

Protokoll i sak 597/2011

for

Boligtvistnemnda

01.12.11

Saken gjelder:

Krav om sikring av fjellskrent. Reklamasjon på flisarbeid og på montering av baderomsinnredning. Krav om dagmulkt.

1. Sakens faktiske sider

Entreprenøren søker om byggetillatelse for en to-mannsbolig 13. mars 2009. Tillatelsen gis 14. oktober 2009. Det fremgår at entreprenøren tildeles ansvarsrett for fagområdet SØK, og for PRO/KPR pluss UTF/KUT for *"bygninger og installasjoner"*. Områdene *"rør- og sanitæranlegg"*, og utførelse av *"anlegg, konstruksjoner og installasjoner"* dekkes av andre.

Partene inngår 16. november 2009 *"Kontrakt om rett til tomt med selveierbolig som ikke er fullført, herunder fritidshus"*. Forbrukerne kjøper den ene av de to seksjonene for avtalt vederlag kr 2 025 000 inkl mva. Beløpet skal i hht punkt 6.4 betales *"i sin helhet ved overtakelse av boligen og overlevering av tinglyst skjøte eller festekontrakt, jf. 12.2"*.

Ved eventuell forsinket betaling skal forbrukerne i hht pkt 6.7, andre ledd:

Betale forsinkelsesrente i henhold til lov om forsinket betaling av 17. desember 1976 nr. 100 (forsinkelsesloven)

I pkt 9.2 opplyses det at:

Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til 385 kalenderdager

Det gis tillegg for ferier. Utgangspunktet for fristen er *"når selger har fått beskjed om at igangsettingstillatelse er gitt og forbrukeren har stilt sikkerhet, jf. 7.2"*.

I hht pkt 8.1 skal forbrukeren ikke utføre noen egeninnsats før overtakelsen.

I klagen for nemnda, som er fremmet av entreprenøren, opplyses det at boligen på dette tidspunktet allerede er under oppføring, og at tomten befinner seg på et regulert kommunalt byggefelt.

"Leveringsbeskrivelse" datert 11. november 2009 er vedlegg til kontrakten. På side 5 presiseres:

om at ytterdøra er justert, og at det er fuget mellom betongplattning og dørterskel, så vises det til at forbrukernes takstmann har sagt at døra må heves, da den etablerte løsningen vil medføre fukt og råteskader, samt gi problemer for fremtidig flislegging av betongplattningen. Dermed hevdes det at den leverte konstruksjonen ikke er tilfredsstillende.

Vedrørende steinmuren, kreves det at denne utbedres i hht avtale.

Når det gjelder fjellskrånningen, vises det at forbrukernes takstmann har uttalt at det foreligger risiko for ras. Det hevdes for øvrig at en steinblokk har falt ned hos en nabo, og at det er samme type fjell der. Dermed står forbrukerne fast ved at *”det løse fjellet bør pikkes ned, og det øvrige fjellet sikres”*. Man imøteser også at det foretas en uavhengig faglig vurdering av forholdet. Advokaten ber om å få tilsendt de beregninger og vurdering som den ansvarlig prosjekterende foretar i sakens anledning. Det samme gjelder opplysninger om den faglige vurderingen av lengde og dimensjon på de fjellsikringsboltene som eventuelt planlegges brukt. Opplysningene hevdes å ha betydning for *”overtakelsesdatoen for boligen”*, med ny henvisning til buofl § 15 om at forbrukerne kan nekte overtakelse dersom det foreligger rimelig grunn til det. Den usikrede fjellskrenten anføres igjen å være en slik grunn.

Videre anmodes det om at entreprenøren fremlegger en eventuell midlertidig brukstillatelse for boligen, men det kreves at denne også skal ha med et skriv fra kommunen som viser at de er informert om fjellet og hvilke faremomenter for foreligger, samt at de har vurdert disse forholdene i hht pbl § 28-2 *”Sikringstiltak ved byggearbeid mv”*, der det heter at:

Bygge- eller rivingsarbeid, graving, sprenging eller fylling kan ikke igangsettes uten at de ansvarlige på forhånd har truffet nødvendige tiltak for å sikre mot at skade kan oppstå på person eller eiendom, og for å opprettholde den offentlige trafikk.

Maskiner, stillaser og alt utstyr for byggearbeid skal være forsvarlig innrettet og vedlikeholdt, og driften skal være ordnet slik at fare for liv og helse ikke oppstår. Kommunen kan gi de pålegg den finner påkrevd for at disse bestemmelser blir holdt, herunder om grunnundersøkelser.

Det vises også til forarbeidene til loven, der det heter at:

Sikringstiltak skal være truffet i forkant av arbeidets oppstart, men ordlyden i andre ledd begrenser ikke kommunens adgang til å gi pålegg også under selve byggearbeidet. Dersom behovet for å gi et slikt pålegg er en følge av ny kunnskap om omstendigheter som ikke forelå på det tidspunktet da det ble gitt byggetillatelse, eller dersom behovet oppstår som følge av naturgitte endringer i omgivelsene, vil det også kunne gis pålegg

Det opplyses at forbrukerne er innstilte på å bidra til en konstruktiv løsning av saken, og det anmodes om at entreprenøren tar hurtig kontakt for å avtale tiltak/løsninger.

Entreprenøren svarer 28. februar 2011. Han opplyser at han samme dag har sendt saken over til Boligtvistnemnda, da han ikke ser noen mulighet til å oppnå enighet. Han hevder igjen at overtakelsen *har* funnet sted. Årsakene til at forbrukerne ikke fikk utdelt nøklene var at de ikke hadde signert på skjøtet, og at de ikke hadde betalt. Entreprenøren viser for øvrig til at han i innkallingsbrevet til overtakelsesforretningen opplyste at:

Sjølv om de oppdagar manglar under synfaringa, vil ikkje dette i seg sjølv gje grunnlag for å nekte overtaking med mindre manglane er av ein slik karakter at dei gjev rimeleg grunn til å nekte overtaking, jf bustadoppføringslova § 15.

Han viser også til at forbrukerne hadde med seg egen takstmann under overtakelsesbefaringen, og hevder at det ikke skjedde noe under denne *”som tyda på nekting av overtaking”*. Det hevdes at det heller ikke forelå noen mangler som kunne gi grunnlag for

dette. Dermed avvises det at det foreligger noen grunn for å kreve dagmulkt, med henvisning til bestemmelsene i buofl.

Vedrørende flisene, vises det igjen til at forbrukerne har skaffet disse selv. Det avvises at det er gjort noen monteringsfeil, og at det er noe feil med underlaget. Videre hevdes det at utskifting av fliser enkelt kan skje etter innflytting, men det poengteres at det ikke foreligger noe som hindrer bruk av badet slik det nå er. Det vises også igjen til at det er et bad i 2. etasje, der det både er dusj og toalett som kan benyttes hvis det eventuelt skal utføres utbedringsarbeider i badet i 1. etasje.

Entreprenøren opplyser at han 11. februar 2011 foreslo, på telefon over for forbrukerne, at han kunne utbedre flisene mot en avtale om at kostnadene skulle betales av den part som Boligtvistnemnda kom til var den rette. Forslaget hevdes avvist. Entreprenøren viser imidlertid til at *han* har ansvarsretten for utførelsen av arbeidene på badet, og opplyser at han derfor nå *har* skiftet ut de krakelerte flisene, også fordi forbrukerne har nektet å betale og flytte inn. Arbeidene opplyses fullført 25. februar, med etterfølgende videofilming av resultatet som et bevis på at flisene nå ikke har tegn til krakelering. Kostnadene vil bli krevd dekket av forbrukerne, med henvisning til buofl § 32.

Det hevdes igjen at baderomsinnredningen er forsvarlig festet, og at det ikke foreligger noe grunnlag for utbedring. Det anføres for øvrig at monteringen av innredningen, som forbrukerne selv skaffet, ble utført som en gratistjeneste, og at det ikke var noen fliser som hadde krakelering i forbindelse med denne innredningen.

Ytterdøra hevdes "*montert i tråd med vanlig praksis*", og det opplyses igjen at den er justert og tettet i hht overtakelsesprotokollen. Det vises dessuten til at det er et overbygg over døra. Terskelhøyden opplyses å være 25 mm, i hht det som godkjennes som maksimal høyde for "*hus med universell utforming*". Dersom forbrukerne imidlertid ønsker å heve døra, opplyses det at dette kan utføres på timebasis.

Den omtalte steinmuren anses som ok.

Når det gjelder fjellskrenten, opplyser entreprenøren at han er uenig med forbrukernes takstmann med hensyn til om det foreligger fare eller ei. Han viser til at grunnentreprenøren har vurdert forholdet og renska fjellsida, og at *han* har ansvarsretten for grunn- og terrengarbeider på tomte. Det opplyses også at han har signert en kontrollerklæring for arbeidet. Videre vises det til at kommunen *var* på synfaring før de skrev ut brukstillatelsen. Dermed anføres det at forbrukerne og deres rådgivere ikke har fremsatt noe annet enn påstander og at "*fjellet er for dårlig*". Boligen hevdes bygget i hht lov og forskrift.

Entreprenøren viser videre til at han, tross uenighet om nødvendighet, påtok seg å montere fjellbolter på noen punkter for å imøtekomme forbrukerne sine ønsker. Han opplyser at dette arbeidet nå er fullført, og anfører at han med det har gjort det han kunne for å bidra til en konstruktiv løsning. Dermed fremlegges følgende oppsett for hva som skal betales:

Faktura 53	kr 2 148 302 (Hovedbeløp inkl endringer)
Faktura 70	kr 2 125 (Endring fliser i hht avtale i bestillingsmøtet)
Faktura 71	kr 18 640 (Arbeid med skifting av 42 fliser)
Forsinkelsesrenter pr 28.02.11	<u>kr 20 129</u>
Sum	kr 2 189 196

Det vedlegges beregning for forsinkelsesrentene, og det anmodes om at overstående beløp betales. Dersom det fortsatt bestrides at det foreligger betalingsplikt, anmodes det om at overnevnte beløp deponeres i hht buofl § 49.

Forbrukernes advokat svarer entreprenøren 2. mars 2011. Han stiller seg undrende til entreprenørens utsagn om at det ikke er mulig å oppnå enighet utenom Boligtvistnemnda. Det opplyses at forbrukerne foreløpig ikke vil ta stilling til om saken skal behandles i nemnda, da de heller vil vurdere å bringe saken inn for *"de alminnelige domstoler dersom det finnes tjenlig"*.

