

Protokoll i sak 618/2011

for

Boligtvistnemnda

31.01.12

Saken gjelder:

Reklamasjoner vedrørende malerarbeid, isolering av rør for vannbåren varme og utførelse av undertak

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 27. april 2007 "*Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig*". Forbrukerne kjøper en av entreprenørens standard hustyper med diverse tillegg, og vederlaget avtales i pkt 5.1 til kr 1 406 033.

I et eget vedlegg spesifiseres det hvilke ytelser forbrukerne selv skal stå for, både før og etter entreprenørens leveranser og arbeider. Forbrukerne skal bl.a. stå for grunnarbeider, strømtilførsel og bunnledninger, mens entreprenøren skal levere prefabrikkerte fundamenter, piler og bjelker som han skal montere og koble sammen som grunnmur. Bygningen skal han levere i form av ferdige husseksjoner for sammenføyning og endelig ferdigstillelse på stedet.

I en "*Rombeskrivelse*" oppgis bl.a. hvilken overflatebehandling som vil bli levert i de enkelte rommene. I stue, kjøkken, soverom og hall skal det være tapet på veggene.

Alle foretatte endringer i forhold til standard leveranse er spesifisert i eget vedlegg.

Det nærmer seg overlevering, og entreprenøren sender 2. juli 2008 faktura stor kr 140 603 til forbrukerne, med forfallsdato 22. juli. (10 % av totalt avtalt vederlag)

Det avholdes overtakelsesforretning 17. juli 2008. I protokollen som signeres av begge parter listes det opp en rekke påpekte forhold. Blant disse at forbrukerne er "*misfornøyd med tapetsering*", og at en navngitt person skal komme innom for å besiktige forholdet. I "*lille stue*" opplyses det konkret at det er "*sprekk i tapetskjøt*". (På fremlagt kopi for nemnda har partene for øvrig også signert på at de opplistede "*feil og mangler*" var utbedret 17. mars 2010, dvs dagen for avholdt ett-årsbefaring, men forbrukerne bestrider at det også gjaldt for tapetforholdene)

Entreprenørens advokat gir tilsvaer 25. oktober 2011. Det anføres igjen at overtakelsen fant sted med gjennomført overtakelsesforretning 17.juli 2008. Når det gjelder betaling av restbeløpet, hevdes det at forbrukerne skulle betale den 17. juli, selv om det erkjennes at forfallsdatoen på fakturaen utstedt 2. juli er 22. juli. Det vises i den anledning igjen til kontraktens pkt 5.2.3 om at betaling skulle skje ved overtakelsen. Dette anføres for øvrig også å være i hht buofl § 14d, jfr. § 46 1. ledd. Det vises også til at entreprenøren har stilt sikkerhet/garanti i hht kontraktens pkt 6.1.2 og buofl § 12, 1. og 2. ledd stor kr 70 301, dvs halve slutfakturabeløpet. Dersom nemnda skulle komme til at forbrukerne hadde rett til tilbakeholdelse, så hevdes det at de uansett ikke kunne holde tilbake mer enn kostnadene med utbedring av anførte mangler i protokollen. Disse fastsettes skjønnsmessig til under 1/4 av slutfakturabeløpet.

Det anføres at forbrukerne ventet til 4. august 2008, dvs 14 dager etter overtakelsen, med å informere om at de ikke ville betale, og at entreprenøren purret på betaling 2. september.

Når det gjelder de reklamasjonene forbrukerne fremmet i sitt brev fra 4. august så hevdes disse fremsatt for sent i hht buofl § 30 andre ledd, da *det* var 18 dager etter overtakelsen.

Når det gjelder vannskaden oppdaget etter overtakelsen, vises det for øvrig til at forsikringsselskapet bekreftet at denne var utbedret i brev fra 23. september 2008, samt at kostnaden med utbedring der angis. Det vises også til brevet fra 12. mai.

Vedrørende tapetarbeidene, vises det til anmerkningene om disse i overtakelsesprotokollen, og at det er erkjent at entreprenøren sørget for utbedring av disse forholdene kort tid etter på. At disse utbedringsarbeidene ikke ble tilfredsstillende utført hevdes først å ha blitt anført av forbrukerne i overnevnte tilsvaer fra 28. september 2011. Det hevdes dermed at det ikke ble reklamert "*innen rimelig tid*". Det erkjennes at forbrukernes advokats tilsvaer fra 9. juli 2010 muligens kan tolkes som en reklamasjon på utført utbedring av tapetarbeid, men det anføres at utsagnet *der* er satt inn i samme avsnitt som utbedring etter ett-årsbefaring omtales, og at det derfor likevel er for sent fremsatt.

Når det gjelder fremlagte bilder som viser sprekker i tapet, så anføres det at dette er forhold som kan oppstå etter overtakelsen, forårsaket av bevegelser i boligen. Det vises til at forbrukerne ble kontaktet på telefon av maleren dagen etter ett-årsbefaringen, men at maleren da ikke fikk tilgang til boligen. Det hevdes at han heller ikke fikk tilgang i uke 18. (3. – 9. mai) Med henvisning til formuleringen i protokollen fra ett-årsbefaringen om for eksempel "*entrè tapet utenfor toleranse*", anføres det at *det* ikke betyr at all tapet i entrè skal byttes. Det hevdes at forbrukerne, bl.a. i kundepermen, har blitt informert om at de skulle ta vare på alle de ekstra tapetrullene som alltid følger leveransen til hvert rom, og at disse kan benyttes til eventuell nødvendig utbedring etter ett-årsbefaring. Dermed bestrides det at forbrukerne har krav på prisavslag for mangler med tapetsering. Det hevdes også igjen at de uansett har tapt sin rett på grunn av sine urettmessige forutsetninger for utbedring. Når det gjelder det innhentede prisoverslaget, så anføres det at dette ikke kan benyttes, da det ikke tar hensyn til at taklistene er spesiallaget slik at de er "*helt uavhengig av tapetarbeider*", og at overslaget ikke gjenspeiler at det allerede skal foreligge ekstra tapetruller. Det påpekes at tilbudet også forutsetter at *alle* "*tørre rom*" må omtapetseres.

Vedrørende undertaket anføres det igjen at manglende sløyfer ikke utgjør noen mangel, da det ikke foreligger noe forskriftskrav om sløyfer for at takkonstruksjonen skal ivareta funksjonskravet. Det vises også til at leverandørens monteringsanvisning viser en detalj *uten*

sløyfer, og at den også anbefaler 20 mm nedbøyning for en maksimal senteravstand mellom takstoler på 1500 mm. (Relativt vanlig i Sverige og Finland) Med en avstand på 600 mm som på angjeldende bolig, anføres dette å tilsvare en nedbøyning på 8 mm. Uansett hevdes det at denne nedbøyningen ikke har noen praktisk betydning, forutsatt at vann fritt kan renne ned under bærelektene. Det hevdes at leverandørens anvisning gjelder for takstein, og at luftingen under et platetak er bedre enn luftingen under et tak med takstein. Dermed anføres det at behovet for nedbøyning i undertaket er mindre viktig når det benyttes plater som tekking, enn om det benyttes takstein. I den anledning vises det spesielt til leverandørens presisering om dette fra 13. januar 2010. Det opplyses for øvrig at entreprenøren er ukjent med at det noen av de 1500 boligene som hevdes levert i Norge med samme konstruksjon har fuktskader. Kravet om prisavslag avvises.

Når det gjelder kravet om isolering av vannrør i gulv, gjentas påstanden om at det ikke foreligger forskriftskrav om dette, og at den leverte løsningen ikke utgjør noen mangel. Utførelsen hevdes å være i hht det som ble prosjektert. Det poengteres at varmeavgivelsen vil avhenge av vanntemperaturen og at denne styres av termostater som igjen reagerer på behovet for varme til radiatorene. Løsningen med å legge rørene i boligens randsone hevdes for øvrig å bli vurdert som fremtidig oppvarmingsmetode i lavenergiboliger, samtidig som den normalt benyttes i boliger med vannbåren gulvvarme. Det opplyses at entreprenøren har levert 1500 boliger i Norge, og over 30000 i Sverige og Finland med samme prosjekterte og utførte løsning for rør til radiatorer. Dermed anføres det at det ikke foreligger noen mangel, og kravet om prisavslag avvises.

Vedrørende de fremlagte fotografiene påpekes det at flere av dem ikke har noen datoangivelse, og at enkelte er tatt før overtakelsen. Det vises til at mangler med takgjennomføringer ble utbedret 28. april 2010, og det anføres at det ikke ble reklamert i tide på at utbedringen ikke var god nok, da *det* først skjedde som en generell reklamasjon i tilsvaret. Også når det gjelder anførselen om utettheter ved mønet påpekes det at det først ble reklamert på dette i tilsvaret.

