

Protokoll i sak 625/2011

for

Boligtvistnemnda

24.04.12

Saken gjelder:

Krav om erstatning/prisavslag for anførte feil og mangler. Krav om dagmulkt for forsinket ferdigstillelse

1. Sakens faktiske sider

Partene har avholdt et møte, og forbrukerne får "*pristilbud*" på en hytte 16. februar 2009. Tilbudet har med 2 alternativer. Det ene inneholder pris for planlegging og oppføring i hht angitt beskrivelse datert 12.12.07, mens det andre har med ringmur og fundament i form av støpt plate på mark, samt diverse oppgitte tilleggsleveranser. Dette betegnes som tilbud på en "*nøkkelferdig*" hytte, "*klar for maling over ferdig gruset tomt*". Det opplyses at tilbudet står ved lag i 20 dager.

Entreprenøren opplyser for øvrig at han har vært i kontakt med kommunen og diskutert hyttas plassering, og at de ga signal om at foreslått løsning kunne omsøkes. Han opplyser også at han har vært på befaring med byggeleder, og at begge var enige om at plasseringen var den beste i hold til nabohyttene.

Forbrukerne velger å satse på tilbudets alternativ 2. I hht til dette skal entreprenøren stå for grunnmur i form av støpt plate på mark, mens forbrukerne skal selv skal stå for grunnarbeidene. Entreprenøren er behjelpelig med å innhente tilbud, og en grunnentreprenør gir et spesifisert pristilbud som han signerer 30. mars 2009. (Vedkommende er også grunneier) Det fremgår at han skal "*opparbeide tomten slik at den er klar til muring/forsikaling*". I hht pkt 5 skal han også opparbeide "*avkjørsle til tomten*".

Entreprenøren skriver til forbrukerne 2. april 2009, og oversender overnevnte tilbud på grunnarbeider, med beskjed om at dette egentlig skulle vært sendt dem direkte.

Entreprenøren skriver til forbrukerne 21. april 2009, og takker for at de valgte han som leverandør av hytta. Han vedlegger endelig signert "*Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus*". Denne ble opprinnelig signert av partene 17.mars, mens en kontrasignering ved entreprenørens hovedkontor skjedde 21. april. Byggetiden avtales i pkt 8.2 til totalt 184 kalenderdager, hvorav forbrukerne i hht pkt 7.2 kan bruke 30 til sine grunnarbeider. Start byggetid oppgis i pkt 17 fjerde ledd å løpe fra:

...dato når både byggetillatelse, finansieringsbevis og godkjent leveranseordre foreligger

Entreprenøren sender e-post 6. juli der han nå gir beskjed om at han dessverre ikke kan stille til møte 6. juli, da han først fikk forbrukernes aksept dagen før, og nå har gjort andre avtaler basert på forbrukernes første beskjed om at de ikke ville delta. Han anfører at han dessuten må få anledning til sette seg inn i det omfattende vedlegget. Ny e-post følger senere samme dag. Der anmodes det om at møtet heller avholdes i midten av august, etter ferien.

Forbrukerne svarer 6. juli at de ikke forstår entreprenørens *"reaksjon på dette"*, og at de nå hadde satt *"himmel og jord i bevegelse for å få til møtet"*. Avvisningen hevdes å berøre ferieplanene til hele familien på 10 personer. Forbrukerne *krever* at entreprenøren *"stiller opp i møte umiddelbart, og gir straks beskjed når han kommer"*, enten det blir *"i dag eller i morgen"*.

Møtet avholdes 8. juli, og forbrukerne tar en rekke fotografier. Disse viser bl.a.:

- Inngangsdør med 1 palle lagt på bakken
- Kvist i innvendig panel
- Inntak hovedvannledning i bad
- Avslutning utvendig kledning
- Takrenne
- Terrassegulv
- Gulv stue og trapp hems
- Manglende deksel (elektro)

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 9. juli. Han beklager at det under befaringen var *"ulikt syn på flere forhold"*. Partene ble imidlertid enige om å ta ferie nå, og vente til uke 32 med nytt møte. Til da skal entreprenøren utarbeide forslag til minnelig løsning.

Forbrukerne svarer umiddelbart at de ikke vil akseptere fristen for presentasjon av forslag til løsning, og til nytt møte. De krever en strammere tidsplan. Dersom de ikke får det, varsler de at de vil iverksette egen prosess umiddelbart.

Ny e-post følger senere samme dag. Forbrukerne bekrefter da at entreprenørens forslag til minnelig løsning kan fremlegges i uke 32, dvs tidsrommet 9. – 13. august. De opplyser for øvrig at de i løpet av dagen vil oversende sitt oppsett over de forhold som ble gjennomgått ved befaringen 8. juli, samt noen punkter som det ble *"hoppet over"*, men som hevdes å være viktige. De opplyser at de også vil ta med en *"helt ny og uventet feil som ble oppdaget"* under befaringen, uten at denne angis. Forbrukerne påpeker at de *kun* vil fremlegge *sine* synspunkter, da de under befaringen erfarte at det var *"fundamental uenighet på hva som er feil"*.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 13. juli 2010, der de lister opp de forhold de betegner som *"grove feil"*. Stikkord fra forhold nemnda skal behandle:

- Påstand om feilprosjektering og ekstraavgifter knyttet til adkomstvei gjentas
- Ikke prosjektert og levert platting hovedinngang
- Uttak lysbryter til stort soverom plassert bak dør. Meget upraktisk
- Uttak lysbryter til soverom ved bad kommer bak inntegnet skap
- Takrenner fortsatt utette. Det *"renner"* – ikke drypper
- Markplater ikke lagt. Muren hevdes allerede sprukket flere steder

Fotografiene tatt 8. juli vedlegges. Det påpekes at det også foreligger andre grove feil som kan dokumenteres med bilder.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 20. juli 2010 der de lister opp 5 nye forhold. Blant disse et punkt om skader på sparkeplate under ytterdør, samt påstått feil bruk av festemiddel til plata.

Forbrukerne utarbeider et notat 20. juli 2010, der de lister opp i alt 62 reklamasjonspunkter. Tidligere punkter gjentas, og nye føyes til. Stikkord fra nye forhold som nemnda skal behandle:

- Det er ikke montert list i overgang gulvfliser – veggplater, kun bak dusjkabinett. Ikke benyttet ved toaletter, ved hovedinntak vann, ikke ved varmtvannsbereder og ved vaskemaskin. Kreves montert.
- Stikkontakt og lysbryter bak dør store soverom kreves blendet og flyttet
- 5 – 6 dørstokker er spikret ovenfra. Hevdes å utgjøre feilmontering. Krever utbedring
- Malte materialer skadet da utlufting for loft ble utbedret. Krever utbedring

Forbrukerne sender e-post 24. juli 2010. De vedlegger en rekke fotografier, og krever at alle ytterdører skal skiftes på grunn av påførte skader. Bildene viser forhold på og rundt dørene. Kravet gjentas i ny e-post dagen etter, der ytterligere fotografier vedlegges.

Forbrukerne sender e-post til elektrikerens 8. august 2010, med kopi til entreprenøren. De lister opp en rekke feil og mangler, samt forhold som ikke er utført eller som ønskes utbedret. Det hele ønskes ordnet snarest.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 8. august 2010 der de opplyser at de vedlegger et oppsett over hittil identifiserte feil og mangler. (Ikke konkret fremlagt for nemnda, men trolig basert på tidligere dokumentasjon) De opplyser at de avventer møte i løpet av uken, med entreprenørens presentasjon av *"løsning av hvordan alle byggeproblemer skal løses"*. Møtet avtales til 12. august.

Før overnevnte møte avholdes, utarbeider entreprenøren forslag til løsning av konflikten, datert 10. august 2010. Han fremlegger 2 alternativer. Det ene går ut på at 7 konkrete forhold rettes/utbedres, og at forbrukerne får materialer til en utvidelse av terrasse med ca 23 m². I tillegg tilbys de et prisavslag stort kr 40 000, slik at forbrukerne da skal innbetale kr 170 140 som *"fullt og endelig sluttoppgjør"*. Det andre alternativet går ut på at de får et prisavslag stort kr 100 000, og dermed kun skal innbetale kr 110 140. I dette alternativet utføres ikke ytterligere utbedringer.

Overnevnte møte avholdes som avtalt, men partene kommer ikke til enighet. Entreprenøren skriver til forbrukerne 17. august 2010. Det opplyses at partene i avslutningen av møtet ble enige om at de begge ville se på de fremlagte tilbudene en gang til, og komme tilbake til saken. Dersom dette ikke fører frem til løsning, opplyser entreprenøren at han vil engasjere en takstmann for videre vurdering av saken.

Forbrukerne har allerede engasjert takstmann som besiktiger hytta 14. august, og skriver rapport 18. august. Han opplyser at det er *"ekstremt mye skader på gulvbord, panel på vegger og delvis i himlinger, samt på ytterdører"*, og at det er en rekke detaljer utvendig som bærer preg av å være unøyaktig utført. Spesielt påpekes for dårlig etablert lufting av kaldt loft, og hva det kan føre til av skader. Det vises også til en *"lang sprekk i utvendig isolasjon på grunnmur"*, som må utbedres. Årsaken til sprekken må også undersøkes. Takstmannen uttaler for øvrig at det skal beregnes dagmulkt til slutten av mars, siden forbrukerne først fikk nøklene da, og først da hadde tilgang til hytta uten at det var håndverkere der.

Entreprenøren skriver til forbrukerne 19. august 2010. Da han ikke har mottatt noen ny melding fra forbrukerne vedrørende en eventuell aksept av fremsatte forslag til løsning, tolker han dette dit hen at forslagene ikke aksepteres. Dermed trekker han tilbudene tilbake. Han opplyser at takstmann blir engasjert, og at han kommer tilbake med spørsmål om mulig dato for befaring. Entreprenøren kommentarer for øvrig det som ble diskutert i møtet 12. august. Stikkord fra kommentarene:

- Alle forhold anmerket ved overtakelsesforretningen 29. januar 2010, og som er akseptert som feil og mangler er utbedret, med unntak for 6 propper som mangler i karm i vindu. Ordnes så snart propper med riktig farge er skaffet.
- Hakk og merker i panel på vegger og i himlinger tatt opp i møte 8. juli 2010. Ikke reklamert på tidligere. Avvises som for sent reklamert.
- Merker i gulv anmerket ved overtakelsesforretningen. Ble utbedret 8. februar. Etter dette ikke reklamert før 8. juli, etter at hytta har vært i bruk. Utbedring avvises.
- Viser til at ytterdører og vinduer kan være beheftet med noen hakk og merker, og at forbrukerne selv må utbedre dette med *"flikking eller toppstrøk"*. (Beskrivelsens pkt C6-0)
- Dører hevdes riktig innsatt. Dør til bod er justert. Viser til aksept 29. mars 2010. Ved befaring 8. juli ca 2 mm avvik mellom karm og dørblad. Så også at hengsler var "bendt". Misstanke om "skade" ved at dør har blåst opp. Vil uansett justere og ordne sparkeplatene.