Vedrørende overtakelsen, hevdes det fortsatt at denne ikke har funnet sted. Det opplyses at det er registrert stor aktivitet i bygget de senere dagene, og at forbrukerne derfor forventer en snarlig innkalling til ny befaring. Under denne forventes det at bygget er klart for overlevering, og at forbrukerne får tilgang til nøklene. Det opplyses videre at det er registrert at fliser har blitt skiftet ut, men det poengteres at forbrukernes syn på ansvaret for krakeleringen er det samme som tidligere. Hvorvidt utskiftingen anses som tilfredsstillende, vil bli bedømt ved befaringen, men det opplyses at forbrukerne ikke vil betale for arbeidet som krevd.

Kravet om dagmulkt fastholdes. Beløpet vil bli beregnet ved overtakelse.

Når det gjelder baderomsinnredningen, hevdes det igjen å foreligge en mangel ved at spikerslag ikke ble satt opp. Det anføres at det *"for en erfaren snekker er innlysende"* at slike skal etableres, og det hevdes at mangelen raskt kan utbedres.

Vedrørende ytterdøra vises det til at overbygget er svært lite, og at det ikke er tilstrekkelig til å være på den værutsatte siden av bygget. Dermed fastholdes kravet om at døra heves i hht anvisningen fra takstmannen.

Vedrørende steinmuren kreves det igjen at denne *"tas igjen"*, med henvisning til en muntlig avtale med entreprenøren om dette.

Selv om det nå er innsatt sikringsbolter i fjellskråningen, kreves det fortsatt at det må fremlegges dokumentasjon på at dette er tilstrekkelig. Det vises i den sammenheng til en uttalelse fra takstmannen som bl.a. opplyses å ha sagt at plasseringen av *"boltene ser meget vilkårlig ut"*. Det poengteres at uttalelsen kommer fra en autorisert takstmann, og at den dermed ikke bare kan anses som en påstand, fremsatt av forbrukerne.

Når det gjelder kravet om betaling, anføres det at hovedbeløpet enda ikke har forfalt til betaling, da overtakelsen ikke har funnet sted. Dermed kan det heller ikke kreves forsinkelsesrenter. Kravet om betaling av faktura nr 70, vedrørende endring av fliser, avvises med at *"det ikke er avtalt tillegg for dette"*. Kravet om betaling av faktura nr 71 for utskifting av fliser avvises med at *"dette ikke er bestilt"*.

Det opplyses at forbrukerne vil vurdere betaling av hovedbeløpet i hht kontrakt, etter befaring og etter at entreprenøren har fremlagt dokumentasjon for sikring av fjellskrenten. Da vil de også vurdere å sette beløpet eller deler av det på en sperret konto, inntil *"avtale eller rettskraftig dom foreligger"*.

Entreprenørens klage for Boligtvistnemnda er datert 28. februar. Den innregistreres 3. mars 2011. I klageskjemaet har entreprenøren oppgitt, under "*partenes økonomiske mellomværende*", at "*avtalt vederlag + endringskontrakter o.l*" utgjør kr 2 148 302 + kr 19 500 = kr 2 167 802.

Entreprenøren svarer på overnevnte brev fra forbrukernes advokat 6. mars 2011. Han opplyser at det er forbrukernes krav om dagmulkt som er hovedårsaken til at han har fremmet sak for tvistnemnda, men at det også er uenighet om de fleste av de andre punktene. Entreprenøren hevder at boligen har stått klar helt siden 21. januar, og viser til at forbrukerne kan ta kontakt direkte med byggeplassformannen dersom de ønsker å foreta befaring av utbedrede forhold i hht overtakelsesprotokollen. Dermed anmodes det igjen om at de flytter inn og betaler utestående. Eventuelt omtvistet beløp kreves igjen deponert.

Entreprenøren kontakter et konsulentfirma som befarer tomte og den aktuelle fjellskråningen. De rapporterer tilbake til entreprenøren 17. mars 2011. Rapporten inneholder bl.a. 8 stk fotografier. (Kun 7 stk fremlagt for nemnda, da bilde nr 5 mangler) Det konkluderes med at:

Det arbeidet som nå er utført, og det sikringsarbeidet som er foretatt, er etter vårt skjønn av god og fagmessig kvalitet. Nedsetting av fjellboltene var sannsynligvis ikke nødvendig, da disse partiene som boltene er satt i ligger nokså flatt, og når de ikke har løsnet under maskinrensken, så sitter disse fast. Imidlertid er det betryggende at boltene er nedsatt som ekstra sikring.

Som det fremgår av bildematerialet, er der en del løsgrus og mindre steiner som ligger på fjellet. Selv om avstanden fra boligene (minste avstand målt i nordvestre hjørnet 2,8 m) til fjellfot er god, så vil vi anbefale at en tar en spylrensk av fjellet. Dette med tanke på at mindre barn vil ferdes her.

Vi kan ved vår befaring, og den kunnskapen vi har om arbeidets utførelse, ikke se noen fare for utglidning, eller fare for ras av fjellet. Fjellet er av god kvalitet, det utfallet som eventuelt har vært, er rensket bort og fjernet, og løse partier er ikke observert

Entreprenøren sender brev til kommunen 22. mars 2011. Det fremgår at forbrukerne og deres advokat har uttalt seg om fjellsikringssaken i lokalavisen. Derfor vedlegges overnevnte konsulentrapport, samtidig som det opplyses at konsulenten har sentral godkjenning i tiltaksklasse 2 for entreprenørvirksomhet, og for prosjektledelse knyttet til små og store anlegg. Det fremgår at det samtidig søkes om ferdigattest. (Ikke fremlagt for nemnda)

Forbrukernes advokat skriver til entreprenøren 13. april 2011. Han anmoder om et snarlig møte slik at partene kan få konkretisert hva man nå er enige om, og hva som gjenstår av uenighet, knyttet til overtakelsen og betingelsen for denne, samt hvilket beløp som kan holdes tilbake. Det anmodes igjen om at entreprenøren oversender etterlyst dokumentasjon knyttet til fjellsikringsboltene etc.

Entreprenøren svarer 14. april 2011. Han viser til at forbrukerne fikk utdelt FDV-dokumentasjon med instruks for bruk av ventilasjonsanlegg etc. ved overtakelsesforretningen 21. januar 2011, og at de da også signerte på skjøtet. Dermed anføres det at forbrukerne har fått den dokumentasjonen som de skal ha i hht buofl. Det opplyses for øvrig at det ikke er vanlig å utlevere "*prosjekteringsmateriell, arbeidsteikningar, sjekklister og berekningar*". Entreprenøren anfører at verken forbrukerne, deres konsulenter eller advokaten har fremlagt noen dokumentasjon på "*at noe er gale*". Han viser imidlertid til at han selv har engasjert konsulent, og vedlegger overnevnte rapport vedrørende fjellskrenten og sikringen av denne. Dermed fremsettes følgende oppjusterte krav om betaling:

Faktura 53
Faktura 70

kr 2 148 302 (Hovedbeløp inkl endringer)
kr 2 125 (Endring fliser i hht avtale i bestillingsmøtet)

Faktura 71	kr 18 640 (Arbeid med skifting av 42 fliser)
Forsinkelsesrenter frå 21.01.11 til 13.04.11	kr 43 600
Sum	kr 2 212 666 (Egentlig kr 2 212 667)

Entreprenøren viser til at han har sendt saken til Boligtvistnemnda for behandling der, men han anmoder om at forbrukerne betaler overstående slik at de kan få nøklene og ta boligen i bruk. Han minner samtidig om at omtvistet beløp kan deponeres i hht buofl 49, slik at betaling kan anses som utført, men poengterer at forbrukerne risikerer å måtte betale forsinkelsesrenter dersom de deponerer et høyere beløp enn det er grunnlag for. Han oppgir et nummer på en egen spesielt opprettet deponikonto i bank.

Forbrukernes bank bekrefter 28. april 2011 at forbrukerne samme dag har innbetalt kr 2 150 427. Av dette er kr 250 000 innsatt på den opprettede deponikontoen, med henvisning til pkt 8 i overtakelsesprotokollen. Det betyr at deponibeløpet er knyttet til reklamasjonen på de krakelerte flisene.

Forbrukernes takstmann besiktiger boligen 28. april 2011, og skriver rapport dagen etter. Det vedlegges en rekke fotografier. En av tømmerne er til stede ved befaringen sammen med forbrukerne. Takstmannen opplyser at det fortsatt er fliser som har en krakelering i overflaten, og opplyser at tømmeren *"mente at flislegger erfarte at når han skiftet fliser så ble det krakelering i nye fliser og naboflis som ble utskiftet og i fliser som ble montert"*. Han opplyser videre at *"det kan virke som en skjørhet i overflaten"*. Det anføres at entreprenøren må utrede forholdet, og det anmodes om at en flis oversendes slik at takstmannen selv kan foreta en eventuell undersøkelse. Takstmannen konkluderer med at baderommet må rives innvendig og bygges opp på nytt ved at underlaget *"forbedres med for eksempel trobord som underlag og spikerslag for innredning"*. Det hevdes også at det ble konstatert *"stor bevegelse i det vegghengte wc som også hadde lekkasje fra avløpet"*, og at *"det rant vann ut på gulvet i fra wc-skålen"*. Takstmannen opplyser imidlertid at *"badet kan benyttes mens en utreder utbedringer"*.

Når det gjelder ytterdøra, så hevdes det at denne må heves før det kan legges *"flis/skifer på platt mot vest"*.

For øvrig hevdes det å være store overflateavvik i stua, og det etterlyses *"avviksdokumenter i hht kontrakt"*. Det er imidlertid enighet om at man skal se nærmere på dette ved ett-årsbefaringen. Også diverse andre forhold skal tas da.

I pkt 8 hevdes det utvendig å foreligge manglende tilbakefylling til murer og pussing av disse.

Vedrørende fjellskrenten, opplyses det at denne *"må finrenskes for en del åpenbart løse steiner"*, og det anføres at skrenten må holdes under oppsyn da *"vann rennet fritt under store fjellhyller som kan løsne og som åpenbart er løse mot underlaget"*. Det erkjennes imidlertid at de monterte boltene *"så bra ut"*.

Forbrukernes advokat skriver til entreprenøren 7. mai 2011. Overnevnte rapport vedlegges. Det vises til takstmannens konklusjon om at badet må rives og bygges opp på nytt, og at forbrukerne har deponert kr 250 000. Dermed anmodes det om beskjed om nå dette arbeidet vil bli igangsatt. Det anmodes også om å få tilsendt *"dokumentasjon på standard"*, knyttet til de opplyste overflateavvikene i stua. For øvrig bes det om utbedring av de øvrige forholdene som omtales i takstrapporten.