Forbrukernes advokat gir tilsvaret 22. november 2011. Tidligere utsagn gjentas og utdypes. Vedrørende overtakelsestidspunktet vises det til at entreprenøren både i protokollen fra ett-årsbefaringen og den særskilte befaringsrapporten 28. april 2010 oppgir 22. juli som dato, og at *det* også var forfallsdatoen på slutfakturaen. Det hevdes også at innkallingen til overtakelsesforretningen opererer med denne datoen. (Ikke fremlagt for nemnda) Det anføres at entreprenøren aldri tidligere har anført et tidligere overtakelsestidspunkt enn 22. juli, og at de omtalte vannlekkasjene således ble påpekt *før* overtakelsen. Da den første lekkasjen ble avdekket hevdes det dessuten at entreprenøren var til stede, og det anføres at han, som den profesjonelle part, burde ha sørget for at det ble gjort en anmerkning om dette i overtakelsesprotokollen. Det anmodes om at entreprenøren opplyser om han bestrider at han kjente til lekkasjen allerede 17. juli, og at forbrukerne faktisk forsøkte å reklamere overfor hans forhandler i dagene etter dette. Når det gjelder entreprenørens puring på betaling fra 2. september 2008, anføres det at denne ikke kan anses som noen bestridelse av retten til å holde tilbake betaling. Det hevdes for øvrig at forbrukerne tok kontakt med entreprenørens fakturaavdeling umiddelbart, og at de da ga uttrykk for at de ikke hadde mottatt noe svar på sitt brev fra 4. august. Dermed gjentas utsagnet om at entreprenøren skulle ha gitt beskjed tidligere dersom han mente at det tilbakeholdte beløpet eller deler av det var uberettiget.

Vedrørende tapetarbeidene hevdes det at forbrukerne reklamerte en rekke ganger muntlig til entreprenørens servicemann, også før ett-årsbefaringen. Påtegningen i overtakelsesprotokollen

om at feil og mangler ble akseptert som utbedret 17. mars 2010 hevdes ikke å gjelde for tapetarbeidene, og det anføres at det ikke foreligger noen dokumentasjon på at så var tilfelle.

Det vises til at det i overtakelsesprotokollen er angitt at en norsk maler skal komme å befare tapetseringsjobben, men at *det* ikke skjedde. Isteden hevdes det at en polsk maler "*møtte uten forvarsel*" for å utføre arbeidene. Det opplyses at han kommuniserte så dårlig at forbrukerne faktisk hadde vansker med å forstå hva han egentlig ønsket å gjøre, men at han forsøkte utbedring ved å tapetsere og male over den tapeten som allerede var på veggen. Da forbrukerne observerte hva som skjedde, hevdes det at de umiddelbart kontaktet malerfirmaet og ga beskjed om at problemet egentlig var at grunnarbeidet med sparkling var for dårlig utført, da spikre og stifter syntes, og at utbedring således ikke kunne gjøres bare ved å legge ny tapet over gammel. Det hevdes at også entreprenøren ble kontaktet med beskjed om dette. Dermed bestrides det at forbrukerne ikke reklamerte på utbedringsarbeidet etter overtakelsen, samtidig som det påpekes at entreprenøren ikke fulgte opp anmerkningen i overtakelsesprotokollen om besiktigelse.

Når det gjelder utbedringskostnader hevdes det at all tapet må skiftes ut, og at det innhentede fremlagte kostnadsoverslaget legges til grunn. Det anføres at entreprenøren har akseptert manglene som følge av anmerkningene i protokollen fra ett-årsbefaringen.

Også for undertaket hevdes det at entreprenøren er bundet av teksten i befaringsrapporten fra 28. april 2010 om at det foreligger en mangel. Uttalelsen fra undertaksleverandøren fra 13. januar 2010 hevdes ikke å kunne tillegges vekt, da den gis til en av hans største kunder, og bærer preg av å være utformet i sakens anledning, eller en lignende sak. Det anføres for øvrig at det uansett ikke er etablert tilstrekkelig nedbøyning i undertaket, og at vann derfor vil renne ned og skade lektene.

Vedrørende vannrørene, anmodes det om at entreprenøren fremlegger bildebevis og ytterligere spesifisering på hvordan rørene er isolert, da forbrukerne mistenker at rørene er lagt slik at de trykker sammen isolasjonen i bjelkelaget slik at isoleringsevnen mot kryperommet reduseres. Manglende isolering hevdes å stride mot TEK97 § 5-17, der det i fjerde ledd bl.a. angis at rør for varmbærende medium "*skal isoleres på en økonomisk forsvarlig måte*", mens det nå hevdes å være et varmetap ned i ringmuren og til krypkjeller, samt opp i skap i kjøkken.

Når det gjelder de fremlagte fotografiene, opplyses det at de er tatt med forskjellige kameraer, og at man ikke alltid benytter seg av dato, eller at vist dato er riktig.

Vedrørende anførte reklamasjoner om lekkasjer og kondensproblemer på loftet, vises det til at forbrukerne reklamerte på disse i sin e-post fra 17. mars 2010, og at *det* må anses som å være i tide da det ikke kan forventes at forbrukerne skal kunne spesifisere nærmere hvor lekkasjen og kondensen kom fra. Det anføres dessuten at entreprenøren var kjent med at det rant vann inn på loftet.

Det opplyses at forbrukerne til nå har valgt ikke å engasjere takstmann for nærmere gjennomgang av boligen, dette for å holde kostnadene nede. Det opplyses videre at de innen 14 dager vil bestemme seg for om de allikevel vil gjøre det, men først ber de om at entreprenøren gir tilbakemelding på hvilke forhold han konkret aksepterer, og hvilke som bestrides.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Partene inngår 27. april 2007 "*Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig*".

Forbrukerne kjøper en av entreprenørens standard hustyper med diverse tillegg, og vederlaget avtales i pkt 5.1 til kr 1 406 033. I et eget vedlegg spesifiseres det hvilke ytelser forbrukerne selv skal stå for, både før og etter entreprenørens leveranser og arbeider. De skal bl.a. stå for grunnarbeider, strømtilførsel og bunnledninger, mens entreprenøren skal levere prefabrikkerte fundamenter, pilarer og bjelker som han skal montere og koble sammen som grunnmur. Bygningen skal entreprenøren levere i form av ferdige husseksjoner for sammenføyning og endelig ferdigstillelse på stedet.

Før overlevering sender entreprenøren 2. juli 2008 faktura stor kr 140 603 til forbrukerne, med forfallsdato 22. juli. (10 % av totalt avtalt vederlag)

Det avholdes overtakelsesforretning 17. juli 2008. I protokollen som signeres av begge parter listes det opp en rekke forhold. Blant disse at forbrukerne er "*misfornøyd med tapetsering*", og at en navngitt person skal komme innom for å besiktige forholdet. I "*lille stue*" opplyses det konkret at det er "*sprekk i tapetskjøt*".

Umiddelbart etter overtakelsesforretningen oppstod den vannlekkasje fra avløpsrør. Forbrukerne forklarer at dette førte til at de ikke kunne flytte inn, og at de fikk ødelagt 14 dager av sin ferie. Dette, sammen med anførte punkter i overtakelsesprotokollen gjorde, at de valgte å holde tilbake betaling av slutfakturaen. Selv om påpekte mangler ble utbedret, eller forsøkt utbedret, ble fakturaen ikke betalt. Forbrukerne forklarer at *det* bl.a. hadde sammenheng med at de ikke ble fornøyd med utbedret tapetarbeid. Det ble for øvrig også avdekket forhold senere, ved ett-årsbefaringen. Partene ble etter hvert også uenige om når overtakelsen egentlig fant sted.

Nemnda skal behandle følgende forhold:

- Reklamasjon vedrørende tapetseringsarbeid
- Reklamasjon vedrørende etablert løsning for undertak
- Reklamasjon vedrørende rør for vannbåren varme til radiatorer
- Spørsmål om overtakelsestidspunkt og tilbakeholdelse av betaling
- Krav om forsinkelsesrenter
- Krav om saksomkostninger

2.2 Tapetarbeider

Forbrukerne reklamerte på utførte tapetseringsarbeider i protokollen fra overtakelsesforretningen 17. juli 2008, der det bl.a. anmerkes at det i ett rom er sprekk i tapeten. Entreprenørens engasjerte malerfirma foretar utbedringsarbeider sommeren 2008, men i protokollen fra ett-årsbefaringen 17. mars 2010 reklameres det på ny. I tilsvaret til nemnda fra 22. november 2011 hevdes det imidlertid at forbrukerne også hadde reklamert en rekke ganger muntlig til entreprenørens servicemann i tiden etter utbedring, men før ett-årsbefaring. Forbrukerne viser til buofl § 32 tredje ledd om at utbedring skal skje innen rimelig tid etter at de har gjort mangelen gjeldende. De opplyser at de først ble kontaktet om ny utbedring i mars 2010, umiddelbart etter ett-årsbefaringen, og anfører at perioden på

18 – 19 måneder må være utenfor det som må anses som rimelig tid. Dermed hevdes det at entreprenøren har mistet sin utbedringsrett på grunn av utvist passivitet. Når det gjelder utbedringskostnader hevdes det at all tapet må skiftes ut, og at underlaget for tapeten også må utbedres fordi plateskjøter og festemidler synes. Forholdene er dokumentert med fotografier. Det anføres at entreprenøren har akseptert manglene som følge av anmerkningene i protokollen fra ett-årsbefaringen, og det kreves dermed prisavslag stort kr 79 525 i hht innhentet kostnadsoverslag.

