

Protokoll i sak 578/2011

for

Boligtvistnemnda

15.09.11

Boligtvistnemnda var sammensatt av følgende medlemmer:

Prof.dr.juris. Lasse Simonsen (formann)

Nina Marie Aas (Forbrukerrådet)

Tore Bergmann (Forbrukerrådet)

Kjell Arve Bråtesveen (Boligprodusentenes Forening)

Jan Christian Ruud (Entreprenørforeningen Bygg og Anlegg)

Til stede var også Svein Gloslie for Boligtvistnemndas sekretariat.

Klager:

**Bernhard Olsen AS
Postboks 608
8607 Mo i Rana**

Innklaget:

**Svein og Eve Winnem
Båsmoveien 46
8616 Mo i Rana**

v/adv. Roger Håkonsen
Postboks 1040
8602 Mo i Rana

Saken gjelder:

Kundekrav om prisavslag for diverse mangler

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 24. juni 2008 ”Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus”. Eneboligen er på 3 plan, med egen bi-leilighet i sokkeletasjen.

Vederlaget avtales i pkt 5.1 til kr 1 861 474. Det fremgår av kontraktens pkt 7.2 og beskrivelsen at forbrukeren selv skal stå for ”graving, grunnmur”, og for ”innredningsarbeid”, og at entreprenøren således først og fremst skal levere et byggesett, og ”reise” dette med kun utvendig ferdigstillelse.

Trekantmøtet avholdes samme dag som kontrakten signeres. Der gjennomgås leveransene i detalj etter en egen sjekkliste som kompletteres med en rekke presiseringer, før den signeres av partene. Det krysses av for levering av *"byggesett"*, og under *"Vinduer"*, for at det skal leveres *"NB: Komfort + bedre u-verdi"*.

Entreprenøren tegnet kontraktsmessig byggeforsikring for eiendommen allerede 8. mai 2008, gjeldende til 8. mai 2009.

Det avtales en rekke endringer, og partene inngår 20. oktober 2008 endringsavtale nr 1, stor kr 72 606, 14. januar 2009 nr 2, stor kr 10 000, 26. januar 2009 nr 3, stor - kr 53 716 og 20. oktober 2009 nr 4 stor kr 12 000.

Leverandøren av ventilasjonsanlegget utarbeider monteringstegningene for anlegget 5. desember 2008.

Det avholdes overtakelsesforretning for råbygget 9. mars eller 10. mars 2009, etter at den åpenbart først ble forsøkt gjennomført 6. mars. Protokollen er signert av begge parter 10. mars. Den har få merknader.

Etter hvert som forbrukeren utfører sine innredningsarbeider oppdager han åpenbart en rekke forhold som han i 24 punkter beskriver i brev til entreprenøren datert 20. desember 2009. Ett forhold gjelder det leverte ventilasjonsopplegget for sokkelleiligheten, med henvisning til beskrivelsens pkt C 2.3, der det opplyses at:

Til sokkel- / bi-leilighet leveres eget ventilasjonsanlegg dimensjonert etter leilighetens størrelse, med avtrekk gjennom yttervegg

Forbrukeren opplyser at det ikke er levert ventiler i vinduene, og at det derfor ikke finnes andre ventiler enn de han har *"satt inn ekstra"*. Han lurte på *"hvordan dette skal løses"*, samtidig som han opplyser at han har fått levert 4 stk ventiler for vegg.

Entreprenøren svarer 22. desember 2009. For 7 av punktene er han villig til å kompensere forbrukerens merarbeid med i alt 20 timer a kr 500 inkl mva, totalt kr 10 000. Han opplyser videre at han vil få snekkerne til å utbedre/utføre 10 påpekte forhold. For de resterende punktene argumenteres det med at det ikke foreligger noen mangel, eller at forholdet er påpekt for sent. Når det gjelder ventilasjonsopplegget for bi-leiligheten anføres det at dette er levert med *"avsug fra kjøkken/våtrom og med ventiler i yttervegg"*.