Forbrukerne kommenterer 26. august 2010 entreprenørens fremsatte forslag om minnelig løsning, i brev datert 10. august. Det uttrykkes stor frustrasjon over manglende svar på bl.a. *"100-vis av spørsmål"*, hevdes stilt i møtet 12. august, og fordi *"ikke ett spørsmål ble besvart"*. Hele møtet hevdes bortkastet. Det påpekes for øvrig at spørsmålet om dagmulkt ikke nevnes i entreprenørens forslag, til tross for at de "utestående" kr 170 000 i alternativ 1 hevdes å utgjøre *"ganske nøyaktig resterende krav på dagmulkt"*. Forbrukerne viser til at de også har reist krav om erstatning for forhold som ikke er behandlet. De vedlegger overnevnte rapport fra sin takstmann, datert 18. august.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 3. september 2010, etter å ha mottatt og lest forbrukernes takstmannsrapport. Han påpeker bl.a. behovet for å få avholdt egen befaring med egen takstmann bl.a. fordi forbrukerne hevdes å ha fremmet nye reklamasjoner. Det uttrykkes fortsatt et håp om at man finner en mulighet for minnelig løsning.

Forbrukerne svarer i e-post til entreprenøren samme dag, der de på ny gir en redegjørelse av hva de har opplevd i byggesaken, og sitt syn på entreprenørens behandling av dem som kunder, samt på utført arbeid.

Forbrukerne forfatter 6. september 2010 et omfattende brev til entreprenørens styre og til daglig leder. De anfører at entreprenøren ikke har levert det produktet de bestilte, men isteden *"et makkverk av elendig håndverk"*. Stikkord fra hovedpunktene:

1. Entreprenørens brev fra 9. februar 2010 gir ikke et riktig bilde av det som ble avtalt i overtakelsesforretningen 29. januar. Brevet er ikke forfattet av han som deltok ved befaringen. Da entreprenøren ikke står ved det som hevdes avtalt, hevder også forbrukerne sin rett til å gå fra de punktene *de* aksepterte. Ved overtakelsesforretningen fremla entreprenøren det som betegnes som et "gjeldsbrev" som skulle signeres slik at bygget kunne overtas. Det hevdes presisert at overtakelse ikke hadde skjedd før signering og betaling hadde funnet sted. Ble ikke gjort. Hevder at overtakelsen først skjedde 29.03.2010 rett før påske, og etter at entreprenøren hadde presisert at de ikke ville gjøre mer med bygget
2. Hakk i tak, vegger og gulv tatt opp i overtakelsesforretningen, og før. Ytterligere skader påført i februar og mars. Forbrukerne bestrider at de selv har påført skader.
3. Merker i gulv skjult frem til overtakelsesforretningen, da gulvene var dekket med papir frem til da. Stuegulvet hevdes å ha 63 merker, påført av entreprenøren. Den lille stua hevdes å ha 119 skader. Ikke mulig å se disse i løpet av minutter i halvmørket i januar. Da forholdene ble påpekt hevdes det at entreprenøren sa at dette var noe *"de måtte finne seg i"*. Også limsøl flere steder. Føler seg lurt, og utsatt for forsøk på svindel.
4. Stor missnøye med terrasse og terrassegulv. Tilgriset grus fjernet alle andre steder enn der det er terrasse. Ikke montert markplate som vist i leveransebeskrivelsen.

5. Takrenner ikke montert i hht kontrakt. Aksepterer ikke lekkasje i skjøter. Anfører at *"påregnelige drypp"* er noe annet enn lekkasje.
6. Ytterdører inkl alle boddører hevdes ødelagt pga. mange hakk og merker. Entreprenøren har forsøkt utbedring med justeringer, samt flikking og maling. Hevdes mislykket. Krever nye dører. Forbrukerne hevder at de oppfordret entreprenøren til å benytte midlertidige dører i byggetiden, men at han avslo forslaget.

Entreprenørens takstmann besiktiger hytta 4. oktober 2010, og utarbeider rapport 20. oktober. Under befaringen deltar forbrukerne og entreprenøren. Som bakgrunnsinformasjon har takstmannen fått tilgang til forbrukerens brev om status fra 29. januar 2010, brev fra entreprenøren fra 9. februar og 10. august 2010, samt tegninger, beskrivelse, overnevnte takstrapport fra forbrukernes takstmann og diverse annen korrespondanse. Rapporten tar for seg 18 forhold. Stikkord fra forhold nemnda skal behandle:

1. Skader og riss i grunnmurselementer:
Ikke reklamert på ved overtakelsesforretningen. Trolig oppstått som trykkskade senere, ved planering inntil grunnmur. Skadet fasadeplate har ingen bærende funksjon. Ikke fare for ytterligere avvik. Skaden kan enkelt utbedres med fugemasse påført samme overflatestruktur/sand som platene eller.
2. Oppfylling rundt grunnmurer og utvendig frostsikring:
Utvendig frostsikring anses ikke nødvendig pga. at underliggende masser i hht leverandør er av påfylte og komprimerte steinmasser som ikke påvirker frost i grunn. Bør allikevel påfylles ca 10 cm utvendig pukk. Grunnentreprenørens ansvar.
8. Lufting av kaldloft/takkonstruksjon:
Bør utbedres for å gi tilfredsstillende lufting. Etablert løsning med lufting bak ytterkledning, med luftespalte langs grunnmur, anføres å bli stengt av snø vinterstid. anbefaler å åpne løsning som hindrer inndriv av snø.
9. Takrenner av tre og taknever:
Ble registrert utette skjøter og renner. Anføres at mindre drypp og lekkasjer må påregnes, med henvisning til leveransebeskrivelsen, men anbefaler at *en* renne skiftes pga. at den har en unødvendig skjøt. Taknever i takfot bør justeres slik at mestedelen av overvann renner ned i renna. Forbrukerne må imidlertid regne med fremtidige bevegelser i neveren. Dette vil da ikke være reklamasjonsberettiget.
10. Betongsøl (slipestøv) under terrasse:
Ikke synlig under befaring, men opplyses at forbrukerne fryktet fare for fuktskader rundt grunnmur. Avviser at det foreligger slik fare. anbefaler likevel å kontrollere massene når terrasse allikevel utbedres, og da eventuelt fjerne masser som ligger inn på grunnmur.
12. Diverse innvendige el-anlegg inkl. brannvarsler:
Diverse deksler ikke montert på føringsbokser i vegger. Dette og diverse andre forhold hevdes å dreie seg om punkter forbrukerne har kjøpt direkte av elektriker, utenom entreprenørens leveranse.
13. Trapp til hems:
Festeknotter i bunn har løsnet på 1 side. Medført skade i furugulv fra skrue. Burde vært utbedret umiddelbart for å unngå unødvendig sår i gulv.
17. Avvik på mål soverom:
Innvendig bredde målt til 208,5 cm. Arbeidstegninger i 1:50 viser 212,6 cm mellom bindingsverk. Med panel 15 mm på hver side blir avviket ca 1 cm. Hevdes å måtte aksepteres.
18. Høydeplassering av bygningsmasse på tomt:
Viser til opplysninger og mottatte dokumenter som bekrefter at forbrukerne grunnentreprenør hadde ansvaret for utstikking og dermed plassering av høyde for plassering såle/grunnmur. Foreligger kontrollerklæring. Viser også til kommunens anførsel i byggetillatelsen om at det er de som skal:

..... skal detaljplassere hytta og fastsette høyda på pilarane/muren

Takstmannen påpeker at han ikke har tatt standpunkt til hvorvidt forbrukerne har reklamert innenfor buofl tidsfrister. Han tar heller ikke standpunkt til spørsmål knyttet til krav om dagmulkt, men har poengterer at overtakelsesforretningen formeldt ble avholdt 29. januar 2010, *"uten at protokollen ble signert"* av forbrukerne.

Entreprenøren sender overnevnte rapport til forbrukerne 1. november 2010, der han samtidig kommenterer deres e-post fra 6. september til styret og daglig leder. Stikkord fra forhold nemnda skal behandle:

- Hevder at forbrukerne fikk nøkler til hytta, og hadde tilgang etter at alle ytterdørene var montert, i god tid før overtakelsesforretningen. Hevder at forbrukerne benyttet tilgangen til å besøke hytta mange helger før overtakelsesforretningen, og at de etter denne *"selvfølgelig beholdt nøklene bortsett fra en nøkkel som tømreren hadde"*. Hevdes at det dessuten var avtalt og kjent at en nøkkel hang ute bak veggpanelet ved hovedinngangen, slik at denne kunne benyttes av håndverkere. Bekrefter imidlertid også e-posten om nøkler 29. mars 2010, og at forbrukerne da opplyste at de manglet nøkkel. Denne ble da levert. Entreprenøren står fast ved at overtakelsesforretningen ble avholdt 29. januar, samtidig som han anfører at det er vanlig at håndverkere får tilgang til bygget i ettertid for å utbedre anmerkninger som er gjort i protokollen. Gjennomgangen ved befaringen hevdes å ha vært basert på forbrukernes fremlagte dokument om *"Status 29.01.2010"*. Innholdet anføres besvart i detalj under befaringen, mens protokollen hevdes renskrevet og sendt i ettertid. (Henviser til brevet fra 9. februar 2010. Riktig dagmulkt hevdes dermed fortsatt å være kr 60 190 for 26 dager, fratrukket i sluttoppgjøret.
- Takrenner av tre hevdes fortsatt aldri å bli helt tette. Viser igjen til formulering i leveransebeskriven. Utbedring av skjøtt vil bli foretatt i hht takstrappporten fra 20. oktober.
- Entreprenøren avviser å utbedre skade på grunnmurselement, da skaden hevdes ikke påført av han. Subsidiært anføres det at det er reklamert for sent.
- Ventileringen av loftet hevdes å være forsvarlig utført med ventiler i gavlene, og slik at snø ikke kan drive inn. Viser til beskrivelsen pkt H1.4 om at tette raft kan leveres. (s. 40) Vil likevel følge anbefaling om utbedring i overnevnte takstrappport.

