonene"*. Det anbefales at dette undersøkes videre, ved bl.a. hulltaking i bi-leiligheten for å se om fuktproblematikken også forekommer der. Vedkommende opplyser at han ikke ser bort i fra at det også kan komme fuktighet inn fra utsiden pga *"feil og mangler med grunnmuren"*. Derfor anbefales det at det også graves opp i ett punkt for å sjekke *"grunnmursplast, eventuelle grove steinmasser og drenerørnes dybde i forhold til kjellergulvet"*. Det hevdes videre at det er *"mangler med membranetaler som må utbedres"*, og at det allerede er avdekket *"mindre mangler med grunnmursplasten"*. For øvrig stilles det spørsmålstegn ved hvordan kuldebroer er ivaretatt i betonggulv i underetasjen på ikke oppfylt side, ved støttemur og fundamenter, og ved trapp til hovedleilighet.

I punkter under overskriften *"Opplysninger"* angis det bl.a. at:

- Innvendige puss- og støpearbeider i våtrom er utført etter at parkett og vegg- og himlingsplater er lagt
- Kjellergulvet ble oversvømmet av vann i mars/april pga sprekk i vannrør

gulv og vegger uansett måtte utbedres i forbindelse med utbedring av membranarbeidet. Han viser også til sitt brev til forbrukeren fra 1. juli 2009 der han opplyser at han ikke tar ansvaret for våtromsvegger og gulv. Han erkjenner at han i nevnte møte sa seg villige til å bli med å dekke deler av kostnader for flislegger, men poengterer at det kun var under forutsetning av at saken ble løst i minnelighet. Når det gjelder dusjkabinettet og oppståtte skader ved montering av dette, hevder han ikke å ha noe ansvar knyttet til dette. Han opplyser for øvrig at kabinettet ble montert *etter* at han hadde fullført sine arbeider.

Nemnda legger til grunn at entreprenøren i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at den opprinnelig benyttede membranen i gulv ikke hadde rett kvalitet og uansett måtte skiftes ut. Det fremgår også at dette etter vært ble erkjent av flislegger, slik at membranen *ble* byttet ut med "godkjent" type. En gulvmembran må imidlertid alltid "kobles" sammen med veggmembranen, og vil derfor alltid også berøre denne og flisene på veggene. Det legges til grunn at forbrukeren ikke har bestridt at det ikke var montert mansjetter rundt rørgjennomføringene i vegger, og at dette skulle vært gjort. Nemnda vil videre vise til at angjeldende forhold også omtales i entreprenørens e-post til flisleggeren fra 6. mars 2009 der han på den ene side erkjenner at han skadet membranen da han "*demonterte veggene*", mens han på den annen side krever at flisleggeren må bekoste ny membran og nye fliser, åpenbart fordi han mener membranen uansett måtte utbedres og mansjetter monteres.

Nemnda kommer etter en total vurdering til at entreprenøren skal dekke en del av forbrukerens utgift, da det etter nemndas vurdering ikke i tilstrekkelig grad er sannsynliggjort at *alt* flis- og membranarbeid på veggene måtte gjøres om. Det er ikke noe forskriftkrav om at det rundt rørgjennomføringer i vegger i våtrom må monteres mansjetter, da forskriften kun krever at det etableres en tett nok løsning, og nemnda har grunn til å anta at *det* kan oppnås på annen måte enn med mansjetter. Når det gjelder skader forårsaket av arbeidene med dusjkabinettet kommer nemnda til at forbrukeren ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at entreprenøren hadde noe ansvar for dette. Nemnda kommer etter dette til at entreprenøren skjønnsmessig skal dekke halvdelen av beløpet, stort kr 17 640,50.

17. Skader forårsaket av rørbrudd

Forbrukeren krever at entreprenøren skal dekke hennes dokumenterte utgifter med kr 84 230,75 forbundet med utbedring av skader som oppstod på grunn av et rørbrudd. Hun anfører at skaden skjedde *før* overtakelsen, og dermed *før* hun selv hadde etablert forsikring, og at skaden derfor må omfattes av entreprenørens byggforsikring i hht kontrakt. Hun viser til at det har blitt skiftet parkett, og foretatt uttørking i flere rom etter foretatt fuktmåling og anbefaling fra ekspert.

Entreprenøren avviser kravet. Han viser til at skaden skjedde nede ved betonggulvet, etablert av forbrukeren, at bruddet oppstod på en del av en bunnledning, og at han ikke har levert bunnledningene i hht leveransebeskrivelsens post E 1. Han hevder at *han* ikke forårsaket skaden, selv om forbrukeren viser til at det på den skadede rørdelen viste tegn til fugeskum, åpenbart brukt i et forsøk på å tette sprekken i røret, og det ble antydnet at den aktuelle typen skum først og fremst ble benyttet av snekkere. Entreprenøren opplyser at skaden på bunnledningen først fremkom *etter* overleveringen, og påpeker at hans byggeforsikring kun løp frem til dette tidspunktet. Dermed anføres det at forbrukeren enten må melde skaden til sitt forsikringsselskap, eller alternativt, reklamere på den overfor det firmaet hun engasjerte til etablering av bunnledningene.

Nemnda tar utgangspunkt i buofl § 43 som regulerer spørsmålet om hvem av partene som har (vederlags)risikoen for en beskadigelse av materialer og arbeid. Det følger av bestemmelsen at forbrukeren svarer for slike skader dersom skadeårsaken skyldes forhold på forbrukeren side. Nemnda legger til grunn at den aktuelle skaden skyldes brudd på et av de rørene som hørte med til bunnledningene, det vil si en entreprise som entreprenøren i foreliggende sak ikke sto ansvarlig for. Dermed vil han ikke svare for skadene med mindre det kan sannsynliggjøres at han var den som faktisk forårsaket rørbruddet. Nemnda finner imidlertid ikke tilstrekkelig grunnlag i sakens fakta til å konstatere at dette er tilfelle. Forbrukeren må dermed rette sitt krav mot det firmaet som hun hadde engasjert til å utføre arbeidene med bunnledningene. Nemnda kommer følgelig til at forbrukeren ikke gis medhold i sitt krav over for entreprenøren.