Forbrukeren sender e-post til en advokat 17. juli 2010. Han opplyser han tok boligen i bruk i august 2009, men at det da gjenstod en del arbeid som entreprenøren skulle ha utført. Det hevdes at disse ble lovt ferdigstilt *"så snart som mulig"*. Det opplyses videre at entreprenøren i oktober 2009 *"presenterte sluttsummen på huset pr telefon"*, og at denne *"lød på ca 140 000"*, men at det i desember ble avholdt et møte der denne nå ble opplyst å være *"ca 220 000"* på grunn av tillegg for merverdiavgift. Forbrukeren anfører at entreprenøren har plikt til å oppgi alle beløp med mva, og spør om råd om hva han skal gjøre med en nå mottatt sluttregning stor ca kr 220 000 med betalingsfrist 22. juli. Det opplyses at entreprenøren har trukket fra overnevnte kr 10 000 for eget utført merarbeid.

Advokaten skriver til entreprenøren 23. juli 2010. Han påpeker at forbrukeren ikke er fornøyd med gjennomføringen av byggeprosjektet, og at *det* hovedsakelig skyldes at en rekke forhold

som entreprenøren skulle ha utført ikke ble utført. En god del av disse forholdene opplyses utbedret av forbrukeren. Når det gjelder ventilasjonsopplegget for bi-leiligheten hevdes det at dette ikke er levert i hht beskrivelsens pkt C 2.3, med henvisning til forbrukerens anførsel fra 20. desember, og entreprenørens svar fra 22. desember. Det opplyses at forbrukeren har mottatt slutfaktura stor kr 217 038, men at denne ikke vil bli betalt før man *"har kommet til en løsning"*. Det anføres at fakturaen ikke har hensyntatt *"verken eget arbeid eller de mangler som er påberopt"*. En oppstilling av forbrukerens eget arbeid viser at dette for 9 forhold utgjør et beregnet timebruk stort 66. For dette kreves for dette kr 33 000. Videre hevdes det at forbrukeren ikke har blitt kreditert for 3 stk garderobeskap med kr 2 400, og at han ikke har fått fradrag for en skyvedørsgarderobe med antatt pris kr 3 000. Når det gjelder entreprenørens opplysning om at han skulle få snekkeren til å utbedre en del påpekte forhold, så opplyses det at dette enda ikke er gjort. Advokaten foreslår at det avholdes et møte for å søke å finne en løsning, bestående i at entreprenøren utbedrer enkelte aksepterte mangler, og at han i tillegg gir et prisavslag for forhold som ikke er i orden, samt for forbrukerens arbeider med forhold som entreprenøren skulle ha utbedret.

Entreprenøren sender e-post til sitt kjedekontor 20. september 2009 der han opplyser at han til forbrukerens bi-leilighet har levert:

Egen kjøkkenventilator med utblåsing gjennom vegg samt fuktstyrt baderomsvifte direkte på yttervegg. Det er montert veggventiler i samtlige beboelsesrom

Han ber kjedekontoret om en vurdering av valgt løsning sett opp i mot beskrivelsesteksten, samtidig som han viser til et konkret NBI-blad som omhandler ventilasjon.

Teknisk sjef ved kjedekontoret konkluderer i e-post fra 7. oktober at *"det kan synes som om kunden har et poeng"*, etter at han har vist til teknisk byggeforskrift og veiledningen til denne. Han spør derfor om det er mulig å bytte ut kjøkkenvifta med en som *"har et kontinuerlig minimumsavtrekk"*, og om man kan få til *"avtrekk fra badet på denne vifta"*.

Entreprenøren svarer samme dag at han *kan* skifte ut vifta til en type som skal gå kontinuerlig, men at hans erfaring er at forbrukere ikke ønsker kontinuerlig avtrekk fra kjøkken. Han opplyser imidlertid at han ønsker å tilby en slik løsning, mens han helst vil beholde baderomsvifta som nå, og spør om det *"høres ok ut"*.