Entreprenøren hevder på sin side at forbrukerne har mistet sin rett til å få foretatt utbedringer fordi de stilte urettmessige forutsetninger for dette. Han vises til at de rett etter ett-årsbefaringen ble kontaktet av malerfirmaet, men at de da nektet utbedring utført av samme person som foretok utbedring etter overtakelsen. I den anledning vises det til egen redegjørelse fra malerfirmaet i e-post fra 7. mai 2010. Firmaet opplyser der at den først planlagte datoen ikke passet for forbrukerne. Da de ble anmodet om å foreslå et annet tidspunkt, hevdes det at de svarte at de også måtte få en avklaring på hvem som skulle betale for *”flytting og alternativ bosted mens arbeidet pågikk”*. Forbrukerne krevde også å få dokumentasjon i form av fagbrev eller mesterbrev for den eller de som skulle utføre arbeidet, men maleren skriver at han svarte at det ikke var mulig å fremlegge dette, da det enda ikke var bestemt hvem som skulle utføre arbeidet. Han opplyser at han også poengterte over for forbrukerne at de ville ha *”garanti og reklamasjonsrett”* på det som var utført, og at entreprenørens servicemann uansett skulle godkjenne resultatet. Det hevdes at forbrukerne svarte at de ville *”tenke på dette”*, og *”komme tilbake til saken etter hvert”*. Maleren hevder at forbrukerne da fikk beskjed om at det var de som måtte ta kontakt for å avtale dato for eventuell utbedring.

Entreprenøren anfører at maleren hadde rett til å benytte de fagpersonene han selv ønsket, og at forbrukerne ikke har noen rett til å kreve dokumentasjon på fagutdanning. Det anføres også at forbrukerne heller ikke hadde rett til å kreve at malerfirmaet skulle foreslå bruk av andre personer enn planlagt til å forta utbedring, for så selv å bedømme om disse kunne aksepteres eller ei.

Forbrukerne viser på sin side til at det i overtakelsesprotokollen fra 17. juli 2008 er angitt at en norsk maler skulle komme å befare tapetseringsjobben, men at *det* ikke skjedde. Isteden hevdes det at en polsk maler *”møtte uten forvarsel”* for å utføre arbeidene. De hevder at han kommuniserte så dårlig at de faktisk hadde vansker med å forstå hva han egentlig ønsket å gjøre. Utbedringsforsøket opplyses å ha bestått i å tapetsere og male over den tapeten som allerede var på veggen. Da forbrukerne observerte hva som skjedde, opplyser de at de umiddelbart kontaktet malerfirmaet og ga beskjed om at problemet egentlig var at grunnarbeidet med sparkling var for dårlig utført, da spikre og stifter syntes, og at utbedring således ikke kunne gjøres bare ved å legge ny tapet over gammel. Det hevdes at også entreprenøren fikk beskjed om dette. Kravet om å få dokumentert faglige kvalifikasjoner for den som skulle utføre arbeidet, hevdes hjemlet i buofl § 7 om at arbeid skal utføres på faglig godt vis.

Når det gjelder det innhentede prisoverslaget, anfører entreprenøren at dette uansett ikke kan benyttes, da det ikke tar hensyn til at taklistene er spesiallaget slik at de er *”helt uavhengig av tapetarbeider”*, og at overslaget ikke gjenspeiler at det allerede skal foreligge ekstra tapetruller, levert med opprinnelig leveranse. Det påpekes også at tilbudet forutsetter at *alle ”tørre rom”* må omtapetseres. Forbrukerne krever imidlertid at tilbudet skal legges til grunn for fastsettelse av prisavslag.

Nemnda legger til grunn at entreprenøren ikke har bestridt at forbrukerne reklamerte muntlig overfor servicemannen på de utbedringsarbeidene som ble utført etter overtakelsen, selv om det ikke ble foretatt ny utbedring umiddelbart. Det er da heller ikke uvanlig at man velger å utsette en eventuell videre utbedring til etter ett-årsbefaringen, da det erfaringsmessig i trehus oppstår bevegelser på grunn av uttørking, og slike bevegelser kan føre til oppsprekking i bl.a. tapet. Entreprenøren har forklart at *det* er årsaken til at det ble levert ekstra tapetruller til de enkelte rom. Nemnda viser for øvrig til buofl § 32 tredje ledd siste setning, der det fremgår at utbedring av mangler kan utstå til etter ett-årsbefaringen dersom de ikke fører til "*ulempe for forbrukeren*".

Entreprenøren tok kontakt for utbedring umiddelbart etter ett-årsbefaringen. Forbrukerne har ikke bestridt malerens beskrivelse av hva som skjedde i hans e-post fra 7. mai 2010, og at de nektet utbedring før entreprenøren/maleren hadde oppfylt deres betingelser. Disse bestod bl.a. i å få tilsendt dokumentasjon for å kunne "godkjenne" vedkommende som fysisk skulle utføre arbeidet. De har heller ikke bestridt at det var de som skulle ta initiativet for avtale om ny utbedringsdato.

Nemnda kommer til at entreprenøren ikke har mistet sin rett til å få utbedre på grunn av passivitet, jfr. buofl § 32 andre ledd. Han hadde anledning til å vente til ett-årsbefaringen, da angjeldende mangler etter nemndas vurdering ikke medførte vesentlige ulemper for forbrukerne. De reklamerte heller ikke skriftlig etter første utbedringsforsøk, før ved ett-årsbefaringen.

Når det gjelder entreprenørens påstand om at forbrukeren har tapt sin adgang til å få forholdene rettet, er problemstillingen regulert i buofl § 33 første ledd andre setning. Et slikt rettighetstap inntreffer først dersom forbrukeren må sies å ha avslått et tilbud fra entreprenøren om utbedring. Nemnda finner ikke at forbrukernes handlemåte kan oppfattes som et avslag. Kravet om dokumentasjon av kvalifikasjoner må blant annet ses på bakgrunn av at entreprenøren mislyktes med sitt første utbedringsforsøk.

Entreprenøren skal etter dette foreta nødvendige utbedringsarbeider. Forbrukerne gis imidlertid ikke medhold i kravet om å få anledning til formelt å godkjenne de som skal utføre arbeidet, men entreprenøren må innestå for at arbeidene uansett utføres av kvalifiserte folk og "*på fagleg godt vis*", jfr. buofl § 7.

2.3 Undertak

Ved ett-årsbefaringen 17. mars 2010 reklamerer forbrukerne på at undertaket i boligen ikke er montert i hht leverandørens monteringsanvisning og Byggforsk sin anbefaling. Disse er fremlagt som dokumentasjon. Boligen er levert med et uinnredet loft. Det anføres at undertaket er festet stramt direkte mot takstolene, uten sløyfer. Taklektene, som bærer taktekkingen av metallplater, er montert direkte mot undertaket, uten at det er etablert noen nedbøyning eller "nedheng" på dette. Forbrukerne viser imidlertid til at monteringsanvisningen anviser en nedbøyning på 20 – 30 mm mellom takstolene. De hevder at vann som vil trenge inn under taktekkingen, eller som dannes ved eventuell kondens, ikke vil kunne renne fritt ned på utsiden av undertaket, da det vil "samle" seg mot de tverrlagte taklektene og dermed medføre skade. De opplyser at de ble kjent med forholdet etter at de i forbindelse med ett-årsbefaringen hadde vært i kontakt med tidligere kjøpere av bolig fra entreprenøren, og at disse kjøperne ga uttrykk for at forholdet hadde ført til fuktskader i konstruksjonen. Dermed hevdes det å foreligge en mangel i hht buofl.

Entreprenøren erkjenner at det ikke er montert sløyfer, men han hevder at *det* ikke utgjør noen mangel, da det ikke foreligger noe forskriftskrav om sløyfer for at takkonstruksjonen skal ivareta funksjonskravet. Han viser også til at leverandørens monteringsanvisning viser en detalj *uten* sløyfer, og at anbefalingen om 20 - 30 mm nedbøyning gjelder for en maksimal senteravstand mellom takstoler på 1500 mm. (Relativt vanlig i Sverige og Finland) Med en avstand på 600 mm som på angjeldende bolig, anføres dette å tilsvare en nedbøyning på 8 mm. Uansett hevdes det at denne nedbøyningen ikke har noen praktisk betydning, forutsatt at vann fritt kan renne ned under bærelektene. I den anledning vises det til at det 28. april 2010 ble foretatt en utbedring ved at det ble tredd elektrikerrør inn mellom taklekter og undertak slik at åpning for vann ble etablert. Forbrukerne hevder imidlertid at dette ikke er tilstrekkelig, og at rørene dessuten bare er etablert fra knevegg og ned til raft, og ikke videre opp til mønet. Entreprenøren anfører at leverandørens monteringsanvisning gjelder for takstein, og at luftingen under et platetak er bedre enn luftingen under et tak med takstein. (Har spesielt betydning vedrørende faren for dannelse av kondens, og mulighetene for uttørking) Dermed anfører han at behovet for nedbøyning i undertaket er mindre når det benyttes plater som tekking, enn om det benyttes takstein. I den anledning vises det spesielt til leverandørens presisering om dette i brev fra 13. januar 2010. Forbrukerne hevder at denne uttalelsen ikke kan tillegges vekt, da den gis til en av entreprenørens største kunder, og bærer preg av å være utformet i sakens anledning eller en lignende sak.

