

Protokoll i sak 585/2011

for

Boligtvistnemnda

15.09.11

Saken gjelder:

Krav om prisavslag for avvik mellom kontraktstegninger og leverte løsninger. Krav om dagmulkt for forsinket overlevering.

1. Sakens faktiske sider

Entreprenøren planlegger oppføring av 2 boligblokker, og prosjektsjefen mottar 31. oktober 2008 (vedkommende som senere fremstår som *"forbruker"* i angjeldende sak) et *"samletilbud"* fra kjøkken-, baders- og garderobeinnredningsleverandører Sigdal, opplyst basert på *"avtale samt tilsendte anbudspapirer"*.

Prosjektsjefens lokale overordnede sender e-post til hovedkontoret 22. desember 2008 der det påpekes at vedkommende i det siste året har nedlagt en arbeidsinnsats langt ut over den man normalt kan forvente i en stilling med lønn inkl. overtid. Det opplyses at bedriften har hatt mye å tjene på vedkommendes innsats, og det anmodes om at *"dette må vurderes spesielt"*, da han ikke har hatt noen mulighet for avspassing.

Prosjektets arkitekt sender 5. mars 2009 e-post til entreprenøren ved bl.a. prosjektsjefen (forbrukeren) der det vedlegges *"plan- og fasadetegninger samt oversikt over areal"*. Det opplyses at *"fasaden fortsatt bør bearbeides noe"*, fordi man har *"fått signaler på holdninger til de minste leilighetene"*. Tegningene datert 17.10.08 skal åpenbart benyttes i et nært forestående møte med entreprenørens folk. (Man er inne i *"finanskrisen"*, og boligmarkedet er problematisk)

Prosjektets arkitektkontor søker 17. mars 2009 kommunen om *"endring av godkjent rammetillatelse"*. Det fremgår at antall leiligheter nå er økt fra 26 til 34 pr blokk, men at det ikke er foretatt noen endring av blokkenes ytre mål. Enhetene har blitt gjort mindre. Årsaken opplyses å være at det har vist seg vanskelig å selge store leiligheter, og at etterspørselen etter mindre er stor. De nye tegningene er datert 17.03.09.

Kommunen innvilger søknaden 24. april 2009, og gir ny rammetillatelse.

Entreprenørens prosjektsjef (*forbrukeren* i angjeldende sak) mottar 17. april 2009 *"Varsel om permittering"*. Begrunnelsen opplyses å være *"økonomiske og driftsmessige forhold"* i regionen, men det opplyses at man forventer at situasjonen vil bedre seg innen 3. kvartal 2009, og at en eventuell permittering vil avsluttes innen utgangen av september.

Befaringen avholdes 8. november, og forbrukeren sender umiddelbart etterpå e-post til entreprenørens advokat. Han uttrykker stor skuffelse med at leiligheten ikke var ryddet og bedre rengjort, og hevder at den ved befaringen nærmest fremstod som en byggeplass. Han hevder også at det faktisk pågikk arbeid samtidig. Videre stiller han spørsmål ved hvorfor entreprenøren kalte inn til befaringen hele 5½ uke før planlagt overlevering, med henvisning til at det i kontraktens pkt 8.3 opplyses at dette skal skje *"en til to uker før arbeidene vil være fullført"*. Med dette som grunnlag spør han om ikke overtakelsen da skulle vært avholdt *"om en uke"*. I tillegg til punkter som opplyses nedfelt av entreprenøren, lister forbrukeren opp 10 "egne" punkter som kreves hensyntatt, bl.a. ved at diverse dokumentasjon fremlegges.

Entreprenørens advokat svarer 11. november. Hun anfører at den forhåndsbefaringen som ble foretatt *var* i hht kontraktens pkt 8.3 og opplysningen i brevet fra 29. september. Det viser til at det også skal avholdes en egen overtakelsesbefaring senere, og at leiligheten *da* skal fremstå i kontraktsmessig byggerengjort stand. *Da* skal også påpekte aksepterte feil og mangler være utbedret.

Forbrukeren skriver til advokaten 15. november vedrørende "problemer" med plassering av stikkontakt og størrelsen på støpsel til kjøleskap. (Ikke et forhold nemnda skal behandle)

Partene avtaler at tidspunktet for overtakelsen forskyves med 1 dag til 10. desember 2010.

Kommunen utsteder *"midlertidig brukstillatelse"* for boligdelen av blokka 30. november 2010. I pkt 6 opplyses:

Dører fra leilighet til fellesgang og fra fellesgang til trapperom opplyses å ha lysåpning på 0,85 m. Veiledning til TEK § 7-27 angir at fri rømningsbredde må være minst 0,9 m. Det må dokumenteres at dørene tilfredsstiller minimumskravet i veiledningen til TEK innen 1.2.2011

I pkt 8 opplyses det at:

Redegjørelse for sikkerhet mot sammenstøt med byggverk er tatt til etterretning

(Gjelder trolig spørsmål om eventuelt bruk av sikkerhetsglass i hht TEK)

Det avholdes overtakelsesforretning som planlagt 10. desember 2010. Begge parter stiller med ekstern ekspertise i form av takstmenn. I protokollen listes det opp 25

"anmerkninger/mangler", blant disse forbrukerens tidligere anførsler. Forbrukeren har nå åpenbart også reklamert på terrassedøra, og teksten i pkt 24 lyder:

Kjøper hevder at terrassedør er for smal (80,7) I følge prosjekterende er dette i orden. Avvises av «entreprenøren»

Det opplyses at forbrukeren totalt holder tilbake kr 200 000.

Forbrukeren søker juridisk bistand, og hans advokat skriver til entreprenøren 22. desember 2010 der forbrukerens reklamasjonspunkter listes opp. I pkt 11 angis det at:

Glass i skyvedør er ikke levert med sikkerhetsglass. Punktet må utbedres eller dokumenteres tilstrekkelig

Det kreves at de påpekte forholdene utbedres eller kompenseres. Videre fremsettes det krav om dagmulkt fra 01.10 til 10.12.10, dvs for 71 dager. Dersom kravene fortsatt avvises, varsles det at det vil bli tatt rettslige skritt, eller at saken vurderes innbrakt for Boligtvistnemnda.

Entreprenørens takstmann som deltok ved overtakelsesbefaringen skriver til entreprenøren 29. desember 2010. Han opplyser at han anså leiligheten som *"ferdigstilt"*, selv om det *"fremkom mindre merknader som hadde med utførelsen/finishen"* å gjøre, men som ikke *"vil ha negativ betydning for verdien av leiligheten"*. Vedrørende de foretatte endringene som forbrukeren har påpekt, vurderes disse til ikke *"å ha noen økonomisk betydning for leiligheten ved resalg på det åpne markedet"*.

Det fremkommer at det under befaringen medgikk en del tid til vurdering og diskusjon omkring *"rømning for rullestolbrukere, nivåhøyder m.m."*, og at forbrukeren fremsatte et forslag om at de 2 takstmennene sammen skulle *"sette seg ned og se på om dette var i hht teknisk forskrift"*. Takstmannen opplyser at han avviste forslaget med at *det* ville kreve gjennomgang av flere opplistede dokumenter, og at en slik vurdering må foretas av den prosjekterende.

Entreprenørens advokat skriver til forbrukerens advokat 12. januar 2011.

Det vises bl.a. til at forbrukeren først skrev kontrakt om kjøp av en innskuddsleilighet i første etasje i en annen blokk, med ett soverom, men at han *"av ulike grunner"* senere fikk byttet denne med angjeldende selveierleiligheten med to soverom, uten endring av pris.

Tidligere standpunkt og argumentasjon gjentas vedrørende forbrukerens reklamasjonspunkter. Når det gjelder kravet om sikkerhetsglass i skyvedør anføres det at dette *"ikke er påkrevd"*, og at det dermed ikke foreligger noen mangel vedrørende dette forholdet. Også for andre forhold, bl.a. påpekt manglende bredde på inngangsdører og anført manglende tilgjengelighet for funksjonshemmede, hevdes det av kravene i TEK er oppfylt. Forbrukeren oppfordres til å dokumentere dersom *så* ikke er tilfelle.

Kravet om dagmulkt avvises med at byggetillatelsen først ble gitt 23. juni 2009, og det hevdes at igangsettingen *ikke* kom i gang innen 2. kvartal 2009. Det hevdes dermed at overtakelsen fant sted innenfor kontraktens bestemmelse i pkt 8.1 og opplysningene gitt i brevet fra 30. juni 2009. Det vises videre til at forbrukeren holder tilbake kr 200 000, og at han under ferdigbefaringen ga uttrykk for at *"størstedelen av beløpet knyttet seg til kravet på dagmulkt"*. Dermed anføres det at beløpet nå holdes *"urettmessig tilbake"*. Dermed kreves umiddelbar innbetaling, inkl forsinkelsesrenter til betaling skjer. Advokaten hevder at entreprenøren nå har utbedret de manglene som han har akseptert i hht mangellista fra overtakelsesbefaringen, og viser til at de øvrige punktene er avvist i sin helhet. Det anføres at forbrukeren ikke har *"forsøkt å føre bevis for at"* disse forholdene faktisk utgjør mangler i hht bustadoppføringslova.

Det varsles samtidig at det er aktuelt å ta ut stevning om utestående beløp ikke innbetales.

Forbrukeren innhenter 18. januar 2011 tilbud på skyvedører og vinduer.

Prosjektets arkitektkontor har åpenbart svart på kommunens anmerkning i den midlertidige brukstillatelsen vedrørende bredden på inngangsdører, ved innsending av konsulentrapporten fra 14. januar 2010. Kommunen svarer 20. januar 2011, der de aksepterer at det i tilstrekkelig grad er dokumentert at bredden 0,85 m oppfyller gjeldende TEK.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda. Klageskjemaet er datert 17. januar 2011, men saken innregistreres først 31. januar. I eget vedlegg begrunner han de enkelte forhold, og konkretiserer sine krav.

1. Taklister er fjernet

Ikke nærmere kommentert, men omtalt tidligere.

2. Bredde på soveromsvindu er redusert med 70 cm. (Fra 2,2 m bredde til 1,5 m)

Forbrukeren viser til tidligere fremførte argumenter. Han påpeker spesielt at han ikke har fått noen akseptabel begrunnelse for endringen, og hevder at den *eneste* grunnen må ha vært et ønske om å oppnå en kostnadsbesparelse. Forbrukeren viser til innhentet pristilbud fra en vindusleverandør, og hevder at dette viser at entreprenøren har hatt en besparelse stor kr 6 500 – 7 000. En eventuell utbedringskostnad anslås til kr 35 000. Dermed gjør han et *”forsiktig anslag om kompensasjon”* stor kr 30 000, men han overlater til Boligtvistnemnda å fastsette endelig størrelse.

3. Bredde på innvendig skyvedør er redusert med 50 – 60 cm. (Fra 1,8 – 1,7 m til 1,2 m)

I tillegg til tidligere argumentasjon, anføres det at entreprenøren ikke hadde noen grunn til å vise en dørbredde lik 1,7 -1,8 m på salgstegningen dersom han *bare* så for seg rommet benyttet som soverom. Da kunne han ha nøyd seg med en bredde på ca. 0,9 m. Forbrukeren viser til at entreprenøren har tegnet og foreslått flere alternative bredder, men opplyser at han ved overtakelsen ble overrasket av å konstatere at døra ble levert med en bredde på 1,2 m. Forholdet er illustrert med fotografi. Han tar den leverte bredden som en *”fullstendig innrømmelse”* av at endringen *ikke* var innenfor det entreprenøren kunne tillate seg å gjøre i hht kontraktens pkt 1.2. Han hevder igjen at den *eneste* grunnen til endringen må ha vært et ønske om å oppnå en kostnadsbesparelse. Forbrukeren viser til et innhentet pristilbud fra en leverandør, og hevder at dette viser at entreprenøren har hatt en besparelse stor ca kr 5 000. En eventuell utbedringskostnad anslås til kr 30 000. Dermed gjør han et *”forsiktig anslag om kompensasjon”* stor kr 30 000, men han overlater til Boligtvistnemnda å fastsette endelig størrelse.

4. Teknisk skap i gang er endret plassering og størrelse

Tidligere argumenter og begrunnelse for krav gjentas, og forbrukeren hevder også for dette forholdet at entreprenørens motiv for endringen må ha vært å oppnå en kostnadsbesparelse. Forbrukeren gjør et *”forsiktig anslag om kompensasjon”* stor kr 20 000, men han overlater til Boligtvistnemnda å fastsette endelig størrelse.

5. Hovedinngangsdør har endret slagretning til å gå inn i leiligheten

Tidligere argumenter og begrunnelse for krav gjentas, men forbrukeren anfører at dette *”kanskje er det tyngste punktet å akseptere”*. Han viser til at han påpekte forholdet *”før veggen ble montert”*, og anfører at han *”nå mister en kvadratmeter”* i gangen. Han hevder også at dørens plassering ikke tilfredsstiller krav i TEK, ved at det mangler 15 cm på avstanden mellom dør og vegg, og ved at bredden ikke er tilstrekkelig for eventuell rømning ved brann. (Anført i pkt 12 i selve klageskjemaet) Han vedlegger fotografi som viser situasjonen, og hevder den leverte løsningen medfører at leiligheten nå praktisk talt ikke er fremkommelig for rullestolbrukere. Forbrukeren hevder til at han overfor entreprenøren fremsatte et forslag til alternativ plassering av den utvendige sjakta for røykventilasjon, og at *den* ville gjort at det ikke ble nødvendig å snu slagretningen på døra. Han betviler at endringen ikke har ført til en kostnadsbesparelse, og gjør et *”forsiktig anslag om*

kompensasjon” stor kr 45 000, men han overlater til Boligtvistnemnda å fastsette endelig størrelse.

6. Endring av kjøkkenleverandør fra HTH til Sigdal

Tidligere argumenter og begrunnelse for krav gjentas, og forbrukeren anfører at han ikke kan se noe annet motiv for endringen enn et ønske om kostnadsbesparelse. Han hevder at et nytt kjøkken levert i hht kontrakt ville kostet ca kr 35 000 + montering, og gjør et *”forsiktig anslag om kompensasjon*” stor kr 15 000, men han overlater til Boligtvistnemnda å fastsette endelig størrelse.

7. Vindu mellom trapperom og gang mangler i fellesarealet

Tidligere argumenter og begrunnelse for krav gjentas. Forbrukeren anfører at dette forholdet ble påpekt ved overtakelsen av fellesarealene, og at endringen har medført en *”fjerning av muligheten for utsyn*” slik at *”kvalitet og funksjon*” har blitt forringet. Han betviler at endringen ikke har ført til en kostnadsbesparelse for entreprenøren, og gjør et *”forsiktig anslag om kompensasjon*” stor kr 15 000 for sin leilighet, men han overlater til Boligtvistnemnda å fastsette endelig størrelse. Total besparelse anslås til kr 50 000 pr etasje på grunn av brannkrav, og kr 400 000 for hele prosjektet.