Teknisk sjef svarer samme dag at han synes forslaget høres greit ut, og at det bør kunne sikre tilstrekkelig luftskifte, men entreprenøren oppfordres til å sjekke dette også med ventilasjonsleverandøren.

Forbrukeren oppdaterer sin mangelliste, opprinnelig fra 20. desember 2009, både 23. september 2010 og 18. oktober 2010. Punkter merket med rød skrift hevdes *"ikke utført eller kompensert for"*. Punkter merket med blått hevdes *"utført selv"*, mens punkter merket med sort opplyses *"utført eller levert materiell til"*.

Entreprenøren undersøker hvilken sats som vanligvis benyttes i forsikringssaker når kunden velger å utføre tømmerarbeid i forbindelse med skadeutbedring selv. Denne opplyses å være fra kr 200 pr time, og inntil 75 % av vanlig håndverkslønn som opplyses å være kr 450 ekskl mva.

Det avholdes ett-årsbefaring 26. oktober 2010. I protokollen som signeres av begge parter listes det opp 13 forhold som avtales å skulle utbedres innen 20. november.

Forbrukerens advokat skriver til entreprenøren 8. november 2010. Han vedlegger den sist oppdaterte "mangelliste" fra forbrukeren, og gir uttrykk for usikkerhet med hensyn til hvordan "videre ferd i dette skal være". En eventuell rettsak antydes å ville forløpe seg over 2 – 3 dager med kostnader som lagt ville overstige tvistesummen. Derfor foreslås det at forbrukeren betaler kr 77 038, og at han således innrømmes et fradrag stort kr 140 000.

Entreprenøren skriver til forbrukeren 10. november 2010. Han kommenterer hvert av forbrukerens 38 opplistede punkter, samtidig som han beklager at enkelte forhold som skulle vært utbedret ikke har blitt det. Han fremsetter følgende forslag til avslag:

66 timer med 75 % av håndverkerlønn:	kr 22 275
Kompensasjon for diverse forhold:	<u>kr 28 000</u>
Sum	kr 50 272
Tidligere kompensert:	<u>kr 10 000</u>
Til kreditering:	kr 40 275

Dersom det ikke oppnås enighet, foreslås det at saken sendes Boligtvistnemnda.

Entreprenøren fremmer sak for nemnda 29. november 2010. Han gir følgende "stikkordsredegjørelse" for fakta:

- Råbygget ble overlevert ved skriftlig overtakelse
- Avtale om ikke å montere gjenstående dører da disse skulle brukes som transportvei under innredningsarbeid. Skulle ettermonteres samlet ved avtale
- Ingen reaksjoner/tilbakemeldinger på vårt brev fra 22.12.09 før faktura ble sendt 12.07.10
- "Mangelliste" revidert flere ganger
- Reklamasjoner er utbedret og ikke leverte gard..skap kreditert

I tillegg redegjøres det for en del av forbrukerens punkter nedfelt i hans mangelliste. Entreprenøren viser til at forbrukeren selv stod for grunn- og murarbeidene, samt all innredning av begge leiligheter samtidig som han stod for koordinering av rør- og elektrikerarbeider. Han hevder at kontakten med byggelederen var god i hele perioden, og at de forholdene som forbrukeren i sin første mangelliste, fremsatt i brevet fra 20. desember 2009, *ikke* var nevnt tidligere. Stikkord fra denne, sist oppdatert av forbrukeren 18. oktober 2010, og entreprenørens kommentarer, er inntatt i nedenstående tabell.

Entreprenøren opplyser at han har tilbudt forbrukeren "en rikelig kompensasjon på til sammen kr 50 000", men at *han* krever kr 150 000. Utestående beløp er kr 217 038.

Punkter i nedenstående tabell som forbrukeren i sin mangelliste anfører som "ikke utført eller ikke kompensert": 3, 4, 11, 12, 13, 14, 21, 22, 24, 25, 29, 34, 35, 36, 37.

Punkter som forbrukeren opplyser at han har utført selv: 1, 6, 8, 15, 16, 17, 18, 23, 30, 38. De øvrige punktene opplyses "utført eller levert materiell til".