For å forsøke å få til en minnelig løsning av konflikten opplyses det at byggeleder vil ta snarlig kontakt for å starte utbedring av aksepterte forhold. I tillegg tilbyr entreprenøren seg å slipe gulvet i stue/kjøkken (41,5 m²) samt i gang/oppholdsrom (16,3 m²), og lute disse 2 ganger. Alternativt tilbys et prisavslag stort kr 12 760 som opplyses å utgjøre kostnaden. Kostnaden med utbedringen av de andre forholdene hevdes å utgjøre kr 20 000. Dermed kreves innbetaling av $kr\ 210\ 141 - 20\ 000 - 12\ 760 = kr\ 177\ 381$ innen 14 dager. De resterende kr 32 760 skal betales når arbeidene er utført og gulvene er slipt. Det opplyses at forsinkelsesrenter ikke vil bli krevd. Dersom tilbudet avslås, trekkes det tilbake, da andre vil bli engasjert for å finne en avgjørelse. Entreprenøren anfører at han da anser seg å stå fritt i saken, og at forsinkelsesrenter da vil bli medtatt. Det uttrykkes et ønske om snarlig tilbakemelding slik at saken kan *"løses til beste og utbedring kan starte"*.

Forbrukerne svarer 15. november 2010 at de nå avvikler sin *"sommerferie utenlands"*, og ikke er tilbake før i kommende uke. Dermed har de ikke fått anledning til å vurdere innholdet i entreprenørens brev. Entreprenøren svarer med at han da venter tilbakemelding etter ferien.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 29. november 2010 og opplyser at han har vært syk siden hjemkomsten fra ferie. Han opplyser at han derfor vil vente med å svare til han er på beina igjen.

Forbrukerne engasjerer OPAK, og deres takstmann besiktiger hytta 2. september 2010. Rapporten er imidlertid først ferdig og datert 22. desember 2010. Som bakgrunnsinformasjon har takstmannen fått kopi av tegninger, kontrakt, leveransebeskrivelse, og entreprenørens brev fra 9. og 23. februar 2010. Før endelig rapport foreligger har forbrukerne åpenbart mottatt en foreløpig rapport. Denne kommenterer de i et notat fra 21. november, der de etterlyser omtale av en rekke forhold som ønskes medtatt i rapporten. Disse kommenteres i eget avsnitt. Stikkord fra rapporten som direkte berører forhold nemnda skal behandle:

Opplyst notert ved befaring:

- Vanlig med feil- og mangelbefaring før overtakelsesforretning, og oppretting før overlevering. Forbrukerne fikk ikke anledning til å inspisere bygget i forkant

- Ca 60 punkter nedfelt av forbrukerne i dokument fra befaringen, pluss punkter notert av byggeleder. Protokoll skulle oversendes for signering. Aldri mottatt. Dermed fikk forbrukerne ikke anledning til å akseptere eller å nekte overtakelse
- Gjeldsbrev fremlagt ved overtakelsesforretningen, med klausul om signering. Uten signering ingen overtakelse. Forbrukerne nektet å signere.

Dissens:

- Hevder at manglende overtakelsesprotokoll er klanderverdig og strider mot bustadoppføringslovas bestemmelser. Hevder at loven krever en protokoll som også har medtatt eventuelle punkter med dissens, og at protokollen skal signeres på stedet. Hevder at entreprenøren, som den profesjonelle part, har unnlatt å følge opp prosedyrer og videre behandling av anførte feil og mangler
- Opplyser at partene ved befaringen 29. januar 2010 var uenige om flere av de 60 forholdene, men at de ble enige om å gi seg på ulike punkter, og at de dermed kom til enighet
- Hevdes at ledelsen hos entreprenøren har underkjent byggelederens inngåtte enighet med forbrukerne under befaringen, og at de har nektet å sende ut overtakelsesprotokoll, til tross for oppfordring om denne fra forbrukerne
- Dermed vil heller ikke forbrukerne stå ved enighetspunkter

Byggehøyde/plassering:

- Forbrukernes anførsler/argumenter refereres. Hevdes at entreprenøren må bekoste den nye adkomstveien

Gulv:

- Betydelige limemerker/rester etter gulvlegging. Også limrester etter forsøk på utbedring av hakk i parkettgulv

Bad:

- Limsøl på fliser på gulv på begge bad

Soverom:

- Tegning viser bredde 220 cm. Bygget 208 cm, dvs betydelig avvik. Lister måtte fjernes for å gi plass til køye. Vegg flyttet for å skjule feilplassert oppstikk i vegg mellom soverom og bad. Det anbefales kompensasjon/erstatning

Panel utvendig:

- Mangler skråskåret dryppkant

Boddør:

- Dør feil montert. Hakk og mye merker. Mangler propper. Løs terskel

Sementstøv:

- Fjernet langs hytte i singel, men ikke under terrasse. Utgjør negativ miljøfaktor, og må fjernes

Grunnmur:

- Sprekker i grunnmur må utbedres

Takrenner/vannbrett:

- Mangler never ned i renne flere steder
- Alle skjøter lekker. Kunne vært færre skjøter

Lufting:

- Det må redegjøres for lufting av vegg- og takkonstruksjon. Manglende lufting må utbedres

Brukstillatelse:

- Feilaktig gitt før hytta var ferdig.

Stikkord fra tilleggskommentarene basert på forbrukernes notat fra 21. november:

1. Forbrukerne har krav på dagmulkt som skal trekkes fra i sluttregningen
3. Dører skal være korrekt innsatt/montert uten at det oppstår lekkasje
6. Never skal føres ned i renner. Renner skal være tette. Skal ikke være unødvendige skjøter som her
9. Vil ettersende kart som viser frostmengder og behov for eventuell isolering av fundamenter.
10. Spekk i grunnmur kan skyldes setning eller påført skade. Må holdes under oppsikt. Kontroll etter vinter 2010/2011
11. Skal være repos ved hovedinngangsdør, i høyde med gulv inne. Maksimalt opptrinn 15 cm
12. Hevder entreprenøren har ansvaret for forsinkede leveranser av alt det elektriske, selv om det er foretatt tilleggsbestillinger direkte av elektriker
13. Hevder forbrukerne skal ha økonomisk kompensasjon for feilplasserte stikkontakter og brytere bak dører og skap. For kostbart å bygge om

14. Innfesting av terskler bør utbedres
15. Manglende list mellom badegulv og veggpanel, samt ved klosetter og vaskemaskin, må snarest monteres
17. Entreprenøren skal rengjøre etter egne arbeider og foretatte utbedringer
18. Utbedring av lufting loft må foretas omgående. Manglende lufting kan medføre store skader
19. Forbrukerne hevder at ferdigattesten fra desember 2009 ble gitt før sikringsskap var montert, strøm og vann var tilkoblet, og før bl.a. brannvarslingsanlegg var etablert. Takstmannen hevder at anmodningen om ferdigattest utgjør en straffbar handling, da den baseres på uriktige opplysninger
20. Kravet om kr 100 000 for fremtidig utgift til snømåking av ny adkomstvei anses som *"vanskelig å få gehør for i en rettsak"*
21. Vedrørende kravet om stein til forblending av pipe, bemerkes det at det som skal leveres må utføres

Vedrørende reparasjoner:

- Entreprenøren har plikt og rett til å utbedre reklamasjoner
- Forbrukerne kan ikke nekte uten å tape retten
- Rimelig frist for utbedring – 4 – 6 uker
- Noe lengre tid hvis leveringstid på materialer
- Enkelte arbeider må utsettes pga. årstid/vær

Forbrukernes takstmann kommenterer også rapporten fra entreprenørens takstmann, datert 20. oktober. Stikkord fra kommentarene. (Benytter samme punktnummerering som i den takstrapporten som kommenteres):

1. Skader og riss i grunnmurselementer:
Bemerket at protokoll fra overtakelsesforretningen ikke foreligger, og at skaden kan ha oppstått etter overtakelsesbefaringen. Kan skyldes setning.
2. Oppfylling rundt grunnmurer og utvendig frostsikring:
Hevder at grunnmur skal frostsikres, med henvisning til NBI byggedetaljer
8. Lufting av kaldloft/takkonstruksjon:
Enig i konklusjon om utbedring
9. Takrenner av tre og taknever:
Må skifte mer enn 1 renne. Alle må ses over. Unødvendige skjøter må skiftes/utbedres. Renne skal ikke lekke
10. Betongsøl (slipestøv) under terrasse:
Betongsøl må fjernes når terrasse utbedres.
12. Diverse innvendige el-anlegg inkl. brannvarsler:
Hevder entreprenøren er ansvarlig for å sjekke at brannvarslere er tilkoblet og fungerer når det søkes om ferdigattest. Det samme gjelder forhold knyttet til rømming.
13. Trapp til hems:
Enig i tiltak
17. Avvik på mål soverom:
Erkjenner dissens, men viser til at det er inntegnet seng mellom veggene. Dermed må det forventes at det kan benyttes en seng med normal standard lengde
18. Høydeplassering av bygningsmasse på tomt:
Erkjenner dissens, men hevder at entreprenøren er ansvarlig for plassering fordi han er ansvarlig søker (SØK)

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 3. januar 2011. Han spør hvordan det går med forbrukerens helse, med henvisning til hans e-post fra 29. november 2010 om at han ville svare på brevet fra 1. november så snart han var på beina igjen etter sykdom. Entreprenøren forslår for øvrig at partene gjør et nytt forsøk på å komme til enighet. Det purres på svar 24. januar.

Forbrukerne skriver til entreprenøren 9. mars 2011. Overnevnte takstmannsrapport vedlegges. Forbrukerne påpeker at ingen har tatt kontakt for utbedring av gjenstående mangler, selv om dette ble bebudet i brevet fra 1. november 2010. De vises bl.a. til at det fortsatt er en rekke mangler som ikke er utbedret, og hevdes at det ikke foreligger noe grunnlag for å påstå at det

for enkeltforhold er reklamert for sent. Det gis et sammendrag av hva som har skjedd, og forbrukerne konkluderer med at alle rimelige frister for entreprenørens *rett* til utbedring nå har utløpt. Entreprenøren får allikevel en siste frist til 9. april til utbedring av "*alle skader og mangler*" som de har påvist. Etter *det* vil andre håndverkere bli engasjert. Forbrukerne fremlegger følgende økonomiske oversikt:

Totalpris iflg sluttoppstilling:	2 319 439,00
Kreditnota:	<u>- 3 262,00</u>
Korrigert totalpris:	2 316 177,00
100 dager med dagbøter	<u>- 231 617,70</u>
Netto:	2 084 559,30
Refusjon av utlagt for vei pga. feilprosjektering:	- 47 438,00
Erstatning for merkostnader snømåking pga. feilprosj. (30 år):	<u>- 100 000,00</u>
	1 937 121,30
Innbetalt 2009:	- <u>2 045 030,00</u>
Til gode:	<u>107 908,70</u>
Tilleggskrav for ikke utført arbeid, dersom dette ikke gjøres før 9.04.11	<u>260 000,00</u>
Samlet tilgodehavende:	<u>367 908,70</u>

Kontraktens garantibeløp i pkt 6.1.2 stort kr 111 688, kreves omgående utbetalt, da *det* anføres å gjelde forhold som ble påpekt før overtakelsen.