8. Slagretning på baderomsdør er endret

Forbrukeren hevder at det er umulig å forstå hvorfor slagretningen for døra mellom baderommet og gangen ble endret, da *han* ikke kan se at dette medførte noen kostnadsbesparelse. Han vedlegger fotografi som viser situasjonen, og hevder endringen medfører at leiligheten nå praktisk talt ikke er fremkommelig for rullestolbrukere. Han anfører at en eventuell endring nå også vil medføre at *”bryter og termostat må flyttes*”. Kostnaden med å snu slagretningen på døra anslås til ca kr 15 000. Forbrukeren gjør også her et *”forsiktig anslag om kompensasjon*” stor kr 15 000, men han overlater til Boligtvistnemnda å fastsette endelig størrelse.

9. Balkongskyvedør har endret bredde og høyde, og tilfredsstiller ikke krav i TEK

Det anføres at den frie bredden på balkongdøra ikke er mer enn ca 78 cm, og at det medfører at det nå praktisk talt ikke er fremkommelig for rullestolbrukere fra leiligheten og ut på balkongen. Dermed hevdes det at krav i TEK ikke er oppfylt. Problemet anføres å bli *”forsterket*” av en *”terskelhøyde*” på 12 – 14 cm. Det anføres også at det i hht TEK § 7-41, pkt 2 skulle vært levert sikkerhetsglass i døra, og det opplyses at dette forholdet også *”tas opp med offentlige myndigheter*”. Forbrukeren viser til at han tok forholdet opp første gang ved overtakelsen, og han hevder at endringen ble gjort for å oppnå en kostnadsbesparelse. Forbrukeren viser til et innhentet pristilbud fra en leverandør, og hevder at dette viser at entreprenøren har hatt en besparelse på ca kr 6 000. En eventuell utbedringskostnad anslås til kr 50 - 60 000. Dermed gjør han et *”forsiktig anslag om kompensasjon*” stor kr 25 000, men han overlater til Boligtvistnemnda å fastsette endelig størrelse.

10. Dagmulkt

Forbrukeren krever dagmulkt for tidsrommet 01.10.10 til 10.12.10 (71 dager). Han viser til at kommunens byggetillatelse for grunn- og betongarbeider ble gitt 23.06.09, og at det da fortsatt var 6 dager igjen av måneden, åpenbart med henvisning til kontraktens pkt 8.1 om at:

Boligen ventes klar til overtakelse ca 3. kvartal 2010 avhengig av byggestart innen 2. kvartal 2009. En senere oppstart vil kunne medføre en senere overtakelsesdato.

Han hevder igjen at det på dette tidspunktet allerede *var* igangsatt arbeid med *"rensk av fjell"*, og at man var ferdig med å transportere bort restene av et bygg som ble revet. Han opplyser at det også var utført *omfattende* fundamenteringsarbeider *før* 1. juli, og at han er sikker på dette da han på dette tidspunktet var ansatt hos entreprenøren som byggelederansvarlig for blokka. Forbrukeren viser til at entreprenøren i sin e-post fra 3. juni 2010 innrømte at oppstarten fant sted før 1. juni, selv om han der hevder at det kun gjaldt for næringsdelen i 1. etasje. Forbrukeren bestrider imidlertid at det i kontrakten er gjort noe skille mellom næring og bolig når det gjelder oppstart. Dermed hevder han at prosjektet *ble* igangsatt i 2 kvartal, og at ferdigstillelsen således skulle finne sted innen 1. oktober 2010. Med en opplyst kontraktssum stor kr 2000 000, kreves i alt kr 142 000.

11. Øvrige kostnader

Forbrukeren krever at entreprenøren skal dekke alle hans kostnader forbundet med saken, og opplyser at disse pr. 17. januar 2011 er kr 30 000.

Entreprenøren skriver til prosjektets arkitekt 17. februar 2011, og viser til forbrukerens klage for nemnda. Han anmoder om hjelp til å fremskaffe *"bakgrunnsinformasjon"* til de enkelte klageforholdene, og spør spesielt om forbrukeren var involvert i noen av disse. (Åpenbart som prosjektleder)

Arkitekten svarer 23. februar. Han opplyser at tegningene til blokkene ble endret flere ganger for at bl.a. *"miksen"* av leiligheter skulle tilpasses markedsetterspørselen, og at man *"gikk i gjennom prosjektet med lupe for å finne besparelser for at prosjektet ikke skulle stoppe opp"*. Da ble også antallet leiligheter pr etasje økt fra 4 til 5, ved at bl.a. bygget ble utvidet i bredden med ca 20 cm. Endringen hevdes å ha medført at *"fasadene og proposjonene ble endret"*. Arkitekten viser til at endringene ble omsøkt 17. mars 2009, og han vedlegger tegninger som da ble innsendt. Han hevder at forbrukeren, da som prosjektleder, før *det* hadde fått den opprinnelige salgstegningen for leiligheten allerede 7. juli 2008. Det opplyses videre at en av de endringene som ble gjort i blokka var å legge inn en enklere standard i de minste leilighetene, ved at man byttet ut et planlagt levert balansert ventilasjonsanlegg med et ordinært mekanisk system, en endring som medførte at man måtte etablere tilluftventiler i yttervegg. Dermed måtte man *"krympe"* opprinnelig planlagt vindusbredde i soverom, også for å gi plass til nedløpet fra balkongene. Endringen av vindusformatet hevdes gjort av den ansvarlig prosjekterende, og det anføres at det ikke er uvanlig at det må foretas slike endringer i denne fasen, noe man normalt tar forbehold om i salget.

Vedrørende den reduserte bredden på innvendig skyvedør, opplyses det at dette trolig ble gjort fordi den opprinnelig inntegnede døra *"kom i konflikt med føringer til fjernsynet"*.

Når det gjelder selve flyttingen av teknisk skap i gangen, så opplyses det at dette ble nødvendig for å *"få 50 cm på hengslesiden og 30 cm avstand på motsatt side"* ved dør.

Vedrørende endret slagretning på inngangsdøra, så opplyses det at denne var nødvendig for å tilfredsstille *"avstandskrav i Veiledning til TEK kap. 10-37"*. Arkitekten mener døras plassering og slagretning nå tilfredsstiller TEK.

Når det gjelder det sløyfede vinduet mellom trappegang og fellesgang, anføres det at dette vinduet ikke var nødvendig for å tilfredsstille TEK, og at det derfor ble sløyfet som et ledd i kostnadsbesparelsen.

Den endrede slagretningen på døra til badet opplyses å skyldes et ønske om å få til bedre tilgjengelighet for rullestolbrukere, ved at det nå er mulig å kunne snu rullestolen i gangen. Det anføres også at endringen gjør at det ikke blir innsyn til badet fra kjøkkenet.

Arkitekten opplyser at skyvedøra til balkongen er midtdelt, og har en bredde på 2 m på hans tegninger, med en lysåpning på 1 m. Noe av denne går vekk i karmtykkelsen. Det fremgår at døra opprinnelige plassering ble forskjøvet noe for å gi plass til nødvendige veggventiler i andre leiligheter, og fordi dørene i fasaden må flukte. Han spør om det virkelig stemmer at *mer enn 20 cm* går vekk av lysåpningen, slik forbrukeren hevder. Målet hevdes sjekket i en leilighet i en annen blokk, og der var reduksjonen 20 cm. Arkitekten hevder at TEK ikke setter krav til lysåpning. Når det gjelder sikkerhetsglass, opplyser han at han opprinnelig beskrev at *det* skulle leveres, men at han senere fikk beskjed om at slikt glass ikke ble levert fordi man ikke anså denne døra til å utgjøre noen *"kommunikasjonsvei"*. Det vises også til at kommunen utstedte *"midlertidig brukstillatelse"* 30. november 2010, og at det i pkt 8 opplyses at:

Redegjørelse for sikkerhet mot sammenstøt med byggverk er tatt til etterretning

Entreprenøren innhenter 25. februar 2011 *"pris på sidefelt til dør"*. Pris kr 12 000 inkl mva og montering. Opplysningen sendes advokaten.

Entreprenørens advokat gir tilsvaret til nemnda 1. mars 2011. Hun redegjør for saken og saksforløpet i hht overstående. Hun viser til at forbrukeren sa opp sin stilling som prosjektsjef hos entreprenøren 28. juni 2009, og hevder at han før *det* hadde fått beskjed om at entreprenøren ikke var fornøyd med hans arbeid knyttet til det aktuelle prosjektet. Det hevdes imidlertid at han, frem til han sluttet, *"var involvert i alle beslutninger vedrørende prosjektet, og nok var den hos entreprenøren som kjente prosjektet best"*. Dermed anføres det at forbrukeren, som fagmann i denne saken, *"ikke kan sammenlignes med en hvilken som helst annen kjøper"*, og det anmodes om at Boligtvistnemnda tar hensyn til dette forholdet.

Vedrørende byggetid og oppstart, anføres det at grunnarbeidene *ble* igangsatt 3. august 2009, i hht fremdriftsplanen fra 16. juni, dvs i 3. kvartal. Det hevdes at *ingen* byggearbeider ble utført før det. Det vises også til det signerte kontrollskjemaet fra 2. juli.

Når det gjelder overtakelsen 10. desember 2010 vises det til at denne egentlig var planlagt dagen før, men at den ble utsatt *en* dag etter kommunikasjon og ønsker fra partene. Det bemerkes at dette har medført at forbrukeren nå krever dagmulkt for denne dagen.

Vedrørende taklister vises det til overnevnte korrespondanse. Intet nytt.

Når det gjelder bredde på soveromsvinduet anføres det at denne kun skyldes *"hensynet til helheten i fasaden"*, med henvisning til arkitektens redegjørelse. Det vises også til at forbrukeren var ansatt hos entreprenøren da endringen fra 26 til 34 leiligheter ble gjort, noe som førte til behovet for fasadeendring, men henvisning til e-posten fra arkitekten til blant andre forbrukeren, datert 5. mars 2009. Dermed anføres det at han *var* kjent med, eller i alle fall *burde* ha vært kjent med, nødvendigheten av endringer før han signerte kontrakten 8. juni. Det hevdes også at motivet ikke var å oppnå en kostnadsbesparelse. Det bestrides at det foreligger noen mangel, da endringen hevdes ikke å ha ført til noen forringelse av rommets kvalitet og funksjon, også selv om Boligtvistnemnda skulle komme til at rommet må vurderes som en del av stuearealet. Dersom nemnda allikevel skulle komme til at endringen utgjør en mangel, opplyses det at man er villig til å akseptere et prisavslag stort

kr 6 500 til kr 7 000.

Vedrørende den innvendige skyvedørsbredden som ble redusert fra ca 1,7 - 1,8 m til 1,2 m, hevdes det at denne først og fremst ble gjort fordi den opprinnelig foreslåtte løsningen ikke var god, og fordi det ikke fantes standard dører med bredde over 1,2 m. Det vises til at dette også fremkommer i et tilbud innhentet av forbrukeren 11. januar 2011, der det opplyses at *"Pr. i dag er det ingen av våre leverandører som kan levere så brede dørblad i ett stykke. Må skjøtes på byggeplass"*. Endringen hevdes også gjort for å få til en god planløsning. Det erkjennes at endringen ble gjort som et ledd i arbeidet med kostnadsbesparelser når det gjelder *usolgte* leiligheter, men at *det* ikke var årsaken for de allerede solgte, slik som leiligheten til forbrukeren. Det anføres at forbrukeren ikke har dokumentert at kjøpekontrakten gir har rett til å kreve en dørbredde på mellom 1,7 og 1,8 m, men det erkjennes at kontraktstegningen viser en større bredde enn 1,2 m. Uansett hevdes det at den foretatte endringen er innenfor det entreprenøren kan gjøre i hht kontraktens pkt 1.2 og beskrivelsens pkt 10 under *"Annet"*. Det påpekes også at rommet tross alt var planlagt benyttet som soverom. Det bestrides at det foreligger noen mangel, men dersom nemnda allikevel kommer til at så er tilfelle, aksepteres et prisavslag stort kr 5000.

Når det gjelder endret slagretning på inngangsdøra, vises det til at denne endringen ble gjort allerede i forbindelse med søknaden om endret rammetillatelse, og at *det* var før kontrakten med forbrukeren ble inngått. Dermed hevdes det at han visste om endringen på avtaletidspunktet, og at det ikke foreligger noen mangel med henvisning til avtalelovens § 32. Det anføres også at endringen er innenfor det entreprenøren kan gjøre i hht kontakt og beskrivelse, og at det dermed heller ikke foreligger noen mangel i hht buofl. Årsaken til endringen anføres å ha vært at man måtte foreta denne for å tilfredsstille avstandskrav i TEK i forbindelse med at det måtte etableres brannventilasjonssjakt. Det bestrides at endringen har ført til noen forringelse av funksjon, men det erkjennes at avstanden fra dør til vegg kan være noe for liten, selv om det betviles at det *"mangler"* hele 15 cm slik forbrukeren hevder. Entreprenøren avslår å gi kompensasjon for endret slagretning eller annet, med unntak for overnevnte avstand. Han tilbyr seg å kompensere dette med kr 15 000 for å få en snarlig løsning på konflikten. Dersom det ikke aksepteres, opplyser han at han vil vurdere det hele på ny.

Når det gjelder påstanden om at døra ikke har tilstrekkelig bredde til å tilfredsstille TEK og kravet til rømningsbredde, vises det til konsulentrapporten fra 14. januar 2010, og kommunens brev fra 20. januar 2011, der levert løsning åpenbart aksepteres.

Vedrørende teknisk skap, opplyses det at dette ble flyttet for å kunne tilfredsstille avstandskrav i TEK, knyttet til inngangsdøra. Det påpekes at skapet fortsatt er plassert på samme vegg som tidligere, men at garderobenisje og skap *"bare"* har byttet plass. Til forbrukerens opplysning om at skapet er gjort større enn på kontraktstegningen, vises det til at dette ikke er konkretisert. Dermed blir det ikke kommentert. Det hevdes at endringen ikke under noen omstendighet representerer noen verdiforringelse, også med henvisning til uttalelsen fra hans takstmann. Dermed avslås et eventuelt prisavslag, selv om nemnda skulle komme til at det foreligger en mangel.

For endring av kjøkkeninnredning hevdes det igjen ikke å være noen kvalitetsmessig forskjell på HTH og Sigdal. Det anførtes også at forbrukeren *må* ha vært kjent med endringen før han signerte kontrakten, med henvisning til e-posten fra Sigdal til blant andre forbrukeren

31. oktober 2008. Dermed hevdes det at det ikke foreligger noen mangel med henvisning til avtalelovens § 32. Endringen hevdes også for dette forholdet å være gjort innenfor kontraktens pkt 1.2 og beskrivelsen. Dersom nemnda allikevel skulle komme til at det foreligger en mangel, aksepteres et prisavslag stort kr 15 000.

Vedrørende det sløyfede vinduet mellom trappegangen og fellesgangen, anføres det at dette ikke var inntegnet i yttervegg, og at det således ikke tok inn dagslys direkte. Det erkjennes imidlertid at dette ble sløyfet for å oppnå en kostnadsbesparelse, men det bestrides at besparelsen var så stor som forbrukeren antyder. Entreprenøren opplyser at det dreier seg om kr 14 323 inkl mva pr etasje, med henvisning til et innhentet tilbud på vinduet. Det hevdes at endringen er innenfor det entreprenøren kan tillate seg å gjøre i hht kontraktens pkt 1.2 og beskrivelsens pkt 10, og at det således ikke foreligger noen mangel. Dersom nemnda allikevel skulle komme til at det foreligger en mangel, aksepteres et prisavslag stort kr 3 581.