18. Forsinkelse og krav om dagmulkt og erstatning

Forbrukeren hevder at overtakelsen fant sted 1 år og 86 dager etter avtale i hht kontrakt, og at entreprenøren har ansvaret for forsinkelsen. Han gir følgende fremstilling av fremdriften:

Høsten 2007	Oppstart	90 dager første periode og 28 dager av kontrollperioden løper
8. februar 2008	Huset leveres	112 dager (+7 påskedager) løper av entreprenørens tid
18. juni 2008 (fram til dette er framdrift iht. avtale)	Andre periode for egeninnsatsarbeider starter. Denne periode ble aldri helt fullført pga forsinkelser som startet umiddelbart	88 dager av våre klienters tid (+ 21 feriedager) (Se under vedrørende årsaker til forsinkelse)
6. oktober 2008	Entreprenør burde ha tatt over. Dette skjedde ikke.	Rest tid burde ha vært 35 dager
10. november 2008	Huset burde vært ferdig	Absolutt siste dato i hht kontrakt
4. februar 2010	Overtakelse	En forsinkelse på 1 år og 86 dager

Forbrukeren hevder at følgende mangler ble oppdaget da han startet sine arbeider 18. juni 2008:

- Oppstikk for avløp for vann i hybelen var montert i stua istedenfor i badet, og det manglet lufteluke i stua. Det ble også oppdaget fuktighet i syd- og østvegg. Årsaken hevdes å være manglende tak over utebod. Manglene hevdes å ha blitt rettet først etter innstendig anmodning.
- Gulvet på vaskerommet var lagt for høyt slik at det ikke kunne monteres varmekabler. Måtte utbedres før dette arbeidet kunne sette i gang. Det hevdes også at gulvet var tegnet for høyt i forhold til at det skulle benyttes en terskelfri skyvedør. Måtte derfor sette inn terskel *"som kompensasjon for manglende fall mot sluk"*. (Forholdet også omtalt overfor i pkt 2)
- Søylene ved hovedinngangen var montert skjevt, noe som medførte utglidning over hovedinngangen. Heller ikke inntegnet utvendig trapp. Forbrukeren hevder at han ikke ble informert om dette, noe som førte til lang tid før trapp kunne bygges.

Det hevdes videre at fuktskadene i underetasjen ble oppdaget et stykke ut i egeninnsatsperioden, ca august 2008, og at *det* var årsaken til at trappa til underetasjen ikke ble montert. Det anføres også at *"ingen fulgte opp dette"*. Det påpekes videre at den anførte feilaktig etablerte plasten i påforingsveggene under bakkeplanet først ble påvist *etter* at OPAK og advokat ble engasjert, og at oppdagelsen førte til at veggene måtte rives. Videre vises det til referatet fra møtet 1. desember 2008, og at entreprenøren i hht til dette påtok seg ansvaret for å *"rette opp skaden"*, noe som imidlertid hevdes å ikke være sluttført før nærmere påske 2009. Trappa til underetasjen opplyses først montert våren 2009.

Vedrørende membranen i våtrom i underetasjen anføres det denne ble skadet i forbindelse med entreprenørens utbedringsarbeider, og at det da oppstod en langvarig diskusjon om typen membran. Det hevdes også at det var flere skader på gulvfliser forårsaket av rørleggeren. Det vises til at utbedringen av flisarbeidene på veggene pågikk frem til sommeren 2009, og at huset etter det i prinsippet var ”*satt i den stand det var ett år tidligere*”. Forbrukeren hevder at han kunne fått midlertidig brukstillatelse sommeren 2009, men at entreprenøren ikke søkte om dette, og at han heller ikke søkte om ansvarsrett for membran- og flisleggeren. Han anfører at dette først var på plass høsten 2009, slik at det kunne søkes om ferdigattest. Dermed fremmes følgende krav som følge av forsinkelsen:

• Dagmulkt: 1 promille av kontraktssum, 1 600 kr pr dag i 100 dager:	kr 160 000
• Renter på lån på bolig fra 1. mars 2009 til 31. juli 2009:	ca. kr 35 000
• Midlertidig bolig og strøm, 1. august 2009 til 15. februar 2010:	ca. kr 65 000
• Tap av leieinntekt for hybelleilighet i elleve måneder:	<u>ca. kr 65 000</u>
Sum:	kr 325 000

Forbrukeren gir imidlertid i et brev fra sin advokat fra 18. februar 2010 uttrykk for at han er innforstått med at det kan være vanskelige avgrensninger av ansvarsforhold i forbindelse med bruk av sideentreprenører, med henvisning til at han mener membranleggeren må være medansvarlig for forsinkelsen fra ca 1. august 2009. Han opplyser at han derfor er villig til å diskutere kravet knyttet til tapte leieinntekter og midlertidig bolig fra 1. august til overtakelsen.