Entreprenøren svarer 22. mai 2011. Han kommenterer spesielt takstrapporten. Når det gjelder flisene viser han til hva som har skjedd, og til at det nå er påvist krakelering på 6 – 7 nye fliser. Han anfører at *det* viser at det må være noe galt med flisene, og at problemet ikke kan ha noe med monteringen av disse å gjøre. Entreprenøren oppfordrer forbrukerne til å ta kontakt med flisleverandøren for å få tak i en flis som kan undersøkes videre. Selv opplyser han å ha konstatert at flisene er "*tjukke og kraftige*", og at ingen av de flisene som ble skiftet ut hadde knekt, men at det kun var krakelering i glasuren. Dermed anføres det at feilen eller svakheten er *der*. Han anfører videre at forbrukernes takstmann ikke har fremlagt noen dokumentasjon på at det er utført noe arbeid som tilsier at badet må "*rives*". Det hevdes dessuten at krakeleringen er lite synlig, og det påpekes at den ikke påvirker tettheten i badet. Dermed opplyses det at det ikke vil være noe problem forbundet med bruken av badet inntil Boligtvistnemnda har avgjort om det foreligger en mangel eller ei.

Vedrørende ytterdøra anføres det igjen at denne er montert på vanlig måte med 25 mm høy terskel. Det hevdes at forbrukerne under byggeprosessen aldri ga beskjed om at de skulle ha fliser eller skifter på plattingen. Dersom de vil ha hevet døra, kreves det betaling for dette.

Lekkasjen fra WC hevdes utbedret, samtidig som det opplyses at forholdet ikke hadde ført til noen "*skade*".

Entreprenøren viser til at takstmannen ikke har oppgitt hvilke overflateavvik han har målt i stua. Det hevdes imidlertid at det ikke foreligger avvik som er større enn "*toleransen som gjelder for avtalen*", etter at det opplyses å være foretatt noen mindre rettinger "*for å være løysningsorientert og for å imøtekomme kunden sitt ønske*". Det vises for øvrig til leveransebeskrivelsen, der det på side 6 opplyses hvilken toleranseklasse i NS 3420 som gjelder for arbeidene. Videre vises det til den informasjonen forbrukerne fikk 29. september 2010, før de startet med sine egeninnsatsarbeider, og at de da spesielt ble oppfordret til å melde fra om eventuelle overflateavvik før arbeidene ble igangsatt. Dersom de ikke gjorde det, ble de informert om at de hadde "*akseptert underlaget som tilfredsstillende eller godt nok*". Slik melding ble ikke gitt, og entreprenøren anfører at forbrukerne dermed godkjente overflatene og nå uansett reklamerer for sent.

Vedrørende utvendige murer, så opplyses det at manglende tilbakefyllinger og pussing nå er utført. Det opplyses også at fjellskrenten "*no er reinsa og fin*".

Med henvisning til advokatens brev fra 7. mai 2011, påpekes det at det deponerte beløpet stort kr 250 000 er bestemt av forbrukerne, uten noen forutgående avtale med entreprenøren om størrelsen. Det opplyses at det kreves forsinkelsesrenter av beløpet. Entreprenøren opplyser også at han nå ikke lenger har anledning til å holde tilbake nøklene til boligen.

Forbrukernes advokat har åpenbart tilskrevet kommunen, som svarer 26. mai 2011. Kommunen redegjør bl.a. for hvem som har hatt ansvar for *hva* i byggesaken, og hvordan prosessen har vært med hensyn til kontakt med entreprenøren. Det vises til at *han*, bl.a. ved engasjement av egen konsulent, "*har tatt ansvar*" og sørget for "*uavhengig sidemannskontroll på sikringstiltaka*". Dermed opplyses det at kommunen ikke har flere merknader til saken.

Forbrukernes advokat gir første tilsvarende til nemnda 11. juli 2011. Han redegjør for saken i hht overstående. Tidligere fremsatte standpunkt gjentas og utdypes. Det anføres at forbrukerne først overtok eiendommen 28. april 2011, men at den fortsatt lider av en rekke mangler. Det

gjelder spesielt for badet i 1. etasje, der det kreves at dette *"tas ned og reetableres"*. For øvrig hevdes det at *"bad nr 2 da ikke var klar til bruk"*. Advokaten avviser at overtakelsen fant sted 21. januar 2011, og anfører at forbrukerne selv måtte følge opp overtakelsen over for entreprenøren, da *han* ikke kalte inn til noen *"senere overtakelse eller befaring"*. Vedrørende fjellskrenten vises det til at forbrukernes takstmann vurderte denne som utilstrekkelig sikret på overtakelsestidspunktet. Det vises for øvrig til innholdet i brevet fra 21. februar 2011. Dokumentasjonen på sikringen av fjellskråningen opplyses mottatt først 26. april.

Når det gjelder skjøtet, så beklages det at forbrukerne ikke signerte på dette før ved befaringen 21. januar 2011, men det anføres at *det* skyltes en missforståelse da de *"ikke er bevandret i språkbruken"*. Det anføres også at entreprenøren kunne ha forklart dette bedre.

Kravet om forsinkelsesrenter avvises, og det kreves dagmulkt fra 21. januar.

Vedrørende flisene opplyses det nå å være 98 fliser som *"enten har sprukket eller krakelert"*. Det anføres at forbrukerne *"kun valgte ut fliser til badet"*, men at arbeidet ble utført i hht avtale med entreprenøren. Dermed anføres det at forbrukerne *"under enhver omstendighet ikke er ansvarlig for at badet er levert slik det nå fremstår"*, da dette ansvaret tilligger entreprenøren.

Når det gjelder manglende spikerslag i vegg i bad, vises det til et punkt om dette i *"Byggebransjens våtromsnorm"*. Det kreves for øvrig også at entreprenøren skal erstatte eventuelle skader som måtte oppstå på innredningen når utbedringsarbeidet igangsettes.

Også for ytterdøra er standpunktet som før, samtidig som det vises til at forbrukerne allerede har opplevd vanninntrengning.

Steinmuren hevdes fortsatt ikke utbedret i hht muntlig avtale. (Ikke nærmere redegjort for hva som er situasjonen og hva som kreves)

Kommunen utsteder ferdigattest 15. juli 2011.

Entreprenøren gir tilsvarende til nemnda 23. august 2011. Tidligere standpunkt gjentas og utdypes, og det fremlegges supplerende dokumentasjon, inntatt i overstående redegjørelse.

Entreprenøren står fast ved at overtakelsen fant sted 21. januar 2011, og han bestrider at forbrukernes takstmann, som var til stede, ga uttrykk for at sikringen av fjellskrenten var utilstrekkelig. Det anføres at hans råd til forbrukerne om ikke å ta over boligen først ble fremmet i hans e-post fra 28. februar. Det vises også til at kommunen hadde besiktiget fjellet før de ga midlertidig brukstillatelse, og at grunnentreprenøren vurderte skrenten som trygg. Entreprenøren dokumenterer dessuten at både grunnentreprenøren og den engasjerte konsulenten har sentral godkjenning innen sine fagområder, mens det anføres at forbrukernes takstmann ikke har noe tilsvarende.

Det anføres videre at det ikke foreligger noe grunnlag for å hevde at forbrukerne ikke ble godt nok informert om følgene av å signere på overtakelsesprotokollen, med henvisningen til informasjon gitt i innkallingsbrevet, i tillegg til muntlig informasjon. Det vises også til at det i brevet opplyses at *"for sein betaling vil føre til morarenter etter bustadoppføringslova"*.

Kravet om dagmulkt avvises.

Intet nytt vedrørende fliser og bad, spikerslag i vegg eller ytterdør.

Steinmuren opplyses utbedret ved at en ”nase” er meislet bort, i hht avtale med forbrukerne. Dermed hevdes reklamasjonen utbedret.

Etter dette fremlegges nedenstående regnestykke for utestående beløp:

Faktura 53	kr 2 148 302
Faktura 70	kr 2 125
Faktura 71	kr 18 640
Innbetalt 28.04.11	- kr 1 900 421
Forsinkelsesrenter pr 22.08.11	kr 59 255
Sum krav	kr 327 901

(Fremlagte kopier av renteberegninger viser kr 51 382,68 for hovedbeløpet (faktura 53) i tiden fra 21. januar til 28. april, og kr 7 239,73 for det tilbakeholdte beløpet stort kr 250 000 fra 28. april til 22. august. En beregning oppgitt å være knyttet til ”skifting av fliser” viser for perioden 14. april til 22. august kr 604,14, mens en beregning knyttet til ”store fliser og badegulv” viser kr 30,39 for perioden 1. mars til 28. april. Det gir til sammen kr 59 256,94)

Forbrukerne reklamerer 5. september 2011 på ”vannlekkasje ytterdør”. De opplyser at de 2. september vasket plattingen foran døra, og ”brukte spyleslange for å spyle den rein”. Da de etter det åpnet døra, oppdaget de at det hadde kommet vann inn i gangen.

Forbrukernes advokat gir tilsvaer til nemnda 14. september 2011. Han hevder at fjellskrenten var et tema på overtakelsesforretningen, og at *det* kan bevitnes både av takstmannen og eieren av naboseksjonen. Det hevdes videre at entreprenøren nektet å ta med noe om fjellsikring i protokollen, da han ga uttrykk for at ”*dette kunne man ta igjen senere*”. Det erkjennes imidlertid at entreprenøren ga uttrykk for at han ”*mente at fjellet var bra nok*”. Videre anføres det at forbrukerne fikk opplyst at protokollen bare var til ”*for å få dokumentert de forhold som var på listen*”, og at en signering kun gjaldt for disse forholdene, mens andre kunne tas igjen senere.

Vedrørende baderommet, bestrides det at dette kunne benyttes på overtakelsestidspunktet, med henvisning til takstmannsrapporten. Det hevdes for øvrig igjen at badet i 2. etasje ikke var i brukbar stand.

Når det gjelder flisene hevdes det nok en gang at årsaken til krakelering *må* skyldes uforsiktig behandling av flisene fra entreprenørens side. Det hevdes for øvrig at det ikke stemmer at det var forbrukerne som skaffet flisene, da det anføres at eneste *de* gjorde var å velge en annen type enn den entreprenøren hadde som sin standard. Dermed hevdes det at *det* ikke endret ansvarsforholdet mellom partene.