Vedrørende endret slagretning på dør til bad, vises det til arkitektens redegjørelse, og at endringen var nødvendig for å tilfredsstille TEK. Det hevdes at endringen er innenfor det entreprenøren kunne gjøre i hht kontraktens pkt 1.2 og beskrivelsens pkt 10, og at det således ikke foreligger noen mangel. Dersom nemnda allikevel skulle komme til at det foreligger en mangel, aksepteres et prisavslag stort kr 15 000.

Når det gjelder balkongdøra, så hevdes det at denne *ikke* har blitt endret, verken med hensyn til høyde eller bredde, men det erkjennes at den har blitt noe *forskjøvet* i hht kontraktstegningen. Døra hevdes å være 2 m bred og *"midtdelt"*, slik at det blir en lysåpning på 80 cm. Forbrukerens opplysning om kun 78 cm betviles. Uansett anføres det at det ikke er noe forskriftskrav til åpningens størrelse. Vedrørende sikkerhetsglass vises det til teksten i kommunens midlertidige brukstillatelse fra 30. november 2010. Det hevdes at endringen er innenfor det entreprenøren kunne gjøre i hht kontraktens pkt 1.2 og beskrivelsens pkt 10, og at det således ikke foreligger noen mangel. Selv om nemnda skulle komme til at det foreligger en mangel, hevdes den uansett ikke å ha medført noen verdiforringelse. Dermed avslås kravet om kompensasjon.

Det opplyses for øvrig at forbrukeren nå har lagt leiligheten ut for salg med prisantydning kr 2 790 000, dvs kr 780 305 over kjøpsprisen. Prospektet vedlegges.

Advokaten viser spesielt til kontraktens pkt 1.2 og beskrivelsens pkt 10, og anfører at entreprenøren hadde forbeholdt seg retten til å foreta endringer innenfor det som han anså som *nødvendig og hensiktsmessig*", men det erkjennes at endringene ikke skulle gå ut over *"boligens kvalitet og funksjon i vesentlig grad"*. Det anføres imidlertid at det ikke er *"oppstilt noen begrensninger for så vidt gjelder hvilke hensyn som kan begrunne en endring"*, og at det må bety at *"en kostnadsbesparelse for selger kan være en hensiktsmessig endring"*, uten at det dermed foreligger noen mangel i hht buofl.

Kravet om dagmulkt avvises med argumenter som angitt overfor, og ved at det hevdes at arbeidene *ble* igangsatt i 3. kvartal, med overlevering i hht opplysning gitt i brevet fra 30. september 2010. Det anføres også at *"bygggestart"* må bety *"bygggestart av boligen"*, og at det ikke er tilstrekkelig *"at det foregår arbeider i forbindelse med forberedelse til bygggestart"*. Dersom Boligtvistnemnda *"mot formodning"* skulle komme til at bygggestart var i 2. kvartal 2009, anføres det at det uansett ikke er grunnlag for å hevde at boligen skulle være ferdigstilt til 30. september 2010, med henvisning til kontraktens pkt 8.1 om at boligen kun *"ventes klar"* for overtakelse *"ca"* 3. kvartal 2010. Dermed hevdes det at man uansett ikke

kan legge til grunn en forsinkelse på 71 dager, da tvistenemnda eventuelt må foreta en skjønnsmessig redusering. Det anføres for øvrig at forbrukeren i sin beregning har benyttet feil "dagsats" i hht buofl § 18, da tomte inngår i kontraktsvederlaget, og satsen således er 0,75 promille pr dag og ikke 1 promille.

Kravet om dekning for øvrige kostnader avvises.

Dermed fremsettes påstand om at entreprenøren frifinnes, og at forbrukeren pålegges å innbetale kr 200 000 pluss forsinkelsesrenter fra 10. desember 2010.

Forbrukeren mottar 21. mars 2011 pristilbud fra en dør- og vindusleverandør. Det viser en pris stor kr 17 800 for en innvendig "pocket" skyvedør med størrelse 1700 x 2100, ekskl montering, og kr 18 600 for et vindusfelt med størrelse 500 x 2 100, inkl montering.

Forbrukeren gir tilsva 23. mars 2011. Tidligere synspunkter gjentas og utdypes. Han anfører at hans ansettelsesforhold hos entreprenøren, og hans kunnskaper som fagmann "*ikke er relevante for saken*", da den dreier seg om påviste mangler ved overtakelsen, og "*kostnadsbesparende endringer som går utover det som er avtalt i kontrakten*". Forbruker bestrider for øvrig at han før ansettelsesforholdet ble avsluttet fikk noen form for kritikk for utført arbeid, med bl.a. henvisning til vedlagt e-post fra 22. desember 2008. Han opplyser at han selv valgte å si opp sin stilling på grunn av interne forhold, også forårsaket av finanskrisen på det aktuelle tidspunktet. Dermed hevder han at han må bli å anse som en hvilken som helst annen kjøper.

Forbrukeren bestrider at han oppnådde noen fordel ved skifte av leilighet, da han hevder at den han til sist kjøpte var noe mindre enn den første, til tross for at prisen var noe høyere. Han hevder for øvrig at det var entreprenøren som ønsket byttet, da *han* ville ha den første leiligheten som visningsleilighet. Forbrukeren opplyser at ingen av de som allerede hadde kjøpt leiligheter i blokka ble informert om endringen fra 26 til 35 leiligheter. Han lister også opp diverse foretatte endringer som han opplyser at han har valgt ikke å reklamere på.

Vedrørende oppstarttidspunktet vises det til tidligere redegjørelse, men det hevdes også å fremgå av dokumentet fra 28. mai 2009 at betongarbeidene *ble* igangsatt i juni. For øvrig viser han til bilag 5 i tilsvaret fra entreprenøren, dvs brevet fra 30. juni 2010, og hevder at dette viser at byggearbeidene startet *før* 3. kvartal.

Med henvisning til takstmannens brev til entreprenøren fra 29. desember 2010, uttrykkes overraskelse over at dette ikke har blitt fremlagt tidligere, men det anføres at leilighetens verdi ved et resalg ikke er relevant for saken, da de foretatte endringene uansett har forringet leilighetens kvalitet og/eller funksjon.

Vedrørende den reduserte bredden på soveromsvinduet anføres det at endringen *ble* gjort som et ledd i å oppnå kostnadsbesparelser. Selv om disse hadde sitt "utspring" i behovet for endringer i de usolgte leilighetene, anføres de uansett å ha medførte redusert kvalitet i de solgte. Det vedlegges fotografier tatt 21.03.11 som bl.a. viser veggventiler i underliggende leilighet.

Når det gjelder den innvendige skyvedøra bestrides det at det ikke var mulig å skaffe en dør med bredde 1,7 m. Overnevnte pristilbud vedlegges. Det hevdes også at en eventuell montering av dør med slik bredde ikke ville ført til problemer med hensyn til tekniske

installasjoner så som for eksempel oppheng av TV. Forbrukeren fastholder at endringen må ha ført til en kostnadsbesparelse.

Vedrørende hovedinngangsdøra opplyser forbrukeren at hans kjøpsavtale egentlig ble inngått i januar 2009, selv om den ikke ble signert før 8. juni. Han erkjenner at han var kjent med at salget av leiligheter med redusert kvalitet startet 12. mai 2009, og at han da ble kjent med endret slagretning, men han anfører at *han* aldri aksepterte denne for *sin* leilighet. Han anfører også at endringen var en direkte konsekvens av entreprenørens ønske om å endre byggekonseptet og legge inn flere leiligheter. Forbrukeren fremlegger fotografi som viser at avstanden mellom dør og vegg *er* 38 cm, mens han igjen hevder at TEK07 krever 50 cm. Han opplyser at han aksepterer dokumentasjonen vedrørende bredden knyttet til rømningsvei, men han anfører at redusert bredde uansett har medført en forringelse av kvalitet og funksjon.

Når det gjelder kjøkkenleveransen anføres det at tilbudet fra Sigdal fra 31. oktober 2008 *kun* var et tilbud på lik linje med andre, og at det dermed ikke viser at Sigdal var valgt som leverandør. Det romskjemaet som var knyttet til salget av leiligheter med redusert standard vedlegges. Der er navnet på kjøkkenleverandøren fjernet.

Vedrørende det sløyfede vinduet mellom trappegang og fellesgang, hevdes det at dette skulle vært et brannvindu, og at det vinduet som entreprenøren har innhentet pris på, stor kr 7 896, ikke tilfredsstiller brannkravet. Forbrukeren viser til sitt overnevnte innhentede tilbud stort kr 18 600, og anfører at det ved en eventuell utskifting vil tilkomme utgift til betongsaging som han stipulerer til kr 10 – 15 000 ekskl mva.

Når det gjelder endret slagretning på dør til bad, hevdes det at det nå vil være umulig for en rullestolbruker å snu på gangen for å åpne døra. Det bestrides at teknisk forskrift kan brukes som begrunnelse for endringen.

Vedrørende balkongskyvedøra står forbrukeren fast ved at størrelsen på denne har blitt redusert i forhold til vist løsning på kontakttegningen. Han vedlegger en tegning benevnt "*midlertidig arbeidstegning*" datert 29.09.08, der døra dimensjon oppgis til 2190 x 2290 mm (dvs 2,2 x 2,3 m) mens levert størrelse er 2,0 x 2,1 m.

Forbrukeren hevder for øvrig at det gjenstår arbeider på fellesområdene, og vedlegger fotografier som dokumentasjon. Han anfører at entreprenøren ikke kan kreve forsinkelsesrenter av utestående beløp så lenge det gjenstår arbeider både i leiligheten og utendørs, samt i parkeringsanlegget som hevdes ikke å tilfredsstille brannkravene.

Når det gjelder kravene om kompensasjoner, hevdes det at disse "*skal gis lik kostnaden for å rette manglene i hht § 33 i buofl*".

Dermed opprettholdes alle fremsatte krav.

Entreprenørens advokat gir tilsvaer 15. april 2011. Tidligere utsagn gjentas og utdypes. Vedrørende bredden på innvendig skyvedør poengteres det at entreprenøren fortsatt mener at det ikke er mulig å fremskaffe en *standard* dør på 1,7 m, og det anføres at en eventuell endring nå ville måtte medføre at leiligheten måtte bygges totalt om.

Vedrørende hovedinngangsdøra anføres det at forbrukeren har erkjent at han kjente til endringen *før* han signerte kontrakten, til tross for at han nå hevder at dette "*er det tyngste*

Entreprenørens regionsjef utarbeider 28. mai 2009 en detaljert oversikt over *"koordinering av ansvar og oppgaver"* for prosjektporteføljen. Denne sendes prosjektsjefen samme dag.

Partene i angjeldende klagesak inngår 8. juni 2009 *"Kjøpekontrakt for eierseksjon under oppføring"*. Forbrukeren kjøper leilighet nr 402 for kr 2 000 000 + gebyrer kr 9 695, men ekskl dokumentavgift.

I kontraktens pkt 1.2 opplyses:

Kjøper har fått seg forelagt bygningsmessig beskrivelse, Prosjektbeskrivelse av Boligen inntatt som vedlegg 1, og overtar Boligen overensstemmende med spesifikasjoner og beskrivelser samt eventuelle endringer og tilleggsarbeider som er avtalt direkte mellom Selger eller den Selger har utnevnt og Kjøper.

Selger har rett til, uten at Kjøper kan kreve endring i pris, å foreta endringer i oppgitte spesifikasjoner og beskrivelser som anses hensiktsmessige og som ikke forringer Boligens kvalitet og funksjon i vesentlig grad, samt eventuelle endringer som følge av pålegg fra myndighetene

I pkt 8.1 opplyses det at:

Boligen ventes klar til overtakelse ca 3. kvartal 2010 avhengig av byggestart innen 2. kvartal 2009. En senere oppstart vil kunne medføre en senere overtakelsesdato. Planlagt periode for overtakelse av boligen meddeles samtidig med varsel om byggestart. Selger skal informere Kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til den planlagte perioden for overtagelse.

I pkt. 8.3 første ledd angis at:

Tidspunkt for overtagelse av Boligen varsles skriftlig til Kjøper senest fire uker før ferdigstillelsesdato. Ved forsinket overtagelse har Kjøper krav på dagmulkt på 0,75 0/00 av kjøpesummen.

En til to uker før arbeidene vil være fullført, vil Selger innkalle til forhåndsbefaring hvor Boligen besiktiges av Kjøper og Selger i fellesskap. Selger fører referat fra forhåndsbefaringen

Under pkt 15 om *"Vedlegg"* opplyses det bl.a. at kontrakten er basert på:

1. Prosjektbeskrivelse og romskjema 03.10.2008
2. Leilighetsoversikt 10.09.2008
3. Plan over den aktuelle leilighet 10.09.2008
5. Fasader og snitt 10.09.2008

Prosjektbeskrivelsen og romskjemaer vedlegges, begge deler signert av forbrukeren. Beskrivelsen er datert 03.10.2008 som angitt overfor, men romskjemaene er datert 17.10.2008. Det fremgår av beskrivelsen at det er 4 leiligheter i 4. etasje, og at det i alt er 26 i hele blokka. I romskjemaet, bak rom *"03b stue/kjøkken"*, opplyses det bl.a.:

Kjøkkeninnredning type HTH

Der opplyses det også gulvlistene vil bli levert som:

eggehvit behandlet

I beskrivelsens punkt om *"listverk"* opplyses det kun at *"leiligheten skal leveres med taklister"*, mens gulvlistene skal *"leveres i behandlet utførelse"*.

Under beskrivelsens pkt 10 om *"Annet"* opplyses det i andre avsnitt at:

punktet å akseptere". Det hevdes at hans forhåndskunnskap må få betydning for hans krav. Det erkjennes at kontraktsforhandlingene *startet* i januar 2009, men det anføres at de ikke ble *slutført* før med signering i juni. Årsaken hevdes å være at forbrukeren ønsket en rekke endringer som entreprenøren ikke ønsket å etterkomme.

Når det gjelder valget av kjøkkenleverandør vises det til at den fremlagte prosjektbeskrivelsen fra 8. mai 2009 med romskjema, viser at leverandøren (HTH) var fjernet i forhold til skjemaet fra 17.10.08, da leverandør *ikke* var valgt på dette tidspunktet. Dermed anføres det at forbrukeren *må* ha kjent til dette, og at det ikke ville bli levert kjøkken fra HTH.

Vedrørende balkongskyvedøra hevdes det at den fremlagte tegningen benevnt "*midlertidig arbeidstegning*" som viser et dørmål på 2,2 x 2,3 m har vært ukjent for arkitekten, men det påpekes at den kun omtales som *midlertidig*. Det vises til at forbrukeren også har fremlagt en annen tegning benevnt "*Arbeidstegning*" datert 15.05.09, og at den aktuelle døra *der* er oppgitt med målene 1 990 x 2 190 mm. Uansett anføres det at arbeidstegningene ikke kan være avgjørende for om det foreligger en mangel eller ei, da de ikke er en del av kontrakten. Det påpekes også at døra ikke er målsatt på kontraktstegningen.