De enkelte konkrete kravene listes opp i et eget vedlegg til overnevnte brev. Intet nytt.

Entreprenøren skriver til forbrukerne 16. mars 2011. Med henvisning til overnevnte brev beklages det at det fortsatt ser ut til å være vanskelig å nå frem til en minnelig løsning. Entreprenøren opplyser at han ikke aksepterer at forbrukerne, for hans regning, engasjerer andre for utbedring av feil og mangler. Når det gjelder opplysningen i brevet fra 1. november om at det ville bli tatt kontakt for avtale om utbedring av mangler, bemerkes det at dette ikke skjedde på grunn av forbrukernes ferieavvikling og sykdom slik dette fremkommer fra e-poster utvekslet i november. Entreprenøren bebuder at han vil komme tilbake til saken etter et internt møte 24. mars.

Entreprenøren skriver til forbrukerne 29. mars 2011. Vedrørende rapporten fra OPAK, uttrykkes det forundring over at denne først fremlegges 9. mars 2011, til tross for at takstmannens befaring var allerede 2. september 2010. Utbedringsarbeider ønskes iverksatt 6. april 2011. OPAK-rapporten kommenteres. Stikkord fra forhold nemnda skal behandle:

1. Forbrukerne hadde tilgang til hytta for kontroll i hele byggeperioden. Viser til at de hadde med eget skriv med oppstilling av anførte feil og mangler til overtakelsesforretningen.
2. Hadde ikke ansvar for plasseringen av hytta på tomte i hht beskrivelsens pkt A1.13 og A1.14. Påhvilde graveentreprenør og kommunen
5. Rengjøring av fliser på gulv er i hht post A3.6, A3.7 og A3.8 i leveransebeskrivelsen.
6. Soverom ikke målsatt til 220 cm slik OPAK hevder. Viser til pkt 17 i takstrapport fra 20. oktober 2010. Riktig at vegg skulle inneholde rør slik at den ble tykkere. Hevdes å fremgå av tegning. Viser til informasjon i beskrivelsens pkt C7.0 om at vegger kan bli bygget tykkere for å gi plass til rør.
7. Røykvarsler hevdes levert ved overtakelsesforretningen
10. Dører blir justert som tidligere varslet. Det samme gjelder sparkeplater/beslag under dører.
11. Ikke krav til skråskjæring av utvendig panel. Utførelsen er i hht NBI teknisk godkjenning

12. Vil håndtere betongsøl under terrassen i hht anbefaling fra takstmann fra 20. oktober 2010.
13. Hevder grunnmursplate er skadet av andre. Tilbyr allikevel å fuge riss. Hevdes å være vanlig utbedringsmåte
14. Never i takrenne vil og skal krølle seg, dermed hverken feil eller avvik. Skjøter vil bli sjekket og justert. Må akseptere drypp, i hht anførsel i leveringsbeskrivelsen
16. Vil kontrollere lufting tak, og lage åpninger som varslet. Har sjekket etablert løsning i vinter. Ikke sett antydning til hverken snøsmelting eller is på tak
17. Brukstillatelsen (egentlig ferdigattesten) hevdes gitt på tidspunkt da denne kunne gis

Entreprenøren anmoder om rask tilbakemelding slik at arbeidene kan iverksettes. Han purrer på svar 4. april og får omgående tilbakemelding om at det allerede er gitt beskjed om at det kommer håndverkere 6. april.

Entreprenørens advokat skriver til forbrukerne 6. juni 2011. Han opplyser at entreprenøren har informert om at alle utbedringer nå er utført, med unntak for skifting av dører. Det påpekes at entreprenøren egentlig ikke ser seg forpliktet til å skifte dører, men at han allikevel velger å gjøre det av kulansehensyn. Advokaten hevder at forbrukernes betalingsforpliktelse av utestående beløp stort kr 210 140, pluss forsinkelsesrenter på kr 24 923,18 nå har forfalt til betaling, men dersom det betales innen 24. juni vil entreprenøren frafalle kravet om renter. Dersom det ikke betales, varsles det at det vil bli tatt rettslige skritt, og at også renter og saksomkostninger vil bli krevd. Tilbudet opplyses å gjelde til 24. juni.

Forbrukerne svarer 22. juni 2010. De bekrefter at entreprenørens siste utbedringsarbeider ble igangsatt 6. april, men påpeker at *det* var tett opp i mot fristen 9. april som ble krevd i brevet fra 9. mars. Uansett hevdes det at hytta fortsatt ikke er ferdigstilt, hele 2 år etter at arbeidene ble påbegynt. Dermed opplyser de at de nå setter bort alle gjenstående arbeider til en annen entreprenør, og at regningen vil bli sendt entreprenøren. Samlet tilgodehavende hevdes fortsatt å være kr 367 908,70, og kravet om utbetaling av garantibeløp kr 111 688, gjentas. Forbrukerne opplyser for øvrig at de vil legge ut hele byggesaken, med bilder og brev, på internett og på alle kjente søkemotorer. Det vedlegges en rekke tekstede fotografier som opplyses å vise gjenstående forhold som kreves/skal utbedres. Vedlegget fra brevet fra 9. mars vedlegges også. Det opplyses at gjenstående forhold *der* er markert med gul farge. (Ikke gul farge på fremlagt kopi for nemnda, men markeringen kan "skimtes") Det vedlegges også en egen liste med anførte gjenstående arbeider pr 22. juni.

Forbrukerne skriver til entreprenøren 3. juli 2011. De gir uttrykk for betydelig frustrasjon, og opplyser at det nå er "*fullstendig stopp*" for entreprenøren, men de krever allikevel at han umiddelbart skal fore og liste alle ytterdører som bekreftes byttet, både innvendig og utvendig. De bekrefter beskjed om at *det* skal skje førstkommende mandag. Etter 7. juli får hverken entreprenøren eller hans underleverandører tilgang til hytta, men før *det* kreves det at det ryddes opp i en rekke angitte forhold. Dersom *det* ikke skjer, opplyses det at andre blir engasjert for å få det gjort. Det vedlegges flere tekstede fotografier for å vise noe av det som ikke er utført, og at hytta fortsatt fremstår som en byggeplass. Forbrukerne opplyser at da de ankom hytta på fredag, var håndverkere i ferd med å forlate hytta for helgen. Den hevdes da å ha vært tilgriset både innvendig og utvendig med sagflis, skitt, isopor og byggematerialer.

Forbrukerne opplyser at det fortsatt mangler deksler til 3 punkter i gangen. I tillegg hevdes det at elektrikeren, før påsken 2011, skadet *en* av åtte taklamper i den lille stua i forbindelse med

skifting av himling, at denne ble fjernet, og at ny ikke ble montert. Forholdet opplyses ikke erstattet.

Entreprenøren svarer 7. juli 2011. Han beklager at håndverkerne ikke ble ferdig med sine arbeider til sist helg, men opplyser at de nå har utført alle lovte arbeider, og at *det* også omfatter arbeider som han egentlig ikke hadde ansvaret for å utbedre. Entreprenøren hevder for øvrig at tømmerne snakket med forbrukerne om hvorvidt de sist helg skulle legge resterende materialene andre steder, men at forbrukerne da ga uttrykk for at det *"ikke var nødvendig for bruken i helgen"*. Hytta hevdes nå å være *"ryddet i hht kontraktens bestemmelser"*. Det er imidlertid et unntak når det gjelder elektrikerarbeider. Entreprenøren viser til at forbrukerne har avtalt en rekke tilleggsarbeider med elektrikeren, og påpeker at *han* ikke tar noe ansvar for disse. Han opplyser imidlertid at han har fått bekreftet av elektrikeren at han har en avtale med forbrukerne om at utbedring skal skje før sommerferien.

Entreprenøren lister opp hvilke arbeider han har utført, men han gjentar at han står på sine standpunkt vedrørende plassering av hytta, isolering (manglende markplater), og byggetid. Av pkt 5 fremgår det at han også valgte å bytte ut 4 dørene i yttervegg, selv om det anføres at forbrukerne ikke hadde noe rettmessig krav om dette. Han uttrykker et ønske om at man nå skal klare å komme til enighet om en minnelig løsning på sluttoppgjøret. Forutsatt at partene blir enige om ikke å *"omtale hverandre negativt"*, og forbrukerne godtar at tidligere bemerkede forhold nå er akseptert, opplyser entreprenøren at han godtar en innbetaling stor kr 110 000 som et *"fullt og endelig oppgjør"*, dvs vel kr 100 000 mindre enn anført som utestående i brevet fra 6. juni. Beløpet forutsettes innbetalt innen 14 dager. Dersom tilbudet ikke aksepteres, vil det bli trukket tilbake. Det kan da heller ikke senere påberopes.

Forbrukerne svarer 21. juli 2011, og uttrykker igjen særdeles stor frustrasjon. De opplyser at de ikke vil bruke den tredje sommerferien sin til å besvare det de betegner som entreprenørens *"sjofle og usanne brev"*. Alle påpekte gjenstående forhold kreves uansett utbedret, og tilbudet om overnevnte minnelig løsning avslås. Forbrukerne opplyser imidlertid at de vil ta standpunkt til brevet etter ferien, i midten av august.

Forbrukerne skriver til entreprenøren 7. september 2011, med henvisning til entreprenørens brev fra 7. juli, og deres overnevnte e-post. De innleder med at de nå vil få *"uttrykke at de er fornøyd med at de fleste alvorlige mangler og skader som er forårsaket av entreprenørens sine håndverkere nå er rettet opp"*. Det bekreftes at rundt 60 forhold er rettet i løpet av en 2-års periode *"med krangel og ubehag"*.

Vedrørende hyttas plassering og endret adkomstvei, anføres det igjen at entreprenøren har det fulle og hele ansvaret for at veien måtte flyttes. Forbrukerne hevder at entreprenøren lovte å ta forholdet med høydeplasseringen av hytta opp med kommunen etter at de i e-post fra 26. mai 2009 hadde påpekt at de ikke ville akseptere at den var senket med ca 1 meter. Entreprenørens tilbakemelding, etter besiktigelse av tomta, hevdes å ha vært at han garanterte at innkjørselen *"var helt i orden"*, og dermed ville bli bra. Det hevdes imidlertid at han senere i et møte i august 2010 innrømte at han aldri hadde vært i kommunen for å ta opp forholdet. Forbrukerne anfører at entreprenøren må dekke alle kostnader, da *han* påtok seg å ordne opp i forholdet. Kravet om kr 47 438 for opparbeidelse + kr 100 000 for snømåking opprettholdes.