Vedrørende ytterdøra vises det til overnevnte nye reklamasjon fremsatt 5. september.

Ellers intet nytt vedrørende spikerslag i vegg i bad eller steinmur.

Krav om betaling for utskifting av ødelagte fliser, og av forsinkelsesrenter avvises som tidligere, men det opplyses at forbrukerne har betalt faktura for store fliser på bad. (Faktura nr 70 stor kr 2 125)

Entreprenøren gir tilsvarende 27. september 2011. Han bekrefter at fjellskråningen *var* et tema under overtakelsesbefaringen. Han forklarer at man etter å ha notert pkt 14 i protokollen gikk ut døra på baksiden av huset, og snakket bl.a. om skråningen. Han hevder at samtalen forløp på en slik måte at det ikke ble notert noe punkt om denne i protokollen. Etter at punktene 15 – 17 var nedfelt opplyses det at takstmannen reiste, mens forbrukerne og entreprenøren gikk inn igjen i boligen for å avslutte overtakelsen. Dermed avvises påstanden om at han nektet å notere noe om fjellet i protokollen, da det hevdes at det verken fra forbrukerne eller takstmannen ble fremsatt noe krav om dette. Entreprenøren bekrefter for øvrig at protokollen bare gjelder for de noterte forholdene, men at det *er* anledning til å ta opp nye forhold som måtte oppstå senere.

Også for badet anføres det at verken forbrukerne eller deres takstmann sa noe om at dette ikke kunne brukes. Det hevdes tvert om at de ga uttrykk for at badet *kunne* brukes mens en fikk undersøkt flisene. Det vises til at takstmannens påstand om at badet måtte rives først kom 4. februar, men at det ikke foreligger noen rapport fra takstmannen om at badet ikke kan brukes. Tvert om opplyser han i sin rapport fra 29. april 2011 at badet *kan* benyttes, til tross for at det på dette tidspunktet har oppstått krakelering på flere fliser enn ved overtakelsen.

Når det gjelder flisene, opplyses det at forbrukerne ville ha et annet format på flisene enn den entreprenøren hadde som standard på 20 x 20 cm. Da de ville ha 20 x 50 cm, fikk de anledning til selv å oppsøke flisleverandøren for å ta ut den typen de ville ha, og for å få disse levert fra leverandøren. Da forbrukerne valgte å benytte samme leverandør som entreprenøren, så opplyses det at de dermed kun betalte mellomlegget direkte til leverandøren. Entreprenøren anfører imidlertid at han ikke hadde noen påvirkning eller kunnskap om de flisene forbrukerne valgte før den dagen disse var på byggeplassen, og at rett adresse for reklamasjonen må være flisleverandøren.

Den utskiftingen av fliser som skjedde i ettertid, hevdes foretatt etter avtale med en av forbrukerne.

Vedrørende manglende spikerslag i bad, vises det til at forbrukerne har 5 års reklamasjonsrett, og at de dermed kan reklamere på innfestingen av innredningen dersom det mot formodning skulle vise seg at denne ikke er tilfredsstillende. Det bemerkes for øvrig igjen at monteringen ble foretatt vederlagsfritt.

Når det gjelder den nye reklamasjonen på ytterdøra, så vises det til at denne er behandlet. Tettingen i døra ble 23. september 2011 utbedret ved at entreprenøren "*stramma dør til pakning*".

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

De forholdene som påberopes, reiser to atskilte spørsmål. Det ene er hvorvidt overtakelsen faktisk fant sted for sent, slik at det gir forbrukeren rett til dagmulkt, jf. buofl §§ 17 og 18. Det andre er om det foreligger mangler som entreprenøren har plikt til å rette etter buofl § 32.

2.1. Dagmulkt

Entreprenøren hevder at forbrukerne overtok boligen 21. januar 2011 ved at de da signerte på overtakelsesprotokollen. Forbrukerne hevder imidlertid at overtakelsen først fant sted 28. april

ved at de da innbetalte kr 2 150 427, i hht kontraktens pkt 6.4, og av dette deponerte kr 250 000 knyttet til reklamasjonen på de krakelerte flisene. Årsaken til at de hevder at overtakelsen *ikke* fant sted 21. januar er hovedsakelig knyttet til 2 forhold. Det ene gjelder en fjellskrent på baksiden av boligen som de hevder ikke var forsvarlig sikret, og det andre gjelder oppdagede krakeleringer i enkelte fliser i badet i 1. etasje, nedfelt i pkt 8 i overtakelsesprotokollen. Begge forhold anføres å gi grunn til å nekte å overta. Forbrukerne hevder at de først 26. april mottok tilfredsstillende dokumentasjon på at fjellet var forsvarlig sikret.

Deres advokat hevder i tilsvarende fra 21. februar 2011 at det ble avtalt at den *formelle* overtakelsen først skulle skje *etter* at entreprenøren hadde rettet opp de forholdene som var anmerket i protokollen, og en besiktigelse av disse. I protokollen er det angitt en utbedringsfrist på 14 dager. Det hevdes også at forbrukerne fikk opplyst at protokollen bare var til "*for å få dokumentert de forhold som var på listen*", og at en signering kun gjaldt for disse forholdene, mens andre kunne tas igjen senere. Entreprenøren avviser at det ble inngått noen slik avtale, eller gitt noen slik informasjon. Han viser tvert om til de opplysningene som ble gitt 7. desember 2010 i innkallingsbrevet til en overtakelsesforretning som var planlagt avholdt 17. desember, men som ble utsatt fordi den ene av forbrukerne ikke kunne være til stede. *Der* redegjøres det for hva som skal skje, og følgene av gjennomført forretning. Nemnda kommer etter dette til at overtakelsen *fant* sted 21. januar 2011, først og fremst ved at forbrukerne signerte overtakelsesprotokollen. Det har ingen betydning om det foreligger eventuelle mangler, hvis man ikke aktivt nekter å overta. Det vises også til at forbrukerne i innkallingsbrevet fra 7. desember 2010 fikk inngående informasjon om følgene av en overtakelsesforretning. Med en avtalt byggetid på 385 kalenderdager, og etter tillegg for ferier, skulle boligen overleveres innen 28. januar 2011. Overleveringen var således rettidig, og det foreligger ikke grunnlag for dagmulkt.

2.2. Utbedringsplikt

2.2.1 Fjellskrenten

Partene er enige om at fjellskrenten *var* et tema på overtakelsesforretningen, selv om det ikke er nedfelt noe om dette i protokollen. Forbrukerne og deres takstmann hevder at det ble gitt uttrykk for at skrenten måtte anses som usikret, da det forelå risiko for ras, selv om de erkjenner at entreprenøren ga uttrykk for at den var trygg nok. Forbrukerne hevder imidlertid at entreprenøren nektet å ta med noe om fjellsikring i protokollen. Entreprenøren bestrider at det ble fremsatt noe krav eller ønske om at det skulle tas med noe punkt om dette, verken fra forbrukerne eller deres takstmann. Han hevder at takstmannens råd til forbrukerne om ikke å ta over boligen først ble fremmet i hans e-post fra 28. februar. Det vises også til at kommunen hadde besiktiget fjellet før de ga midlertidig brukstillatelse, og at grunntreprenøren vurderte skrenten som trygg. Entreprenøren dokumenterer dessuten at både grunntreprenøren og den senere engasjerte konsulenten har sentral godkjenning innen sine fagområder, mens det anføres at forbrukernes takstmann ikke har noe tilsvarende.

Nemnda viser til at entreprenøren valgte å sikre fjellskråningen i ettertid, men at han gjorde det klart at dette ikke ble gjort av annen grunn enn for å gi forbrukerne større trygghet. Nemnda vil også vise til utsagnet i konsulentrapporten fra 17. mars 2011, der det bl.a. opplyses at fjellet er av god kvalitet, og at:

Nedsetting av fjellboltene var sannsynligvis ikke nødvendig, da disse partiene som boltene er satt i ligger nokså flatt, og når de ikke har løsnet under maskinrensken, så sitter disse fast.....

Husk at avtale om endringer alltid skal gjøres skriftlig på endringsavtale

Situasjonsplan, snitt av tomt og tegninger utgjør ytterligere vedlegg. Snitt-tegningen av tomte viser at det bak boligen er en bratt skråning, men det opplyses at terrenget ikke er oppmålt. Skråningen er også indikert på situasjonsplanen.

Forbrukerne fremlegger finansieringsbevis 27. november 2009. Beløpet er ikke oppgitt, men det opplyses at *"kjøpesum vert overført selgers konto i hht kontrakt når tinglyst heftfritt skøyte ligg føre"*.

Det avholdes *"bestillingsmøte"* 6. januar 2010, der man gjennomgår kontraktsgrunnlaget i hht en egen *"sjekkliste"*. I protokollen er det presisert/avtalt en rekke forhold. Noen av disse er:

- Kunde kan gjere endringar av fliser direkte med flisleverandør
- Endringane og tilleggspris skal kunde gjere opp direkte med elektrikar, flisleverandør og rørlegger
- Opplysning om kostnader ved endring av bad: Kasse rundt vegghengte toalett 2500 ink. Materialer. Legging av fliser 30 x 30 på golv med fall 250 kr m². Legging av moasaikkflis 300 kr m². Muring av glassbyggestein faktureras etter medgådd tid
- Uteområde: Mindre terrengmessige tilpassingar / endringar kan førekomme
- På ein «entreprenøren»-byggeplass er orden, HMS og sikkerhet viktig. Ynskjer forbruker synfaring på byggeplass, så skal dette avtalast med byggeleiar på førehand
- Gjer eigeninnsatsen til forbrukar det slik at entreprenøren blir forsinka med sitt arbeid, har entreprenør rett på lenga byggetid, og dekking av rentedagar på byggjelån. «Entreprenøren» er ikkje ansvarleg for feil eller manglar på utføring eller materialar levert av kunde

Det avtales en rekke endringer og tillegg vedrørende leveransen. Disse nedfelles i egen endringsavtale som senere oppdateres fortløpende, etter hvert som nye endringer avtales. På en fremlagt kopi datert 7. desember 2010 dekker de 10 første punktene det som til da var avtalt. 22.02.2010 avtales det i pkt 11 at forbrukerne trekker ut baderomsinnredningen i underetasjen, mens det 27.05.2010 i pkt 18 ble avtalt at entreprenøren skal levere *"grunna plater for tapet"*. I pkt 25 opplyses det at *"Det vil bli 2-3 trappetrinn fra bilvei til gangveg til seksjonane"*. Etter avtalte endringer pr 18. august 2010 har avtalt vederlag steget til kr 2 148 302.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 29. september 2010, der han viser til at han holder på med oppføringen av boligen. Han opplyser at det er registrert at forbrukerne, i byggetiden til håndverkerne, oppholder seg på byggeplassen. Det vises til at driftslederen flere ganger har gjort dem oppmerksom på at dette ikke tillates, og at eventuelle synfaringer skal avtales på forhånd, av sikkerhetshensyn. Det anmodes om at dette respekteres. Dersom det ikke skjer, varsles det at arbeidene på byggeplassen vil bli stanset, samtidig som det vil bli fremsatt krav om fristforlengelse. Forbrukerne informeres videre om at boligen forventes klar for egeninnsats mandag i kommende uke, og at de *"da får 1 uke som dere kan disponere husværet for å utføre egeninnsats"*, da det er avsatt 1 uke til dette.