Pkt	Fra forbrukerens mangelliste pr 18.10.10	Fra entr. redegjørelse i eget vedlegg til klagen for nemnda	Fra forbrukerens tilsva fra 19.12.10
1	Selv utført mye arbeid med oppretting av yttervegger hovedplan og loft. Opp til 1,6 cm skjevhet	Ikke kommentert	Kan dokumenteres med bilder
2	Lekkasje i overgang kilrenne / takrenne	Utbedret i hht 1-årsbefaringen	Bekreftes utbedret, men har ikke nok erfaring for om dette holder
3	Lekkasje i noen endelokk på	Utbedret i hht 1-årsbefaringen	Bekreftes utbedret, men har ikke

	takrenner		nok erfaring for om dette holder
4	Speilbord ifb takrenne front har skade pga vannlekkasje ifb kobling kilrenne/takrenne	Ikke kommentert	Ikke gjort noe med. Byggeleder hevdet det ville tørke og ikke gi fare for senskade. Uenig i det.
5	Knekte takstein mot kilrenner	Ikke kommentert	Ikke kommentert
6	Selv montert kledning ved utbygg mellom overbygg og tak ved inngang leilighet. Viser på tegning	Taket forlenget kostnadsfritt for forbrukeren. Materialer levert til gavler	Bekrefter forlengelsen. Materialer til gavler levert i ettertid. Skulle vært montert av entreprenøren
7	Skal være dekkbord på søyler altan og ved inngang. Viser på tegning.	Ikke kommentert	Utbedret av snekkere. OK
8	Selv utført spikring av mangelfullt spikret kledning. Utført da huset ble malt. Noe gjenstår.	Ikke kommentert	Ikke gjort noe mer med
9	For liten klaring mellom kledning og altandekke. Ikke mulig å få malt. Fare for seinskade	Ikke kommentert	Utbedret av snekkere. OK
10	Har etterlyst ventiler til "mørkeloft". Ikke fått svar om dette trengs og vil bli levert.	Ikke kommentert	Vil observere gjennom vinteres og komme tilbake hvis det oppstår antydning til fukt
11	Opprinnelig et punkt om innvendig trapp, men nå overstrøket	Hevder forbrukeren har akseptert trappen og trukket reklamasjonen	Bekreftes
12	Viser til beskrivelsens pkt C 2.3 om ventilasjonsanlegg til bi-leiligheten. Gir uttrykk for tvil om levert løsning er tilstrekkelig.	Opplyser at forbrukeren trakk ut begge kjøkkeninnredningene inkl. ventilasjonsvifte / ventilator bi-leilighet. Viser til avtalt levert fuktstyrt vifte bad. Viser til tilbudt kontinuerlig vifte kjøkken. Tilbudet hevdes avvist pga skaplass.	Bekrefter uttrekk av kjøkkeninnr. men anfører at det ikke omfattet "allmen ventilasjon ifb bi.leilighet". Ikke nevnt i kjøkkenbeskrivelsen. Hevder at han ved bestilling av huset poengterte at det skulle tilfredsstillende "de nye krav til komfort og varmegjenvinning", og derfor bestilte pakke "komfort +".
13	"Treghet" i håndtak og lås altandør. Vanskelig å få låst.	Utført	Bekreftes
14	Sprukket kledningsbord ved altandør	Utført	Bekreftes
15	Manglet hjørnebord på oversiden ved altan. Nå montert selv.	Ikke kommentert	Har ordnet dette i hht avtale med tidligere byggeleder. Nå OK.
16	Ble ikke montert altandør fra stue til stor altan. Nå montert selv.	Ikke kommentert	Har ordnet dette i hht avtale med tidligere byggeleder. Nå OK.
17	Ble ikke montert inngangsdør fra garasje til kjeller. Nå montert selv.	Ikke kommentert	Har ordnet dette i hht avtale med tidligere byggeleder. Nå OK.
18	Vinduer garasje ble ikke montert. Nå montert selv.	Ikke kommentert	Har ordnet dette i hht avtale med tidligere byggeleder. Nå OK.
19	Port og dør i front garasje ble ikke montert. Nå montert selv.	Ikke kommentert	Utført i hht avtale med tidligere byggeleder nov 2010
20	Mangler list utv. og innv. mellom dør og glassfelt på hovedinngang	Ikke kommentert	List utvendig montert okt. 2010, innvendig nov. 2010.
21	Meget dårlig utført sammenskjæring håndlister altaner	Utført	Bekreftes
22	I bi-leilighet egentlig bestilt veggplater type "perlestaff" som i hovedleilighet, men levert og erkjent akseptert annen type pga sene leveringer. Hevder plateskjøtene viser, men ikke i h.leiligh. der det er levert perlestaff.	Ikke kommentert	Ikke gjort noe med. Hevder årsaken til skifte av type plater var at opprinnelig bestilling og ordrebekreftelse kom bort.
23	Levert pakket ferdig malt listverk, men listene "hang sammen". Trolig for fersk maling. En del ekstraarb. med ommaling. Utført selv.	Ikke kommentert	Ikke gjort noe med.
24	Noen foringer til vinduer hovedetg. og loft har begynt å sprekke	Befaring ved 1-årsbefaringen. Intet unormalt	Bekreftes befaring ved 1-årsbefaringen. Ikke utbedret
25	Vegger mellom 2 soverom og soverom – bad ca 10 cm tykkere enn vist på tegn. Årsak: plass til ventilasjonsrør. Måtte endre planlagt møblering og plass utstyr	Varmegjenvinner var et tilleggvalg. Tegningene ble levert forbrukeren før ventilasjonsanlegget ble montert	Del av komfort +. Hevdes ikke opplyst av vegger måtte justeres eller tilpasses.