Vedrørende manglende markplater, vises det til at man hadde et møte med en detaljert gjennomgang av leveransebeskrivelsen datert 12.12.2007 før kontrakten ble signert. Det

Entreprenørens byggetid starter i hht femte ledd fra:

....dato for 1. hovedleveranse fra fabrikk

Som "*Vedlegg til kontrakt*" signeres et eget dokument som spesifiserer "*endringer utover standard leveranse*", med henvisninger til punkter i "*Leveransebeskrivelse for fritidsboliger*" datert 12.12.2007. Poster som direkte eller indirekte berører forhold nemnda skal behandle:

Beskr.	Pkt	Omhandler:
A	3.6, 3.7, 3.8	Rengjøring i byggeperiode og hovedrengjøring før innflytting kan utføres mot tillegg. Ikke rengjøring etter eventuelle senere utbedringsarbeider
A	1.13, 1.14	Prosjektering og kontroll utsetting på tomt, samt utsetting kan avtales mot pristillegg. (Ble ikke avtalt)
B2	1	Grunnmur som støpt plate på mark
B3	1,2	Enkeltløpet pipe levert, montert og pusset
	5	Brannmur pusset
C	1.6	20 mm furubord lutet m/underlag alle rom unntatt våtrom, v.f., gang, boder 1. etg.
C	6.0	Sår ytterdører kan oppstå under transport. Flikking el. toppstrøk besørges av tiltaksh.
C	7.0	Vegger kan bli bygget bredere enn oppgitt for å gi plass til søyler, rør, kanaler
C	10.9	Utvendig trapp/rampe ved inngangsparti. Kan leveres mot tillegg
D	1.6	Tretakrenner med kjetting (gavl) nedløp. Mindre lekkasjer i skjøter må påregnes
F	2.0	Plassering elektriske punkter avtales mellom tiltakshaver og elektriker
F	2.17	Varmekabler bad 6,5 og 3,8 m ² , gang 5 m ² , v.f 6,9 m ²
H1	4	Tett raft kan leveres for å hindre at snø trenger inn. Aktuelt for spes. værutsatte steder

I beskrivelsens pkt D1.6 om tretakrenner tas det forbehold om at:

Mindre lekkasjer i skjøter, ender og vinkler må påregnes

Side 24 og 25 i leveransebeskrivelsen viser "*Konstruksjonssnitt*" av bygning fundamentert med plate på mark. Der vises en trykkfast isolasjon lagt under ringmuren.

Kontrakttegningene viser ei hytta med 7 soverom på hovedplanet, med oppgitt bruksareal BRA stort 145,6 m².

Det utarbeides ansvarsrettsøknad for forbrukernes grunntreprenør 25. mars 2009. Denne viser at *han* over for kommunen bl.a. tar ansvaret for "*oppmålingsteknisk prosjektering*", og at han skal foreta "*utstikking høyde/plan før graving*", samt "*utføre plasseringskontroll såle/grunnmur*" og "*utføre grunn- og terrengarbeider*".

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 24. april 2009. Han spør bl.a. om forbrukerne har blitt enige med grunntreprenøren om pris. Forbrukerne svarer samme dag at de har inngått avtale med grunntreprenøren, og at han starter arbeidet så snart det er mulig, avhengig av snøsmelting. Antatt oppstart oppgis til 10-20 mai, med fullført arbeid 10-20 juni.

Kommunen gir byggetillatelse 26. april 2009. Den sendes bl.a. til forbrukerne som oppgis som "*tiltakshaver*", med entreprenøren som ansvarlig søker (SØK). Under pkt 4 om "*Spesielle vilkår*" angis det at:

Vinje kommune skal detaljplassere hytta og fastsetja høgda på pilarane/muren

Partene signerer "*Leveranseordre*" 13. mai 2009. Den angir i pkt 1 bl.a. at "*hovedleveransen blir levert i uke 26 eller så snart som mulig etter dette tidspunktet*".

hevdes at entreprenøren da informerte om at markplate ville bli etablert som vist. Da denne ikke er levert, kreves kontraktsummen redusert tilsvarende kostnadene forbundet med denne.

Kravet om dagmulkt for 100 dager opprettholdes. Det anføres at overtakelsesforretningen 29. januar 2010 kun var et "*forsøk*" på overlevering, og at det da, blant en rekke andre forhold, gjenstod å etablere platting foran inngangsdør og bygge terrasse. Frem til 29. mars 2010 hevdes det at det ikke var mulig å ta hytta i bruk, både på grunn av manglende nøkler og pågående reparasjoner, bl.a. med gulv i alle soverom og i en stue. Det anføres for øvrig til at entreprenøren skriftlig nektet overlevering dersom fremlagt "gjeldsbrev" ikke ble signert, og beløpet i sluttoppstillingen var innbetalt. Det ble imidlertid hverken signert eller betalt. Dermed hevdes det å være grunnlag for 100 dager med dagmulkt, oppgitt til kr 231 617,70.

Forbrukerne anfører videre at entreprenøren, i sin beregnede byggetid, ikke kan legge til 21 kalenderdager for sommerferie, da tømmerne arbeidet i hele ferien, og at *det* var en forutsetning for å inngå kontrakten. Opprinnelig ferdigstilling hevdes oppgitt av entreprenøren til oktober 2009.

Forbrukerne opplyser at de ikke opprettede forholdene er priset til kr 144 500, men at de ved en eventuell senere prosess også vil pårope seg å få dekket egne utgifter som tapt arbeidsfortjeneste og reiseutgifter. I en justert økonomisk oppstilling kommer de til at deres samlede tilgodehavende nå er kr 188 140,70, etter at de har blitt kreditert kr 64 268 for dagmulkt for 26 dager, og kostnaden med gjenstående arbeider er nedjustert fra kr 260 000 som oppgitt i brevet fra 9. mars 2011. Kravet anføres støttet av takstmannen fra OPAK. I tillegg anfører forbrukerne at de bør sikres midler til å få utført garanti- og reparasjonsarbeider, da slike "*helt sikkert vil oppstå*" på grunn av dårlig utført håndverk. Allerede nå hevdes gulvet i et soverom å bule opp, et gulv som allerede opplyses utbedret en gang tidligere.

For å bidra til en minnelig løsning, tilbyr forbrukerne at entreprenøren kan slippe med en utbetaling av kr 111 688, slik at *han* dermed får et avslag stort kr 76 452,70. Det opplyses at tilbudet står ved lag i 14 dager. Samtidig anmodes det igjen om at "*sikkerhetsstillelsen*" frigis, slik at beløpet (kr 111 688) kan benyttes til utbedring av skader og mangler.

Forbrukerne vedlegger en oppdatert versjon av vedlegget fra 9. mars og 22. juni, der anførte gjenstående feil og mangler, samt krav, er listet opp. Disse er fordelt på forhold som opplyses å gjelde reparasjoner som vil bli belastet entreprenøren, mangler som ikke er utført og som vil bli belastet entreprenøren, krav om erstatning for mangler og skader, samt et punkt om elektriker. Det vedlegger for øvrig en rekke ytterligere fotografier.

Entreprenøren fremmer sak for Boligtvistnemnda 21. september 2011. Det vedlegges fotografier som viser dører, terrasse og grunnmur. Entreprenøren viser til den omfattende korrespondansen med forbrukerne etter overtakelsesforretningen 29. januar 2010, og til at han har forsøkt å få til en minnelig løsning med dem uten å lykkes. Dette til tross for at han hevder at han har utbedret en rekke forhold som forbrukerne reklamerte for sent på, og at det også dreidde seg om forhold som han ikke hadde ansvaret for. For øvrig vises det til takstrapportene som er fremlagt av partene. Det vises til at forbrukerne holder tilbake kr 210 141, og at de i tillegg krever kr 111 688, mens fremsatt tilbud om minnelig løsning er trukket tilbake.

Entreprenøren krever at forbrukerne skal betale utestående kr 210 141, med tillegg av forsinkelsesrenter av kr 165 141 regnet fra 29. januar 2010 til betaling skjer. Videre kreves det forsinkelsesrenter av kr 45 000 fra 28. februar 2010 til betaling skjer. (De kr 45 000 er det beløpet entreprenøren anslo tilsvarte verdien av gjenstående arbeider pr 23. februar 2010. Han tar med dette utgangspunkt i at gjenstående arbeider var opprettet pr 28. februar i hht hans brev fra 9. februar, og frister oppgitt i forbrukernes brev om status fra 29. januar, oversendt entreprenøren 1. februar)

Forbrukerne gir tilsvaer 9. november 2011. (*Før dette ble de kontaktet av nemndas sekretariatsleder som orienterte om at det ikke var nødvendig å fremlegge dokumenter som allerede var fremlagt av entreprenøren, da disse uansett ville bli kastet. Med grunnlag i at de, 7. september 2011, ga uttrykk for at de da var fornøyd med at de fleste alvorlige mangler og skader var rettet opp, ble de oppfordret til å utarbeide en egen oppdatert liste med konkrete punkter som det nå fortsatt var uenighet om.*)

Forbrukerne gir en detaljert beskrivelse av hele prosessen fra før kontrakten ble signert og frem til nå. De gjentar og utdyper sine krav og argumenter i hht overnevnte saksfremstilling, med henvisning til konkrete vedlegg og innholdet i disse. Spesielt poengterer de at de i følge kontrakten kjøpte en fullt ferdig hytte med et såkalt "*nøkkel-i-døra-prosjekt*", og at de hadde en avtale om at oppføringen skulle skje i andre halvår 2009, på grunn av deres jobbsituasjon. (Den ene av forbrukerne er revisor) Ferdigstillelsen hevdes å ha blitt lovet til september – oktober.

Vedrørende adkomstveien, vedlegges fotografier av opprinnelig etablert løsning og ny.

Det opplyses for øvrig at et en annen entreprenør nå er engasjert til å utbedre gjenstående feil og mangler, og at entreprenøren vil få regningen for dette.

Forbrukerne lister opp sine konkrete økonomiske krav, stikkordsmessig gjengitt i nedenstående tabell.

Elektrikeren skriver til entreprenøren 30. november 2011, og redegjør for hva som gjenstår å få ordnet. Han opplyser at han venter på tilbakemelding fra forbrukerne vedrørende tilgang.