Da forbrukernes egeninnsats bl.a. skal omfatte maling og tapetsering av veggene i stua, får de et eget skriv benevnt *"Viktig informasjon om egeninnsats innen fagområdet Maling / tapet / gulvbeleggarbeider"*. I dette gjøres de spesielt oppmerksomme på at *"i den perioden vi har avtalt at du har til disposisjon for å utføre overnevnte arbeider"* må det kontrolleres at temperatur og fuktighet i innluft er tilstrekkelig til å oppnå nødvendig uttørking. Forbrukerne informeres også om viktigheten av å kontrollere overflater før de starter sine arbeider, og skriftlig melde fra om eventuelle mangler, da de ellers må anses å ha godtatt overflatene. Entreprenøren opplyser for øvrig at han ikke tar ansvaret for eventuelle *"kosmetiske"*

Videre vises det til at kommunen ga midlertidig brukstillatelse etter å ha besikket forholdene, og at ansvarlig grunnentreprenør vurderte forholdene som tilfredsstillende. Forbrukernes beslutning om ikke å flytte inn i boligen på grunn av usikret fjellskrent var åpenbart *kun* basert på takstmannens utsagn og vurderinger, til tross for at det ikke er dokumentert at han hadde noen spesialkompetanse innen området. Når forbrukerne ensidig valgte å forholde seg til takstmannens utsagn, tok de en risiko for at denne ikke var godt nok faglig forankret. Etter en samlet vurdering kommer nemnda til at det foreligger sannsynlighetsovervekt for at fjellskrånningen *var* forsvarlig ved overtakelsesbefaringen 21. januar, og at det således ikke forelå noen mangel.

2.2.2 Spikerslag i vegg – badrom

Forbrukerne og deres takstmann viser til at det ikke er montert spikerslag i vegg i bad bak veggmontert innredning, og hevder at arbeidet dermed ikke er fagmessig utført med henvisning til en anført, men ikke fremlagt anvisning i "*Byggebransjens våtromsnorm*". De krever at veggen i badet rives slik at spikerslag kan monteres samtidig som flisproblemet tas hånd om, eller at man åpner veggen fra baksiden slik at spikerslag kan monteres derfra.

Entreprenøren viser på sin side til at forbrukerne 22. februar 2011 trakk baderomsinnredningen ut av standardleveransen, og at de dermed skulle levere og montere denne selv. Han opplyser at *hans* løsning for feste av *hans* standardinnredning ville ha vært å skru fast en stålskinne til stenderne på baksiden, slik at monteringen kunne skje uavhengig av om det var montert egne spikerslag i veggen bak kledningen eller ei. Han hevder at han ikke mottok noen melding fra forbrukerne om at de ville hatt inn spikerslag i vegg, og hvilken høyde disse i så fall skulle vært montert. Da forbrukerne hevdes ikke å ha villet montere innredningen selv allikevel, opplyser entreprenøren ubestridt at *han* foretok monteringen vederlagsfritt "*som en ekstra service*". Innfestingen opplyses gjort "*i list i bakkant på innreiinga*", og det vises til at det "*også er montert list i underkant av innreiinga som er festa til bindingsverket*". I tillegg opplyses det å være benyttet "*plugger og lim*" til festet. Entreprenøren vurderer innfestingen som tilfredsstillende, og minner om at forbrukerne dessuten har 5 års reklamasjonsrett i hht buofl.

Forbrukerne erkjenner at de trakk innredningen ut av entreprenørens leveranse, men de hevder at de varslet entreprenøren om den typen innredning de skulle skaffe selv, og sendte han relevant informasjon om denne slik at spikerslag skulle vært montert.

Nemnda viser til at Byggebransjens våtromsnorm ikke er å anse som en forskrift, da den først og fremst er ment å vise anbefalte sikre løsninger for våtrom. I angjeldende sak er det ikke spesifikt avtalt at denne skal legges til grunn. Dermed kan det ikke legges avgjørende vekt på eventuelle avvik fra denne. Det er ikke fremlagt opplysninger som viser at det har oppstått problemer knyttet til den etablerte innfestingen, og nemnda kan ikke se at det er tilstrekkelig sannsynliggjort at det vil skje. Nemnda kommer følgelig til at det ikke foreligger noen mangel i hht buofl § 25, og forbrukerne gis ikke medhold.

2.2.3. Fliser i badrom

Forbrukerne hevder at det må være entreprenøren som har ansvaret for at en stor del av flisene i badet i 1. etasje har en krakelert overflate. Krakeleringen vises kun i glasuren. De hevder at årsaken *må* være en uforsiktig behandling av flisene fra entreprenørens side, enten umiddelbart før de ble montert, eller i forbindelse med monteringen eller underlaget.

Entreprenøren avviser at han har noe ansvar for det oppståtte forholdet. Han anfører at det var forbrukerne som selv skaffet flisene etter at de ikke ville ha de han opprinnelig hadde medtatt som standard. Forbrukerne ville bl.a. ha et større format. Entreprenøren viser til at forbrukerne derfor tok direkte kontakt med flisleverandøren, for øvrig den samme som han selv benyttet, og at de der tok ut de flisene de ville ha, og sørget for levering av disse til bygget. Forbrukerne hevder imidlertid at det eneste *de* gjorde var å velge en annen type flis enn den entreprenøren hadde som sin standard. Dermed hevder de at *det* ikke endret ansvarsforholdet mellom partene.

Entreprenøren bestrider at flisene ble uforsiktig behandlet før de ble montert, eller at det var noe ”galt” med montering eller underlag. Han mener åpenbart at årsaken til krakeleringen må skyldes kvaliteten på glasuren, og oppfordrer forbrukerne til å fremme reklamasjon over for flisleverandøren. Som begrunnelse viser han bl.a. til uttalelsen fra forbrukernes takstmann fra 29. april 2011, der han skriver at:

....flislegger erfarte at når han skiftet fliser så ble det krakelering i nye fliser og naboflis som ble utskiftet og i fliser som ble montert

Det kan virke som en skjørhet i overflaten

Han forklarer for øvrig at forbrukerne *kun* betalte differansen mellom standardflisene og de valgte flisene direkte til flisleverandøren, men årsaken hevdes å være at forbrukerne kjøpte av samme leverandør som han selv benyttet, og som eventuelt skulle ha levert standardflisene. Dermed var det mest praktisk å ordne betalingen på denne måten.

Nemnda vil innledningsvis konstatere at forbrukerne ikke ønsket den opprinnelige flistypen, og i stedet valgte en annen type. Videre legger nemnda til grunn at det har oppstått en krakelering i overflaten på de nye flisene som forbrukerne valgte. Spørsmålet er hvem av partene som har risikoen for denne krakeleringen.

Nemnda finner ikke at forbrukerne ved sin handlemåte har trukket ut leveransen av fliser fra entreprenøren, og inngått et nytt direkte kontraktsforhold med flisleverandøren. Valget av nye fliser hos entreprenørens underleverandør representerer bare en endring av entreprenørens leveranseforpliktelser. Dette underbygges av at det opprinnelige vederlaget for flisene betales til entreprenøren. At differansen i kjøpesum betales direkte til underleverandøren, kan ikke endre på den grunnleggende kontraktsstrukturen i avtaleforholdet. Entreprenøren har dermed fremdeles flisleverandøren som underleverandør i kontraktsforholdet med forbrukeren.

Det neste spørsmålet er om selve valget av nye fliser innebærer at forbrukerne må bære risikoen for en svakhet ved overflaten på de leverte flisene. I entrepriseretten er det en lang tradisjon for å skille mellom to ulike arter av risiko når det gjelder byggherrens (forbrukerens) valg av materialer. Byggherren (forbrukeren) bærer risikoen for anvendeligheten av de utpekte produktene, men ikke for at det er feil ved de materialer som faktisk leveres («mandagsprodukter»), jf NS 8405 punkt 19.5 andre ledd andre punktum. Bakgrunnen for denne delingen av risikoen er at entreprenøren får betalt vederlag – og dermed et påslag – også for varer utpekt av byggherren (forbrukeren). I foreliggende sak framstår det som mindre sannsynlig at svakheten ved de leverte flisene er en generell svakhet ved flisene som sådan. Trolig dreier det seg om en defekt ved det leverte partiet. Når dette legges til grunn, vil entreprenøren sitte med risikoen for krakeleringen.

Etter dette fastslår nemnda at det foreligger en mangel ved entreprenørens leveranse som han plikter å utbedre etter buofl § 32. Entreprenøren vil derfor ikke ha krav på betaling for den utbedringen som faktisk er gjennomført.

2.2.4. Ytterdør

Forbrukerne viser til at deres takstmann hevder at ytterdøra må heves, da den etablerte løsningen vil medføre fukt og råteskader, samt gi problemer for fremtidig flislegging av betongplattingen. Det vises også til at overbygget er svært lite, og at det ikke gir tilstrekkelig beskyttelse for døra, da det er på den værutsatte siden av bygget. Dermed hevdes det at den leverte konstruksjonen ikke er tilfredsstillende, noe som bl.a. anføres å ha vist seg ved fremsatt reklamasjon på vannlekkasje 5. september 2011 etter at plattingen ble spylt.

Entreprenøren avviser kravet. Han viser til at døra er montert i tråd med vanlig praksis, og at det *er* et overbygg over døra. Terskelhøyden opplyses å være 25 mm, i hht det som godkjennes som maksimal høyde for "*hus med universell utforming*".