26	Feil fall takrenner v/ark utbygg loftstue	Ikke kommentert	Utbedret av snekkere. OK
27	Ubehandlede taklekter v/kilrenne ligger "åpent". Fare for råteskader over tid.	Ikke kommentert	Utbedret av snekkere. OK
28	Ikke tett mønepanne i ende av ark, begge sider	Ikke kommentert	Utbedret av snekkere. OK
29	Musesperre mangler på begge sider bak kledning utbygg på baksiden	Ikke kommentert	Utbedret av snekkere. OK
30	Mangelfull tekking ved hjørner på altan/tak garasje. Har selv tettet og montert beslag	Ikke kommentert	Ikke gjort noe med, men tiltak utført selv. Entr. skal i hht ref. 1-årsbef. foreta bedre skruing av trykkimp. dekke garasjetak.
31	Tettelister mot port faller av. Ikke tilfredsstillende festet.	Ikke kommentert	Forsøkt utbedret. Ikke godt nok. Snø fyker inn i garasjen. Erkjennes "ikke reklamert på" til entreprenøren
32	Sprukken takstein over overbygg inngang leilighet	Ikke kommentert	Utbedret av snekkere. OK
33	Manglet nok materialer til rekkverk altan. Avtalt at matr. skal leveres, men at arbeidet skal utføres selv	Ikke kommentert	Materialer levert i hht avtale. OK
34	Mangler 1 dørvrider for ytterdør	Utført	Bekreftes levert. Montert selv i hht avtale med snekker
35	3 stk garderoreskap ikke levert i hht kontrakt	Ikke kommentert	Bekreftes kreditert, men hevdes ikke utbetalt
36	Ikke levert skyvedørsgarderober i hht kontrakt	Ikke kommentert	Bekreftes kreditert, men hevdes ikke utbetalt
37	Ikke mottatt ferdigattest	Hevdes "ferdig behandlet". Har hatt midl. Brukstillatelse mens innredning bi-leilighet foregikk	Ikke mottatt ferdigattest
38	Mye "rot" med feil på arb.tegning for grunnmur og lydvegg mellom boenhetene. Mange timer til omgjøring og oppretting	Ikke kommentert	Ikke gjort mer med

Forbrukeren gir tilsvaer 19. desember 2010, der han også oppdaterer sin mangelliste. Han opplyser at han ikke vil akseptere entreprenørens tilbud fordi han følte seg "*dårlig behandlet i hele byggeperioden*". Stikkord fra svaret er inntatt i overstående og nedenstående tabell.