Entreprenøren avviser kravene ved å vise til pkt 17 i kontrakten som angir hvordan byggetiden skal beregnes. Han avviser forbrukerens påstand om at byggetiden løp fra 8. februar 2008 ved å vise til brev av 5. og 15. februar 2008, og hevder at han først startet sine arbeider 26. februar 2008 etter at forbrukeren ikke overholdt en avtalt frist til 13. februar om utførelse av diverse utbedringsarbeider knyttet til sine grunn- og betongarbeider. Det opplyses videre at byggetiden ble stoppet ved ”*malingsklar overlevering*” 18. juni 2008. Tid frem hit regner han til 106 kalenderdager etter fratrekk for 7 dagers påskeferien. Deretter legger han til tiden forbrukeren skulle bruke på sine innvendige arbeider med 60 kalenderdager, arbeid med pipe og brannmur med 14 dager og uttørking med 14 dager samt kontrolltid i henhold til kontrakten med 14 kalenderdager, og kommer til 29. september 2008, da han anfører at *han* i hht kontrakten skulle ha startet opp igjen med sine arbeider. Han hevder imidlertid at alle hans videre byggearbeider ble opplyst stoppet mandag den 22. september 2008 i et møte der også en representant fra OPAK deltok, og at forbrukeren da fikk klar melding om at ingen arbeider skulle fortsette før en rapport fra OPAK forelå. Denne hevdes først mottatt 4. november 2008. Entreprenøren anfører at han da fremsatte krav om fristforlengelse uten opphold. (s. 70) Han hevder at det fremgår av OPAK-rapporten at det var forbrukerens arbeider som medførte avvik som gjorde at arbeidene stoppet 22. september 2008. Entreprenøren viser videre til møtet 1. juli 2009, og påpeker at byggetiden fortsatt ”stod” på dette tidspunktet, fordi forbrukeren ikke hadde besørget nødvendige utbedringsarbeider. Han viser også til at det først 4. desember 2009 kunne sendes ny søknad til kommunen om ansvarsrett for våtromsarbeidet, (søknad for forbrukerens flislegger) at godkjenningen ble gitt 17. desember, og denne ble mottatt av aktørene den 21. desember 2009. Først på dette tidspunktet var det klart for oppstart av utbedring av våtrommene, noe som så skjedde. Det opplyses at forbrukerens arbeider først var ferdig utført rett før overtakelsesforretningen 4. februar.2010. Entreprenøren hevder at han med dette *kun* brukte 106 kalenderdager av sin byggetid etter kontrakten på 147 kalenderdager, og at det dermed gjenstod 41 kalenderdager som ikke ble benyttet.

Vedrørende forbrukerens påstand om at feilplassert oppstikk bidro til forsinkelsen, anfører entreprenøren at han ikke hadde ansvaret for oppstikkene for vann og avløp. Til forbrukerens

påstand om at skjeve gulv og skjevhet ved inngangspartiet også bidro, bemerkes det at gulvene var forbrukerens ansvar. Ved inngangspartiet hevdes det at årsaken til skjeve søyler var at forbrukerens søylefundamenter "*løsnet*". Entreprenøren hevder videre at han ikke forsinket byggearbeider på grunn av fukt i underetasjen, og at han, så snart det ble påvist at plastfolien var "feilaktig" montert på noen vegger i underetasjen, utbedret forholdet for å fjerne alle mistanker til at dette kunne være årsaken til noe fukt. Han hevder imidlertid at dette ikke bidro til forlenget byggetid. Når det gjelder påstanden fra forbrukeren om at han hindret en mulig søknad om midlertidig brukstillatelse sommeren 2009, viser entreprenøren til e-posten fra 11. mars 2009, der han over for forbrukeren foreslår å ferdigstille boligen med *unntak* av våtrom i underetasjen, slik at boligen kunne tas i bruk. Han anfører imidlertid at dette ikke ble akseptert. Når det gjelder påstand om forsinkelse ved innsendelse av søknad for ansvarsrett for våtrom, hevder entreprenøren at forsinkelsen kun skyldes at de første søknadspapirene fra forbrukerens våtromsentreprenør var svært mangelfulle og at det tok tid å få *han* til å forstå og rette dette. Entreprenøren hevder at han ikke på noen måte utviste passivitet vedrørende dette forholdet, og at han har ivaretatt sin oppgave med byggeledelse i hht leveransebeskrivelsens pkt A3.1. Han påpeker også at det var *hans* byggeledelse som "avslørte" manglene med arbeider utført av sideentreprenørene, noe som hevdes å ha vært til stor fordel for forbrukeren. Dermed avviser han en hver skyld for oppstått forsinkelse, samtidig som han anfører at forbrukeren ikke har reklamert på dette forholdet tidligere.

Nemnda legger til grunn at forbrukerens finansieringsbevis er datert 6. november 2007, og at entreprenøren mottok dette dagen etter, slik han hevder. Da byggetillatelsen er opplyst å foreligge før dette tidspunktet, startet den totale byggetiden i hht kontrakt å løpe fra 7. november 2007. Det legges videre til grunn at entreprenøren startet sine arbeider 26. februar 2008, slik han ubestridt hevder, dvs 111 kalenderdager etter oppstart. I hht kontraktens pkt 7.2 hadde forbrukeren 90 dager på seg til å utføre sine grunn- og betongarbeider. I dette tilfelle kom juleferien inn i perioden, og fristen ble dermed utvidet med 7 dager til 97 dag. I hht kontraktens pkt 8.2 var det avtalt 28 dager til bl.a. entreprenørens kontrollaktiviteter. Regnes disse til 14 dager for kontroll av grunn- og betongarbeider kommer vi til 111 kalenderdager som benyttet frem til 26. februar, og man "er i rute" på dette tidspunktet. Entreprenøren kan etter dette, i hht kontraktens pkt 8.2 totalt benyttet 147 kalenderdager til sine arbeider, pluss gjenstående 14 dager til kontroll. Partene er åpenbart enige om at forbrukeren startet sin andre egeninnsatsperiode 18. juni 2008, dvs 112 kalenderdager etter at entreprenøren startet sine arbeider. Påskeferien utgjorde imidlertid 7 av dagene, slik at medgått kontraktsmessig byggetid frem til 18. juni ble 105 dager. Forbrukerens andre egeninnsatsperiode skulle i hht kontraktens pkt utgjøre i alt 88 dager (60+14+14), dvs at han skulle ha vært ferdig med disse innen 5. oktober 2008, etter et tillegg på 21 kalenderdager for sommerferien. Legges entreprenørens gjenstående totale byggetid til denne datoen, dvs $42 + 14 = 56$ kalenderdager, kommer man til at overtakelsen senest kunne avholdes 29. november 2008. Med formeld overtakelse 4. februar 2010 ble den totale forsinkelsen i alt på 1 år og 67 kalenderdager.