Entreprenøren opplyser for øvrig at han er ukjent med at det noen av de 1500 boligene som han har levert i Norge med samme takkonstruksjon, har fuktskader.

Forbrukerne erkjenner at leverandørens monteringsanvisning viser en løsning der undertaket er montert uten sløyfer, men de påpeker at dette betinger at undertaket er lagt dobbelt. De betviler at så er tilfelle. Entreprenøren har ikke kommentert forholdet.

Entreprenøren anfører at forbrukerne uansett har reklamert for sent, men forbrukerne bestrider at så er tilfelle, da de viser til at de reklamerte så snart de ble oppmerksomme på forholdet, og det ikke kan forventes at forbrukere skal kunne spesifisere nærmere hvor lekkasjen og kondens kom fra. De hevder dessuten at entreprenøren uansett har akseptert forholdet som en mangel, med henvisning til hans protokoll fra 28. april 2010, og hans utførte forsøk på utbedring med bruk av elektrikerrør mellom undertak og lekter. Det vises spesielt til at forholdet i protokollen er merket med "E", og at det opplyses at *det* betyr at "*besikt.mannen anser at entrepr. er ansvarlig for mangelen*". En utbedring hevdes å måtte innebære at takplatene demonteres, lektene og undertaket rives, nytt undertak legges med tilstrekkelig nedbøyning, og ved at det monteres sløyfer og lekter.

Forbrukerne krever prisavslag for forholdet. Utbedringskostnadene er i innhentet tilbud datert 15. mars 2010 angitt til kr 166 261 i hht, men i tilsvaret 28. september 2011 antas det at prisene har økt etter at tilbudet ble gitt. Dermed kreves prisavslag stort kr 170 000.

Nemnda legger til grunn at entreprenøren med sin utbedring 28. april 2010 erkjente at det forelå en mangel vedrørende undertaket. Det vises også til den fortrykte teksten i protokollen om at et forhold som er merket med "E" tilsier en erkjent mangel. Dermed kommer nemnda til at entreprenøren ikke kan høres med at forbrukerne har reklamert for sent. På den annen side ble det foretatt en utbedring, og etablert åpning for at vann fritt kan renne ned, i alle fall fra kneveggen og ned til raftet. Forbrukerne signerte, i protokollen fra

ett-årsbefaringen, på at *"feil og mangler er nå utbedret for det som er utført 28/4-10 av 536"*. (Nr 536 er "koden" for vedkommende som utførte arbeidene, også med undertaket) De aksepterte dermed utbedringen. Det er ikke fremlagt noen senere dokumentasjon på at den utførte utbedringen ikke har fungert som forutsatt. Selv om leverandørens og Byggforsks anvisning ikke er fulgt, viser nemnda til leverandørens brev fra 13. januar 2010 der han opplyser at den anbefalte nedbøyningen i undertaket er mindre viktig når det benyttes platetak. Nemnda viser også til entreprenørens utsagn om at han har benyttet angjeldende løsning på et stort antall boliger uten å ha mottatt reklamasjoner på oppståtte skader. Nemnda kommer etter dette til at forbrukerne ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at den leverte konstruksjonen, etter foretatt utbedring, ikke vil ivareta sin tiltenkte funksjon. Det foreligger således ingen mangel, og forbrukerne gis ikke medhold.

2.4 Isolering rør for vannbåren varme

Forbrukerne reklamerer i brev fra deres advokat 9. juli 2010, på at vannrørene for vannbåren varme til radiatorer er lagt uten tilfredsstillende varmeisolering i gulv over kryperom. Reklamasjonen kommer etter at entreprenøren sommeren 2010 har sendt inkassovarsel (ikke fremlagt for nemnda) vedrørende tilbakeholdt beløp, som er det samme som ved overtakelsen i 2008, pluss gebyr. De anfører at manglende isolering fører til et varmetap som ikke er i samsvar med gjeldende regler og standarder. Spesielt vises det til TEK97 § 5-17, der det i fjerde ledd bl.a. angis at rør for varmebærende medium *"skal isoleres på en økonomisk forsvarlig måte"*, mens det nå hevdes å være et varmetap ned i ringmuren og til krypkjeller, samt opp i skap i kjøkken der det oppbevares bl.a. mat og søppel.

Forbrukerne har dessuten anmodet om at entreprenøren fremlegger bildebevis og ytterligere spesifisering på hvordan rørene er isolert, da de mistenker at rørene er lagt slik at de trykker sammen isolasjonen i bjelkelaget slik at isoleringsevnen mot kryperommet reduseres.

Det kreves prisavslag for forholdet, men det opplyses at det ikke er innhentet noe kostnadsoverslag for utbedring. Avslaget anslås til kr 60 000, men Boligtvistnemnda anmodes om å ta stilling til hva som kan anses som riktig beløp.

Entreprenøren anfører at det ikke foreligger forskriftskrav som berører forholdet, og at den leverte løsningen ikke utgjør noen mangel. Utførelsen hevdes å være i hht det som ble prosjektert. Han poengterer at varmeavgivelsen vil avhenge av vanntemperaturen og at denne styres av termostater som igjen reagerer på behovet for varme til radiatorene. Løsningen med å legge rørene i boligens randsone hevdes for øvrig å bli vurdert som fremtidens oppvarmingsmetode i lavenergiboliger, samtidig som den allerede normalt benyttes i boligen med vannbåren gulvvarme. Entreprenøren opplyser at han har levert 1500 boliger i Norge, og over 30000 i Sverige og Finland med samme prosjekterte og utførte løsning for rør til radiatorer. Dermed anføres det at det ikke foreligger noen mangel, og kravet om prisavslag avvises. Uansett hevder han at forbrukerne har reklamert for sent.

Nemnda viser til buofl § 30 første ledd første setning om at:

Forbrukaren mistar retten til å gjera ein mangel gjeldande dersom det ikkje er gjeve melding til entreprenøren om at mangelen blir gjort gjeldande innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen.

I nyere høyesterettspraksis er tidsangivelsen *"innan rimelig tid"* forstått slik at det normalt ikke skal gå lengre tid enn tre måneder, se Rt-2010-103 og HR-2011-2394. Forbrukeren reklamerte i brev fra advokaten den 9. juli 2010, mens overtakelsen fant sted 17. juli 2008.

Avgjørende for spørsmålet om forbrukeren har reklamert i tide er derfor når forbrukerne ”burde” ha oppdaget mangelen.

Symptomene på manglende varmeisolering må ha gitt seg til kjenne for forbrukerne kort tid etter overtakelsen. I foreliggende sak har det imidlertid gått svært lang tid uten at forbrukerne iverksatte noen form for undersøkelser for å fastlegge hva som var årsaken til problemene. En slik passivitet over langt tid fører til at forbrukerne har reklamert for sent.

Forbrukerne gis således ikke medhold.

2.5 Overtakelsestidspunktet

Forbrukernes advokat hevder at den *formelle* overtakelsen *ikke* fant sted 17. juli 2008, til tross for at protokollen er signert den dagen. Hun hevder at den formelt først skjedde 22. juli da *det* er forfallsdatoen på slutfakturaen. Det vises også til at entreprenøren, både i protokollen fra ett-årsbefaringen og den særskilte befarringsprotokollen fra 28. april 2010 oppgir 22. juli som dato. Det erkjennes imidlertid at forbrukerne faktisk *overtok* eiendommen 17. juli, men det anføres at *det* skjedde etter at entreprenøren ba om det på grunn av sin ferieavvikling. Det hevdes for øvrig også at innkallingen til overtakelsesforretningen opererer med datoen 22. juli. (Ikke fremlagt for nemnda)

Entreprenøren viser til at protokollen for overtakelse er signert 17. juli 2008, og hevder at den formelle overtakelsen således skjedde den dagen.

Nemnda kommer til at overtakelsen *fant* sted 17. juli 2008, først og fremst ved at forbrukerne signerte overtakelsesprotokollen, og ikke aktivt nektet å overta. Det har ingen betydning at forfallsdatoen på slutfakturaen er 22. juli, da plikten til å betale, i hht buofl § 46 første ledd, først inntreffer ”*etter overtaking*”. Det har heller ingen betydning at entreprenøren opererte med feil dato i senere protokoller.

2.6 Tilbakeholdt betaling og forsinkelsesrenter

Forbrukerne fikk 2. juli 2008 tilsendt slutfaktura stor kr 140 603, men de valgte ikke å betale denne. Hovedgrunnen var at de umiddelbart etter at overtakelsen fant sted 17. juli, men før 22. juli, oppdaget en alvorlig vannlekkasje. De hevder ubestridt at entreprenørens forhandler omgående ble gjort oppmerksom på forholdet, og anfører at han som den profesjonelle part burde ha sørget for at det ble gjort en anmerkning om dette i overtakelsesprotokollen. Når det gjelder størrelsen på det tilbakeholdte beløpet hevder de at entreprenøren aldri ga uttrykk for at dette var for høyt, eller at han bestred retten til tilbakeholdelse. De anfører at entreprenøren skulle ha gitt beskjed tidligere dersom han mente at det tilbakeholdte beløpet eller deler av det var uberettiget.