Entreprenøren gir tilsvaer 2. desember 2011. Tidligere utsagn gjentas og utdypes. Entreprenøren viser til at hytta ble solgt i hht godkjent kontrakt 21. april 2009, og at det i pkt 17 opplyses at hans byggetid regnes fra dato for 1. hovedleveranse. Det anføres for øvrig at pristilbudet fra 16. februar 2009 (som opererer med begrepet "*Nøkkelferdig*") ikke er en del av kontrakten, og at også vedståelsesfristen i tilbudet gikk ut før kontrakten ble inngått.

Vedrørende krav knyttet til manglende markplate, vises det til teksten i leveransebeskrivelsen om at "*fundament, ringmur og gulv på grunn ikke er en del av standardleveransen*". Det erkjennes at plate på mark ble avtalt levert i hht vedlegg til kontrakt, men det anføres at det verken der eller i beskrivelsen opplyses eller avtales at "*terreng på tomten skal isoleres*". Entreprenøren vedlegger for øvrig en brosjyre som viser valgt system for plate på mark. Den viser ingen markisolering ut over grunnmurens omkrets. Entreprenøren hevder at en eventuell markisolering, dersom den var påkrevd, uansett skulle vært levert av forbrukernes grunnentreprenør. Det vises for øvrig til at det i de to siste vintrene har vært streng kulde, uten at det har medført "*noen antydninger til frostproblemer i grunnen*".

Entreprenørens svar på forbrukerens krav er stikkordsmessig inntatt i nedenstående tabell.

Pkt nr	Fra forbrukerens i tilsva 09.11.11	Først omtalt/reklamert på i hht fremlagte dokumenter	Fra entreprenørens tilsva 02.12.11
1	Feilmonterte utvendige foringer hoveddør, etter at denne ble byttet sommeren 2011. Hevder også blåmugg (blåved) i materialer. Fotografier fremlagt. Krav kr 3 500	09.11.11	Hevder at forbrukernes fotografier må være tatt før døra var ferdigstilt. Vedlegger 2 foto. Anfører at blåved er tillatt i begrenset omfang i klasse 2 virke, i hht Norsk standard. Krav avvises
2	Avtalt at boddør skulle byttes. Ikke gjort – kun justert. Krav kr 5 000	29.01.10	Justert før sommerferie 2011. Ok da. Mistenker at døra har blåst opp og dermed kommet ut av retning. Kravet avvises. Hevder justering må anses som vanlig vedlikehold.
3	Dørstokker (terskler) til soverom spikret mot underlag. Skulle vært skjult spikring fra siden gjennom karm. Krav kr 5 000	Entreprenøren bekrefter reklamert 08.07.10. Forbrukerne 20.07.10	Vedlegger foto. Bekrefter mekanisk feste. Hevder løsningen er "innenfor kravene". Uansett reklamert for sent i hht buofl. Kravet avvises.
4	Lysbryter og stikkontakt hovedsoverom feilmontert venstre side. Hevdes inntegnet høyre. Måtte selv besørge endring. Krav kr 2 500	20.07.10	Brytere og kontakter ikke inntegnet av entreprenøren. Viser til beskrivelsens pkt F2.0 om at punktene plasseres av forbruker og installatør. Utbedring hevdes utført av installatør og tømmer uten kostnad for forbrukerne
5	Lysbryter høyre side soverom, inntegnet av entreprenøren langt fra dør. Havnet bak skap. Har selv besørget endring. Krav kr 2 500	20.07.10 08.08.10.	Samme som for pkt 4. Avvises.
6	Ikke fjernet tilgriset grus og terrassegulv nordside mot bekk. Har selv besørget utbedring. Kjøpt og lagt nytt gulv og ny grus. Krav kr 7 000	02.12.09	Har fjernet meget grus til tross for ikke akseptert reklamasjon. Lite på påpekt strekning. Viser til at forbrukernes ene takstmann ikke beskriver denne som avvik. Kravet avvises.
7	Trapp til hems for kort. Levert ny som er for lang. Øverste trinn høyere enn gulvet. Må bestille ny. Pris uvisst.	29.01.10 07.06.10 (Bekrefter ny levert. 09.11.11	Ikke trapp men stige som kan flyttes fra vegg. Foto vedlagt. Avviser at det foreligger mangel i hht kontrakt. Dessuten for sent reklamert.
8	Markplater ikke lagt. Hevdes opplyst å skulle leveres i hht tegning i leveransebeskrivelsen da kontrakt ble signert. Entreprenøren holdes ansvarlig for skader som oppstår/har oppstått. Krav kr 30 000	02.12.09 02.07.10	Markplate ikke avtalt levert. Ikke nødvendig. Ikke oppstått frostproblemer i grunnen gjennom 2 vintre med streng kulde. Uansett ikke ansvar for levering. Kravet avvises.
9	Krever montert list overgang veggplater/gulv i hovedbad, lille bad i våtområder ved toaletter, hovedvannledning, vaskemaskin og servanter. Krav kr 5 000.	20.07.10.	Vedlegger brosjyre som angir at list skal brukes dersom godkj. skal gis i hht Våtromsnormen. Ikke avtalt i kontrakt. Har allikevel montert list der det er direkte og stor vannpåkjenning. Krav avvises
10	Mangler platting/trinn inngangsparti og bod. Hevdes avtalt levert i overtakelsesforretningen 29.01.09. Krav kr 7 500	02.12.09. 29.01.10	Ikke med i leveransen i hht leveransebeskrivelsens pkt C10.9. Kravet avvises.
11	Mangler dørpropper 2 boddører. Krav kr 500	29.01.10	Kostnad maks. kr 20. Kravet avvises.
12	Lim på fliser begge baderom og begge ganger. Har fjernet "det vi skulle", men mer "er tilkommet". Krav kr 500	07.06.10	Viser til beskrivelsens pkt A3.6, A3.7, A3.8 om at rengjøring i byggeperioden og hovedrengjøring før innflytting kan leveres mot prisjustering. Ikke rengjøring etter eventuelle senere utbedringsarbeider. Hevdes avtalt at forbrukerne skulle ivareta

			rengjøring selv. Krav avvises.
13	Grov kvist i panelbord. Spriker ut. Skarp og farlig. Ikke utbedret. Krav kr 1 000	09.11.11	Antar en bladkvist eller hornkvist. Kun levert panel 2.sortering der slike er tillatt. Ikke reklamert tidligere. Kravet avvises.
14	Gjenstår sparkebrett dør som skulle byttes. Lovt ordnet etter sommerferien 2011. Krav kr 2 000		Beklager at dette ikke er ordnet som lovet. Vil rette
15	Gulv soverom utvidet seg – buer opp. Ikke lagt med nok klaring. Først lagt med for stor klaring. Ble da utbedret av entreprenøren. Erkjenner at dette er en ny reklamasjon: Krav kr 5 000	07.09.11.	Har utbedret tidligere da krymp forårsaket glippe mellom gulvbord og gulvlist. Har ikke besiktiget ny reklamasjon. Antar at mer fyring og ventilerings vil medføre at buen "går tilbake". Vil ikke utbedre. Kravet avvises.
16	Innkjøring fra feil side pga. feilprosjektering og feilaktig senking av tomt. Krav refundert kr 47 438 for ny vei.	26.05.09 02.12.09	Avviser alt ansvar. Viser til at det var kommunen som bestemt endelig høyde. Endring fra opprinnelig bestemt høyde til ny gjort av grunnentreprenør etter pålegg fra kommunen. Viser til bl.a. til forbrukernes e-post fra 15.06.2009, etter utgraving, før støping, om at dette " <i>ser bra ut</i> ". Kravet avvises.
17	Hevder endringen av innkjørselen medfører snømåking og vedlikehold av 42 m vei mot planlagt 10 m. Krever dekket neddiskonterte merkostnader med kr 100 000	26.05.09 02.12.09	Samme som pkt 16. Avvises.
18	Krever dagmulkt kr 231 617 for 100 dager. Har mottatt kreditnota stor kr 64 268. Rest kr 167 349 fratrekkes i oppgjør.	02.12.09 29.01.10.	Hevder overtakelsen fant sted 29. januar 2010, og viser til at dagmulkt er kreditert for 26 dager. Ytterligere dagmulkt avviser
19	Ekstra skap i lille bad for å dekke feilaktig plassering inntak hovedvannledning ut på gulv. Frakt. Krav kr 3 000	29.03.10.	Entreprenøren hevder skap er levert og bekostet av han. Viser også til sin beskrivelse av forholdet i brev fra 25.06.10. Forholdet hevdes dessuten reklamert for sent. Krav avvises.
20	Feilmontert vegg mellom hovedbad – soverom. Årsak feilplassert nedstøpt rør. Dermed ikke plass til vanlig køyeseng. Hevdes reklamert før vegg ble oppsatt. Krav kr 10 000	02.12.09 02.07.10	Kontrollert av egen takstmann. Konstaterte avvik på kun ca 1 cm i forhold til tegning. Viser dessuten til beskrivelsens pkt C7.0 om at vegger kan bli bygget tykkere enn vist for å gi plass til rør. Kravet avvises
21	Selv demontert skadet baderomskap. Kjøpt og montert nytt. Opprinnelig levert skap med speiler livsfarlig. Speildører falt av før hytta ble overtatt. Krav kr 10 000	29.03.10 29.01.10	Viser til samme svar som for pkt 19
22	Ikke fått levert bestilt stein til kledning av pipe og brannmur. Ikke oppgitt krav (Hevdes avtalt levert i trekantmøte. Besiktiget stein sammen med entreprenøren. Ventet på avtale med kom aldri)	07.06.10	Kravet avvises da forblendingsstein ikke er bestilt. Viser til kontraktens pkt 17 om at eventuelle endringer og tillegg skal avtales skriftlig.
23	Måtte vaske ned hytta 2 ganger innvendig våren 2010 pga. grisete håndverkere. Hevdes en gang for mye. Krav kr 10 000	22.02.10.	Samme som pkt 12. Avvises
24	Ny rengjøring hele hytta innvendig, inkl. innv. og utv. vinduspuss 4. juli 2011. Krav kr 5 000	Om rengjøring første gang 18.02.10. Også 29.03.10 og 04.07.11	Samme som pkt 12. Avvises
25	Nedvasking utvendig før og etter maling pga. betongsøl forårsaket av entreprenøren. Sementstøv sprutet 1 – 2 m opp på vegg ved regnvær. Krav kr 5 000	02.12.09	Samme som pkt 12. Avvises
26	Krabbet rundt på alle gulv for å vaske bort	09.11.11	