Nemnda legger til grunn at ytterdøra er montert i hht vanlig praksis, og for øvrig i hht de krav som gjelder for boliger med livsløpsstandard i Husbanken, selv om det ikke var avtalt at denne skulle legges til grunn for leveransen. Maksimumsgrensen for høyden mellom plattingen og topp terskel er der på 25 mm. Nemnda kan ikke se at det ble avtalt at døra skulle monteres høyere i veggen for å ta hensyn til en eventuell senere helle- eller flislegging av plattingen. *Det* er da heller ikke anført av forbrukerne, da deres reklamasjon åpenbart først og fremst er basert på utsagnet fra deres takstmann om at den etablerte høyden kunne medføre fare for fukt- og råteskader. Til tross for at det oppstod en lekkasje etter at plattingen ble spylt med trykkvann 2. september 2011, så legger nemnda til grunn at denne reklamasjonen er utbedret, og at den ikke nødvendigvis hadde noen direkte sammenheng med den etablerte høyden. Nemnda kommer således til at det ikke foreligger noen mangel, og forbrukerne gis ikke medhold.

2.2.5. Steinmur

Partene har gjennom hele reklamasjonsprosessen kommunisert om mangler med steinmur. Forbrukerne hevder at de hadde en muntlig avtale om at entreprenøren skulle utbedre manglene, mens entreprenøren hevder at han *har* foretatt utbedring med å fjerne en "*nase*" som er meislet bort. Dermed hevder *han* at reklamasjonen er utbedret, mens forbrukerne bestrider dette uten å forklare nærmere hva som gjenstår.

Nemnda finner at dette tvistepunktet er så mangelfullt opplyst fra partene at spørsmålet ikke kan behandles i nemnda.

2.3. Sluttoppgjør og forsinkelsesrenter

Entreprenøren krever forsinkelsesrenter at tilbakeholdt beløp, mens forbrukerne hevder at de ikke skal betale renter.

Partene er enige om at utestående beløp pr 21. januar 2011 var kr 2 148 302, pluss kr 2 125 i hht faktura fra 15. februar 2011, og avtale i bestillingsmøtet 6. januar 2010, om montering av større fliser enn de som var standard for entreprenøren. Summen av beløpene, kr 2 150 427, utgjør det forbrukerne betalte 28. april 2011. Kr 250 000 av dette ble imidlertid deponert på sperret konto, med henvisning til pkt 8 i overtakelsesprotokollen. Det betyr at beløpet er knyttet til reklamasjonen på de krakelerte flisene.

Nemnda legger til grunn at det *ble* påvist diverse mangler ved overtakelsen 21. januar 2011, og at forbrukerne hadde grunn til å holde tilbake en del av vederlaget på grunn av dette. De har imidlertid ikke bestridt at det meste var rettet 22. januar som angitt i fremlagt kopi av protokollen, med unntak for punktet om krakelerte fliser, en skade på tapet, og et punkt om manglende puss av mur, der sistnevnte forhold skulle utføres "*til våren*". Forbrukerne har fått medhold i at entreprenøren hadde ansvaret for flisleveransen, mens forholdet vedrørende tapetskaden ble avvist av entreprenøren, og åpenbart godtatt av forbrukerne. Pussingen av muren ble åpenbart foretatt som skriftlig avtalt, da forbrukerne ikke har hevdet noe annet. Når det gjelder reklamasjonen knyttet til krevd sikring av fjellskrent, så ble denne først fremmet skriftlig rett etter overtakelsen, men da forbrukerne ikke har fått medhold i at det var tilstrekkelig grunnlag for kravet, foreligger det heller ikke grunnlag for tilbakeholdelse av beløp knyttet til dette forholdet. Nemnda kommer til at forbrukerne, i denne saken, skal innrømmes et visst slingringsmonn med hensyn til størrelsen på det beløpet de rettmessig kunne holde tilbake fra og med overtakelsen 21. januar 2011. Beløpet fastsettes derfor skjønnsmessig til kr 200 000.

Opprinnelig vederlag var kr 2 148 32. Det betyr at forbrukerne skal betale forsinkelsesrenter av et beløp stort kr 1 948 302 frem til 28. april da innbetaling til megler ble foretatt. I tillegg skal det betales renter av kr 2 125 fra opprinnelig forfall 1. mars 2011 til innbetalingsdatoen 28. april. Videre skal det betales renter av tilbakeholdt deponert beløp stort kr 250 000 fra 28. april til betaling skjer.

3. Konklusjoner

- Overtakelsen fant sted 21. januar 2011
- Forbrukerne skal ikke betale faktura stor kr 18 640 for utførte utskiftninger av fliser
- Forbrukerne skal betale forsinkelsesrenter av kr 1 948 302 fra 15. februar til 28. april 2011
- Forbrukerne skal betale forsinkelsesrenter av kr 2 125 fra 1. mars til 28. april 2011
- Forbrukerne skal betale forsinkelsesrenter av kr 250 000 fra 28. april til betaling skjer
- For øvrig gis forbrukerne ikke medhold

småskader” som kan oppstå på overflater som forbrukeren har behandlet selv, dersom listing og montering av kjøkkeninnredning skal skje etter at overflatearbeidene er fullført.

Entreprenøren sender 7. desember 2010 *”Innkalling til overtakelsesforretning”*. Denne opplyses å ville finne sted 17. desember. I 5. avsnitt opplyses det at:

Sjølv om de oppdagar manglar under synfaringa, vil ikkje dette i seg sjølv gje grunnlag for å nekte overtaking med mindre manglane er av ein slik karakter at dei gjev rimeleg grunn til å nekte overtaking, jf bustadoppføringslova § 15.

I et pkt 3 opplyses det at:

Vi sender inn og ordnar alle formalitetar i forhold til eit eventuelt husbanklån og utbetaling av dette. De må komme innom kontoret vårt snarest og underteikne papir i samband med eventuelt husbanklån, samt underteikne skøyte før overtakinga

I pkt 5 opplyses det at:

Eventuelle dagbøter som måtte springe på grunn av forseiking frå vår side, vil no stoppe

I pkt 6 opplyses at:

Vi får rett til å krevje sluttoppgjer og sende slutfaktura, i medhald av kontrakt. Faktura for endringskontrakt må vere betalt før innflytting.

Skal innflytting skje umiddelbart etter overlevering ber vi om at kvittering for betalt faktura vert teke med på overtakingsforretninga.

Det er levert bygningsgaranti for feil i byggeperioden og i 2 år etter overtakinga.

For sein betaling vil føre til morarenter etter bustadoppføringslova.

Samme dag fakturerer entreprenøren hele vederlaget stort kr 2 148 302, med forfallsdato 16. desember. Følgende tekst er påført fakturaen:

Bustaden skal betales i sin helhet før overlev. av nøkel

Han som åpenbart er eier av den andre delen av 2-mannsboligen skriver til entreprenøren 15. desember 2010, der det vises til en avholdt synfaring samme dag, med hensyn til *”div forstøtningsmurer for sikring av ustabilt fjell i bakkant av tomt/hus”*. Det sendes kopi til kommunen. Det fremgår at entreprenøren og grunnentreprenøren var til stede, men ikke eierne av den andre seksjonen, dvs forbrukerne i vår sak. Seksjonseieren gir uttrykk for at han mener at sikringen av uteområdet ikke er tilfredsstillende utført. Han er bl.a. usikker på om et forslag, fremsatt av grunnentreprenøren, om å *”legge en skråning av stein/mold på deler av området”* vil være tilstrekkelig. Vedkommende viser til at han gjentatte ganger, helt fra *”tidlig i sommer”*, har tatt opp problemet, uten at det har skjedd noe med forholdene. Han vil derfor nå ha med noen fra teknisk etat i kommunen for vurdering av området. Da han åpenbart har fått samme innkalling til overtakelsesforretning som eierne av den andre seksjonen, med krav om full innbetaling av avtalt vederlag før utlevering av nøkler, spør han om *han* i så fall vil få regningen for eventuelle kommunale pålegg om sikring av området etter overtakelsen 17.12.10.

Entreprenøren har søkt kommunen om midlertidig brukstillatelse. Han får svar 17. desember 2010, med overskrift *”Sikring av utearealer”*. Det vises til overnevnte brev, og det opplyses at kommunen har vært på synfaring i området. Med henvisning til hjemmel i plan- og bygningslov og tildelte ansvarsretter, anmodes det om at entreprenøren *”orienterer om korleis føretaket har vurdert å stette sikringskrava, når det gjeld dei høge fjellskjeringane på*

nordsida og overgang mellom planert terreng og skråning på sydsida av to-mannsbustaden på denne eiegenommen". Det opplyses vidare at "bruksløyve vert vurdert i etterkant av at den ovannemnde orienteringa er mottatt".

Entreprenøren svarer 20. desember 2010. Han opplyser at han enda ikke har fått tilgang på overnevnte brev fra den ene seksjonseieren, men at det vil bli satt opp et sikkerhetsgjerde av impregnerte stolper og flettverk av ståltråd, *"oppe på kanten i overgang i mellom fjellskjæring og terreng"*. Arbeidet vil bli gangsatt mandag 10. januar. Det opplyses vidare at begge seksjonseierne har blitt informert om at gjerdet skal monteres, og at det frem til oppstart arbeid med dette vil bli strukket et sperrebånd ovenfor skråningen som en midlertidig godt synlig avgrensing. Entreprenøren opplyser at han har vurdert situasjonen dit hen at det ikke skulle være noen fare med å la huskjøperne få flytte inn nå før jul, selv om gjerdet enda ikke er montert. Han opplyser for øvrig at han har inntrykk av at den seksjonseieren som forfattet overnevnte brev til han og kommunen 15. desember synes dette er greit, da vedkommende nå opplyses å ha anmodet om å få flytte inn.

Kommunen utsteder dermed *"Mellombels bruksløyve"* for hver av bruksenhetene 21. desember 2010. Det forutsettes at utearealet skal sikres i hht overnevnte brev fra entreprenøren, *"snarast og seinast innan 10.01.2001"*.

Den byggmesteren som står for oppføringen av boligene for entreprenøren, sender e-post til entreprenøren 14. januar 2011, der han opplyser at han har *"avklart overlevering fredag 21. januar"*. Vedrørende faktura spør han om han bare kan vise til den som ble sendt med forrige innkalling.