Entreprenøren har ubestridt hevdet at han 22. september 2008, dvs før 5. oktober 2008, ga beskjed om at han stoppet all videre byggeaktivitet inntil alle forhold vedrørende registret fuktighet var avklart, og forbrukeren hadde foretatt nødvendige utbedringer. Forbrukeren har ikke bestridt at entreprenøren flere ganger har fremsatt krav om fristforlengelser. Uenigheten mellom partene dreier seg kun om kravenes berettigelse, da forbrukeren hevder at entreprenøren i vesentlig grad bidro til forsinkelsen.

Nemnda kommer til at forbrukeren ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at det virkelig var manglene med entreprenørens arbeider som førte til den store forsinkelsen. Selv om han utførte utbedringsarbeider med fjerning av plastfolie i vegger, antar nemnda at han klarte dette godt innenfor de 56 kalenderdagene han hadde igjen etter 18. juni 2008, og etter at forbrukeren skulle ha fullført sine arbeider. Nemnda kan for øvrig ikke se at den omtalte plastfolien har hatt noen vesentlig betydning for omfanget av påvist fuktighet. Hovedårsaken til forsinkelsen er etter nemndas syn at det medgikk lang tid til avklaringer omkring membranarbeidene, og ikke minst at det måtte søkes om endring av ansvarsrett for dette forholdet. Det fremgår av kommunens vedtak fra 17. desember 2009 at dette først var på plass på dette tidspunktet, og at ansvarsområdet frem til da var tillagt forbrukerens betongentreprenør. Nemnda kan ikke se at entreprenøren kan klandres for den forsinkelsen som oppstod på grunn av dette, da han for øvrig heller ikke fremstår som ansvarlig søker (SØK) i kommunens vedtak. Når forbrukeren velger å splitte opp byggeoppdraget slik hun her har gjort, påtar hun seg et betydelig ansvar for sikring av ”gråsoner” mellom partene. I angjeldende tilfelle har entreprenøren i beskrivelsens pkt A3.1 tatt et klart forbehold om at han ikke påtar seg noe ansvar for sideentreprenørenes ”*planlegging og kontroll av leveranser, fremdrift og utførelse*”. Nemnda kommer etter dette til at forbrukeren ikke gis medhold.

19. Utgifter til fagrapporter

Forbrukeren at entreprenøren skal betale for en fremskaffet fuktrapport fra 29.06.10 med kr 2 875, for hennes utgifter til OPAK med kr 43 370, og utgiften til takstmannsrapport fra 02.04.09 stor kr 2 000.

Entreprenøren avviser kravene. Han anfører at de fagkyndige først og fremst påviste og påpekt feil og mangler ved arbeider som forbrukeren selv hadde ansvaret for. Han erkjenner riktig nok at de også fant enkelte avvik på hans arbeider, men han hevder at disse ville blitt oppdaget og utbedret uansett.

Nemnda legger til grunn at forbrukeren for enkelte forhold behandlet overfor har fått medhold, og at hun hadde behov for å knytte til seg ekstern teknisk fagkompetanse. Entreprenøren skal således dekke en del av hennes utgift, skjønnsmessig fastsatt til kr 10 000.

20. Utgift til advokat

Forbrukeren krever dekket utgift til advokat med ca kr 100 000. (Oppgis i alt ca kr 150 000 inkl for postene i pkt 19 som utgjør ca kr 50 000)

Entreprenøren har ikke spesielt kommentert kravet.

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.

21. Entreprenørens krav om dekning for leie av kran

Entreprenøren har i klagen for nemnda fremsatt et krav om at forbrukeren skal dekke hans utgift stor kr 27 648 til en kran som ble benyttet til å løfte byggematerialene inn på tomte. Han viser til at han i et brev fra 5. februar 2008 varslet om at ”*det kan påløpe noen ekstra kostnader ved bruk av kran i mottaksfasen, grunnet stor høydeforskjell fra veien og ned til huset*”, og fordi ”*det også er to stk kabelstrekk over deres eiendom som kan vanskeliggjøre heising av materialer ned på byggeplass*”.

Forbrukeren avviser kravet ved å vise til at hun mottok sluttoppgjør 04.02.10, uten at det der ble tatt noe forbehold om utgiften til kranleia. Dermed anfører hun at entreprenøren kan ikke kreve retting av sluttoppgjøret i hht buofl § 48.

Nemnda vil vise til buofl § 13 tredje ledd, der det fremgår at det i utgangspunktet er entreprenørens ansvar å sikre tilkomsten til eiendommen. I dette tilfellet ble denne vanskeliggjort på grunn av høyde fra vei, og strømledninger, begge deler forhold som entreprenøren burde ha tatt hensyn til i sitt opprinnelige tilbud til forbrukeren. Nemnda kommer etter dette til at entreprenøren ikke gis medhold. Det er da unødvendig å ta standpunkt til spørsmålet om kravet fra entreprenøren også er satt fram for sent sett i forhold til reglene om sluttoppgjør, se buofl § 48 andre ledd.