Fra entreprenørens klage for nemnda	Fra forbrukerens tilsvaer 19.12.10
Råbygget ble overlevert ved skriftlig overtakelse	Hevder at overlevering også bestod av en <i>muntlig</i> del, og at byggelederen skulle påføre kommentarer om dette i ettertid. Erkjennes at han ikke fulgte dette godt nok opp, men hevder punktene er med i hans mangelliste
Avtale om ikke å montere gjenstående dører da disse skulle brukes som transportvei under innredningsarbeid. Skulle ettermonteres samlet ved avtale	Erkjennes avtale på telefon om at han skulle montere dørene selv for å sikre verdier i bygget, og fordi snekkerne var på et annet oppdrag
Ingen reaksjoner/tilbakemeldinger på vårt brev fra 22.12.09 før faktura ble sendt 12.07.10	Bestrider at det ikke ble reagert. Hevder at han snakket med byggelederen 2 ganger i januar om brevet og det som ikke var ferdigstilt/reklamert på. Hevder også kontakt i februar. Avtale om videre kontakt når snøen hadde smeltet av taket
"Mangelliste" revidert flere ganger	Anfører at mangellista ble revidert i hht avtale med entreprenøren på møte med advokat i sept. 2010
Reklamasjoner er utbedret og ikke leverte garderoreskap kreditert	Bekrefter at en del er utført, men anfører at det er " <i>noe igjen</i> ". Opplyser at det ikke er utbetalt noe for garderoreskap og skyvedørsgarderober, til tross for kreditert

Forbrukerens advokat oversender overnevnte tilsvaer fra forbrukeren 20. desember 2010. Det anføres at byggeprosessen har fortonet seg som et mareritt for forbrukeren, med henvisning til hans mangelliste, og at entreprenøren sendte slutfaktura stor kr 217 000 "*som om alt var i orden*". Det erkjennes at entreprenøren har rettet en del, med *det* hevdes utført

første etter ”*massivt mas*”. Dessuten anføres det igjen at forbrukeren har utført meget selv, mens noe enda ikke er utført. Dermed anmodes det om at nemnda tar stilling til saken.

Nemndas sekretær stiller følgende spørsmål til entreprenøren i en e-post fra 23. juni 2011:

1. Vi ser av sjekklista fra trekantmøtet at det ble avtalt å levere en fuktstyrt vifte i badet. Ble det også diskutert konkret løsning for kjøkkenavtrekket?
2. I ditt tilsvarebrev til Boligtvistnemnda fra 25. november 2010 skriver du at forbrukeren ble tilbudt en annen løsning for kjøkkenavtrekk, med ”*kontinuerlig vifte + ventilator*”, men at han avslo tilbudet ”*pga skaplass over ventilator*”, og at han heller ikke ønsket ”*innkassing fra bad*”. Når skjedde dette?

Entreprenøren svarer 24. juni 2011:

Trekantmøte ble som kjent avholdt 24/6 2008.

Vi mener og slik vi husker ut fra skjemat og leveringsbeskrivelse og tilsvarende leveringer / løsninger for ventilasjon i sokkelleilighet på den tiden.

1

Ventilasjon er gjennomgått på trekantmøte og løsninger diskutert der. Som std ventilasjon i bi-leilighet, leverte vi på den tid Flexit sentralavtrekk med sentral vifte (kontinuerlig drift på laveste hastighet) plassert i kjøkkenskap over kjøkkenventilator og med avtrekk fra våtrom og kjøkkenhette. Kanaler føres i vegg og ved innkassing under lyd og brannhimling.