Når det gjelder entreprenørens purring på betaling fra 2. september 2008, anføres det at denne ikke kan anses som noen bestridelse av retten til å holde tilbake betaling. Forbrukerne hevder for øvrig at de tok kontakt med entreprenørens fakturaavdeling umiddelbart etter mottatt purring, og at de da ga uttrykk for at de ikke hadde mottatt noe svar på sitt brev fra 4. august, der de redegjør for tilbakeholdelsen.

Entreprenøren viser til at overtakelsen fant sted med gjennomført overtakelsesforretning 17. juli 2008, og at restbeløpet angitt i fakturaen datert 2. juli 2008 forfalt til betaling den dagen, uavhengig av fakturaens forfallsdato. Det vises til at betalingsplikten om betaling ved overtakelsen er nedfelt i kontraktens pkt 5.2.2, og at dette for øvrig også er i hht buofl § 14d,

jfr. § 46 1. ledd. Selv om det erkjennes at det oppstod en lekkasje *etter* overtakelsen, så anføres det at denne var ”dekket” av at stilt sikkerhet/garanti i hht kontraktens pkt 6.1.2, jfr. buofl § 12, 1. og 2. ledd. Dersom nemnda skulle komme til at forbrukerne hadde rett til tilbakeholdelse, så hevdes det at de uansett ikke kunne holde tilbake mer enn kostnadene med utbedring av anførte mangler i protokollen. Disse opplyses å beløpe seg til rundt kr 15 000.

Nemnda viser til overnevnte pkt 2.5, og konklusjonen om at overtakelsen fant sted 17. juli 2008. Forbrukerne skulle således i utgangspunktet, i hht kontrakten tekst betalt sluttoppgjøret umiddelbart etter dette. Nemnda kommer imidlertid til at entreprenørens faktura fra 2. juli, med forfallsdato 22. juli, må bli å anse som en aksept på at forbrukerne ikke skulle betale før denne datoen, da den i dette tilfellet overstyrer kontraktens bestemmelse. Forbrukerne har ikke bestridt at vannlekkasjen ble oppdaget *etter* at overtakelsen fant sted. Nemnda legger imidlertid til grunn at forbrukerne hadde rett til å tilbakeholde et beløp (motregne) overfor entreprenøren, basert på vannlekkasjen og følgene av denne, til tross for at beløpet i utgangspunktet hovedsakelig opplyses å være knyttet til andre forhold enn de det reklameres på i overtakelsesprotokollen. Vannlekkasjen er opplyst å være utbedret i september 2008, mens forholdene anført i overtakelsesprotokollen opplyses utbedret tidligere. Nemnda kommer til at forbrukerne hadde rettmessig grunn til tilbakeholdelse av et beløp etter overtakelsen. Da de i pkt 2.2 har fått medhold i at de ikke mistet sin utbedringsrett vedrørende tapetarbeider, kommer nemnda til at de fra fakturaforfallet 22. juli 2008 kunne holde tilbake et beløp skjønnsmessig fastsatt til kr 30 000. Etter dette kommer nemnda til at forbrukerne skal betale forsinkelsesrenter av kr 110 603 fra 22. juli 2008 2010 til betaling skjer.

2.7 Saksomkostninger

Begge parter har fremsatt krav om at motparten skal betale deres saksomkostninger knyttet til juridisk bistand. Forbrukerne krever dessuten at entreprenøren skal dekke deres kostnader til avdekking av mangler, men i tilsvaret fra 22. november 2011 opplyses det at forbrukerne til nå har valgt ikke å engasjere takstmann for nærmere gjennomgang av boligen for å holde kostnadene nede. De opplyser at de innen 14 dager vil bestemme seg for om de allikevel vil gjøre det, men først ber de om at entreprenøren gir tilbakemelding på hvilke forhold han konkret aksepterer, og hvilke som bestrides. Entreprenøren har ikke svart på oppfordringen innen fristen, og nemnda har ikke mottatt noen opplysninger fra forbrukerne som tilsier at takstmann har blitt engasjert. Det legges således til grunn at så ikke har skjedd. Nemnda behøver derfor ikke ta standpunkt til dekning av eventuelle kostnader til avdekking av mangler.

Boligtvistnemnda er for øvrig ment å være en rimelig form for tvisteløsning, utenom domstolene og nemnda har lang praksis for at partenes eventuelle utgifter til juridisk assistanse, som den store hovedregel, ikke tilkjennes. Nemnda kommer etter en samlet vurdering til at det i denne saken ikke er grunnlag for å fravike praksis.

3. Konklusjoner

- Overtakelsen fant sted 17. juli 2008
- Entreprenøren skal utbedre mangler knyttet til malerarbeidene
- Forbrukerne gis ikke medhold i krav om prisavslag
- Forbrukerne skal betale forsinkelsesrenter av kr 110 603 fra 22. juli 2008 til betaling skjer.
- For øvrig gis partene ikke medhold

Forbrukerne har i ettertid utarbeidet en detaljert liste over forhold de hevder ble påpekt ved overtakelsen 17. juli. Blant disse er et punkt om *"undertak"* og at *"takgjennomføring + isolasjon sjekkes på nytt"*. Også på denne lista har entreprenøren signert med *"OK"* 17. mars 2010.

Forbrukerne skriver til entreprenøren 4. august 2008. (Brev fremlagt i tilsvarende fra 28.09.11) De viser til *"overtakelse 22. juli"*, til tross for at protokollen er signert 17. juli. Det fremgår at det umiddelbart etter overtakelsen, ble oppdaget en vannlekkasje i badet som ble forsøkt utbedret av rørlegger dagen etter. Et par dager senere ble det oppdaget vann i himlingen i kryperommet, noe som førte til at hovedstoppekranen ble lukket. Det ble også avdekket en større lekkasje fra utløpsrør i fra toalettet. Forbrukerne opplyser hvordan de forsøkte å takle problemene, med de vansker det medførte bl.a. på grunn av ferietid. De hevder at de fikk ødelagt 14 dager av sin ferie, og at fuktighet og lukt førte til at de ikke kunne flytte inn. Det vedlegges også en liste over de feil og mangler som til nå hevdes oppdaget. Forbrukerne opplyser at de holder tilbake sluttbeløpet stort kr 140 603 inntil skaden og utbedringer av mangler har blitt utført.

Entreprenøren purrer 2. september 2008 på innbetaling av utestående beløp som nå er kr 140 653 inkl gebyr. På fakturaen vises det bl.a. til *"Leveringsdato 22.07.2008"*.

Forbrukerens forsikringsselskap sender e-post til entreprenøren 23. september 2008, der de anmoder å få refundert kr 22 982 som er deres oppgitte utgift knyttet til lekkasjene i forbrukernes bolig. Årsaken opplyses å være at de anser skaden som forårsaket av *"feil utført ved produksjon av huset eller ved transport"*.

Forsikringsselskapet frafaller overnevnte krav i e-post fra 12. mai 2009. Det eneste som kreves er betaling av egenandel stor kr 4 000. Begrunnelsen er at det ikke foreligger noen dokumentasjon på hendelsesforløpet til skaden, og at den dermed blir å *"betrakte som en ordinær vannskade"*.

Det er benyttet metallplater som takteking på boligen, med undertak av folie. Forbrukerne har stilt spørsmålstegn ved om folien er montert forsvarlig og i hht leverandørens anvisning. Entreprenøren har kontaktet leverandøren, og *han* svarer i brev fra 13. januar 2010 at folien skal monteres med et *"nedheng"* eller en nedbøyning på 20 – 30 mm mellom takstolene. Dette skal sikre at vann som trenger inn under taktekingen fritt skal kunne renne ned til raftet og ut, uten å bli hindret av *"tverrstilte"* bærelektre for taktekingen. Det opplyses at nedbøyningen er mindre viktig dersom det benyttet teking i form av platetak, da luftingen da blir bedre.

Forbrukerne kontakter et byggmesterfirma og innhenter 15. mars 2010 kostnadsoverslag stort kr 166 261 inkl mva for endring av takkonstruksjonen, bl.a. i form av *"påmontering av 36 x 48 sløyfe og lekt for etablering av gjennomlufting"*.

Det avholdes ett-årsbefaring 17. mars 2010. Diverse feil og mangler listes opp i protokollen som signeres av begge parter. Også nå påpekes det mangler knyttet tapet, i entrè, stue, begge soverom og kjøkken, der arbeidene anføres å være *"utenfor toleranse"*. I gjestetoalett og bad angis det at *"tapet sjekkes"*. Anmerkningene gjøres til tross for at begge parter samme dag, signerer i protokollen fra overtakelsesforretningen på at *"Feil og mangler er nå utbedret"*. (Forbrukerne bestrider at dette gjaldt for tapetarbeidene)

Også for ett-årsbefaringen har forbrukerne utarbeidet en egen liste over forhold de tok opp.