3. Konklusjoner

- Entreprenøren skal, som allerede akseptert, foreta vindbeskyttelse av isolasjonen ute ved raftet på kaldt loft. Han skal også montere ventiler i gavlvegger
- Entreprenøren skal gi et prisavslag for helningsavvik på gulv i soverom/barnerom 1. etasje, skjønnsmessig fastsatt til kr 10 000
- Entreprenøren skal, som allerede akseptert, foretar justering av vinduene i forbindelse med ett-årsbefaringen
- Entreprenøren skal, som allerede akseptert, foretar utbedring av løst hjørnebeslag på innkassing over overskap kjøkken i forbindelse med ett-årsbefaringen
- Entreprenøren skal skjønnsmessig dekke halvdelen av forbrukerens utgift til utbedring av flisarbeider i bad med kr 17 640,50.
- Entreprenøren skal dekke en del av forbrukerens utgift til ekstern teknisk bistand, skjønnsmessig fastsatt til kr 10 000.
- Forøvrig gis ingen av partene medhold

- Gulvene ble flytparklet juli/august
- Flisarbeidene har pågått helt fram mot befaringen
- Malerarbeider avsluttet tidlig i august
- Våtrom er ikke bygget av «entreprenørens navn»

Med henvisning til vannlekkasjen i mars/april, faren for at dreneringsrørene kan være *”lagt for lavt”*, og for at det kan være *”flere hull i utvendig grunnmursplast”* forårsaket av for grove steinmasser benyttet til inntilfylling, samt at det er registret et fuktproblem i grunnmuren, påpekes det også at det i underetasjen er benyttet diffusjonstett plast på innvendig tilleggsisolerte yttervegger i mur. Det anbefales at *”veggkledningen fjernes og grunnmur/gulv tørkes til akseptabelt fuktnivå før veggene igjen lukkes”*. Vedrørende membraner og utførelser i våtrom beskrives en rekke forhold som hevdes å utgjøre mangler, både i hht teknisk byggeforskrift (TEK), våtromsnormen og god håndverksskikk, og det hevdes at det er nødvendig å foreta omfattende utbedringer.

Forbrukeren sender overnevnte rapport til entreprenøren som skriver til forbrukeren 4. november 2008. Han anfører at det fremgår av OPAK- rapporten at de høye fuktverdiene som ble påvist i boligens underetasje skyldes forhold som *han* ikke hadde ansvaret for, nemlig *”alle arbeider med graving, drenering, grunnmur, våtrom, vannslangefyring (??) og uttørring”*. Når det gjelder bruken av plastfolie på innvendig isolert påforingsvegg mot mur, så hevdes det at denne normalt ikke representerer noe problem med den grunnmursløsningen som er benyttet, forutsatt god drenering og uttørkingsmuligheter, da *”fuktvandringen alltid skjer utover i konstruksjonen”*, og en eventuell liten restfuktighet da vil tørke ut. Dermed hevdes det at plastfolien verken har forårsaket, eller vil forårsake noe fuktproblem. Entreprenøren viser til at han *”som kjent stoppet byggetiden 18.06.2008”*, og at den fortsatt ikke har startet opp igjen. Han gjør forbrukeren oppmerksom på at han fortsatt *”krever videre stopp i byggetiden inntil disse forhold er avklart og utbedret slik at vi kan fullføre våre arbeider”*.

Forbrukeren svarer 9. november 2008. Hun viser til OPAK-rapporten og lister opp i alt 20 reklamasjonspunkter, inntatt i nedenstående tabell.

I tillegg hevdes det å ha påløpt *”store utgifter til leie av byggestrøm, leie av avfukter og byggelånrenter pga fuktskadene”*. Forbrukeren anmoder om skriftlig svar.

OPAK sender faktura til forbrukeren 30. november 2008, stor kr 16 266. Den opplyses å gjelde for arbeid *”til og med 23.11.08”* med *”kontroll av fukt i kjeller i bolig under oppføring”*.

Det avholdes befaring 1. desember 2008, der forbrukeren, entreprenøren, grunnmursentreprenøren, OPAK og en advokat (engasjert av forbrukeren) deltar. I referatet, forfattet av forbrukeren, fremgår det at utgangspunktet for befaringen var fremsatte reklamasjoner mot entreprenøren og mot et gulv-/flisleggerfirma som også stod for etablering av membraner for forbrukeren.. Det opplyses hva man ble enige om, og hvem som skal gjøre hva. ”Stikkord” fra gjennomgang av de overfor angitte reklamasjonspunktene:

	Reklamasjoner fremsatt 09.11.08	Fra forbrukerens referat etter møte 01.12.08
1	Huset er plassert feil på tomten	Hevdes at entreprenøren har erkjent ansvar i tidligere møte. Han vil sjekke med landmåler. Fremskaffe dispensasjon for plassering.
2	Manglende tegninger av adkomst til hovedinngangsdør	Entreprenøren skal komme med løsning for hvordan