	sorte skomerker etter snekker – 2 ganger. Krav kr 3 000		Samme som pkt 12. Avvises
27	Har fjernet masser med lim/silikon på 2 badegulv og begge ganger. Fortsatt en del igjen. Krav kr 3 000	07.06.10 03.07.11	Samme som pkt 12. Avvises
28	Mangler skråskjæring utvendig kledning. Ikke oppgitt krav	29.01.10	Har teknisk godkjenning fra Sintef Byggforsk. Viser rettskåren kledning. Ikke krav om skråskjæring. Kravet avvises.
29	Feilkonstruert lufting tak. Opprinnelig løsning tett. Boret 8 hull i kledning. Nye håndverkere åpnet opprinnelig løsning. Krever at hullene tettes. Krav kr 3 000	02.12.09	Konstruksjonen er nå utført som forlangt av forbrukerne. De må da ta ansvaret for løsningen. Ikke grunnlag for endring av løsning med ventilrister i gavler. Kravet avvises
30	Utette takrenner kreves tett. Krav kr 2 000	02.12.09. 07.06.10	Renner hevdes riktig montert i hht kontrakt. Viser til beskrivelsen pkt D1.6 om at mindre lekkasjer i skjøte, ender og vinkler må påregnes. Kravet avvises
31	Hevder lovt isolasjon til boder 29.01.10. Måtte kjøpe selv. Krav kr 3 000	02.12.09	Ikke avtalt at vegger i boder skal isoleres. Var igjen rester på byggeplass som forbrukerne fikk. Erkjenner at dimensjonen ikke var riktig, men avviser kravet
32	Anfører betalt for ferdig grunne/impregnerte utvendige trematerialer. Alt som er byttet er ubehandlet. Ubehandlet på terrasse (villmarkspanel) og opp under tak. Måtte selv grunne. Krav kr 5 000	09.11.11	Alle avtalt levert grunne materialer hevdes levert grunnet. Utskiftede materialer ble grunnet av leverandør. Kopi av faktura for kjøp av oljegrunding og pensler vedlegges. Kravet avvises.
33	Maling på ferdig malte takstoler skadet ved fjerning av igjenspiKET opprinnelig lufting loft. Må males på ny, 30 – 40 stk. Krav kr 5 000	20.07.10	Ikke konkret kommentert
34	Gulv som måtte byttes i lille stue byttet med ubehandlede materialer. Bestilte og betalte for lutet og oljet gulv. Krever kostnader til materialer, arbeid, luting, oljing og polering. Krav kr 5 000	09.11.11	Bestrider avtale om levering av lutet og oljet gulv. Hevdes kun avtalt lutet. Aksepterer at Boligtvistnemnda fastsetter et beløp til erstatning for manglende luting, selv om det anføres at det er reklamert for sent på forholdet.
35	Elektriker får ikke temperatursonde i gulv 2 bad og i ganger til å virke. I stedet montert termostat som måler og slår ut på lufttemperatur, og ikke på varme i gulv for varmekabler. Dårlig løsning. Temperatursonde hevdes å inngå i entreprenørens grunnpakke. Krav kr 10 000	08.08.10?	Varmekabler hevdes montert i hht kontrakt. Ikke avtalt levert gulvføler eller romføler for termostat. Heller ikke avtalt termostat på varmekabler. Hevder det uansett er reklamert for sent. Kravet avvises.
36	Ødelagt lampe i lille stue sommer 2011 i forbindelse med at lamper ble tatt ned ved bytting av tak. Ny lampe mangler. Erkjennes som ny reklamasjon. Krav kr 1 000	03.07.11)	Entreprenøren hevder <i>han</i> ikke har ødelagt lampen. Uansett for sent reklamert. Kravet avvises
	Kravene summeres til kr 474 787		
	Krav om erstatning for påført merarbeid - ulempeserstatning		
37	Møter, befaringer, reiser, brevskrivning, honorarer til takstmenn. Krav kr 200 000		Kravet avvises som urimelig. Anføres for øvrig at en rekke av utførte utbedringsarbeider ikke var reklamasjonsberettigede, og at flere ble fremsatt for sent.
38	Kreves ordnet av elektriker: - Vil ikke betale for 2 stk. utelamper. Inngår i tilbud. Ikke levert - Fjernkontroll lysstyring mangler. Inngår i tilbud. Ikke levert - Temperatursonde utetemperatur,	29.01.10. 3 lamper ikke montert 08.08.10 Ikke montert individuelle dimmere 08.08.10	Viser til at forbrukerne kjøpte en rekke arbeider og utstyr direkte fra elektriker, så som styringspaneler, fjernkontroller, utelamper, temperatursonde for utetemperatur. Dermed ingen komplett leveranse fra entreprenør. Viser til brev fra elektriker fra 30.11.11 om gjenstående

	og i bad og ganger virker ikke. Deffekte? - Styringspanel anbefalt av elektriker virker ikke. Elektriker klarer ikke utbedre/rette. Påvirker strømgninger daglig. - Bestilt <i>en</i> type brytere og paneler, levert to - Mangler deksler til brytere. Fått opplyst at brytertype har utgått. Da må bryterne skiftes. Har fått mangellapp fra El-tilsynet. Hevdes reklamert første gang desember 2009.	29.01.10 08.08.10 08.08.10	forhold som skal ordnes. Fra dette: Vil eventuelt kreditere for utelamper. Hevder fjernkontroll er levert. Forbrukerne informert om at styringspanel hadde gått ut av sortimentet før dette skulle monteres. Prøvde å få forbrukerne vederlagsfritt til å velge nytt system Lykkes ikke. Arbeider med å få systemet til å fungere. Forbrukerne hevdes å ha nødvendige brytere og paneler, men det opplyses at disse ikke er programmert, da program ligger på sønnens PC. Skal ordnes.
--	---	--------------------------------------	--

Entreprenøren skriver til Boligtvistnemnda 2. januar 2012. Han bekrefter at forholdet med sparkeplate på dør i hht overnevnte pkt 14 ble utbedret før jul. Fotografi vedlegges. Forbrukerne bekrefter dette 3. januar.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.0 Innledning

Partene inngår *"Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus"*. Forbrukerne kjøper fritidsbolig. Kontrakten ble opprinnelig signert "lokalt" av partene 17.mars 2009, men var først gyldig etter en kontrasignering ved entreprenørens hovedkontor 21. april.

Før kontraktsinngåelsen hadde partene hatt diverse samtaler, og forbrukerne fikk et konkret *"pristilbud"* på hytte 16. februar 2009. Tilbudet, som viser 2 alternativ, opplyses å stå ved lag i 20 dager. (Gikk således egentlig ut før kontrakten ble signert) Forbrukerne satset på alternativ 2, der entreprenøren, i tillegg til selve hytta, skal levere ringmur og fundament i form av støpt plate på mark, samt diverse oppgitte tilleggsleveranser. Tilbudet betegnes som tilbud på en *"nøkkelferdig"* hytte, *"klar for maling over ferdig gruset tomt"*. Entreprenøren opplyser for øvrig at han har vært i kontakt med kommunen og diskutert hyttas plassering, og at kommunen ga signal om at foreslått løsning kunne omsøkes. Han opplyser også at han har vært på befaring med byggeleder, og at begge var enige om at plasseringen var den beste i forhold til nabohyttene.

Forbrukerne skal selv skal stå for grunnarbeidene, men entreprenøren er behjelpelig med å innhente tilbud. En grunnentreprenør gir et spesifisert pristilbud som han signerer 30. mars 2009. (Vedkommende er også grunneier) Det fremgår at han skal *"opparbeide tomte slik at den er klar til muring/forskaling"*. I hht pkt 5 skal han også opparbeide *"avkjørsla til tomte"*. Grunnentreprenøren søker om, og får, ansvarsrett for prosjektering (PRO) og utførelse (UTF) av bl.a. oppmåling og utstikking.

I kontraktens pkt 8.2 avtales byggetiden til totalt 184 kalenderdager, hvorav forbrukerne i hht pkt 7.2 kan bruke 30 til sine grunnarbeider. Start total byggetid oppgis i pkt 17 fjerde ledd å løpe fra:

...dato når både byggetillatelse, finansieringsbevis og godkjent leveranseordre foreligger

Entreprenørens byggetid starter i hht femte ledd fra:

...dato for 1. hovedleveranse fra fabrikk

Leveransebeskrivelse datert 12.12.2007 er vedlegg til kontrakten. Partene gjennomgår denne i forbindelse med kontraktsignering. Forbrukerne hevder at de da bl.a. ble forsikret om at entreprenøren ville etablere en markplate under ringmursfundamenter som vist på detaljtegning.

Kommunen gir byggetillatelse 26. april 2009. Under pkt 4 om "*Spesielle vilkår*" angis det at:

Vinje kommune skal detaljplassere hytta og fastsette høgda på pilarane/muren

Opprinnelig har partene og grunntrepreneurplanlagt en bestemt høyde på hytta over terreng. Av en eller annen grunn underkjennes denne høyden av kommunen. De beslutter at hytta må senkes i terrenget med ca 90 cm. Graveentreprenøren graver følgelig ca 90 cm dypere enn opprinnelig planlagt og avtalt med forbrukerne og entreprenøren. Forbrukerne oppdager hva som har skjedd før entreprenøren starter sine støpearbeider, og sender e-post til entreprenøren 26. mai 2009. De reagerer meget sterkt på endringen som hevdes å være gjort uten deres samtykke, og i strid med det som skal ha blitt avtalt i et nylig avholdt møte. (Entreprenøren bestrider i brev fra 02.12.11 at han var til stede på dette møtet. Han hevder ubestridt at deltakerne kun var forbrukerne, graveentreprenøren og kommunen) Forbrukeren spør hvem som har tatt beslutningen om endret høyde, om det er entreprenøren eller grunntrepreneurplan. Han hevder at nedkjøringen til hytta nå har blitt for bratt, til tross for påståtte uttalte forsikringer fra entreprenøren om at stigningsforholdet ikke vil være noe problem. Forbrukerne krever at høyden skal endres tilbake til avtalt nivå. Dersom *det* ikke skjer, krever de at arbeidet stoppes, at avtalen med entreprenøren heves, og at man "*starter planlegging av en annen hytte ut fra nye naturgitte forutsetninger som grunntrepreneurplan har bestemt*".

Det gjøres imidlertid ingen endring med hensyn til høyde. Forbrukeren sender tvert om e-post til entreprenøren 15. juni 2009. Han opplyser at han var på tomte "*på lørdag*", og at det "*ser bra ut*".

Entreprenørens første hovedleveranse ankommer byggeplassen 2. juli 2009, og tømmerne starter omgående med sine arbeider. De arbeider også i fellesferien.