Samme dag som ett-årsbefaringen ble avholdt, sender forbrukerne om kvelden e-post til entreprenøren, der de bl.a. opplyser at de avtalte med den servicemannen som gjennomførte befaringen at de skulle sende en melding til entreprenøren om:

Kondensproblemer ved luftehaten fra kloakkutlufting

I takgjennomføringen og isolasjonen i utluftingen fra varmepumpen danner det seg is

Undertaket (duken) er lagt for stramt

Det kreves sløyfer for gjennomlufting mellom lekter og duk på taket (skal legges etter NS)

De spør hva som skal *"gjøres med disse store feilene"*.

Forbrukerne sender også e-post til entreprenøren dagen etter befaringen, der de viser til anmerkningene knyttet til tapetarbeidene. De opplyser at de ikke har mulighet til å godta at utbedringene med dette kan starte kommende uke. De viser også til en samtale med det malerfirmaet som skal utføre arbeidene, og at de der fikk opplyst at utbedring *kun* ville bli foretatt i stua, ved at eksisterende tapet skulle fjernes, og ny etableres. Forbrukerne viser til at de under befaringen med entreprenørens servicemann dagen før ble enige om at *alle* tapetserte rom var *"utenfor toleranse"*, og at det var enighet om at grunnarbeidet under tapetet måtte utbedres for at sluttresultatet skulle bli tilfredsstillende. De anfører også at man må ha *"lov til å spørre etter fagbrev for de som skal utføre jobben"*, med henvisning til at arbeidene i hht kontrakten skal utføres fagmessig, og tidligere erfaring.

Entreprenøren svarer 30. mars på forbrukernes e-post fra 17. mars, om bl.a. *"stramt undertak"*. Han opplyser at han vil *"skrive ut en særskilt besiktigelsesprotokoll på dette"*.

Overnevnte protokoll er utarbeidet og signert av entreprenøren 28. april 2010. Der opplyses det at det er:

Isolert ekstra rundt takgjennomføringer på loft

Lagd fall mellom taksperrer på loft. Brukt K 16 elektrikkerrør.

En skisse viser hvordan rørene er montert. (I tilsvaret fra 28.09.11 vedlegges fotografier, tatt av forbrukerne, som viser løsningen. I et notat som følger bildene, opplyses det at rørene kun er montert fra mønet og ned til kneveggene, mens det fra disse og ned til raftet ikke er foretatt noe)

Begge parter signerer samme dag, nederst på protokollen fra ett-årsbefaringen, på at alle opplistede forhold er utført, med unntak for de som er knyttet til tapet.

Malerfirmaet som skulle foreta utbedringer i forbrukernes bolig sender e-post til entreprenøren 7. mai 2010. De viser til at de umiddelbart etter ett-årsbefaringen forsøkte å få slippe til med utbedringsarbeider vedrørende tapet, men at det da ikke passet for forbrukerne. Da forbrukerne ble anmodet om å foreslå et annet tidspunkt, hevdes det at de svarte at de også måtte få en avklaring på hvem som skulle betale for *"flytting og alternativ bosted mens arbeidet pågikk"*. De fikk da beskjed om å snakke med entreprenøren om dette. Når det gjelder deres anmodning om dokumentasjon i form av fagbrev eller mesterbrev for den eller de som skulle utføre arbeidet, så opplyser maleren at han svarte at det ikke var mulig å

fremlegge dette, da det enda ikke var bestemt hvem som skulle utføre arbeidet. Han opplyser at han også poengterte over for forbrukerne at de uansett ville ha *"garanti og reklamasjonsrett"* på det som var utført, og at entreprenørens servicemann skulle godkjenne resultatet. Det hevdes at forbrukerne svarte at de ville *"tenke på dette"*, og *"komme tilbake til saken etter hvert"*. De fikk da beskjed om at det var *de* som så skulle ta kontakt for avtale om utbedringsdato.

Forbrukerne søker juridisk bistand, og advokaten skriver til entreprenøren 9. juli 2010. Han viser til at forbrukerne holder tilbake kr 140 000, og at de har begrunnet dette med manglende utbedring av feil og mangler. Det vises videre at man i forbindelse med ett-årsbefaringen oppdaget at taket ikke var etablert i hht anbefalinger fra Byggforsk, ved at det ikke var montert sløyfer mellom lekt og undertak. Entreprenørens foretatte utbedring, ved å tre inn elektrikerrør mellom undertak og lekter, anføres å medføre en erkjennelse av at manglende sløyfer utgjør en mangel i hht buofl § 25. Når det gjelder de andre utførte utbedringene, opplyses det at heller ikke disse *"synes å være fagmessig utført"*. Det vises til at manglene med tapetarbeider fortsatt ikke er utbedret, og at entreprenøren heller ikke har fremskaffet den etterlyste dokumentasjonen på at vedkommende som skal utføre jobben har nødvendig faglig kompetanse.

Det opplyses at forbrukerne har mottatt inkassovarsel for utestående beløp, men at de vil motregne dette mot manglene ved huset. Utbedringen av taket i form av montering av sløyfer anføres å utgjøre kr 166 261 inkl mva i hht innhentet tilbud. Det opplyses at det også vil bli innhentet kostnadsoverslag knyttet til tapetsering og øvrig gjenstående mangler.

Videre opplyses det at forbrukerne har avdekket at vannrørene for vannbåren varme sannsynligvis ikke er isolert i samsvar med teknisk forskrift. Dermed reklameres det også på dette forholdet.

Etter dette konkluderes det med at forbrukernes krav vil overstige utestående beløp. Det fremsettes imidlertid tilbud om en minnelig løsning bestående i at begge parter dropper sine krav som en endelig løsning, der partene ikke har øvrige krav mot hverandre. Dersom dette ikke aksepteres, antydes det at saken bør få en rettslig avklaring.

Også entreprenøren søker juridisk bistand. Han svarer på overnevnte brev 16. august 2010. Han anfører at boligen ble overtatt med overtakelsesforretning 17. juli 2008, og at *"restkjøpesummen forfaller ved overtagelse"*. Det vises til kontraktens pkt 5.2.3, (må være 5.2.2) og buofl § 14, og det forhold at det ved overtakelsen ikke forelå *"omtvistede forhold"*. Forholdene med vannlekkasje og andre feil og mangler anføres oppdaget først *etter* avholdt overtakelse. Dermed hevdes det at disse forholdene ikke gir grunnlag for tilbakeholdelsen av kr 140 000, da en slik handling *kun* kan knyttes til eventuelle mangler på overtakelsestidspunktet. Det opplyses at entreprenøren med dette vil beregne seg forsinkelsesrenter av beløpet, *"uavhengig av utfallet av denne saken"*.

Når det gjelder de manglene som er opplistet i overtakelsesprotokollen, opplyses det at entreprenøren vurderer verdien av disse til å utgjøre om lag kr 15 000. Dermed anføres det at forbrukernes rett til tilbakeholdelse av betaling er begrenset til dette. Det vises imidlertid til at entreprenøren har stilt bankgaranti i hht buofl § 12 og kontraktens pkt 6.1, stor kr 70 301, og at denne gjelder for krav som forbrukerne *"måtte fremsette i forbindelse med overtakelsen"*. Tross dette vises det til at forbrukerne ikke har betalt slutfakturaen, og kravet om forsinkelsesrenter gjentas. Det bemerkes at forbrukerne kunne ha benyttet seg av muligheten

for deponering av omtvistet beløp i hht buofl § 49 og kontraktens pkt 5.5, uten at så har skjedd. De mangelkrav som fremsettes etter overtakelsen anføres sikret i kontraktens 6.1.2.

Med henvisning til den vannskaden som oppstod umiddelbart etter overtakelsen, så vises det til at denne ble utbedret i løpet av september 2008. Det opplyses at entreprenøren mottok et brev med opplisting av nye reklamasjoner etter at han purret på betaling 2. september 2008, men at disse var av en slik karakter at de kunne utstå til ett-årsbefaringen 17. mars 2010. Det vises til at begge parter, 28. april 2010 signerte på at alle forhold nå var utbedret med unntak for de som gjaldt tapetarbeidene. Disse fikk forbrukerne tilbudt utbedring av med 4 – 5 dagers varsel, uten at de da benyttet seg av dette. Med henvisning til innholdet i overnevnte e-post fra malerfirmaet fra 7. mai anføres det at forbrukerne etter *det* selv skulle ta kontakt for avtale om et passende utbedringstidspunkt. Arbeidet opplyses å kunne gjøres på ca 1 arbeidsdag, forutsatt tilstrekkelig bemanning. Dermed etterlyses svar fra forbrukerne om tidspunkt.