	(støttemurer, trapp)	adkomst kan utformes
3	Søyle ved inngangsparti er skjev og tak over inngang i ferd med å løsne	Entreprenør og murer skal foreta utbedring
4	Minst fem bord med gjennomgående sprekker i utvendig kledning er ikke skiftet ut	Skiftes
5	Dør i utebod er ikke montert	Settes inn umiddelbart
6	Bygget var ikke klart for egeninnsats da vi signerte overtakelsespapirene. Badegulvene måtte bygges om. Varmekabelrør var ikke klare. Ingen plan for terskler i bad og vaskerom	Kan utbedres ved å ta opp fliser i en eller begge døråpninger for å fullføre membran mot vaskeromsytterdør. Entreprenøren skal drøfte løsning med gulv-/flislegger.
7	Plast i vegger under bakkenivå i sokkeletasje	Entreprenøren fjerner plasten, og vegg tørkes og måles før ny isolering. Membranutfordringer erkjennes. Eventuelt mangelfulle membranarbeider skal avklares med gulv-/flislegger. Mulig noen fliser må tas ned. Om nødvendig kan OPAK konsulteres for råd. Forbrukeren skal holdes løpende orientert
8	Forskaling mellom bad og rom utenfor er fjernet, slik at membranen står usikret og har sprukket	Entreprenøren og gulv-/flisleggeren var ikke "samsnakt". Sistnevnte visste ikke at entreprenøren hadde eget terskelsystem til tross for forhåndskontakt.
9	Sluk mangler tilførsel av vann	Inngår i bunnledningsarbeidene. Entreprenøren skal likevel kontakte forbrukerens rørlegger for å sjekke om slukene allikevel har vanntilførsel. Skal også be om bunnledningstegninger
10	Manglende avløp for vaskemaskin	Rørlegger skal i vaskerom etablere avløp til vannlås til vaskekum. I hybel; avløp til røropplegg under vask
11	Inspeksjonsluke på bad i kjeller er plassert i våtsone og er ikke fuktsikret	Utbedres
12	Membran er perforert ved gjennomføring av varmekabler i vaskerom	Viser til pkt 6. Ansvar: gulv-/flislegger
13	Manglende terskel mellom vaskerom og gang	Viser til pkt 6. Ansvar: gulv-/flislegger + entreprenøren
14	Manglende luke for avtrekk fra hybelkjøkken	Skal etablere luke for avtrekk. Murentreprenøren skal vurdere plassering
15	Leverte dørblad passer ikke til døråpningene	Gulv-/flislegger skal om mulig fjerne "terskel(forskaling)" i dør til hybelbad i samarbeid med entr. Hvis mulig kan 210-dør passe
16	Utføringer til døråpningene er levert i furu, mot avtalt hvitt	Entr. husker ikke avtalen. Vil likevel se på muligheten for utskifting. Lager evnt. endringskontrakt
17	Vegg i trapperom ble revet etter vi hadde ferdigstilt den. Er ikke satt opp igjen	Viser til pkt 7 vedr. riving/tørking
18	Trapp mellom hovedetasje og sokkel er ikke satt opp	Settes opp i forb. Med utbedring av vegger sokkeletasjen. Setter opp midlertidig trapp inntil da.
19	El-kobling utvendig ikke slutført	Entr. kontakter elektrikerens. Byggestrøm bør gå til innvendig måler
20	Mangelfull dokumentasjon ved avstengning av vann og etablering av utvendig koblingspunkt/hovedkran	Rørlegger må isolere utvendig stoppekran. Forbrukeren tar ansvaret for å få dette ordnet

I tillegg anføres det at grunnmursentreprenøren påpekte at han ikke har ansvarsrett for etablering av membraner, og hans ansvarsrett (åpenbart for dette forholdet) "*dermed annulleres*", da denne tilligger gulv-/flislegger.

Referatet har også med en liste med reklamasjoner som retter seg mot grunnmursentreprenøren, og en tabell som presiserer hvilke forhold som spesielt berører gulv-/flislegger.

Forbrukeren krever at entreprenørene utarbeider en tidsplan for sine utbedringsarbeider.

OPAK sender ny faktura til forbrukeren 31. desember 2008, stor kr 7 854. Den opplyses å gjelde for arbeid *"til og med 31.12.08"* med *"kontroll av fukt i kjeller i bolig under oppføring"*.

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren 16. januar 2009 og opplyser at *"tørkeprosessen"* nå er ferdig, og at fuktmålinger foretatt i treverket viser tilfredsstillende resultater. Han spør om forbrukeren ønsker en befaring før arbeidene fortsetter. Samtidig ber han om at forbrukeren fremlegger en oversikt over de produktene hun har benyttet i form av *"fliser, tapet og maling"*. Han poengterer for øvrig at *"denne jobben skyldes fyring og uttørring og ikke berører"* byggetiden. Forbrukeren svarer 18. januar at hun vil ha en befaring snarest, og at hun da også vil ha klar lista over produkter. Samtidig etterlyses endringskontrakten for innerkarmene til dører som fortsatt kreves endret fra furu til hvitmalte. Det opplyses også at 2 baderomsdører i sokkeletasjen må skiftes fra høyde 210 cm til 200 cm.

Det avholdes befaring vedrørende *"flislegging og membran"* 27. februar 2009, og entreprenøren sender e-post til gulv-/flisleggeren 6. mars der han hevder at den type membran som er etablert under påstøpen er *"feilaktig brukt"*, med henvisning til en monteringsanvisning og Teknisk Godkjenning fra SINTEF Byggforsk. Han poengterer at han ikke tar noe ansvar for membranen, og hevder at denne må utbedres vederlagsfritt for forbrukeren. Entreprenøren opplyser videre at veggflisene måtte fjernes da veggene ble demontert, og at *det* medførte at også smøremembranen ble skadet. Han krever at gulv-/flisleggeren også må ta kostnadene med å etablere ny smøremembran og nye fliser.

Flisleggeren svarer 6. mars 2009 at han tar det fulle og hele ansvaret for membranen lagt på gulv, men at han ikke kan se at han har noe ansvar for det som skjedde med membran og fliser på vegger, og han vil følgelig ikke foreta seg noe vedrørende dette.

Entreprenøren svarer 10. mars. Han gir uttrykk for at veggflisene uansett ville måtte byttes fordi det er benyttet feil type gulvmembran som nå må skiftes ut, åpenbart fordi det må sikres en forforsvarlig overgang mellom membranene. Dermed hevder han igjen at flisleggeren må ta kostnadene med ny membran og fliser på vegger.

Forbrukerens advokat sender e-post til entreprenøren 11. mars 2009 og ber om å bli orientert om status knyttet til ferdigstillelsen. Entreprenøren svarer samme dag at han tilnærmet har ferdigstilt alle arbeider unntatt for 2 bad i underetasje. Årsaken opplyses å være *"diskusjonen"* med flisleggeren vedrørende membraner, og at dette forholdet ikke kan ordnes før det *enten* foreligger tilfredsstillende dokumentasjon fra flisleggeren på at benyttet membran *er* tilfredsstillende, *eller* benyttet membran er skiftet ut. Det opplyses for øvrig at samme type membran er benyttet i bad og vaskerom i hovedetasjen. Entreprenøren opplyser at det gjenstår noe tømmer- og rørleggerarbeid som vil bli ferdigstilt i løpet av kommende uke, og at huset (mener åpenbart hovedleiligheten) da kan overleveres *"uavhengig av membrandokumentasjonen"*. Dersom membranen må skiftes ut også i hovedetasjen, understreker entreprenøren at han ikke tar noe ansvar for dette, og heller ikke ansvaret for eventuelle kostnader forbundet med *"demontering av rørleggerutstyr"*.