Når det gjelder tilbakeholdt beløp og forsinkelsesrenter vises det bl.a. til kontraktens pkt 7, om "*Medlemskap i boligsameie/huseierforening*", siste avsnitt, der det opplyses at:

Eventuelle gjenstående arbeider så vel inn- og utvendig skal utføres så snart arbeidet praktisk kan gjøres av hensyn til årstid og rasjonell fremdrift. Til sikkerhet for at disse arbeidene utføres, henvises til punkt 9 om garanti

og pkt 8.5 om at det ved overtakelsen kan "*gjenstå mindre arbeider*". Dermed anføres det at det tilbakeholdte beløpet og spørsmålet om forsinkelsesrenter *kun* skal knyttes til klageforholdene som forbrukeren har fremmet for nemnda.

Forbrukeren engasjerer en takstmann som besiktiger leiligheten, og skriver rapport 6. juni 2011. Han lister opp forbrukerens anførsler, og bekrefter hans argumenter om at de utførte endringene har medført en forringelse av kvalitet og funksjon, spesielt vedrørende "*lys/romførelse, samt brukervennlighet*". Han opplyser imidlertid at han ikke kan se at det er "*levert noe dårligere kvalitet på selve varene/materialene som er brukt*", men at endringene utvilsomt har medført en kostnadsreduksjon for entreprenøren. Takstmannen uttaler seg ikke om en mulig konsekvens for markedspris, men han bemerker at endringene "*kanskje vil medføre færre*" potensielle kjøpere.

Forbrukeren gir tilsvarende 9. juni 2011. Han bestrider igjen at det ikke var mulig å levere en bredere innvendig skyvedør, selv om han erkjenner at denne ikke ville være en standard dør. Han hevder også at en bredere dør ikke ville skapt vansker for møblering, og legger et fotografi av situasjonen.

Vedrørende kontraktsforhandlingene som foregikk fra januar til juni 2009, så hevder han at disse aldri omfattet tegningene, da *han* hele tiden forholdt seg til de tegningene han hadde fra den påståtte "*kjøpsavtalen fra januar 2009*". (Ikke fremlagt for nemnda)

Når det gjelder skyvedøra til balkongen hevdes det at den midlertidige arbeidstegningen har de samme målene som kontraktstegningen, og at kontrakten derfor *må* være basert på dette. Det anføres også at den reduserte bredden nå gjør at en rullestolbruker ikke får tilgjengelighet ut, noe som hevdes å utgjøre en vesentlig forringelse av kvalitet og funksjon.

Vedrørende tilbakeholdt beløp hevdes det at det fortsatt gjenstår å få utbedret forhold angitt i overtakelsesprotokollen, og det anføres at beløpet også skal dekke ikke ferdigstilte eksterne forhold som nevnt. Dermed avvises også kravet om forsinkelsesrenter.

Forbrukeren opplyser for øvrig at han nå har solgt leiligheten, da den ville *"være umulig å bo i pga alle problemene"* som han hevder å ha fått. Han opplyser også at entreprenøren faktisk oppnådde en pris kr 200 000 høyere enn *han* gjorde for en nylig solgt identisk enhet, men at salgsprisen ikke kan tillegges noen betydning, da verdien uansett har blitt forringet med de endringene som ble gjort.

Ytterligere fotodokumentasjon av uteområdene og fra parkeringsarealet vedlegges.

Entreprenørens advokat opplyser 6. mai 2011 at forbrukeren solgte sin leilighet for prisantydning, dvs kr 780 305 mer enn det han betalte for den i hht kontrakten fra juni 2009. Dermed anføres det at *det* støtter utsagnet om at de foretatte endringene *ikke* har redusert boligens verdi.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

1. Listverk

I klagen for nemnda har forbrukeren i pkt 1 opplyst at leiligheten ble levert uten taklister, til tross for at beskrivelsen angir at slike lister inngår i leveranse. I e-post fra 22. mars 2010 erkjenner han imidlertid at han for dette forholdet signerte med *"ok"* på et tilvalgskjema, og at han da aksepterte ikke å kreve noen kompensasjon for denne endringen.

Partene har også hatt en diskusjon knyttet gulvlister og forbrukerens ønske om uten tillegg å få disse levert i lakkert eik isteden som beskrevet som ferdig malt, men dette forholdet er ikke en del av klagen for nemnda.

Nemnda legger således til grunn at det ikke foreligger forhold knyttet til listverk som ikke er avklart.

2. Vindu i soverom – redusert størrelse

Forbrukeren viser til at bredden på et soveromsvindu er redusert med 70 cm, fra hevdet vist 2,2 m bredde på kontraktstegningen til levert 1,5 m, og han påpeker at dette utgjør *"nok lys til ett soverom på ca 9 m²"*, eller en reduksjon på hele 47 %. Han hevder at han ikke har fått noen akseptabel begrunnelse for endringen, og anfører at den *eneste* grunnen må ha vært et ønske om å oppnå en kostnadsbesparelse. Det anføres at entreprenøren har forsømt sin opplysningsplikt, og at endringen utgjør en *vesentlig* endring av funksjon og kvalitet. Dersom han er uenig i det, anmodes han om å fremlegge dokumentasjon som viser at *så* ikke er tilfelle. Forbrukeren har for øvrig innhentet en uttalelse fra en arkitekt som 25. mai 2010 gir uttrykk for at den opprinnelige løsningen (der det også var inntegnet en bredere dør inn til rommet) la opp til at rommet kunne benyttes som en del av stuearealet, spesielt pga plasseringen og nærkontakten mot terrassen, og at prosjektets arkitekt trolig også har tenkt slik ved at han kun har stiplet innredningen. Slik rommet nå fremstår hevdes det å være *"trangt og lukket"*, mens det på kontraktstegningen fremstår som *"åpent og fritt"*.

Forbrukeren viser til et innhentet pristilbud fra en vindusleverandør, og hevder at dette viser at entreprenøren har hatt en besparelse stor kr 6 500 – 7 000. En eventuell utbedringskostnad anslås til kr 35 000. Dermed gjør han et *"forsiktig anslag om kompensasjon"* stor kr 30 000, men han overlater til Boligtvistnemnda å fastsette endelig størrelse.

Entreprenøren opplyser at den endrede bredden var en direkte konsekvens av at prosjektet ble omarbeidet etter at salget hadde startet, ved at det ble besluttet å øke antall boenheter pr etasje fra 4 til 5, og totalt i blokken fra 26 til 34. Han opplyser at man samtidig valgte å legge inn en enklere standard i de minste leilighetene, ved at man bl.a. byttet ut et planlagt levert balansert ventilasjonsanlegg med et ordinært mekanisk system, en endring som medførte at man måtte etablere tilluftventiler i yttervegg. Dermed måtte man "*krympe*" opprinnelig planlagt vindusbredde, også for å gi plass til nedløpsrør fra balkongene. For å få et enhetlig preg i fasaden måtte samme endring av vindusbredde gjøres i alle leilighetene. Entreprenøren viser til at forbrukeren var ansatt hos entreprenøren da endringen fra 26 til 34 leiligheter ble gjort, og at han i e-posten fra arkitekten fra 5. mars 2009 ble informert om mulige fasadeendringer. Dermed anføres det at forbrukeren *var* kjent med, eller i alle fall *burde* ha vært kjent med nødvendigheten av endringer *før* han signerte kontrakten 8. juni. Det hevdes også at motivet for endringen ikke var å oppnå en kostnadsbesparelse. Entreprenøren hevder at endringen verken har medført noen forringelse av kvalitet eller vinduets funksjon "*i vesentlig grad*" da "*rommet er tiltenkt brukt som soverom*", slik det fremgår av tegning. Det bemerkes også at det ikke har noen betydning at forbrukeren eventuelt hadde tilsiktet et annet bruksområde for rommet. Han viser for øvrig til at det heller ikke kan vektlegges at innredningen på tegningen er stiplet, da "*det*" stort sett gjelder for innredningen i alle rom. Dermed anføres det at endringen ligger innenfor det som kan "tillates" i hht kontraktens pkt 1.2, med spesiell henvisning til begrepet "*i vesentlig grad*", da det påpekes at dette må bety at forbrukeren "*må tåle en viss*" forringelse av kvalitet og funksjon. Når det gjelder forbrukerens krav om at entreprenøren skal dokumentere at kvalitet og funksjon *ikke* har blitt redusert, anføres det at det er forbrukeren, som klager, som har bevisbyrden for dette. Dermed hevdes det at det ikke foreligger noen mangel. Dersom nemnda allikevel skulle komme til at endringen utgjør en mangel, opplyses det at man er villig til å akseptere et prisavslag stort kr 6 500 til kr 7 000.

Nemnda legger til grunn at entreprenøren aksepterer det faktiske forholdet med at vinduets størrelse er redusert i forhold til vist størrelse på kontraktstegningene. Selv om forbrukeren var ansatt hos entreprenøren da arbeidet med endringer av fasader og planløsninger pågikk, har forbrukeren ikke erkjent at han kjente til denne endringen *før* kontrakten ble signert 8. juni. Meget tyder på at endringen først ble foretatt senere i forbindelse med detaljprosjekteringen, og nemnda finner at det har skjedd en endring av avtalt leveranse.

Neste spørsmål er om entreprenøren ensidig hadde rett til å gjennomføre en slik endring. Partenes avtale inneholder følgende formulering når det gjelder entreprenørens endringsrett, se punkt 1.2:

Selger har rett til, uten at Kjøper kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner og beskrivelser som anses hensiktsmessige og som ikke forringer Boligens kvalitet og funksjon i vesentlig grad, samt eventuelle endringer som følge av pålegg fra myndighetene

Nemnda finner at en slik klausul, som gir entreprenøren adgang til å foreta ensidige endringer som ikke er vesentlige, er i strid med bustadoppføringslovens ufravikelige regler om endringer i § 9 hvor det bare er forbrukeren som er gitt adgang til å kreve endring. I praksis har man likevel akseptert en viss fleksibilitet for entreprenøren, men det skal da dreie seg om "*mindre endringer ... som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi*", det vil si at man ikke opererer med en vesentlighetsgrense. Denne formuleringen er inntatt i pkt 8 i Byggblankett 3427 "*Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført*", utarbeidet av en komité oppnevnt av Standard Norge etter forslag fra Arkitektbedriftene i Norge,

Boligprodusentenes Forening, Eiendomsmeglerforetakenes forening, Entreprenørforeningen – Bygg og Anlegg, Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Husbanken, Norges Byggmesterforbund, Norges Eiendomsmeglerforbund og Norske Boligbyggelags Landsforbund. Den fulle teksten lyder:

Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av vederlaget.

Selgeren skal så langt det er praktisk mulig informere forbrukeren om slike endringer.

Selv om denne blanketten ikke er benyttet i angjeldende avtaleforhold, kommer nemnda til at de punktene i tvisten mellom partene som gjelder ensidige endringer må bli å vurdere opp mot Byggblankettens vilkår og ikke avtalens punkt 1.2.

I foreliggende sak anser nemnda det klart at den aktuelle forandringen av boligen ligger utenfor det ganske snevre spillerommet som er overlatt til entreprenøren med hensyn til å iverksette ensidige endringer. Det foreligger derfor en mangel ved boligen i samsvar med buofl § 25. Mangelen er av en slik art at utbedring åpenbart er uaktuelt. Nemnda legger videre til grunn at det bakenforliggende motivet for endringen var å redusere byggekostnadene, selv om det for angjeldende forhold ikke konkret gjaldt for forbrukerens leilighet. Nemnda viser til buofl § 33 om *Prisavslag*, der det heter at:

Prisavslaget skal være lik kostnadene for forbrukeren med å få mangelen retta, bortsett fra slike kostnader som er nemnde i § 32 fjerde ledd tredje punktum. Blir kostnadene urimeleg høye i høve til det mangelen har å seie for forbrukeren, skal prisavslaget være lik den verdireduksjonen som mangelen medfører. Prisavslaget skal likevel minst tilsvare det entreprenøren har spart ved ikke å levere mangelfri yting.

Etter dette kommer nemnda til at entreprenøren skal gi et prisavslag, skjønnsmessig fastsatt til kr. 15 000.

3. Innvendig skyvedør – redusert størrelse

Forbrukeren viser til at bredden på innvendig skyvedør mellom stue og overnevnte soverom er redusert med 50 – 60 cm i forhold til vist bredde på kontraktstegningen. (Fra 1,8 – 1,7 m til 1,2 m) Han hevder at den *eneste* grunnen til endringen må ha vært et ønske om å oppnå en kostnadsbesparelse. Også for dette forholdet viser han til arkitektens vurdering gjengitt i overnevnte punkt. Det anføres igjen at entreprenøren har forsømt sin opplysningsplikt, og at den leverte bredden vil gjøre at rommet ikke naturlig kan brukes som en del av stuearealet, dersom han skulle velge å nøye seg med ett soverom. Forbrukeren hevder at den reduserte bredden utgjør en vesentlig forringelse av leilighetens funksjon og kvalitet. Leveringen av en dør med bredde 1,2 m, etter at entreprenøren først tilbød seg å levere en bredde på 1,0 m, tar han som en *”fullstendig innrømmelse”* av at endringen *ikke* var innenfor det entreprenøren kunne tillate seg å gjøre i hht kontraktens pkt 1.2. Forbrukeren viser til et innhentet pristilbud fra en dørleverandør, og hevder at dette viser at entreprenøren har hatt en besparelse stor ca kr 5 000. En eventuell utbedringskostnad anslås til kr 30 000. Dermed gjør han et *”forsiktig anslag om kompensasjon”* stor kr 30 000, men han overlater til Boligtvistnemnda å fastsette endelig størrelse.

Entreprenøren opplyser at endringen ble foretatt for å få til en god planløsning, mens hans arkitekt 17. februar 2011 skriver at den opprinnelige dørbredden trolig *”kom i konflikt med føringer til fjernsynet”*. Forbrukeren bestrider imidlertid at dette kan ha vært årsaken. Entreprenøren erkjenner at endringen også ble gjort som et ledd i arbeidet med å få til kostnadsbesparelser når det gjelder de *usolgte* leilighetene, men han bestrider at *det* var tilfelle for leiligheten til forbrukeren. Han anfører videre at forbrukeren ikke har dokumentert at

kjøpekontrakten gir han rett til å kreve en dørbredde på mellom 1,7 og 1,8 m, men det erkjennes at kontraktstegningen viser en større bredde enn 1,2 m. Uansett hevdes det at den foretatte endringen er innenfor det som kan gjøres i hht kontraktens pkt 1.2 og beskrivelsens pkt 10 under "*Annet*". Det påpekes også at rommet på tegningen kun er betegnet som "*soverom*", men forbrukeren bemerker at entreprenøren ikke hadde noen grunn til å vise en dørbredde lik 1,7 -1,8 m på salgstegningen dersom han *bare* så for seg rommet benyttet som soverom. Entreprenøren hevder dessuten at det ikke finnes *standard* innvendige skyvedører med bredde 1,7 m. Han anfører dermed at det ikke foreligger noen mangel, men dersom nemnda allikevel kommer til at *så* er tilfelle, aksepteres et prisavslag stort kr 5000.