Når det gjelder undertaket hevdes det at dette, i følge leverandørens anvisning, *kan* monteres uten sløyfer. Det opplyses at den angir en maksimal takstolavstand på 1500 mm, og at det da skal være en nedbøyning på undertaket på 20 mm. Da man på forbrukernes bolig har en senteravstand på 600 mm mellom takstolene, hevdes det at *det* tilsvarer en nedbøyning på ca 8 mm. Det poengteres imidlertid at hensikten med nedbøyningen er å sikre at vann ikke stoppes av bærelektene, og at det således ikke har noen betydning om nedbøyningen er mindre enn 8 mm. Det vises videre til at anvisningen er laget for bruk av takstein, mens det på angjeldende bygning er benyttet et platetak. Dermed vises det til uttalelsen fra leverandøren fra 13.01.10 om at nedbøyningen da er mindre viktig. Uansett anføres det at det først ble reklamert 20 måneder etter overtakelsen, og at *det* dermed er for sent. Det erkjennes imidlertid at entreprenøren allikevel valgte å foreta utbedring "*av enkelte områder på undertaket*", men det avvises at manglende sløyfer utgjør noen mangel.

Vedrørende reklamasjonen fra 9. juli 2010 på manglende isolering av vannrør for vannbåren varme til radiatorer, så anføres det igjen at det er reklamert for sent, og at det uansett ikke foreligger noen mangel. Rørene opplyses å ligge "*tett opp til gulvet*", og den varmen som dermed avgis til gulvet, spesielt i husets randsoner, anføres å utgjøre et positivt bidrag til oppvarmingen. Det opplyses at varmepumpa styres av en termostat, og at varmeavgivelsen dermed reduseres når temperaturen tilsier det. Rørene hevdes korrekt levert og montert, samtidig som det anføres at det ikke foreligger noen forskrift som beskriver at rørene skal isoleres som krevd.

Dermed opprettholdes kravet om fullt oppgjør.

Forbrukernes advokat svarer 27. august 2010. Hun bestrider at overtakelsen skjedde 17. juli 2008. Selv om det erkjennes at forbrukerne faktisk overtok eiendommen den dagen, etter at entreprenøren ba om det på grunn av sin ferieavvikling, så hevdes det at formell overtakelse først var 22. juli, og at *det* uansett er oppgitt som forfallsdato på slutfakturaen. Det påpekes videre at lekkasjen ble oppdaget 17. juli, og at dette sammen med øvrige mangler som var avdekket, bl.a. i form av "*dårlig tapetsering*", var årsaken til at forbrukerne valgte å holde tilbake sluttbetalingen. Det anføres at forbrukerne også hadde krav som følge av at de måtte avlyse sin ferie. Dermed bestrides det at det ikke forelå omtvistede forhold på overtakelsesdagen. Kostnadene knyttet til lekkasje hevdes dessuten langt å overskride det tilbakeholdte beløpet, i tillegg til at det kan ha oppstått skjulte mangler. Det erkjennes at skadene etter hvert ble utbedret, men det påpekes at *det* først skjedde i september 2008.

Dermed hevdes det at forbrukerne, ved overtakelsen 22. juli, hadde et klart rettslig grunnlag for å holde tilbake betaling.

Det opplyses at forbrukerne ikke fikk tak i entreprenøren de siste ukene i juli 2008, og at de derfor skrev brev til entreprenøren 4. august 2008 der de redegjør for tilbakeholdelsen. Etter entreprenørens purring 2. september, men før lekkasjeforholdene var utbedret, hevdes det at forbrukerne var i telefonisk kontakt med entreprenøren. Etter dette tidspunktet hørte de ikke noe fra han før de mottok inkassovarslet "*i vår*", (ikke fremlagt for nemnda) dvs ca halvannet år senere. Det anføres også at forbrukerne heller ikke på dette tidspunktet, eller ved ett-årsbefaringen, fikk noen tilbakemelding på at de ikke hadde rett til tilbakeholdelse, eller at beløpets størrelse var for høyt. Det hevdes at *det* først skjedde i august 2010. Da forbrukerne ikke er teknisk kyndige, og ikke har noe grunnlag for selv å vurdere hva som er riktig beløp for tilbakeholdelse knyttet til mangler med tapetsering mv, hevdes det at de hadde grunn til å anta at entreprenøren aksepterte at det tilbakeholdte beløpet var riktig. Ved at entreprenøren "*har forholdt seg helt passiv til det tilbakeholdte beløp*", hevdes det at han også har mistet retten til å bestride beløpets størrelse. Det anføres videre at det ikke foreligger noe grunnlag for å deponere beløpet i hht buofl § 49, i og med at beløpets størrelse ikke var omtvistet, og at forbrukernes rett til tilbakeholdelse i hht buofl § 31 ikke er begrenset til feil og mangler avdekket *før* overtakelsen.

Med en forutsetning om at formell overtakelse først skjedde 22. juli, anføres det at forbrukerne hadde full rett til tilbakeholdelsen, slik at de dermed slapp å bli tvunget til å benytte garantien.

Mangelen med taket hevdes oppdaget vinter/vår 2010, og det påpekes at de da reklamerte umiddelbart. Dermed bestrides det at de reklamerte for sent. Det vises igjen til at undertaket ikke er lagt i hht Byggforsk sine anbefalinger og leverandørens monteringsanvisning, og at *det* kan føre til problemer ved at "*vann ikke renner fritt*". Påstanden gjentas om at entreprenøren ved å foreta utbedring har akseptert at det foreligger en mangel. Dersom man ikke finner en minnelig løsning, opplyses det at dette forholdet trolig må løses rettslig.

Vedrørende manglende isolering av vannrørene i gulv for vannbåren radiatorvarme, anføres det at rør enkelte steder ligger under skap, og at man der ikke kan nyttiggjøre seg av varmen. Tvert om påpekes det at varmen er en ulempe ved at det i kjøkkenskap oppbevares søppel, matvarer og lignende.

Når det gjelder utbedring av tapetseringsarbeid, opplyses det at dette ikke ble akseptert av forbrukerne fordi arbeidet skulle utføres av den samme personen som opprinnelig hadde gjort jobben med forsøk på utbedring etter overtakelsen. Det anføres at dette arbeidet var svært dårlig utført, og at forbrukerne bare ville akseptere utførelse av en fagmann, noe entreprenøren fikk beskjed om. Det ble imidlertid ikke foreslått nye personer for oppgaven.

Entreprenøren anmodes om å opplyse hvor stort beløp han aksepterer at forbrukerne kan få holde tilbake. Etter *det* vil det omstridte beløpet bli deponert i hht buofl § 49.

Entreprenørens advokat sender e-post til forbrukernes advokat 30. mars 2011, der han viser til foretatte utbedringer, men at det gjenstår å utbedre "*noen mangler med tapet m.v.*". Det opplyses at entreprenøren nå vil få dette gjort, og at han derfor ønsker å få foreta en befaring for å fastlegge arbeidenes omfang. Der skal også daglig leder i malerfirmaet delta. Det opplyses at 13. eller 14. april er avsatt til befaringen, og forbrukerne anmodes om å gi beskjed

om når det passer. Videre bes det om at utestående beløp *"straks innbetales"*, da det hevdes at de *"ubetydelige gjenstående arbeidene"* ikke hjemler tilbakeholdelse av mer enn kr 10 000 – 15 000. Forbrukernes advokat svarer samme dag at hun har formidlet e-posten til forbrukerne, og at de vil komme tilbake med dato for befarings i neste uke.

Forbrukernes advokat sender e-post til entreprenørens advokat 4. april 2011. Det vises til de forhold forbrukerne har reklamert på, og det hevdes at entreprenøren nå har tapt sin rett til å få foreta utbedringer fordi han har *"forholdt seg passiv over svært lang tid, slik at det ikke er aktuelt med retting"*. Forbrukernes prisavslagskrav opplyses å være kr 200 000, men som forslag til minnelig løsning foreslås det at de får beholde det tilbakeholdte beløpet som kompensasjon for manglene.

Entreprenøren fremmer via sin advokat, sak for boligvistnemnda 2. juli 2011. Det gis en egen redegjørelse i hht overstående. Det anføres igjen at overtakelsen fant sted 17. juli 2008, og at forbrukernes plikt til å betale restkjøpesummen forfalt ved overtakelsesforretningen. Det hevdes videre at det ikke foreligger noe grunnlag i overtakelsesprotokollen for tilbakeholdelse av betaling, og at betaling således skulle skje i hht kontraktens pkt 5.2.3. (Menes åpenbart 5.2.2 siste ledd) Videre anføres det at entreprenøren har stilt sikkerhet stor kr 70 000 i hht buofl § 12, jfr. kontraktens pkt 6.1. (Kr 70 301 frem til overtakelsen, kr 42 181 i 2 år etter det)

Når det gjelder tapetarbeidene anføres at entreprenøren i utgangspunktet har krav på å få rette mangler i hht buofl § 32 annet ledd, og at forbrukerne ikke har noen særlig grunn til å sette seg i mot retting. På den annen side hevdes det at de har mistet sin rett fordi de har stilt urettmessige forutsetninger for å akseptere utbedring. Det vises til at de nektet utbedring utført av samme person som opprinnelig utførte arbeidene, mens det anføres at entreprenøren hadde rett til å benytte de fagpersonene han selv ønsket. Det anføres også at forbrukerne ikke hadde krav på å få se fagbrev, mesterbrev eller referanser for den som skulle utføre arbeidet, eller til å kreve at entreprenøren skulle foreslå bruk av nye personer, for så selv å bedømme om disse kunne aksepteres eller ei.