Entreprenøren sender *"Melding om fristforlengelse"* til forbrukeren 13. mars 2009 med begrunnelsen; *"uavklart hvordan membran gulv og vegg i våtrom skal utføres"*. Det oppgis ingen ny dato for ferdigstillelse.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerens advokat 17. mars 2009 og orienterer om forholdet omkring membraner. Han anbefaler at OPAK nå "trekkes inn" i saken igjen for å bistå med befaring og faglig vurdering av forholdet. Han påberoper seg igjen fristforlengelse.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren samme dag og spør om det er slik at rørleggeren nå ikke har fått beskjed om å fullføre sine arbeider i påvente av en avklaring vedrørende membraner i gulv i hovedetasjen. Vedrørende kravet om fristforlengelse, anføres det at dette *"ikke påvirker den allerede inntrufne forsinkelsen som startet i sommer da trappen likevel ikke kunne monteres"*, en trapp som fortsatt mangler. Det opplyses at det heller ikke er montert noen midlertidig byggetrapp, og det anmodes om at permanent trapp nå monteres slik at man unngår *"stenging av bygget"*. Forbrukeren reklamerer for øvrig på enkelte forhold knyttet til elektrikerarbeidet, og ett forhold knyttet til himlingsplater i badet i hovedetasjen.

Forbrukeren engasjerer en takstmann som 19. mars 2009 befarer *"membranarbeider i våtrom"*. Rapporten foreligger 23. mars. (Det fremgår at denne er på i alt 7 sider, men det er kun fremlagt 3 av disse for nemnda) Det opplyses at flisleggeren informerte om hvilken type banemembran som var benyttet. Det konkluderes med følgende:

Bad i 1. etasje fjernes en ½ flisrad foran terskel, samt pigge ned slik at ny membran kan påsveises. (2 – 3 timers arbeid)

For å få en best teknisk løsning på bad i underetasje må gulv pigges opp og legge ny membran.

Bad i sokkelleilighet. Skjøter sparkles med våtromssparket. Overflater påføres ny smøremembran i tilstrekkelig tykkelse.

Kostnadene for å pigge opp gulv på bad i underetasje, samt legge ny membran estimeres til ca kr 15 000 + nye varmekabler.

Entreprenøren får åpenbart tilgang til overnevnte rapport, og sender e-post til forbrukeren 23. mars 2009 der han påpeker at den typen banemembran som takstmannen opplyser om at han har fått beskjed om er benyttet, *ikke* stemmer med den typen som er oppgitt tidligere. Han anmoder om at dette forholdet avklares, og at takstmannen får beskjed dersom en annen type membran er benyttet enn den han forutsatte i sin rapport.

Entreprenøren skriver også brev til forbrukeren 23. mars 2009, og beklager at det har vært visse mangler med hans arbeider, men han anfører at disse har blitt rettet *"uten opphold"*. Når det imidlertid gjelder påviste mangler som forbrukeren selv har ansvaret for, anføres det at disse ikke har blitt rettet på en tilfredsstillende måte. Entreprenøren nevner både membranarbeidene, at disse i døråpninger er etablert *"uten oppbrett"*, og at det ikke er benyttet mansjetter rundt/ved rørgjennomføringer. Han nevner også overnevnte forhold vedrørende uklarheten omkring hvilken type membran som er benyttet. Entreprenøren hevder at han har blitt *"instruert om å fortsette å bygge videre på disse arbeidene"*, men han påpeker at han ikke vil *"ta noe ansvar dersom skader oppstår"*.

Forbrukerens takstmann korrigerer overnevnte rapport 2. april 2009, der han bl.a. har rettet opplyst type benyttet membran i forrige rapport til den typen entreprenøren tidligere hadde fått opplyst. Under *"konklusjon"* anvises og kommenteres bl.a. følgende:

Bad i 1. etasje fjernes en ½ flisrad foran terskel, samt pigge ned slik at ny membran kan sveises på. (2 – 3 timers arbeid)

«Flisleggeren» opplyser at på bad i underetasje må en flisrad fjernes, gulv pigges forsiktig opp langs veggene i en

2 – 3 cm`s bredde. Han opplyser at det ikke skal være noe problem å få dette til uten å skade varmekablene da de som oftest ikke legges helt inntil veggene. Han anslår at det vil ta noen timer å skjøte membranen. «Flisleggeren» opplyser at han ikke vil ta ansvaret for å utføre piggingen, da han ikke vet hvor kablene ligger.

Hvis det viser seg at det ikke går å utføre piggingen uten å skade varmekablene så mye at de ikke tar seg skjøte/reparere, vil kostnadene for å pigge opp gulv på bad i underetasje, samt legge ny membran estimeres til ca kr 15 000 + nye varmekabler.

Bad i sokkelleilighet. Skjøter sparkles med våtromssparket. Overflater påføres ny smøremembran i tilstrekkelig tykkelse.

Det påpekes spesielt at den allerede benyttede membranen ikke er godkjent for bruk i angjeldende tilfelle, og at eventuelle skader derfor fullt og helt må bli å belaste de som har utført arbeidet. Rapporten har med fotografier som viser situasjonen.

Takstmannen sender faktura stor kr 2 000 til forbrukeren 15. april 2009.

Entreprenøren skriver til forbrukeren 24. april 2009. Han viser til et nylig avholdt byggeplassbesøk, og hevder at han da registrerte at det *”fortsatt pågår arbeid i våtrom som ikke er i tråd med de rapporter som er fremlagt i byggesaken rundt dette tema”*. Dermed opplyses det at det fortsatt kreves fristforlengelse. Entreprenøren opplyser videre at han nå vurderer å informere ansvarlig søker (SØK) om forholdet, slik at *han* eventuelt kan ta opp med kommunen at forbrukerens utførende (UTF) for våtromsarbeider ikke har søkt om ansvarsrett, til tross for at det hevdes avtalt at så skulle skje. Det anmodes om at slik søknad sendes omgående.