Nemnda er ikke tvil om at den viktigste grunnen til endringen av dørbredden er entreprenørens ønske en kostnadsbesparelse. Endringen må anses som betydelig ved at den både reduserer boligens kvalitet og verdi, spesielt fordi den åpenbart begrenser muligheten for at soverommet kan "*inngå*" og fungere som en "*naturlig*" del av stuearealet. Den brede døra *må* utvilsomt ha vært inntegnet for å indikere en slik mulighet, og den store åpningen fremgår klart av prospektet for prosjektet. Det har ingen betydning at rommet på tegningen kun er betegnet som "*soverom*". Det vises for øvrig til overnevnte pkt 2 omkring entreprenørens rett til ensidig å gjøre endringer. Nemnda kommer etter dette til at det foreligger en mangel ihht buofl § 25. Mangelen er av en slik art at en eventuell utbedring åpenbart er uaktuelt, også fordi leiligheten nå er solgt til en ny eier. Med henvisning til buofl § 33, andre avsnitt siste setning, kommer nemnda til at entreprenøren skal gi et prisavslag, skjønnsmessig fastsatt til kr 20 000.

4. Teknisk skap i gang – endret plassering

Forbrukeren viser til at entreprenøren har endret skapets plassering i gangen, og at dette og nisjen for garderobeskabet har byttet plass. Han hevder også at skapet har blitt større, men økningen er ikke konkretisert. Også for denne endringen anføres det at entreprenøren har forsømt sin opplysningsplikt. Forbrukeren hevder at han først i februar 2010 ble kjent med den endrede tegningen med revideringsdato 08.09.09. Han opplyser at han ikke forstår hvorfor opprinnelig plassering og størrelse ble endret, og betviler nødvendigheten. Videre anfører han at garderoben nå kommer *bak* hoveddøra når denne er åpnet, og man må "*gå helt inn i leiligheten slik at døra kan lukkes, for så å gå tilbake i gangen for å henge av seg yttertøyet*". Endringen hevdes dermed å utgjøre en forringelse av funksjonen i leiligheten, også *nå* med henvisning til uttalelsen fra arkitekten fra 25. mai 2010. Forbrukeren hevder at entreprenørens motiv for endringen må ha vært å oppnå en kostnadsbesparelse, men han erkjenner at det ikke er mulig å tilbakeføre sjaktens plassering til den opprinnelige, og krever at entreprenøren skal kompensere for forringelse av funksjon og kvalitet. Han opplyser at han gjør et "*forsiktig anslag om kompensasjon*" stor kr 20 000, men han overlater til Boligtvistnemnda å fastsette endelig størrelse.

Entreprenøren hevder at skapet måtte flyttes som en direkte konsekvens av endret slagretning på hovedinngangsdøra, (omhandles i neste pkt) og nødvendigheten av å få til en avstand på 50 cm mellom dør og vegg innvendig på døras lukkeside, samt 30 cm avstand på motsatt side. Han viser til at gjeldende teknisk forskrift TEK07, setter et slikt krav. Til forbrukerens anførte ulempe om at han nå må "*gå helt inn i leiligheten slik at døra kan lukkes, for så å gå tilbake i gangen for å henge av seg yttertøyet*", bemerkes det at det ikke er unormalt at man lukker utgangsdøra før man tar av seg tøyet. Entreprenøren hevder at dette må anses som en mindre endring som ikke går ut over kvalitet og funksjon i vesentlig grad, og at endringen således er innenfor det akseptable i hht kontrakt og beskrivelse. Forbrukeren bestrider imidlertid at

kontraktens pkt 1.2 gir hjemmel for endringen, og krever at entreprenører eventuelt fremlegger tilfredsstillende dokumentasjon på at den ikke har medført noen ”*vesentlig forringelse*” av funksjon og kvalitet.

Også for dette forholdet viser nemnda til redegjørelsen i overstående pkt 2 vedrørende entreprenørens rett til å gjøre endringer, og nemnda kommer til at det er foretatt en endring som ikke uten videre kan anses å *ikke* påvirke kvalitet og verdi, selv om sjakt og garderobe fortsatt er plassert langs samme vegg som på kontraktstegningen. Det foreligger således en mangel i hht buofl § 25. Nemnda velger å se alle forhold i gangen under ett, og viser derfor til nedenstående konklusjon i pkt 6.

5. Hovedinngangsdør – endret slagretning

Forbrukeren påpeker at slagretningen på hovedinngangsdøra er endret fra utadslående til innadslående. Partene er åpenbart enige om at retningen på døra måtte snus på grunn av en felles sjakt for røykventilasjon (brannventilasjon) som ble prosjektert inn og bygget på utsiden av forbrukerens leilighet, men forbrukeren hevder at han før det, over for entreprenøren, foreslo en alternativ plassering av sjakta som ville gjort at det ikke ble nødvendig å foreta endringen. Han anfører at han nå har mistet ca 1 m² av gangarealet, og at dørens plassering ikke tilfredsstiller krav i TEK07, ved at det faktisk mangler ca 15 cm av 50 cm på avstanden mellom dør og vegg. I klagen for nemnda hevder han også at bredden ikke er forskriftsmessig tilstrekkelig for eventuell rømning ved brann, men dette forholdet har han senere akseptert at entreprenøren har dokumentert i tilstrekkelig grad, samtidig som kommunen har godkjent levert løsning. Han hevder imidlertid at både kvalitet og funksjon må anses forringet ved at bredden er redusert. Forbrukeren hevder at den leverte løsningen medfører at leiligheten nå praktisk talt ikke er fremkommelig for rullestolbrukere. Han anfører at endringen har ført til en kostnadsbesparelse for entreprenøren, og gjør et ”*forsiktig anslag om kompensasjon*” stor kr 45 000, men han overlater til Boligtvistnemnda å fastsette endelig størrelse på et prisavslag.

Entreprenøren hevder at han måtte endre slagretning for å tilfredsstille ”*avstandskrav i Veiledning til TEK kap. 10-37*” i forbindelse med etablering av brannventilasjonssjakta. Han opplyser at endringen ble gjort allerede i forbindelse med søknaden om endret rammetillatelse 17. mars 2009, dvs *før* kontrakten med forbrukeren ble inngått 8. juni. Dermed hevder han at forbrukeren visste om endringen på avtaletidspunktet, og at det derfor ikke foreligger noen mangel med henvisning til avtalelovens § 32 og buofl § 25. Det anføres også at endringen er innenfor det som omfattes av forbeholdet i kontraktens pkt 1.2 og beskrivelsens pkt 10.

Forbrukeren hevder at hans kjøpsavtale med entreprenøren egentlig ble inngått i januar 2009, selv om den ikke ble signert før 8. juni. Entreprenøren bekrefter at kontraktsforhandlingene *startet* i januar 2009, men han poengterer at de ikke ble sluttført før i juni. Årsaken hevdes å være at forbrukeren ønsket en rekke endringer som *han* ikke ønsket å etterkomme. I sitt tilsvarende fra 23. mars 2011 erkjenner forbrukeren at han var kjent med at salget av leiligheter med redusert kvalitet startet 12. mai 2009, og at han *da* ble kjent med endret slagretning, men han anfører at *han* aldri aksepterte denne for *sin* leilighet. Han anfører også at endringen var en direkte konsekvens av entreprenørens ønske om å endre byggekonseptet og legge inn flere leiligheter.

Entreprenøren bestrider at endringen har ført til noen forringelse av funksjon, men det erkjennes at avstanden fra dør til vegg kan være noe for liten, selv om det betviles at det ”mangler” hele 15 cm slik forbrukeren hevder. Entreprenøren avslår å gi kompensasjon direkte knyttet til endret slagretning, med unntak for overnevnte avstand til vegg, da han for

dette forholdet tilbyr en kompensasjon stor kr 15 000. Da tilbudet ble fremsatt tok han imidlertid et forbehold om at han ville ”*vurdere det hele på ny*” dersom dette ikke ble akseptert.

Nemnda vil først vise til § 10-37 i TEK07, der det heter at:

Bevegelige bygningsdeler, som vindu, dør, heis, rulletrapp m.v., skal være lette å se og lette å bruke.

Dører til og i arbeidsbygning, publikumsbygning og i de deler av bolig som er tilrettelagt for orienterings- og bevegelseshemmede skal ha slik passasjebredde at vanlig rullestol kan passere med god og sikker klaring til karm og dørblad. Slike dører skal være lette å bruke, lette å se og skal være lette å åpne for orienterings- og bevegelseshemmede.

Øvrige dører til rom for varig opphold skal være så brede at de ved vanlig transport i forhold til rommets funksjon, kan passerer komfortabelt med tilstrekkelig klaring til karm og dørblad. Dør skal være lett å bruke og lett å se, og skal kunne brukes av orienteringshemmede.

Dør som inngår i rømningsvei skal ha den bredde som er nødvendig for effektiv rømning.

Kravene er ikke konkrete, men funksjonsbaserte. I Veiledningen til samme paragraf heter det imidlertid at:

Dørers plassering og fri sideplass

Dører som skal kunne brukes av orienterings- og bevegelseshemmede skal plasseres i forhold til tilstøtende og motstående vegg eller gjenstand slik at en rullestolbruker skal kunne betjene døren. Det må ikke være hindringer foran døren som stolper o.l. Når en beveger seg med slagretningen, må det være en avstand på minimum 0,3 m fra dørens låskant til tilstøtende vegg. Avstanden til motstående vegg må være minimum 1,4 m. Når en beveger seg mot slagretningen, må avstand mellom tilstøtende vegg og dørens låskant være minimum 0,5 m. Avstanden til motstående vegg må være minimum 1,8 m.

I angjeldende sak er begge parter åpenbart enige om at TEK07 *forutsetter* en avstand på minst 0,5 m fra dør til vegg. Det medfører imidlertid *ikke* riktighet, da dette ”kravet” *kun* er knyttet til ”*Dører til og i arbeidsbygning, publikumsbygning og i de deler av bolig som er tilrettelagt for orienterings- og bevegelseshemmede*”. Verken kontrakten, beskrivelsen eller tegningene gir uttrykk for at det skal være avtalt en standard mellom partene som tilsier at boligen skulle være *spesielt* tilrettelagt for rullestolbrukere. Dermed vil den anførte manglende avstanden til vegg på ca 15 cm *ikke* utgjøre noen mangel, dersom det ikke rent privatrettslig er avtalt at leiligheten skal leveres tilpasset rullestolbrukere, men slik avtale er ikke påberopt.

Nemnda legger til grunn at forbrukeren ble gjort kjent med endringen før han signerte kontrakten 8. juni 2009, men at entreprenøren ikke har bestridt forbrukerens utsagn om at *han* ikke aksepterte denne. Entreprenøren har da heller ikke sørget for at endringen ble inntatt på kontraktstegningen. Også for dette forholdet viser nemnda til redegjørelsen i pkt 2 om entreprenørens endringsrett. Endret slagretning på en ytterdør må etter nemndas syn anses som en betydelig endring, og nemnda kommer til at den ikke kan anses å *ikke* påvirke kvalitet og verdi. Det foreligger således en mangel i hht buofl § 25. Nemnda velger å se alle forhold i gangen under ett, og viser derfor til nedenstående konklusjon i pkt 6.

6. Slagretning på baderomsdør

Forbrukeren viser til at entreprenøren har endret slagretningen på dør mellom gang og bad fra høyrehengslet til venstrehengslet. Han anfører at det er umulig å forstå hvorfor denne endringen ble foretatt, da den ikke kan ha medført noen kostnadsbesparelse for entreprenøren. Han vedlegger fotografi som viser situasjonen, og hevder endringen medfører at leiligheten nå praktisk talt ikke er fremkommelig for rullestolbrukere. Han hevder at en eventuell endring tilbake til vist løsning på kontraktstegning vil medføre at ”*bryter og termostat må flyttes*”. Kostnaden anslås totalt til ca kr 15 000. Forbrukeren gjør også her et ”*forsiktig anslag om*

kompensasjon” stor kr 15 000, men han overlater til Boligtvistnemnda å fastsette endelig størrelse.

Entreprenøren opplyser at den endrede slagretningen på døra skyldes et ønske om å få til bedre tilgjengelighet for rullestolbrukere, da *han* hevder at det nå er mulig å kunne snu en eventuell rullestol i gangen. Han anfører også at endringen gjør at det nå ikke er innsyn til badet fra kjøkkenet. Uansett anføres det at endringen ligger innenfor det han kan gjøre, da den dekkes av kontraktens forbehold i pkt 1.2. Dermed hevdes det at det ikke foreligger noen mangel.

Nemnda vil også for dette forholdet viser til pkt 2 med betraktninger omkring endringsrett, og kommer til at det er foretatt en endring som ikke uten videre kan skje uten forutgående informasjon og kommunikasjon med forbrukeren. Dermed foreligger det en mangel i hht buofl § 25, selv om nemnda kommer til at denne har liten betydning. Nemnda viser til buofl § 33, gjengitt i overstående pkt 2, og kommer til at entreprenøren skal gi et samlet prisavslag for de 3 manglene knyttet til gangen, dvs for endret slagretning ytterdør (pkt 5), endret plassering av teknisk skap og garderobe (pkt 4), samt for endret slagretning dør til bad. Prisavslaget skal i utgangspunktet settes til den verdireduksjonen som manglene medfører.

Entreprenøren har opplyst at forbrukeren har solgt leiligheten, og at han da oppnådde en pris som var kr 780 305 mer enn den han betalte i hht kontrakten fra juni 2009. Entreprenøren hevder at *det* støtter inntrykket av at de foretatte endringene *ikke* har redusert boligens verdi. Forbrukeren hevder imidlertid ubestridt at entreprenøren oppnådde en pris kr 200 000 *høyere* for en nylig solgt identisk enhet, men han poengterer at salgsprisen ikke kan tillegges noen betydning, da verdien på hans leilighet uansett har blitt forringet med de endringene som ble gjort.

Nemnda legger til grunn at det ikke er mulig konkret å fastslå hvilken verdireduksjon endringene har medført – heller ikke om det i det hele tatt foreligger noen reduksjon. Nemnda har merket seg at forbrukeren har solgt leiligheten ca ½ år etter overtakelsen med en ”fortjeneste” på nærmere 40 %. Selv om *det* ikke kan tillegges avgjørende betydning, indikerer det at en eventuell verdireduksjon ikke var spesielt stor. Selv om entreprenøren har oppnådd en høyere pris for en identisk enhet, kan ikke *det* tas til inntekt for en tilsvarende verdireduksjon, da pris også avgjøres av en rekke andre faktorer så som for eksempel utsiktsforhold, sol, etasje, etc. Nemnda merker seg at begge parter synes å legge vekt på tilgjengelighet for rullestolbrukere, delvis også med henvisning til TEK07, men som omtalt i overstående pkt 5 er det ikke noe forskriftskrav som dekker dette forholdet. Det er heller ikke noe som tyder på at partene har inngått noen egen avtale om dette, til tross for at entreprenøren har tilbudt seg å gi et prisavslag for manglende avstand mellom dør og vegg. Etter en total vurdering kommer nemnda til at entreprenøren skal gi et prisavslag, skjønnsmessig fastsatt til kr 15 000.