Kunden ønsket ikke innkassing av rør under lyd og brannhimling da disse ble nokså synlige i stue – kjøkken, samt bortfall av skaplass over kjøkkenhette. Alternativ løsning som det ble enighet om var fuktstyrt vifte i bad, direkte på yttervegg med utblåsning gjennom vegg. Kjøkkenventilator med motor og utblåsning gjennom vegg.

2

Byggherre ble ved befaring i vinter tilbudt å få installert overnevnte sentralavtrekk med vifte i kjøkkenskap, men avslo med samme begrunnelse som nevnt tidligere.

3

Vi krever for øvrig forsinkelsesrenter på utestående beløp fra forfallsdato. (evt rest beløp)

Forbrukeren gir tilsvarende 29. juni 2011. Han bekrefter at han i kjøpsfasen valgte å trekke ut kjøkkeninnredningen, men han hevder at det *da* aldri var snakk om ”*allmen ventilasjon ifb med bi-leiligheten*”, og hvilke konsekvenser uttrekket ville få for ventilasjonen. Han hevder igjen at han hele tiden har understreket at han ville ha et ventilasjonsanlegg som tilfredsstilte ”*nye krav til komfort og varmegjenvinning*”, og at *det* var årsaken til at han bestilte en ”*komfort + - pakke*”. Forbrukeren bemerker for øvrig at de personene han kommuniserte med hos entreprenøren i kjøpsfasen nå har sluttet.

Forbrukeren bekrefter at han medio oktober 2010 fikk et tilbud om en annen ventilasjonsløsning, men at han da avslo tilbudet fordi det ble fremsatt *etter* at bi-leiligheten var ferdigstilt og utleid.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen.

1. Prisavslag

Forbrukeren krever at entreprenøren skal gi et prisavslag stort kr 140 000. Det gjelder for forhold som entreprenøren ikke har utbedret, og for arbeider som forbrukeren har utført selv, oppgitt til 66 timeverk a kr 500, men som entreprenøren skulle gjort. Det gjelder også for diverse ”løsninger” som hevdes ikke å være tilfredsstillende, bl.a. ventilasjonsopplegget for bi-leiligheten som hevdes ikke å være levert som forventet. Forbrukeren opplyser at han ved bestilling av huset poengterte at dette skulle tilfredsstille ”*de nye krav til komfort og*

varmegjenvinning”, og derfor bestilte pakken ”*komfort +*”. Forbrukeren anfører også at den leverte panelen innvendig til vegger i bi-leiligheten medførte at skjøtene nå synes, noe de hevdes ikke å gjøre der det ble levert panel som opprinnelig bestilt. Han opplyser at typen panel i bi-leiligheten ble endret etter at opprinnelig bestilling og ordrebekreftelse ”kom bort”, men han erkjenner at han i første omgang aksepterte endringen.

I tillegg til overstående, anfører forbrukeren at han ikke har fått utbetalt kr 5 400 (2 400 + 3 000) for bestilte men ikke leverte garderobeskap, til tross for at entreprenøren ubestridt hevdes å ha akseptert kreditering.

Entreprenøren erkjenner åpenbart at forbrukeren har fått en del merarbeid forbundet med innredningen av boligen, og at det kan være grunnlag for kompensasjon for dette og andre forhold. Han fremsetter derfor følgende tilbud:

66 timer med 75 % av håndverkerlønn:	kr 22 275
Kompensasjon for diverse forhold:	<u>kr 28 000</u>
Sum	kr 50 272
Tidligere kompensert:	<u>kr 10 000</u>
Til kreditering:	kr 40 275