Forbrukeren mottar 12. mai 2009 tilbud stort kr 10 000 + mva fra grunnmursentreprenøren, der han tilbyr seg å etablere en beskrevet løsning for utvendig trapp.

Grunnmursentreprenøren sender 31. mai 2009 faktura stor kr 27 5000 inkl mva til forbrukeren for *”støping av betongplate, samt et trappetrinn”*. (Oppe til høyre på fremlagt kopi er det for hånd påført en tekst om *”tilbudet pr. 04.05.09 i egen fil”*.)

Flisleggeren sender 15. juni 2009 faktura stor kr 5 875 til forbrukeren for arbeid med *”gulv i hovedbad u-etg. etter avtale”*, men forbrukeren har kopiert inn en kvittering som synes å vise at beløpet ble betalt tidligere. Flisleggeren sender også en annen faktura samme dag, stor kr 22 375 for *”utbedring av skade på bad i hybel – etter avtale”*, og for *”utbedring av skade bad i u-etg. hovedleilighet, 75% av avt.”*

Entreprenøren skriver til forbrukeren 19. juni 2009, der han opplyser at han av ansvarlig søker (SØK) har blitt orientert om at forbrukerens flis- og membranleggere ikke har blitt godkjent for ansvarsrett i kommunen. Han påpeker at dette forholdet må bringes i orden før det kan søkes om brukstillatelse.

Entreprenøren sender ny *”melding om fristforlengelse”* til forbrukeren 19. juni 2009. Grunnen opplyses å være at:

Vår rørlegger venter fortsatt på badekar og innredning før ferdigmontering. Dette er ikke inkludert i leveransen fra «entreprenørens navn», og vår rørlegger ferdigstiller så snart dette er på plass. Meld fra når dette er på plass.

Grunnmursentreprenøren sender 30. juni 2009 faktura stor kr 12 500 til forbrukeren, *”iflg. tilbud av den 12.05.2009”*.

Entreprenøren skriver til forbrukeren 1. juli 2009, etter at partene har avholdt et møte samme dag, der forbrukeren også stilte med advokat. Han viser til at man i møtet drøftet forholdet omkring membran og manglende tetting i våtrom, og han anfører at forholdet omkring feil bruk av type membran ble avslørt da veggene i underetasjen ble åpnet for utbedring. (Åpenbart fjerning av plastfolie) Han hevder at dette forholdet er tilstrekkelig belyst via de fremlagte rapportene fra OPAK og forbrukerens takstmann, og at forbrukeren burde ha forstått konsekvensene av dette. Entreprenøren viser også at han gjentatte ganger har krevd fristforlengelse, med henvisning til overnevnte dokumenter. Han gjengir punkter han hevder ble fremsatt av forbrukeren i møtet, som bl.a. forslag fra forbrukeren for å få en avslutning av byggesaken. Første punkt går ut på at membran- og flisleggeren skal gjøre et nytt forsøk på å bli godkjent som ansvarlig utførende (UTF) for sine arbeider, slik at han, etter mottatt godkjenning kan signere det som trengs for at det skal kunne søkes om midlertidig brukstillatelse. Det opplyses at forbrukeren hadde en kontakt som kunne hjelpe det aktuelle firmaet med dette. I det andre punktet opplyses det at forbrukerens advokat skal undersøke om grunnmursentreprenøren kan bistå i arbeidet med avviksbehandlingen, *"eller utstede kontrollerklæring for våtrommene"*.

Det opplyses for øvrig at det i møtet fremkom kritikk mot entreprenøren fordi han ikke hadde informert forbrukeren *"om detaljene på en måte som har gjort at dette ble forstått"*, men entreprenøren tilbakeviser kritikken ved å hevde at han *har* informert både muntlig og skriftlig, samtidig som han viser til at forbrukeren også har benyttet egne rådgivere ved OPAK, takstmann og advokat.

Entreprenøren krever fortsatt fristforlengelse.

Forbrukeren skriver til entreprenøren 20. november 2009 og opplyser at han ikke har lyktes med å få til kommunal godkjenning for flisleggeren. Han bemerker også at kommunen ikke har mottatt noen søknad om slik ansvarsrett fra entreprenøren, på vegne av flisleggeren. Forbrukeren opplyser at han nå vedlegger en slik søknad som han ber entreprenøren sende inn. (Ikke fremlagt for nemnda)

Kommunen mottar søknad om skifte av ansvarlig foretak 4. desember 2009, og godkjenner 17. desember det firmaet som stod for membran- og flisetablering som ansvarlig både for prosjektering (PRO) og utførelse (UTF), samt kontroll av begge funksjoner (KPR/KUT) innen arbeid med *"membran i våtrom"*. Det fremgår at grunnmursentreprenøren tidligere hadde ansvarsretten for det nevnte fagområdet, og at membran- og flisleggeren nå *"overtar hele ansvaret for det omsøkte fagområdet"*, da han anses som *"kvalifisert for ansvarsrett i tiltaket"*.

Entreprenøren kaller 21. januar 2010 inn til overtakelsesforretning 4. februar. Han opplyser at *"slutfakturaen må være betalt før overtakelse, og før innflytting"*.

Overtakelsesforretning avholdes som planlagt 4. februar 2010. Det noteres noen forhold som skal utbedres. Det gjelder at det skal:

- monteres snøfangere og skiftes 5 kledningsbord
- monteres ramme/sokkel under garderobeskap og leveres noe maling
- byttes blandebatteri i kjøkken og fremskaffes FDV-dokumentasjon for rørlegger etc
- byttes overspenningsvern