7. Kjøkkeninnredning

Forbrukeren viser til at entreprenøren har skiftet kjøkkenleverandør fra HTH til Sigdal, til tross for at det i romskjemaet, som er vedlegg til kontrakt, er opplyst at det vil bli levert innredning fra HTH. Han anfører at han ikke kan se noe annet motiv for endringen enn et ønske om kostnadsbesparelse. Han opplyser videre at han har tatt kontakt til diverse eiendomsmeglere og spurt hvilken type kjøkken de ville anbefale i et prosjekt der de skulle stå for salget, og at det da ikke var noen tvil om at HTH var ”favoritten”. De skal også ha opplyst at leiligheter med HTH-kjøkken var lettere omsettelig, og medførte høyere pris enn for

Sigdal-kjøkken. Dette hevdes også bekreftet av HTH, som opplyste at de kunne dokumentere påstanden gjennom spørreundersøkelser. Forbrukeren krever at entreprenøren *enten* leverer innredning fra HTH, *eller* at forholdet kompenseres på annet vis. Alternativt kreves det at entreprenører fremlegger tilfredsstillende dokumentasjon på at endringen fra HTH til Sigdal ikke har medført noen forringer av funksjon og kvalitet. Også for dette forholdet anføres det at entreprenøren har forsømt sin opplysningsplikt, og at endringen ikke kan anses som en *"mindre endring"*, med henvisning til kontraktens pkt 1.2. Forbrukeren hevder at et nytt kjøkken levert i hht kontrakt ville kostet ca kr 35 000 + montering, og gjør et *"forsiktig anslag om kompensasjon"* stor kr 15 000, men han overlater til Boligtvistnemnda å fastsette endelig størrelse.

Entreprenøren bestrider at det er noen kvalitetsmessig forskjell på innredning fra HTH og Sigdal, men opplyser at han velger å kjøpe fra den som kan levere samme kvalitet til lavest pris. Han opplyser at årsaken til endringen var et skifte av rammeavtalepartner. Han viser til at det fremgår av prosjektbeskrivelsen fra 8. mai 2009 med romskjema, at kjøkkenleverandøren (HTH) er fjernet i forhold til skjemaet fra 17.10.08. Begrunnelsen opplyses å være at leverandør *ikke* var valgt på dette tidspunktet. Dermed anføres det at forbrukeren må ha kjent til dette, og at det ikke ville bli levert kjøkken fra HTH, da han signerte kontrakten 8. juni. Det vises også til e-posten fra Sigdal til blant andre forbrukeren datert 31. oktober 2008. Dermed hevdes det at det ikke foreligger noen mangel med henvisning til avtalelovens § 32. Endringen hevdes dessuten også for dette forholdet å være gjort innenfor forbeholdene i kontraktens pkt 1.2 og beskrivelsen. Dersom nemnda allikevel skulle komme til at det foreligger en mangel, aksepteres et prisavslag stort kr 15 000.

Også for dette forholdet vises det til overstående pkt 2 om entreprenørens rett til å gjøre endringer. Ut i fra de konkrete omstendighetene i saken finner nemnda at det i dette tilfellet ikke foreligger noen mangel i hht buofl § 25, og forbrukeren gis ikke medhold.

8. Vindu mellom trapp og gang

Forbrukeren viser til at entreprenøren har sløyet et inntegnet vindu mellom trappegang og fellesgang, og at forholdet ble påpekt ved overtakelsen. Han anfører at endringen har medført en fjerning av muligheten for utsyn fra fellesgangen, slik at *"kvalitet og funksjon"* har blitt forringet. Han hevder at endringen har ført til en kostnadsbesparelse for entreprenøren, og gjør et *"forsiktig anslag om kompensasjon"* stor kr 15 000 for sin leilighet, men han overlater til Boligtvistnemnda å fastsette endelig størrelse. Total besparelse anslås til kr 50 000 pr etasje på grunn av brannkrav, og kr 400 000 for hele prosjektet.

Entreprenøren erkjenner at vinduet ble sløyet for å oppnå en kostnadsbesparelse. Han anfører imidlertid at dette dreier seg om en mindre endring som må aksepteres i hht forbehold i kontrakt og beskrivelse, og at vinduet ikke var nødvendig for å tilfredsstille TEK07. Han anfører dessuten at vinduet ikke var inntegnet i yttervegg, og at det således ikke tok inn dagslys direkte. Entreprenøren bestrider at besparelsen var så stor som forbrukeren antyder, og opplyser at det kun dreier seg om kr 14 323 inkl mva pr etasje, med henvisning til et innhentet tilbud på vinduet. Dersom nemnda skulle komme til at det foreligger en mangel, aksepteres et prisavslag stort kr 3 581.

Forbrukeren hevder imidlertid at vinduet skulle vært et brannvindu, og at det vinduet som entreprenøren har innhentet pris på ikke ville ha tilfredsstilt brannkravet. *Han* viser til sitt innhentede tilbud stort kr 18 600, og anfører at det ved en eventuell utskifting også vil tilkomme utgift til betongsaging som han stipulerer til kr 10 – 15 000 ekskl mva.

Nemnda kommer skjønnsmessig til at denne endringen ikke har forringet leilighetens kvalitet eller verdi. Det foreligger således ingen mangel i hht buofl § 25, og forbrukeren gis ikke medhold.

9. Balkongskyvedør

Forbrukeren hevder at entreprenøren har endret bredde og høyde på balkongskyvedøra, og at denne nå ikke tilfredsstiller krav i TEK07 med hensyn til lysåpning og terskelhøyde. Han vedlegger en tegning benevnt "*midlertidig arbeidstegning*" datert 29.09.08 der døras dimensjon oppgis til 2190 x 2290 mm (dvs 2,2 x 2,3 m) mens levert størrelse opplyses å være 1990 x 2190 mm (dvs 2,0 x 2,2 m) i hht til en "*arbeidstegning*" datert 15.05.09. Han hevder at lysåpningen ikke er mer enn ca 78 cm, og anfører at *det* medfører at det nå praktisk talt ikke er fremkommelig for rullestolbrukere fra leiligheten og ut på balkongen. Dermed hevdes det å foreligge en vesentlig forringelse av kvalitet og funksjon. Han anfører også at problemet blir "*forsterket*" av en "terskelhøyde" på 12 – 14 cm. Forbrukeren har også påberopt at det i hht TEK07 § 7-41, pkt 2 skulle vært levert sikkerhetsglass i døra, men han har senere erkjent at dette forholdet er avklart med kommunen. Forbrukeren viser til at han tok forholdene opp første gang ved overtakelsen. Han hevder at entreprenøren har foretatt endringene for å oppnå en kostnadsbesparelse, og viser til et pristilbud som han har innhentet fra en leverandør. Han hevder at dette viser at entreprenøren har hatt en besparelse på ca kr 6 000. En eventuell utbedringskostnad anslås til kr 50 - 60 000. Dermed gjør han et "*forsiktig anslag om kompensasjon*" stor kr 25 000, men han overlater til Boligtvistnemnda å fastsette endelig størrelse.

Entreprenøren hevder at kontraktstegningen ikke gir grunnlag for å fastslå døras størrelse. Han anfører også at den fremlagte tegningen som viser et dørmål på 2,2 x 2,3 m *kun* omtales som "*Arbeidstegning midlertidig*", mens den fremlagte tegningen benevnt "*Arbeidstegning*" viser målene 2,0 x 2,2 m. Uansett anføres det at arbeidstegningene ikke kan være avgjørende for om det foreligger en mangel eller ei, da de ikke er en del av kontrakten. Forbrukeren hevder imidlertid at den midlertidige arbeidstegningen *har* de samme målene som kontraktstegningen, og at kontrakten derfor *må* være basert på dette. Entreprenøren erkjenner at skyvedøra har blitt flyttet litt til siden som en følge av nødvendigheten av veggventiler i underliggende leilighet, men hevder at dette ikke utgjør noen mangel, da endringen er innenfor forbeholdet i kontraktens pkt 1.2. Han betviler at lysåpningen er så liten som forbrukeren hevder, da han opplyser at han selv har kontrollert den til 80 cm, selv om *det* ble gjort i en annen leilighet. Uansett anføres det at det ikke er noe forskriftskrav til åpningens størrelse.

Nemnda legger til grunn at kontraktstegningen ikke gir tilstrekkelig grunnlag for å fastslå hva som er et kontraktsmessig mål på døra, og at det ikke foreligger forskriftsmessige krav i TEK07 som tilsier at den leverte løsningen ikke er tilfredsstillende. Også for dette forholdet vises det til overstående pkt 2 med betraktninger omkring endringsrett. Den foretatte endringen ved at plasseringen er noe endret medfører etter nemndas syn ingen svekkelse av leilighetens kvalitet eller verdi. Dermed foreligger det ingen mangel i hht buofl § 25, og forbrukeren gis ikke medhold.

10. Dagmulkt

Forbrukeren krever dagmulkt for tidsrommet 01.10.10 til 10.12.10 (71 dager). Han viser til at kommunens byggetillatelse for grunn- og betongarbeider ble gitt 23.06.09, og at det da fortsatt var 6 dager igjen av måneden. Han viser til kontraktens pkt 8.1 om at:

Selger forbeholder seg retten til å foreta mindre endringer av tekniske løsninger/utforming av leilighet/bygg under detaljprosjektering i forhold til tegninger og/eller annet materiale som er presentert kjøper, dersom det er nødvendig eller hensiktsmessig ut fra vilkår stilt fra det offentlige og/eller av byggetekniske grunner. Eventuelle endringer skal ikke forringe kvaliteten på produktet.

En plantegning datert 10.09.08, som også viser *en* fasade, er signert av forbrukeren. Leilighetens plassering i 4. etg. vises på en tegning betegnet "*salgstegning*", men denne er ikke signert, til tross for at også *denne* er datert 10.09.08. Det er for nemnda også fremlagt egne fasadetegninger, også betegnet "*salgstegning*", men heller ikke disse er signert.

Det er for nemnda også fremlagt en annen "versjon" av beskrivelsen. Den er datert 05.05.09, dvs ca 1 måned *før* kontrakten mellom partene ble inngått. I *denne* opplyses det at det bl.a. er 5 leiligheter i 4. etasje, og at det i alt i blokka nå er 34, dvs i hht overnevnte "nye" rammetillatelse. For øvrig er tekstene stort de samme, unntatt for pkt 10 der det i kontraktens beskrivelse opplyses at det leveres et balansert ventilasjonsanlegg, mens det i denne "nye" som er datert 05.05.09 angis et "ordinært" opplegg med mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Før kontrakten mellom partene ble inngått 8. juni 2009, foretar entreprenøren en rekke endringer av plantegningen for den aktuelle leiligheten. Den nye tegningen er datert 14.05.09, dvs *før* kontraktsignering, men den er ikke nevnt blant kontraktstegningene. Det fremgår på den fremlagte kopien at tegningen sist ble revidert 08.09.09. *Da* foretok man "*Endret tekn. føringer, skap*". Endringer som enkelt kan observeres:

- Bredden på et soveromsvindu er redusert (mål ikke oppgitt)
- Bredden på en innvendig skyvedør til soverom er redusert (mål ikke oppgitt)
- Teknisk skap i gang har byttet plass med nisje for garderobe
- Hovedinngangsdør har endret slagretning fra utadslående til innadslående
- Slagretning på dør mellom gang og bad er endret fra høyrehengslet til venstrehengslet

Entreprenøren utarbeider "*Hovedframdriftsplan*" for boligblokka, datert 16. juni 2009. Den viser at man forventer å få igangsettingstillatelse fra kommunen 26. juni, men at man før det bl.a. skulle rive en "*hall*" og utføre "*fundamenter rampe*". "*Byggestart grunnarbeider*" oppgis til 3. august. Det planlegges "*overlevering bolig 28.09.2010*". (Gjelder åpenbart alle boligene)

Kommunen gir igangsettingstillatelse for grunn- og betongarbeider, inkl. utstikking og etablering av bunnledninger 23. juni 2009.

I tilsvaret til Boligtvistnemnda fra 1. mars 2011 opplyser entreprenørens advokat at forbrukeren sa opp sin stilling hos entreprenøren 28. juni 2009.

Forbrukeren får brev fra entreprenøren 30. juni 2009, der det opplyses at et forbehold om salg av et visst antall boliger i prosjektet innen en viss dato har bortfalt, at kommunen har gitt igangsettingstillatelse, og at byggearbeidene vil bli igangsatt innen 3. kvartal 2009. Det informeres om at ferdigstillelsen av bebyggelsen "*antas å være fullført ca 4. kvartal 2010*". Det opplyses imidlertid at "*nærmere og detaljert informasjon om overtakelsestidspunkt sendes ut senere og senest innen 4 uker før overtakelsesdato, jfr. kjøpekontraktens punkt 8.3*". (s. 95) (I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at han, da byggetillatelsen ble gitt, fortsatt var ansatt som "*byggelederansvarlig på blokka*", og at man *før* 1. juli allerede hadde utført store deler av fundamenteringsarbeidene)

Boligen ventes klar til overtakelse ca 3. kvartal 2010 avhengig av byggestart innen 2. kvartal 2009. En senere oppstart vil kunne medføre en senere overtakelsesdato.

og hevder at det pr 23. juni allerede *var* igangsatt arbeid med *"rensk av fjell"*, samtidig som man var ferdig med å transportere bort restene av et bygg på tomte som ble revet. Han opplyser også at det var utført omfattende fundamenteringsarbeider før 1. juli. Forbrukeren viser til at han har inngående kunnskap om fakta, da han på dette tidspunktet var ansatt hos entreprenøren som byggelederansvarlig for boligblokka. Han viser videre til at entreprenøren i sin e-post fra 3. juni 2010 innrømte at oppstarten fant sted *før* 1. juni, selv om entreprenøren der hevder at *det* kun gjaldt for næringsdelen. Forbrukeren anfører imidlertid at det i kontrakten *ikke* er gjort noe skille mellom næring og bolig når det gjelder oppstart. Dermed hevder han at prosjektet *ble* igangsatt i 2. kvartal, og at ferdigstillingen således skulle finne sted innen 1. oktober 2010. Med en opplyst kontraktssum stor kr 2 000 000, kreves det dagmulkt stor kr 142 000.

Entreprenøren hevder at arbeidene ble igangsatt i 3. kvartal, med overlevering i hht opplysning gitt i brevet fra 30. september 2010. Han anfører i tilsvaret fra 1. mars 2011 at *"byggestart"* må bety *"byggestart av boligen"*, og at det ikke er tilstrekkelig *"at det foregår arbeider i forbindelse med forberedelse til byggestart"*. Han viser også til at fremdriftsplanen fra 16. juni 2009 angir *"byggestart grunnarbeider"* til 3. august, dvs i 3. kvartal, og til entreprenørens interne signerte kontrollskjemaet fra 2. juli. Når det gjelder overtakelsen 10. desember 2010 vises det til at denne egentlig var planlagt dagen før, men at den ble utsatt *en* dag etter kommunikasjon og ønsker fra partene. Det bemerkes at dette har medført at forbrukeren krever dagmulkt for denne dagen.