Det avholdes overtakelsesforretning 21. januar 2011. Forbrukerne stiller med egen takstmann. I protokollen listes det opp i alt 17 punkter med angivelse av hva som skal rettes eller sjekkes nærmere. Blant disse har 5 punkter følgende tekster:
(Tekstene under "Ansvarleg" er åpenbart påført av entreprenøren i ettertid)

<u>Ansvarleg:</u>	
8. Flis på vegg bad u.etc. må sjekkast pga "krakelering"	Kundens ansvar
10. Skade på tapet sov (rom m/pipe)	Kundens ansvar
13. Juster ytterdør og fug tett terskel / karm nede	OK 22.01.11
15. Manglar puss av mur hus og garasje	Må vente til våren (frost)
17. Natursteinmur v/garasje er kommentert!	Vurderes som ok

Det avtales at det som skal ordnes skal gjøres innen 14 dager. Protokollen, som er signert av begge parter, har bl.a. med tekst om at:

Nøkkel til bygget vert overlevert ved innbetalt slutfaktura.
Eventuelt omtvista sum deponerast i banken jmf. Bustadoppføringslova § 49.
Leveransen er godteken med dei merknadene som er skive ovanfor

Forbrukernes takstmann sender e-post til forbrukerne og kommunen 28. januar 2011. Han opplyser at han var med på befaringen 21. januar, og at han da tok opp forholdet med *"fjellskråningen med åpenbare løse steinmasser"*, et forhold som også er bemerket av forbrukerne. Takstmannen viser spesielt til *"en løs ca 20 cm tykk lagdelt fjellplate på trolig ett tonn"*, som han mener *"helt klart vil rase ut"*. Han opplyser at han med grunnlag i dette har rådet familien til ikke å flytte inn før eksperter har *"vurdert fjellområdet inngående med*

egen rapport og det er utført nødvendige sikringstiltak". Videre opplyser han at han ved befaringen redegjorde for hvilke tiltak som åpenbart straks måtte iverksettes for fjerning av løse og nesten løse fjellmasser, og at han ba om at hans anførsler ble inntatt i protokoll. Han hevder at entreprenøren da svarte at *"maskinfører/gravefirma skulle få slik tilbakemelding"*. Takstmannen har åpenbart fått tilgang til protokollen fra overtakelsesforretningen, og han opplyser at han finner det *"meget betenkelig"* at hans innsigelser ikke er inntatt der. Han hevder at forbrukerne ble forledet av entreprenøren til å undertegne protokollen, dessverre uten å lese igjennom denne, og *"få med dette vesentlige forholdet"*. Han opplyser for øvrig at han ikke selv fikk anledning til å være til stede under selve signeringen. Med dette som grunnlag anmoder han om at kommunen straks iverksetter nødvendige tiltak, og pålegger entreprenøren å sperre av området bak huset til nødvendige undersøkelser er gjort. Forbrukerne sender e-posten videre til entreprenøren samme dag.

Entreprenøren skriver til forbrukerne 28. januar 2011, der han viser til at forbrukerne ønsket en senere overtakelsesdato enn 17. desember fordi den ene av dem *"skulle på sjøen"*. Han viser videre til at forbrukerne signerte på skjøtet på eiendommen under overtakelsesforretningen 21. januar, og opplyser at dette dermed ble sendt til tinglysing 25. januar, etter *"tilsendt kopi av identifikasjon"*. Da tømmerne nå opplyses å ha gjort seg ferdige med avtalte utbedringer, anses arbeidene som avsluttet. Entreprenøren opplyser imidlertid at han krever *"fristforlengelse i noen dager i påvente av tinglyst skjøte"*, med henvisning til buofl § 11. Han viser for øvrig til punkt 3 i innkallingsbrevet fra 7. desember 2010, der forbrukerne ble bedt om å komme innom kontoret for snarlig undertegning av bl.a. skjøtet, uten at *det* skjedde. Årsaken opplyses igjen å være at den ene av forbrukerne var på *"arbeid på sjøen"*. Tinglysinga forventes å være klar i kommende uke. Dermed skulle det være klart for betaling av avtalt vederlag, i hht kontraktens pkt 6.4, når skjøtet er registrert tinglyst.

I tillegg kommenteres pkt 8 i overtakelsesprotokollen vedrørende fliser som krakelerer. Entreprenøren opplyser at hans flislegger ikke oppdaget noen krakelering da han monterte flisene. Han opplyser også at han i ettertid har kontrollert 2 pakker som var til overs, uten å finne tegn til dette. Videre informeres det om at det har blitt gjort en henvendelse til et flissenter vedrørende forholdet, men at man enda ikke har fått noe svar derfra, fordi vedkommende som eventuelt kunne svare var syk. Entreprenøren påpeker imidlertid at det var forbrukerne som skaffet og leverte flisene, og at det derfor er mer naturlig at det er de som tar kontakt med leverandøren for å høre og få undersøkt hva krakeleringen kan skyldes, og hva som kan gjøres med dette.

Når det gjelder pkt 15 i protokollen, og manglende puss av mur, opplyses det at dette må gjøres i tørt vær.

Vedrørende *"fjellet bak bustaden"*, opplyses det at grunnentreprenøren har informert om at han, da tomtarbeidet ble utført, foretok rensking av fjellet med maskin slik at løse steiner og heller ble fjernet. Det viser også til at han har levert en kontrollerklæring for sine arbeidere, og at kommunen har utstedt ferdigattest for tiltaket. (Kun midlertidig brukstillatelse. Ferdigattest først 05.07.2011) Det opplyses imidlertid at grunnentreprenøren vil foreta en befaring i kommende uke for å *"gjøre ei vurdering og evt. sjå om dei kunne borre inn nokre sikringsbolter på den omtalta hella / blokka, som en ekstra sikring"*.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 31. januar 2011 der de opplyser at de har snakket med sin takstmann om flisene. De bestrider at det var *de* som skaffet disse, da de hevder at de

"berre forandret fliser frå standardfliser", og at en annen forståelse må skyldes en "kommunikasjonsfeil". De viser til at de benyttet samme flisleverandør som entreprenøren, og hevder at det var entreprenøren som ga beskjed til flisleverandøren når det var klart for at flisleverandøren kunne kjøre flisene til boligen. Dermed hevder de at det ikke kan være deres "jobb å ordne opp i dette".

Vedrørende ytterdøra opplyser forbrukerne at de har fått høre fra eieren av den andre seksjonen at det ikke ble tettet rundt døra på yttersiden da listene ble montert.

Når det gjelder det oppsatte sikringsgjerdet, hevdes det at enkelte av stolpene ikke er skikkelig festet.

Skjøtet foreligger tinglyst 2. februar 2011.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 2. februar 2011, der han opplyser at tinglysingen nå er i orden. Dermed krever han at forbrukerne betaler for boligen i hht kontrakt. Når *det* er gjort opplyses det at byggelåns pantet blir slettet, og at forbrukerne vil få nøklene til boligen. Når det gjelder fjellet bak boligen opplyses det at *"grunnentreprenøren i utgangspunktet har vurdert at det ikke er nødvendig med noe mer fjellsikring"*. Det vises også til at kommunen har vært på befaring, og at de har utstedt midlertidig brukstillatelse. Entreprenøren opplyser imidlertid at han har besluttet at han vil sørge for at det monteres en del fjellsikringsbolter for at forbrukerne skal kunne føle seg trygge. Han gir beskjed om at boltene nå er bestilt, og at sikringsarbeidet vil starte kommende mandag, forutsatt at boltene er tilgjengelig.

Når det gjelder flisene, så hevdes det igjen at krakeleringen må ha oppstått *etter* at flisene ble montert. Da forbrukerne selv har skaffet og betalt for flisene, avvises reklamasjonen som tidligere.

Entreprenøren opplyser for øvrig at et oppsatt gjerde bak huset er utført som et *"enkelt sikringsgjerde med stålstolper og netting"*, og at det er tilfredsstillende *"til sitt bruk for å hindre folk å gå utfor skråningen"*. Dersom forbrukerne ønsker et annet gjerde, kreves det at de sørger for det selv.

Vedrørende tetting rundt ytterdør, opplyses det at *"dette er sjekka og kontrollert"*.

Forbrukerne har vært i kontakt med flisleverandøren. I en e-post til entreprenøren (?) fra 3. februar 2011 opplyser de at de da fikk beskjed om at skadene på flisene måtte komme av den behandlingen disse fikk før de ble montert opp på veggene. Det opplyses imidlertid at leverandøren har sagt seg villig til å dekke kostnadene for de nye flisene som trengs. Dermed anføres det at det ikke er noen grunn til å utsette oppstarten av arbeidet i badet.

Forbrukernes takstmann skriver 4. februar 2011 til forbrukerne, med kopi til entreprenøren. Han opplyser at han mener det *må* være entreprenøren som har ansvaret for skaden på flisene, da *han* hevdes å være leverandøren, og fordi *han* monterte dem. Han hevder at *"baderommet må rives for å fornye flisene og for å montere avløp for vegghengt WC"*. Arbeidet bedømmes som så omfattende at det må vurderes om det må søkes byggetillatelse for tiltaket. Takstmannen hevder videre at sprekke i flisene kan komme av måten innredningen er festet til veggen på, og han anmoder om at entreprenøren dokumenterer at plateprodusenten godtar montasje på de benyttede platene slik det er gjort, uten egne spikerslag.

Det opplyses for øvrig at kommunen skal ha informert om at en geolog snart skal foreta befaring på nabotomten. Takstmannen spør om når det er avtalt at han kommer.

Entreprenøren skriver til forbrukerne 5. februar 2011. Han bestrider at det foreligger noe grunnlag for å nekte overtakelse av boligen, og hevder at den *ble* overtatt ved overtakelsesforretningen 21. januar, etter felles synfaring og signering av protokoll. Det fremgår at forbrukerne enda ikke har fått nøklene til boligen da de ikke har betalt tilsendt faktura. Entreprenøren viser til at han har et "*dyrt byggelån på bustaden*", og at han i hht kontraktens pkt 6.7 derfor krever forsinkelsesrenter på utestående beløp.

Entreprenøren viser også til den mottatte e-posten fra forbrukerens takstmann fra 28. januar, der det hevdes at ca 80 % av flisene har krakeleringssprekker i overflaten. Entreprenøren bestrider at sprekkdannelsen har noe med monteringen av baderomsinnredning å gjøre. Han opplyser at han ved *sin* befaring kom til at sprekke bare var i selve overflaten eller glasuren, og at det var sprekke *alle* steder, og ikke bare der det er montert baderomsinnredning. Flisene opplyses montert i oktober 2010, mens krakeleringen hevdes ikke å ha vært oppdaget før ved overtakelsen. Entreprenøren viser til at han monterer fliser på ca 90 baderom hvert år, men at han aldri har vært borte i et lignende tilfelle med krakelering. Dermed avviser han at den skyldes "*hans behandling av fliser på byggeplass*". Da det er forbrukerne som selv har "*endra og levert flisene*", anføres det at det er *de* som må reklamere på disse overfor sin leverandør.