Når det gjelder de andre forholdene som det er reklamert på, så anføres det at det er reklamert for sent.

Dermed fremsettes det krav om at forbrukerne skal innbetale utestående beløp stort kr 140 603 med tillegg på 1% pr. påbegynt måned, regnet fra 28.08.2008 til betaling skjer. Videre kreves det at forbrukerne skal betale sakens omkostninger.

Forbrukerne innhenter 27. september 2011 tilbud fra et malerfirma vedrørende utbedring av tapetseringsarbeider inkl underlag for tapet. Sum kr 79 525 inkl mva.

Forbrukernes advokat gir tilsvaret 28. september 2011. Tidligere utsagn gjentas og utdypes, og saksforløpet beskrives i hht overstående. Det anføres igjen at den formelle overtakelsen først skjedde 22. juli i hht forfallsdatoen på slutfakturaen, til tross for at det igjen erkjennes at boligen faktisk ble overtatt 17. juli, etter ønske fra entreprenøren.

Vedrørende tapetarbeidene opplyses det at forbrukernes anmodning om å få dokumentert håndverkerens faglige kvalifikasjoner var begrunnet i at vedkommende tidligere hadde gjort et mislykket forsøk på utbedring. Det opplyses også at forbrukerne hadde sjekket referanser på malerfirmaet for utførte arbeider på andre boliger for entreprenøren, og at de ut i fra tilbakemeldingene fikk mistanke om at firmaet benyttet utfaglært arbeidskraft. Det vises

videre til forbrukernes e-post til entreprenøren fra 18. mars 2010, og anføres at entreprenøren ikke besvarte denne.

Når det gjelder undertaket, opplyses det at forbrukerne ikke anser den foretatte utbedringen som tilfredsstillende. Det vedlegges fotografier som viser løsningen, og i et eget notat som følger bildene, opplyses det at rørene kun er montert fra mønet og ned til kneveggene, mens det fra disse og ned til raftet ikke er foretatt noe)

I tillegg til overnevnte fotografier av løsning ved undertak, vedlegges det en rekke bilder som opplyses å vise diverse mangler. Flere av disse er imidlertid utbedret. Blant disse inngår tapetarbeidene. Fotografiene kommenteres i eget notat. Der bemerkes det spesielt at det foreligger sprekker i tapet som går helt fra tak til gulv.

Det anføres at det foreligger feil og mangler med boligen som medfører grunnlag for prisavslag i hht buofl § 33, og at forbrukernes krav overstiger det tilbakeholdte beløpet. Videre hevdes det at entreprenøren under enhver omstendighet har tapt sin rett til å kreve restkjøpesummen utbetalt da han har tapt kravet på grunn av passivitet. Det anføres at forbrukerne ikke hørte noe fra entreprenøren før etter 20 måneder vedrørende tilbakeholdelsen., og at de i denne perioden derfor innrettet seg på at kravet ikke ville bli gjort gjeldende. Det hevdes at det uansett må være entreprenørens risiko dersom det skulle vise seg at det beløpet som ble holdt tilbake var for høyt i forhold til manglene. Dessuten argumenteres det med at entreprenøren, som den profesjonelle part, burde ha gjort forbrukerne oppmerksomme på at han eventuelt opprettholdt sitt krav.

Også vedrørende tapetseringsarbeider anføres det at entreprenøren, med sin passivitet, har tapt retten til å kreve å få utbedre manglene. Det vises til at manglene ble påpekt allerede ved overtakelsen, og til buofl § 32 tredje ledd om at utbedring skal skje innen rimelig tid etter at forbrukeren har gjort mangelen gjeldende. Siste utbedringsforsøk opplyses utført sommeren 2008, mens det hevdes at forbrukerne først ble kontaktet i mars 2010 vedrørende nytt forsøk på utbedring. Dermed anføres det at perioden på 18 – 19 måneder må være utenfor det som må anses som rimelig tid. Tross dette, vises det til at forbrukerne var villige til å inngå avtale om en minnelig løsning med entreprenøren om utbedring, og at de derfor krevde at det skulle fremlegges dokumentasjon for at de som skulle utføre arbeidet var faglærte. I den anledning anføres det til at arbeidene i hht buofl § 7 skal utføres på godt fagmessig vis. Det vises videre til at entreprenøren ikke imøtekom forbrukernes krav om dokumentasjon, og at han heller ikke fremla noen plan med omfang og tidspunkt for arbeidene, og angivelse av hvem som skulle stå for klargjøring og opprydding. Med dette som bakgrunn opplyses det at forbrukerne likevel ikke aksepterte at entreprenøren skulle få stå for utbedringene. Innhentet kostnadsoverslag for utbedring er kr 79 525 inkl mva. Dette kreves som prisavslag.

Når det gjelder undertaket anføres det at dette er montert i strid med gjeldende anbefalinger og byggepraksis, og at det således foreligger en mangel i hht buofl. Det vises til at boligen er bygget med et uinnredet loft, og at undertaket består av en armert og aldringsbestandig plastfolie, beregnet for å lede ut eventuell fukt. Dette opplyses montert stramt, direkte mot takstolene uten sløyfer, med taklekter montert direkte mot folien. Taktekkingen bekreftes å være av plater. Det anføres at vann som trenger inn under tekkingen, eller som dannes ved eventuell kondens, ikke vil renne ned fra taket, men kunne samle seg mot taklektene og dermed medføre skade. Et aktuelt byggdetaljblad fra Byggforsk-serien vedlegges.

Der anvises bruk av sløyfer. *Det* gjør også de fleste detaljene vist i leverandørens svenske monteringsanvisning som vedlegges. (Se Spikläck) Det vises imidlertid også en detalj 2b *uten* sløyfer. I teksten knyttet til denne står det at:

Folien viks dubbel och fästs på gaveltakstolen med pappspik eller håftklammer c 100 mm

Det betviles at nedbøyningen er tilstrekkelig og at folien "*er festet dobbelt*".

Det opplyses at forbrukerne ble kjent med forholdet etter at de i forbindelse med ett-årsbefaringen hadde vært i kontakt med tidligere kjøpere av bolig fra entreprenøren. De ga uttrykk for at forholdet hadde ført til fuktskader i konstruksjonen. Dermed ble det umiddelbart reklamert på forholdet, og det anføres at det således er reklamert i tide. Uansett anføres det at entreprenøren har akseptert forholdet som en mangel, med henvisning til hans protokoll fra 28. april 2010, og hans utførte forsøk på utbedring med bruk av elektrikerrør mellom undertak og lekter. Det vises spesielt til at forholdet i protokollen er merket med "*E*", og at det er angitt at det betyr at "*besikt.mannen anser at entrepr. er ansvarlig for mangelen*". Det bestrides at mangelen er tilfredsstillende utbedret. En utbedring hevdes å måtte innebære at takplatene demonteres, lektene og undertaket rives, nytt undertak legges med tilstrekkelig nedbøyning, og ved at det monteres sløyfer og lekter. En del av leggeanvisningen for takplatene vedlegges. Også denne anviser bruk av sløyfer.

Det anføres også at det ved ett-årsbefaringen ble reklamert på utettheter ved mønet, uten at det er gjort noe med forholdet. Det vises spesielt til fotografier som hevdes å dokumentere forholdet. Utbedringskostnadene ble i innhentet tilbud datert 15. mars 2010 angitt til kr 166 261 i hht, men det antas at prisene har økt etter det. Dermed kreves prisavslag stort kr 170 000.

Vannrørene for vannbåren varme til radiatorer opplyses lagt i bjelkelagene, men da uten tilfredsstillende isolering av rørene. Det anføres at *det* fører til et varmetap som ikke er i samsvar med gjeldende regler og standarder. Det vises i den anledning både til teknisk forskrift og en konkret standard for legging av varmeledende rør. Spesielt påpekes det at rørene bl.a. er lagt under kjøkkeninnredning, og at de dermed fører til oppvarming av skap med bl.a. mat og søppel. Også forholdet med at rørene er lagt i gulvets randsoner hevdes å føre til varmetap og unødvendig energibruk. Det opplyses at det ikke er innhentet kostnadsoverslag for utbedring, men at denne anslås til kr 60 000. Boligtvistnemnda anmodes om å ta stilling til hva som kan anses som riktig beløp.

Etter dette oppsummeres krav om prisavslag til anslagsvis kr 309 525, som etter fradrag for restkjøpesummen utgjør ca kr 169 000, men nemnda anmodes om å ta stilling til endelig størrelse. Under "*Påstand*" oppgis størrelsesordenen til kr 250 – 350 000.

Kravet om forsinkelsesrenter avvises med at det under enhver omstendighet ikke foreligger grunnlag for dette.

Dersom nemnda kommer til at entreprenørens krav på betaling ikke er tapt, kreves det at kravet motregnes krone for krone med fastsatt prisavslag.

Det kreves for øvrig at entreprenøren skal betale sakens omkostninger, herunder kostnader til avdekking av mangler og kostnader til advokat.