Dersom Boligtvistnemnda *"mot formodning"* skulle komme til at byggestart var i 2. kvartal 2009, anføres det at det uansett ikke er grunnlag for å hevde at boligen skulle være ferdigstilt til 30. september 2010, med henvisning til kontraktens pkt 8.1 om at boligen kun *"ventes klar"* for overtakelse *"ca"* 3. kvartal 2010. Dermed hevdes det at man ikke kan legge til grunn en forsinkelse på 71 dager, da tvistenemnda eventuelt må foreta en skjønnsmessig redusering. Uansett anføres det at forbrukeren i sin beregning har benyttet feil *"dagsats"* i hht buofl § 18, da tomte inngår i kontraktsvederlaget, og satsen således er 0,75 promille pr dag og ikke 1 promille.

Nemnda finner at byggearbeidene var i gang før 1. juli 2009 slik forbrukeren hevder. Det har ingen betydning at boligdelen *"står"* på en underliggende næringsdel, da det i kontrakten ikke er tatt noe *"forbehold"* om dette vedrørende byggetid.

Når det gjelder tidsangivelsen i avtalen, anser nemnda at ordlyden i kontraktens punkt 8.1 ikke gir anvisning på at entreprenøren har bundet seg til å overlevere innen en bestemt frist da begrepene *"ventes klar"* og *"ca"* er benyttet. Det vises i den anledning til at Høyesterett i to grunnleggende dommer fra mai i år, HR-2011-951 og HR-2011-952 kom til at uttrykkene *"tar sikte på"* og *"planlagt"*, fastslo at disse *ikke* skal betraktes å gi uttrykk for bindende frister. Det vises også til en dom fra Lagmannsretten, LB-2010-87884 der begrepet *"antas å være ferdig"* ble bedømt like ens. Nemnda kommer til at de benyttede formuleringene om *"ventes klar"* og *"ca"* i angjeldende kontrakt blir å betrakte på samme måte. Med dette som grunnlag kommer nemnda til at spørsmålet om en eventuell forsinkelse må vurderes ut fra om entreprenøren har brutt normene for forsvarlig fremdrift i hht buofl § 10, der det heter at:

Er det ikkje avtalt fristar som nemnde i første ledd, skal entreprenøren ta til med arbeidet snarast råd etter at forbrukaren har sagt frå om det. Arbeidet skal deretter utførast med rimeleg framdrift og utan unødige avbrot.

Nemnda kan ikke se at entreprenøren har forsømt seg med hensyn til å holde en rimelig fremdrift uten unødig stopp i arbeidet. *Det* er da heller ikke påberopt av forbrukeren. Det foreligger således ingen forsinkelse, og forbrukeren gis ikke medhold.

11. Øvrige kostnader

Forbrukeren krever at entreprenøren skal dekke alle hans kostnader forbundet med saken, og opplyser at disse pr. 17. januar 2011 utgjorde kr 30 000.

Entreprenøren har ikke konkret kommentert kravet.

Nemnda legger til grunn at forbrukeren fremstår som en resurs- og fagperson med inngående kunnskaper om de enkelte tvisteforholdene, og at han neppe hadde behov for å knytte til seg fagekspertise. Han har ikke har gitt nærmere redegjørelse for sitt krav fremsatt i klagen 17. januar 2011, eller i den videre korrespondansen i saken. Når det gjelder hans utgifter til juridisk bistand opplyses det at Boligtvistnemnda er ment å være en rimelig form for tvisteløsning, utenom domstolene og nemnda har lang praksis for at partenes eventuelle utgifter til slik assistanse, som den store hovedregel, ikke tilkjennes. Nemnda kommer etter en samlet vurdering til at det i denne saken ikke er grunnlag for å fravike praksis, og forbrukeren får således ikke medhold.

12. Tilbakeholdt beløp og forsinkelsesrenter

Entreprenøren viser til at forbrukeren holder tilbake kr 200 000, og krever at han skal betale forsinkelsesrenter av dette, eller av det beløpet som overstiger det han eventuelt tilkjennes av nemnda.

Forbrukeren hevder imidlertid at det tilbakeholdte beløpet også skal dekke gjenstående arbeider på fellesområdene, og han har fremlagt fotografier som skal dokumentere hva som ikke er ferdigstilt. Han anfører at entreprenøren ikke kan kreve forsinkelsesrenter av utestående beløp så lenge det gjenstår arbeider *både* i leiligheten og utendørs.

Entreprenøren viser på sin side til kontraktens pkt 7, om "*Medlemskap i boligsameie/huseierforening*", der det bl.a. opplyses at:

Eventuelle gjenstående arbeider så vel inn- og utvendig skal utføres så snart arbeidet praktisk kan gjøres av hensyn til årstid og rasjonell fremdrift. Til sikkerhet for at disse arbeidene utføres, henvises til punkt 9 om garanti

og pkt 8.5 om at det ved overtakelsen kan "*gjenstå mindre arbeider*". Dermed anføres det at det tilbakeholdte beløpet og spørsmålet om forsinkelsesrenter *kun* skal knyttes til klageforholdene som forbrukeren har fremmet for nemnda.

Nemnda legger til grunn at entreprenøren ikke har bestridt at det foreligger gjenstående arbeider utendørs. Når det gjelder hans anmerkning i kontraktens pkt 7 om at eventuelle gjenstående arbeider *der* skal anses dekket av garantien i hht pkt 9, så kan denne ikke aksepteres, da slike gjenstående arbeider blir å betrakte som mangler som gir rett til tilbakeholdelse av vederlag på lik linje med andre mangler som påpekes ved overtakelsen. I dette tilfellet dreier det seg imidlertid om et sameie, der ferdigstillingskostnadene knyttet til fellesarealene blir å fordele på alle sameierne. Nemnda har ikke konkrete kunnskaper om størrelsesordenen for disse. I et forhold som dette må forbrukeren innrømmes et visst slingringsmonn med hensyn til hvilket beløp han rettmessig kunne holde tilbake. I overstående punkter er han i alt tilkjent kr 50 000. Nemnda kommer dermed til at forbrukeren

skal betale forsinkelsesrenter av et beløp skjønnsmessig fastsatt til kr 140 000, fra opprinnelig forfall til betaling skjer.

3. Konklusjoner

- Entreprenøren skal gi prisavslag for redusert bredde på soveromsvindu, skjønnsmessig fastsatt til kr. 15 000
- Entreprenøren skal gi prisavslag for redusert bredde på innvendig skyvedør, skjønnsmessig fastsatt til kr 20 000
- Entreprenøren skal gi prisavslag for mangler knyttet til gang, skjønnsmessig fastsatt til kr 15 000.
- Forbrukeren skal betale forsinkelsesrenter av et beløp skjønnsmessig fastsatt til kr 140 000, fra opprinnelig forfall til betaling skjer.
- For øvrig gis forbrukeren ikke medhold

Entreprenøren gjennomgår *"kontrollskjema før byggestart"* 2. juli 2009. Der er det listet opp en rekke av de dokumentene som er relevante for byggeriet, men hvilke konkrete tegninger som skal ligge til grunn, er ikke angitt. I overskriften opplyses det at: *"Dette skjemaet signert av regionsjef er aksept for at prosjektet kan byggestartes"*. Skjemaet er signert av regionsjefen og en prosjektsjef. (Ikke forbrukeren)

Entreprenøren engasjerer et konsulentfirma til å foreta en beregningsmessig *"rømningssimulering"* i forbindelse med at det i blokka skal leveres hoveddører til leilighetene og til trapperom med fri bredde 0,85 m, mens veiledningen til teknisk forskrift (TEK) angir at bredden minst må være 0,9 m. Rapporten foreligger 14. januar 2010. Den viser til at TEK er funksjonsbasert og derfor ikke angir nødvendig dørbredde i rømningsvei, ut over å kreve at det skal *"sikres rask rømning og slik at det ikke oppstår fare for oppstuvning"*. Dersom man fraviker veiledningen opplyses det at det må gjennomføres en analyse av brannsikkerheten for å vise at denne er i varetatt. Konsulenten gjennomfører analysen, og konkluderer med at *"dører med fri bredde 0,85 m gir like god personflyt ved få personer som dører med fri bredde 0,9 m"*, og at TEK således oppfylles. Det poengteres imidlertid at konklusjonen kun gjelder for angjeldende tilfelle, og ikke generelt, da hvert tilfelle må vurderes særskilt.

Entreprenøren lager en tilvalgsliste som åpenbart gjennomgås med forbrukeren, men forbrukeren krysser 28. januar 2010 av for *"ingen tilvalg ønskes"*.

På et skjema benevnt *"Registrering av endringer"*, datert 4. februar 2010, men signert av forbrukeren som *"godkjent"* 11. mars 2010, opplyses det at leiligheten skal *"leveres i hht kontrakt m/prosjektbeskrivelse og romskjema"*.

Forbrukeren får e-post fra entreprenøren 18. mars 2010, der det vises til overnevnte endringsskjema. Entreprenøren opplyser at han *"bare vil minne om følgende endringer"*. Han vedlegger åpenbart den endrede plantegningen med beskjed om at denne er endret i forhold til kontraktstegningen ved at slagretningen på ytterdøra er endret fra utadslående til innadslående. Årsaken opplyses å være at en utadslående dør ville *"være til hinder for andre"*. Videre opplyses det at innredningen til kjøkken og bad vil komme fra Sigdal og ikke HTH. Årsaken opplyses å være at man har skiftet rammeavtalepartner, men det anføres at kjøkkeninnredningene fra de to kan *"regnes som kvalitetsmessig det samme"*. Det opplyses også at det ikke vil bli levert taklister *"pga det estetiske"*, og for at forbrukeren skal få *"en bedre romfølelse"*. Det vises til at forbrukeren signerte *"ok"* på dette på overnevnte *"tilvalgsmeny"*.

Forbrukeren svarer 22. mars 2010. Han aksepterer ikke at slagretningen på ytterdøra endres, da han anfører at en utadslående dør er en fordel ved eventuell rømning ved brann. Dessuten viser han til at *hans* ytterdør slår ut og inn i mot en vegg, og således ikke kan være til hinder for andre leilighetseiere. Han spør om hensynet til brann og rømningsforhold nå blir ivaretatt.

Når det gjelder endring av kjøkkenleverandør, så hevder han at de to nevnte leverandørene ikke *"er kvalitetsmessig det samme"*, da HTH etter hans mening er *"kvalitetsmessig bedre og prismessig høyere"*. Dermed anfører han at entreprenøren vil levere produkter av dårligere kvalitet enn det som er kontraktsfestet. Han hevder at endringen kun er motivert av lavere pris uten hensyntaken til kvalitet, og han vil ikke akseptere endringen.

Vedrørende taklister erkjenner forbrukeren at han signerte for "ok" på tilvalgskjemaet, og at han har akseptert ikke å kreve noen kompensasjon for denne endringen. Når det gjelder gulvlistene hevder han imidlertid at entreprenøren i et kundemøte har krevd et tillegg stort kr 45 pr lm, pluss kr 2 875, for å levere disse i behandlet eik, istedenfor de gulvlistene han hevdet lå inne i beskrivelsen som "*standard hvit*". Forbruken påpeker imidlertid at beskrivelsen *ikke* angir noe annet enn at listene skal være "*behandlet*", og at det ikke er noen forskjell i montasjekostnad mellom malte lister og lister i lakkert eik.

Forbrukeren opplyser videre at han studert den endrede plantegningen, og funnet flere avvik enn de det ble orientert om i e-posten fra 18. mars. Det gjelder flyttingen av teknisk skap i gangen, der garderobeskapet nå kommer bak den innadslående ytterdøra. Endringen bedømmes som særdeles ugunstig, og det anmodes om at den gjøres om ved at skapet flyttes tilbake til der det stod. Han opplyser også at det har tilkommet et ekstra teknisk rom ute i fellesgangen, og spør om *det* egentlig var grunnen til at slagretningen på ytterdøra ble endret.

Forbrukeren påpeker dessuten at den nye tegningen viser at "*innvendig skyvedør til soverom (08) er kraftig redusert*". Det samme gjelder vinduet til det samme rommet. Det anføres at dette reduserer lysinntaket, noe han anser som ikke tilfredsstillende. Dermed krever han at de viste løsningene på kontraktstegningen skal leveres.

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren 13. april 2010, der han viser til et avholdt møte mellom partene 12.03.10. (Egentlig 12.04.10. På dette tidspunktet er forbrukeren ikke lenger ansatt hos entreprenøren) Entreprenøren bekrefter at endringen av slagretningen på hovedinngangsdøra måtte foretas pga etablering av en sjakt for brannventilasjon på utsiden av leiligheten, ute i fellesgangen. Han opplyser at dette er en "*endelig løsning*", men poengterer at han ikke anser den som noen "*vesentlig forringelse av leiligheten*", med henvisning til kontraktens pkt. 1.2. Forholdet til brann og rømming hevdes i varetatt i hht forskrifter.

Vedrørende innredning til kjøkken og bad anføres det at det ikke er noen kvalitetsmessig forskjell mellom de to leverandørene, men at man velger å kjøpe fra den som kan levere samme kvalitet til lavest pris.

Entreprenøren hevder at det fremgår av beskrivelsen at lister leveres i malt utførelse. Han opplyser dermed at forbrukeren må betale et tillegg dersom han vil ha behandlet eik isteden.

Når det gjelder teknisk skap i leilighetens gang, opplyses det at dette *vil* bli plassert i hht tegning sist revidert 08.09.09. Også for dette forholdet hevdes det ikke å foreligge noen "*vesentlig forringelse av leiligheten*", med henvisning til kontraktens pkt. 1.2.

Det erkjennes at størrelsen på skyvedøra til soverom (08) har blitt endret og gjort smalere, men entreprenøren tilbyr seg å øke bredde til 1 meter, med henvisning til en "*diskusjon i møtet*". Det erkjennes også at størrelsen på vinduet i rommet er endret, men det anføres at heller ikke dette er å anse som en "*vesentlig endring av leiligheten*", med henvisning til kontraktens pkt. 1.2. Entreprenøren opplyser for øvrig at endringen gjelder fasaden for hele blokka.

Dermed konkluderer entreprenøren med at han ikke vil "*tilby noen form for kompensasjon i sakens anledning*". Dersom forbrukeren ikke godtar dette, tilbys han "*å heve kjøpet med tilbakebetaling av innbetalt forskudd, med renter fra klientkonto hos megler*".

Forbrukeren tar kontakt med et arkitektkontor, og anmoder åpenbart om å få en vurdering av de endringene som entreprenøren har foretatt. Uttalelsen foreligger 25. mai 2010.

Arkitekten vurderer den endrede slagretningen for hoveddøra som negativ, da den medfører at *"gangen er redusert med nærmere 1,0 m² av gulvets bruksareal"*, og den er mer uheldig ved eventuell rømming. Det erkjennes imidlertid at løsningen ikke bryter med forskrift. Også den endrede plasseringen av teknisk skap og dermed garderobeskap vurderes som dårligere. Uansett anføres det at forbrukeren skulle vært orientert på forhånd *før* det ble foretatt slike endringer.