Entreprenøren kommenterer for øvrig også andre utsagn som forbrukernes takstmann skal ha fremført.

Forbrukerne anbefales å "*betale bustaden og flytte inn*", slik at de ikke "*skal bli påført store rentekostnader og kontraktsbrudd*". Dersom de finner det nødvendig anbefales de å kontakte advokat. Antatte kostnader forbundet med mangler, som de åpenbart hevder fortsatt foreligger, kreves innsatt på sperret konto i hht buofl § 49. Det uttrykkes tro på at man kan bli enige om et beløp. Entreprenøren informerer for øvrig om at han er tilsluttet Boligtvistnemnda, og at en eventuell videre tvist kan behandles der.

Entreprenøren foretar en byggetidskalkulasjon 14. februar 2011, der "*fasitsvaret*" blir at siste dato for kontraktsmessig overlevering er 28.01.11.

Entreprenøren skriver nytt brev til forbrukerne 15. februar 2011. Han viser til at de 22. februar 2011 trakk baderomsinnredningen ut av standardleveransen, og at de dermed skulle levere og montere denne selv. Han informerer videre om at *hans* løsning for feste av *hans* standardinnredning ville ha vært å skru fast en stålskinne til stenderne på baksiden, slik at monteringen kunne skje uavhengig av om det var montert egne spikerslag i veggen bak kledningen eller ei. Nå viser han til at han ikke mottok noen melding fra forbrukerne om at de ville hatt inn spikerslag i vegg, og hvilken høyde disse i så fall skulle vært montert. Da forbrukerne hevdes ikke å ha villet montere innredningen selv allikevel, viser entreprenøren til at *han* foretok monteringen "*som en ekstra service*". Innfestingen opplyses gjort "*i list i bakkant på innreiinga*", og det vises til at det "*også er montert list i underkant av innreiinga som er festa til bindingsverket*". I tillegg opplyses det å være benyttet "*plugger og lim*" til festet. Entreprenøren vurderer innfestingen som tilfredsstillende, men dersom forbrukerne ikke godtar *det*, oppfordres de til å utføre innfestingen selv, da det i utgangspunktet var *de* som skulle stå for denne.

Når det gjelder flisene og krakeleringen, erkjennes det at dette ble diskutert ved overtakelsesforretningen. Det hevdes imidlertid at det ikke ble gjort noen avtale verken om utbedring eller kostnader eller oppnådd enighet om skyld. Det eneste som hevdes avtalt var at entreprenøren *"skulle være behjelpelig å få til ei ordning"*, samt sjekke ut forholdet nærmere, slik det er angitt i protokollen. Entreprenøren viser til at det tidligere har blitt opplyst at ca 80 % av flisene hadde krakeleringssprekker, men nå opplyser han at omfanget *"etter nærmere ettersyn"* er mindre. Det opplyses nå å gjelde 17 fliser på toalettvegg, 4 på lydvegg, 3 på vegg med baderomsinnredning, 1 flis over dør og 2 fliser på vegg mot bod. Entreprenøren anfører dermed at flisene med sprekker ikke er på *spesielle* steder, men spredt utover. Han opplyser for øvrig at fliser som er til overs, og som ligger i garasjen, ikke har tegn til krakelering, og at et forsøk på å slå på fliser med en hammer ikke førte til noe slikt. Han hevder dessuten at sprekkeene er lite synlige, men erkjenner at de er mest synlige på toalett-kassa. Entreprenøren hevder igjen at hans flislegger ikke registrerte noen krakelering da han monterte flisene. Dermed avvises det at denne har noe med utførelsen eller uforsiktig behandling å gjøre.

Entreprenøren konkluderer med at krakeleringen *må* ha oppstått *etter* at flisene ble montert, og at det ikke foreligger noen sikkerhet for at ikke også flere fliser kan sprekke. Han anbefaler derfor at man avventer situasjonen for å se om den har stabilisert seg. Uansett hevder han at boligen kan tas i bruk, da forholdet ikke innvirker på bruken eller tettheten i badet. En eventuell senere utbedring hevdes enkelt å kunne skje mens det bor folk i huset. Det vises også til at det er en dusj i 2. etasje. Beste løsning ved en utbedring opplyses å ville være å legge nye fliser utenpå de *"gamle"* på hele veggen i toalettet, mens man på de andre stedene kan bytte enkeltfliser. Det vises også til at forbrukerne har lagt opp rør til boblebad, og at dette vil dekke de fleste krakelerte flisene på lydvegg og på vegg ved baderomsinnredning, når det monteres.

Entreprenøren lister så opp hva han har foretatt seg vedrørende de enkelte punktene angitt i overtakelsesprotokollen. Når det gjelder pkt 10 om skade på tapet i soverom, opplyses det at det er registrert *"4 små skrap i den grå tapeten"*. Entreprenøren viser til at han i sitt notat, levert forbrukerne 29. september 2010, ga beskjed om at de måtte godta eventuelle *"kosmetiske småskader"* i overflater, som betingelse for å akseptere sluttmontering etter utført egeninnsats. Dermed krever han at forbrukerne må utbedre skrapene selv.

For pkt 13 om ytterdør, opplyses det at denne *"er justert og det er fuga mellom betong og platting og dørterskel"*.

Vedrørende punkt 15 om pussing av mur, opplyses det at dette vil bli *"tatt igjen når det blir tørt og når det blir varmere i været"*.

Entreprenøren konstaterer at forbrukerne fortsatt ikke har betalt for huset i hht kontrakten, og vedlegger en utskrift av *"Kalkulator for forsinkelsesrenter"* som angir at *"forfallsdato"* var 21. januar 2011, med *"betalingsdato"* 15. februar. Med henvisning til at *"avtalt overtakelsesdato var 21. januar 2010"*, (åpenbart feilskrift for 2011) opplyses det at det vil bli krevd forsinkelsesrenter fra denne datoen. Disse er foreløpig beregnet å utgjøre kr 13 279,94. Entreprenøren vedlegger også en faktura stor kr 2 125, som opplyses å gjelde for *"tilleggsarbeider flislegging av gulv med fliser 30 x 30 i tråd med prisliste"*, åpenbart i hht pris oppgitt i sjekklista fra bestillingsmøtet 6. januar 2010. Det anmodes om snarlig innbetaling. Dersom forbrukerne fortsatt ikke betaler for huset, opplyses det at *det* vil bli å anse som kontraktsbrudd.

Forbrukerne søker juridisk bistand, og advokaten skriver til entreprenøren 21. februar 2011. Han viser til overtakelsesforretningen og protokollen fra 21. januar 2011, men hevder at det ble avtalt at den *formelde* overtakelsen først skulle skje *etter* at entreprenøren hadde rettet opp de forholdene som var anmerket i protokollen, og en besiktigelse av disse. I protokollen er det angitt en utbedringsfrist på 14 dager. Advokaten opplyser imidlertid at forbrukerne hevder at arbeidet fremdeles ikke er utført, og at "*boligen derved fremdeles ikke er overtatt*". Det informeres om at boligen først vil bli overtatt i hht bustadoppføringslova "*når det ikke lenger er rimelig grunn til å nekte overtakelse*". Foreløpig overtakelsesnekt begrunnes med at badet ikke er utbedret, og at fjellet bak huset ikke er sikret. Med henvisning til buofl §§10 og 11, jfr § 18 fremsettes det krav om dagmulkt fra 28. januar 2011.

Det opplyses videre at forbrukerne er kritiske til at det ikke er montert spikerslag for baderomsinnredningen. Det erkjennes at forbrukerne trakk innredningen ut av entreprenørens leveranse, men det anføres at de varslet entreprenøren om den typen innredning de skulle skaffe selv, og sendte han relevant informasjon om denne slik at spikerslag skulle vært montert. Forbrukerne "*ser for seg*" to alternative løsninger på problemet – enten at veggen i badet rives slik at spikerslag kan monteres samtidig som flisproblemet tas hånd om, eller at man åpner veggen fra baksiden slik at spikerslag kan monteres derfra. Dagens etablerte løsning aksepteres ikke.

Når det gjelder krakelerte fliser opplyses det at forbrukerne at undersøkt årsaken med flisleverandøren, og av han fått opplyst at forholdet enten må skyldes behandlingen av flisene før eller under monteringen, eller at underlaget som flisene er montert på ikke er tilfredsstillende. Det hevdes også at flisleggeren burde ha sett krakeleringen ved monteringen, og dermed bidratt til å unngå problemet. Advokaten anmoder om at entreprenøren tar hånd om flisproblematikken slik at badet ordnes, og det blir mulig å ta boligen i bruk. Det hevdes for øvrig at utbedringen av flisforholdet ikke kan skje mens det bor noen i huset. Selv om det er et annet bad i andre etasje, så hevdes dette ikke å være "*brukelig slik det nå står*", men det opplyses at forbrukerne er villige til å diskutere en eventuell løsning der entreprenøren påtar seg å ferdigstille dette slik at boligen kan overtas. *Det* forutsetter imidlertid at fjellproblematikken er løst.

Det opplyses videre at forbrukerne avviser en eventuell løsning med utbedring av fliser ved at det legges nye fliser utenpå de som allerede er montert, da det hevdes at en slik løsning ofte er utsatt for problemer. Dermed kreves det at flisene tas ned, og at hele flisarbeidet gjøres på nytt. Forbrukerne vil heller ikke akseptere at ødelagte fliser eventuelt skjules bak badekar m.m., da det anføres at det ikke er sikkert at slike innretninger vil være plassert på samme sted i flisenes levetid.

Vedrørende betaling vises det til kontraktens pkt 6.4 om at hele kontraktsummen først skal betales ved overtakelsen av boligen, og ved overlevering av tinglyst skjøte. Det anføres at overtakelsen fortsatt ikke har funnet sted, og at det dermed ikke foreligger noen betalingsplikt. Rettingen av påviste gjenstående mangler hevdes dessuten å føre til vesentlig ulemper for forbrukerne. Det vises til at arbeidet på huset enda ikke er fullført, og entreprenøren oppfordres til snarest å sørge for dette.

Når det gjelder de anmerkede punktene i overtakelsesprotokollen, og entreprenørens opplysning om at disse nå er utbedret, så anføres det at forbrukerne ikke kan bekrefte at så er tilfelle, da det ikke er innkalt til noen gjennomgang av forholdene. Vedrørende opplysningen