Når det gjelder ventilasjonsopplegget hevdes dette levert i hht beskrivelse og gjennomgang i trekantmøtet, men entreprenøren opplyser at opprinnelig planlagt levert løsning var med et sentralavtrekk med vifte plassert i kjøkkenskap over kjøkkenventilator og med avtrekk fra våtrom og kjøkkenhette. Kanalene skulle da føres i vegg og i innkassinger under lyd- og brannhimling. Han hevder imidlertid at forbrukeren ikke ønsket slik innkassing da den ville bli nokså synlige i stue – kjøkken, samt bortfallet av skaplass over kjøkkenhette. Dermed hevder han at man ble enige om en alternativ løsning med en fuktstyrt vifte i bad, montert direkte på yttervegg med utblåsning gjennom vegg, og at det i kjøkkenet bare skulle være en kjøkkenventilator med motor og utblåsning gjennom vegg. Forbrukeren bestrider at opplegget for ventilasjonen ble diskutert slik entreprenøren hevder, da han anfører at han hele tiden understrekte at han ville ha et ventilasjonsanlegg som tilfredsstilte ”nye krav til komfort og varmegjenvinning”, og at *det* var årsaken til at han bestilte en ”*komfort +*” - pakke. Forbrukeren bekrefter imidlertid at han i ettertid ble tilbudt et annet opplegg med en kjøkkenvifte beregnet for kontinuerlig drift, men at han avviste tilbudet fordi det ble fremsatt *etter* at bi-leiligheten var ferdigstilt og utleid.

Nemnda legger til grunn at forbrukeren har fått full gjennomslag for sitt krav om betaling for 66 timer eget arbeid, basert på hans eget timeoppsett. Entreprenøren er imidlertid kun villig til å betale kr 337,50 pr time, mot forbrukerens krav kr 500. Nemnda er kjent med at forsikringsbransjen ofte opererer med lavere timesats enn kr 337,50 for eget arbeid ved forsikringsoppgjør, og kommer skjønnsmessig til at entreprenørens tilbud må anses som akseptabelt. Forbrukeren skal således ha kr 22 275 som tilbudt.

Når det gjelder ventilasjonsopplegget i bi-leiligheten finner nemnda at det foreligger sannsynlighetsovervekt for at dette faktisk *ble* diskutert og omtalt før byggeprosessen startet, da det i pkt 7 i referatet fra trekantmøtet avtales at det skal leveres en fuktstyrt vifte i badet. Nemnda legger også en viss vekt på at forbrukeren faktisk vederlagsfritt ble tilbudt et ventilasjonsmessig bedre opplegg senere, men at dette ble avslått.

Forbrukeren har ikke redegjort nærmere for hvilke ”elementer” han har medtatt i sitt krav knyttet til gjenstående forhold. Det har heller ikke entreprenøren gjort, vedrørende tilbudt

kompensasjonsbeløp stort kr 28 000 for "*diverse forhold*". Nemnda kommer til at beløpet skjønnsmessig skal settes til kr 30 000, hensyntatt postene i forbrukerens mangelliste, og hans betegnelse av byggeprosessen. Etter dette kommer nemnda til at entreprenøren i første omgang skal gi et prisavslag stort kr 42 275..

Når det gjelder kreditering for ikke leverte garderobeskap, legger nemnda til grunn at entreprenøren har akseptert kreditering, og at han ikke har bestridt forbrukerens påstand om at han enda ikke har fått noe for dette. Entreprenøren skal derfor kreditere ytterligere kr 5 400.

Forsinkelsesrenter

Forbrukeren holder tilbake kr 217 038, mens han er tilkjent et prisavslag stort kr 42 275 + 5 400 = kr 47 675. Det betyr at han holder tilbake kr 169 363 mer enn det beløpet han er tilkjent.

Entreprenøren krever forsinkelsesrenter at utestående beløp.

Nemnda kommer til at forbrukeren skal innrømmes et visst slingringsmonn med hensyn til hvilket beløp han kunne holde tilbake for angjeldende forhold, og kommer skjønnsmessig til at han kun skal betale forsinkelsesrenter av kr 150 000 fra opprinnelig forfall til betaling skjer.

3. Konklusjon

- Forbrukeren skal ha et prisavslag stort kr 42 275 + kr 5 400 = kr 47 675.
- Forbrukeren skal betale forsinkelsesrenter av utestående beløp, begrenset til kr 150 000 fra opprinnelig forfall til betaling skjer