Det samme gjelder for endringen av størrelsen på skyvedøra inn til, og vinduet i, soverom (08). Det anføres at de opprinnelige løsningene la opp til at rommet kunne benyttes som en del av stuearealet, spesielt pga plasseringen og nærkontakten mot terrassen, og at arkitekten trolig også har tenkt slik ved at han kun har stiplet innredningen. Slik rommet nå fremstår hevdes det å være *"trangt og lukket"*, mens det på kontraktstegningen fremstår som *"åpent og fritt"*. Avviket hevdes å utgjøre et kontraktsbrudd.

Vedrørende de to kjøkkenleverandørene opplyser arkitekten at han ikke ønsker å uttale seg om kvaliteten, men han poengterer at det *kan* være *"innredningsdetaljer som kan ha forskjellige kvaliteter"*.

Forbrukeren svarer 28. mai 2010 på entreprenørens siste e-post. Han opplyser at det var *han* som tok initiativet til møtet 14. april, og at hans håp var at man da skulle kunne komme til enighet med utgangspunkt i e-posten fra 22. mars. Det fremgår for øvrig at forbrukeren først *"satt med"* en leilighet i den andre blokka, men at denne ble *"byttet ut"* med den som ble kjøpt. Forbrukeren opplyser at *den* hadde en høyere pris enn den første, men at han sitter med et inntrykk av at entreprenøren mener at han *"er spesielt tilgodesett"*, og derfor forventer at han skal *"gå litt stille i dørene"*. Han avviser imidlertid at han har fått noen *"spesielt gunstig avtale"*, og hevder *"snarere motsatt"*.

Forbrukeren erkjenner at entreprenøren måtte etablere en forskriftsmessig brannventilasjon gjennom en sjakt på utsiden av hans leilighet, men han hevder at han kunne ha valgt en annen løsning og plassering slik at *hans* hovedinngangsdør ikke ville bli berørt. Han erkjenner at *selve sjakten* ikke forringer leilighetens funksjon og kvalitet, men han anfører at dens konsekvens berører inngangsforholdet. Dermed viser han til overnevnte uttalelse fra arkitekten, som vedlegges. Forbrukeren viser videre til kontraktens pkt 1.2, og krever at entreprenøren skal fremlegge tilfredsstillende dokumentasjon på at endringen med sjakten *ikke* har medført noen vesentlig forringelse av kvalitet og funksjon for leiligheten.

Vedrørende endret slagretning på hoveddør anføres det at entreprenøren har forsømt sin opplysningsplikt, og at endringen *ikke* kan anses som en *"mindre endring"*, med henvisning til kontraktens pkt 1.2. Det hevdes igjen at endringen forringer leilighetens funksjon og kvalitet, og det kreves at entreprenører eventuelt fremlegger tilfredsstillende dokumentasjon på at *så ikke* er tilfelle. Forbrukeren krever at slagretningen endres, eller at forholdet kompenseres på annet vis.

Også for typen kjøkkeninnredning anføres det at entreprenøren har forsømt sin opplysningsplikt, og at endringen *ikke* kan anses som en *"mindre endring"*, med henvisning til kontraktens pkt 1.2. Forbrukeren opplyser at han har tatt kontakt til diverse eiendomsmeglere og spurt hvilken type kjøkken de ville anbefale i et prosjekt der de skulle stå

for salget av leilighetene. Han hevder at det ikke var noen tvil om at HTH var "favoritten", og at leiligheter med HTH-kjøkken var lettere omsettelig, og medførte høyere pris enn for Sigdal-kjøkken. Dette hevdes også bekreftet av HTH, som opplyste at de kunne dokumentere påstanden gjennom spørreundersøkelser. Forbrukeren viser også til arkitektens uttalelse, og krever at entreprenøren *enten* leverer innredning fra HTH, *eller* at forholdet kompenseres på annet vis. Alternativt kreves det at entreprenører fremlegger tilfredsstillende dokumentasjon på at endringen fra HTH til Sigdal *ikke* har medført noen forringer av funksjon og kvalitet.

Vedrørende listverket opplyses det at dette ikke vil bli ytterligere kommentert.

Når det gjelder endringen knyttet til teknisk skap anføres det igjen at entreprenøren har forsømt sin opplysningsplikt. Forbrukeren hevder at han først i februar 2010 ble kjent med den endrede tegningen med revideringsdato 08.09.09. Han opplyser at han ikke forstår hvorfor opprinnelig plassering og størrelse ble endret, og betviler nødvendigheten. Sjakten hevdes nå å fremstå som lengre enn vist på kontraktstegningen, samtidig som den hevdes å være 15 cm bredere "*enn utsparingen i gulvet*", noe som hevdes å være unødvendig. Det vises til at garderobeskapet nå kommer *bak* hoveddøra når denne er åpnet, og at man må "*gå helt inn i leiligheten slik at døra kan lukkes, for så å gå tilbake i gangen for å henge av seg yttertøyet*". Endringen hevdes dermed å utgjøre en forringelse av funksjonen i leiligheten, også nå med henvisning til uttalelsen fra arkitekten. Det bestrides at kontraktens pkt 1.2 gir hjemmel for endringen, og det kreves igjen at entreprenører eventuelt fremlegger tilfredsstillende dokumentasjon på at den ikke har medført noen "*vesentlig forringelse*". Forbrukeren erkjenner at det ikke er mulig å tilbakeføre sjaktens plassering til den opprinnelige, men krever at entreprenøren skal kompensere for forringelse av funksjon og kvalitet.

Også for endringen av skyvedøra til soverom (08) anføres det at entreprenøren har forsømt sin opplysningsplikt. Forbrukeren bestrider at han i møtet 12. april aksepterte at bredden kunne endres til 1 m, da han hevder at han krevde en leveranse i hht kontrakten, dvs en dørbredde på ca 1,7 m. Han anfører at en slik bredde vil gjøre at rommet kan brukes som en del av stuearealet, dersom han skulle velge å nøy seg med *ett* soverom. Det vises også for dette forholdet til arkitektens uttalelse. Dermed hevdes det å foreligge en vesentlig forringelse av leilighetens funksjon og kvalitet. Det kreves at entreprenøren enten leverer døra i hht kontrakten, eller at forholdet kompenseres på annet vis.

Vedrørende redusert størrelse på vinduet til soverom (08) anføres det igjen at entreprenøren har forsømt sin opplysningsplikt. Bredden hevdes redusert fra 2,2 m til 1,5 m, og det anføres at reduksjonen utgjør "*nok lys til ett soverom på ca 9 m²*", eller en endring på 47 %. (I så fall er høyden ca 1,3 m) Endringen hevdes å utgjøre en vesentlig endring av funksjon og kvalitet. Forbrukeren erkjenner at det ikke er mulig å tilbakeføre vinduet til dets opprinnelige størrelse, men krever at entreprenøren skal kompensere for forringelsen.

Forbrukeren kommenterer for øvrig entreprenørens brev fra 30. juni 2009, der han bl.a. orienterer om at hans forbehold bortfallet, og at det blir byggestart. Han bestrider entreprenørens utsagn om at byggearbeidene "*antas å være i gang innen 3. kvartal 2009*", med ferdigstillelse 4. kvartal 2010. Forbrukeren hevder at dette "*ikke kan stemme*", da prosjektet allerede *var* igangsatt i 2. kvartal 2009, og at han "*ved selvsyn*" observerte at store deler av støpearbeidet for hans blokk var utført *før* 30.06.09. Han hevder at den engasjerte entreprenøren for disse arbeidene også kan bekrefte dette. Forbrukeren viser til kontraktens pkt 8.1 om at "*Boligen ventes klar til overtakelse ca 3. kvartal 2010 avhengig av byggestart*".

innen 2. kvartal 2009", og hevder at hans leilighet etter dette skal være ferdigstilt innen 30.09.10. Han opplyser at han har fått en antydning om at overleveringen ikke vil finne sted før i slutten av november, og varslet at han i så fall vil kreve dagmulkt i hht buofl.

Forbrukeren fremsetter tilbud om at han for *alle* forhold nevnt overfor er villig til å godta en økonomisk kompensasjon stor kr 200 000, som anføres å utgjøre et "*forsiktig anslag*" over konsekvenser. Dersom tilbudet ikke aksepteres, tilbyr han seg å heve kjøpet ved at entreprenøren kjøper tilbake leiligheten for kr 2,5 millioner, som hevdes å være "*dagens verdi i hht megler*".

Entreprenøren svarer 3. juni 2010. Han opplyser at han ikke har endrer standpunkt vedrørende de foretatte endringene. Når det gjelder byggetid og eventuell dagmulkt, hevder han til at blokkas næringsarealer i 1. etasje utgjør et *eget* prosjekt, "*som ikke har samme oppstart som boligdelen*", og at forbrukeren var kjent med dette. (Åpenbart fordi han var ansatt som prosjektsjef) Entreprenøren opplyser at han er uenig med forbrukeren vedrørende hans vurdering av "*verdiforringelse*", og poengterer at *det* også gjelder for hans vurdering av leilighets verdi som anføres å være ca kr 400 000 over kjøpesummen.

Entreprenøren opplyser for øvrig at han ikke kan se at forbrukeren har fremlagt noe finansieringsbevis, og han anmoder om at dette fremskaffes innen 14 dager. Dersom dette ikke kommer på plass, opplyser han at han vil vurdere om kontrakten skal gjennomføres eller ei.

Forbrukeren svarer 27. juni 2010. Det opplyses at finansieringsbeviset er oversendt og godkjent. Forbrukeren står fast på tidligere standpunkt, og uttrykker skuffelse over entreprenørens holdning. Spesielt påpekes det at han ikke viser vilje til å dokumentere at de leverte endringene *ikke* utgjør vesentlige endringer av funksjon og kvalitet med henvisning til kontraktens pkt 1.2. Han opplyser for øvrig at han fikk anslaget over leilighets markedsverdi fra entreprenørens salgsapparat i august/september 2009, samt fra en eiendomsmegler.

Entreprenøren søker juridisk bistand, og advokaten skriver til forbrukeren 27. august 2010, med henvisning til overnevnte e-post og tidligere korrespondanse. Vedrørende den "*utvendige*" sjakta for brannventilasjon, hevder hun at den ikke berører forbrukerens leilighet "*direkte*", og opplyser at hun derfor ikke vil gå nærmere inn på "*dette forholdet*".

Når det gjelder endringen av vinduet i soverommet hevdes det at bakgrunnen for denne har blitt meddelt forbrukeren tidligere, og at endringen verken medfører en forringelse av kvalitet eller vinduets funksjon "*i vesentlig grad*" da "*rommet er tiltenkt brukt som soverom*", slik det fremgår av tegning. Advokaten anfører at det ikke har noen betydning at forbrukeren eventuelt hadde tilsikt et annet bruksområde for rommet. Hun viser for øvrig til at det heller ikke kan vektlegges at innredningen på tegningen er stiplet, da "*det*" stort sett gjelder for innredningen i alle rom. Dermed anføres det at endringen ligger innenfor det entreprenøren kan tillate seg å gjøre i hht kontraktens pkt 1.2, med spesiell henvisning til begrepet "*i vesentlig grad*", samtidig som det påpekes at dette må bety at forbrukeren "*må tåle en viss*" forringelse av kvalitet og funksjon. Når det gjelder forbrukerens krav om at entreprenøren skal dokumentere at kvalitet og funksjon *ikke* har blitt redusert, anføres det at det er forbrukeren, som klager, som har bevisbyrden for dette.

Vedrørende endringen knyttet til teknisk skap i gangen, anføres det igjen at dette må anses som en *mindre* endring som ligger innenfor kontraktens pkt 1.2, også med henvisning til

beskrivelsens pkt 10 *"Annet"*. Til forbrukerens anførte ulempe om at man nå må *"gå helt inn i leiligheten slik at døra kan lukkes, for så å gå tilbake i gangen for å henge av seg yttertøyet"*, bemerkes det at det ikke er unormalt at man lukker utgangsdøra før man tar av seg tøyet. For øvrig vises det til at slagretningen på døra til badet er endret fra høyre- til venstrehengslet, og det anføres at *det* bidrar til at *"rommets løsninger og planlagte utforming"* ikke har blitt endret, med henvisning til arkitektens skepsis.

Når det gjelder den innvendige skyvedøra, hevdes det at kontrakten ikke gir grunnlag for å kreve denne med en bredde på 1,7 m, og at det dermed ikke forligger noen endring i forhold til denne. Det opplyses imidlertid at entreprenøren er villig til å levere en dør som blir så brei som mulig, *"tatt i betraktning de byggetekniske forhold"*.

Vedrørende endring av kjøkkenleverandør, hevdes det at forbrukeren, da han signerte kontrakten, *"under enhver omstendighet var klar over at leiligheten ble levert med Sigdalkjøkken"*, og at han således *"ikke kan bygge et krav på det som åpenbart er en feilskrift i vedlegg 1 i kontrakten"*. (Sikter åpenbart til romskjemaet, og at forbrukeren var ansatt som prosjektsjef hos entreprenøren der han bl.a. var direkte involvert i arbeidet med innhenting av tilbudet fra Sigdal)

Når det gjelder gulvlister vises det til at det i romskjemaet opplyses at gulvlister leveres *"eggehvitt behandlet"*. Han stiller seg derfor uforstående til forbrukerens krav om vederlagsfritt å få endret dette til lakkerte eikelister. Dersom endringen fortsatt ønskes, kreves fortsatt tilleggsbetaling.

Vedrørende forbrukerens påstand om at overleveringen av leiligheten vil bli forsinket, så bestrides dette. Det hevdes at denne *vil bli* i hht opplysningen i brevet fra 30.juni 2009.

Når det gjelder *alle* de foretatte endringene, så hevdes det at disse *"ikke har ført til noen kostnadsmessige besparelser"* for entreprenøren, og at det derfor ikke foreligger noe grunnlag for å imøtekomme kravet om kompensasjon. Det hevdes også at de foretatte endringene ikke har påvirket leilighetens markedspris, men det beklages at det ikke ble gitt tilfredsstillende informasjon om endringene på forhånd. Entreprenøren tilbyr seg å innløse leiligheten ved å kjøpe den tilbake ved at forbrukeren får tilbake *"den ytelsen som er ytt"* av han, men han avviser å gjøre det i hht forbrukerens forslag. Tilbudet står ved lag til 12. september. Dersom forbrukeren velger å forfølge saken, varsles det at man vil finne det interessant nærmere å få belyst forbrukerens *"involvering i prosjektet"*, som prosjektsjef hos entreprenøren. Forbrukeren anmodes om å forholde seg til advokaten fremover.

Forbrukeren svarer 13. september 2010. Han står fast ved tidligere fremsatte standpunkt og krav. Han bemerker for øvrig at det ikke er avgjørende for hans krav om kompensasjon hvorvidt entreprenøren *"har noen form for kostnadsmessige besparelser eller ikke"*. Forbrukeren anfører at han *"har båret risikoen for en leilighet hos «entreprenøren» i nå 3 år"*, og at det derfor er uaktuelt å heve kjøpet.

Entreprenørens advokat konstaterer i e-post fra 14. september 2010 at det på nåværende tidspunkt ikke foreligger grunnlag for ytterligere diskusjoner om sakens realiteter.

Forbrukeren får brev (åpenbart et "standardbrev") fra entreprenøren 29. september 2010 med varsel om *"forhåndsbefaring og overtagelse"*. Befaringen er planlagt til 8. november, mens overtakelsen angis til 9. desember.