Partene inngår 13. august 2009 endringskontrakt nr. 2. Det aksepteres 3 ekstra byggedager for endring av kjøkken.

Entreprenøren kaller 20. januar 2010 inn til overtakelsesforretning 29. januar 2010. Før denne har forbrukerne utarbeidet et omfattende dokument, datert 2. desember 2009, som angir det de mener utgjør feil og mangler. De har også hatt en gjennomgang av punktene med entreprenørens byggeleder, og har på fremlagt kopi av dokumentet påført hva som da hevdes avtalt..

Partene møtes til overtakelsesforretning 29. januar 2010, men det skrives ingen protokoll under befaringen. Forbrukerne forfatter et notat benevnt "*status 29.01.2010*", der de har inntatt de avtaler de hevder de ble enige med byggelederen om, vedrørende hva som skulle utbedres og tidsfrister for dette. De hevder notatet ble sendt byggelederen etter befaringen slik at han skulle ha dette til hjelp når han skulle skrive protokollen, basert på sine notater. De hevder at det ble avtalt at protokollen skulle oversendes for signering.

Entreprenørens regionsjef skriver til forbrukerne 9. februar 2010. *Han* hevder at det er innholdet i *hans* brev som gjenspeiler det som konkret ble avtalt under overtakelsesforretningen, og at innholdet er i henhold til byggelederens notater og utsagn. Regionsjefen bekrefter imidlertid at partene også diskuterte forhold der forbrukerne i sitt notat gir uttrykk for hva som konkret ble avtalt, men han hevder at byggelederen tok forbehold om at han måtte diskutere forholdene med sin sjef *før* endelig beslutning kunne tas. Ved overtakelsesbefaringen ble partene enige om at en rekke forhold skulle utbedres innen 28. februar 2010. Entreprenøren bekrefter flere av punktene i sitt brev.

Til overtakelsesforretningen har entreprenøren utarbeidet en "*økonomisk sluttoppstilling*", datert 20. januar 2010, som viser at utestående beløp er kr 274 409. I innkallingen til overtakelsesforretningen opplyses det at slutfakturaen (ikke fremlagt for nemnda) må være betalt "*før overtakelse, og før innflytting skjer*". I brevet fra 9. februar erkjennes det imidlertid at overleveringen var forsinket med 26 kalenderdager. Dermed innrømmes dagmulkt stor kr 60 190. I tillegg aksepteres fratrekk for en avtalt, men ikke levert brannmur med kr 4 078, slik at totalt utestående beløp er kr 210 141.

Partene er uenige om hvorvidt hytta egentlig ble overtatt 29. januar eller ei. Forbrukerne hevder at *så* ikke skjedde, både fordi de aldri signerte på "*økonomisk sluttoppstilling*", og fordi de aldri fikk tilsendt noen protokoll for signering. Entreprenøren viser imidlertid, i brev fra 23. februar 2010, til at også forbrukerne, i deres e-post fra 18. februar, betegner det som skjedde 29. januar som en "*overtakelsesforretning*". Dermed opplyser han at *han* anser det som unødvendig å skrive en egen protokoll fra denne. Forbrukerne opplyser på sin side at de under befaringen 29. januar aksepterte enkelte forhold som de egentlig ikke *måtte* akseptere, som ledd i forhandlinger med byggelederen. De hevder imidlertid at de ikke kan være bundet av dette, så lenge entreprenøren ikke står ved det som under befaringen hevdes lovet ordnet, så som bl.a. etablering av trapp eller platting ved hovedinngangsdør.

I brevet fra 23. februar 2010 opplyser entreprenøren at han har utbedret det meste av det han aksepterte som feil og mangler i brevet fra 9. februar. Kostnadene forbundet med det som gjenstår stipulerer han til kr 45 000. Det fremgår av klagen for nemnda at entreprenøren mener han hadde utbedret de resterende punktene til oppgitt frist 28. februar 2010. Forbrukerne hevder imidlertid, i brev fra 7. juli 2010, at de fleste av utbedringene med frist 28. februar først ble utført i mars. Tross *det* er de ikke på noen måte enige i at alle gjenstående feil og mangler var utbedret på dette tidspunktet, da de også har reklamert på en rekke forhold som oppstod etter overtakelsesforretningen. Partene kommuniserer kontinuerlig om anførte feil og mangler helt frem til 7. september 2011, da forbrukerne bekrefter at "*de fleste alvorlige mangler og skadernå er rettet opp*". Frem til *da* har entreprenøren foretatt en rekke utbedringsarbeider, og det er gjort flere forsøk på å komme til en minnelig ordning.

Begge parter benytter takstmenn, forbrukerne 2 stykker. Rapporten fra den første foreligger 18. august 2010, mens den andre foreligger 22. desember samme år. Rapporten fra entreprenørens takstmann foreligger 20. oktober 2010.

Entreprenøren poengterer at flere av de utførte utbedringene ikke er gjort av *plikt* til utbedring, da forholdene enten ikke var reklamasjonsberettigede, eller at forbrukerne hadde reklamert for sent, men *det* bestrides av forbrukerne. Et slikt forhold er f.eks. skifting av 4 ytterdører som skjer sommeren 2011, der entreprenøren viser til beskrivelsens pkt C 6.0 om at det under transport kan oppstå sår i overflater på ytterdører under transport, og at flikking

eller toppstrøk på dørene må besørges av tiltakshaver. Forbrukerne hevder imidlertid at sår og merker skyldes entreprenørens virksomhet på bygget.

Forbrukerne hevder at de ikke kunne ta hytta i bruk før til påske 2010, selv om hytta på det tidspunktet fortsatt hevdes ikke å være ferdigstilt. De anfører bl.a. at de ikke hadde fått egne nøkler til hytta før denne datoen, selv om de ikke har bestridt at de hadde tilgang før det, men da ved bruk av samme nøkkel som hang ute bak panel, til bruk for håndverkerne som utførte utbedringsarbeider. Entreprenøren bestrider imidlertid påstanden om at forbrukerne ikke hadde fått egne nøkler. Forbrukerne fremmet etter hvert krav om dagmulkt for 100 dager.

Det er gjort flere forsøk på å få til minnelig løsning. Det siste fra entreprenøren ble fremmet 7. juli 2011. Der får forbrukerne en frist på 14 dager til å betale kr 110 000 som et fullt og endelig oppgjør. Tilbudet avslås. Forbrukerne fremmer på sin side forslag 7. september 2011 om at entreprenøren skal kreditere utestående beløp kr 210 141, og i tillegg betale dem kr 111 688. Tilbudet avslås.

Entreprenøren fremmer sak for Boligtvistnemnda 21. september 2011. Han viser til den omfattende korrespondansen med forbrukerne etter overtakelsesforretningen 29. januar 2010, og til at han har forsøkt å få til en minnelig løsning med dem uten å lykkes. Dette til tross for at han hevder at han i tillegg til berettigede reklamasjoner har utbedret en rekke forhold som forbrukerne reklamerte for sent på, og at det også dreidde seg om forhold som han ikke hadde ansvaret for. For øvrig vises det til takstrapportene som er fremlagt av partene.

Entreprenøren krever at forbrukerne skal betale utestående kr 210 141, med tillegg av forsinkelsesrenter av kr 165 141 regnet fra 29. januar 2010 til betaling skjer. Videre kreves det forsinkelsesrenter av kr 45 000 fra 28. februar 2010 til betaling skjer. De kr 45 000 er det beløpet entreprenøren anslo tilsvarte verdien av gjenstående arbeider pr 23. februar 2010. Han tar med dette utgangspunkt i at gjenstående aksepterte feil og mangler var opprettet pr 28. februar i hht hans brev fra 9. februar, og frister vedrørende de samme forholdene, oppgitt i forbrukernes brev om status fra 29. januar, oversendt entreprenøren 1. februar.

Forbrukerne gir tilsva 9. november 2011. Deres krav mot entreprenøren utgjør nå i alt kr 674 787. De største postene er:

• Ikke etablerte markplater	kr 30 000
• Utgifter til etablering ny adkomstvei	kr 47 438
• Fremtidig vedlikehold og snøbrøyting	kr 100 000
• "Ekstra" dagmulkt	kr 167 349
• Egne utgifter til møter, befaringer, Brevskriving, takstmenn	kr 200 000

I tillegg kreves det erstatning for en rekke forhold som hevdes ikke utbedret, eller som hevdes å utgjøre en kostnad som entreprenøren skal dekke. I nedenstående behandling velger nemnda å ta for seg forholdene i samme rekkefølge som forbrukerne gjør i sitt siste tilsva.

Det er i saken fremlagt en betydelig fotodokumentasjon av forholdene.

2.1 Foringer og materialer til hoveddør

2.1.1 Partenes anførsler

Forbrukerne hevder at utvendige foringer på hoveddør, som ble byttet sommeren 2011, ikke er riktig montert, da de mangler understøttelse. De anfører også at det er benyttet materialer med blåmugg/blåved. Forholdet dokumenteres med fotografier. Det anføres at forholdet ikke

er utbedret som avtalt, og at en kostnad stor kr 3 500 for reparasjon skal dekkes av entreprenøren.

Entreprenøren påpeker at forbrukernes fotografier må være tatt før døra var ferdigstilt, og anfører at det ikke foreligger noen mangel. Han hevder understøttelse *er* etablert på riktig måte. Vedrørende forekomsten av blåved, viser han til at denne er tillatt i begrenset omfang i klasse 2 virke, i hht Norsk standard. Entreprenøren fremlegger et par fotografier som viser sluttresultatet. Dermed avvises kravet.

2.1.2 Nemndas synspunkt

Nemnda legger til grunn at forbrukernes fotografier er tatt før entreprenørens arbeid var sluttført, og at forbrukerne ikke har sannsynliggjort at det foreligger noen mangel, verken med hensyn til utførelse eller materialbruk. Forbrukerne gis således ikke medhold.

2.2 Boddør

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukerne hevder at de hadde en avtale med entreprenøren om at boddør skulle byttes. Da døra kun er justert, og ikke byttet, kreves kr 5 000.

Entreprenøren kommenterer ikke påstanden om at han skal ha lovt å bytte døra, men han opplyser at den *ble* justert før sommerferie 2011, og at den etter det fungerte som den skulle. Forbrukerne har ikke bestridt at så var tilfelle. Entreprenøren uttrykker en mistanke om at døra i ettertid har blåst opp og dermed kommet ut av retning, og anfører at en eventuell videre justering nå må anses som vanlig vedlikehold. Han avviser dermed kravet om erstatning.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at forbrukerne ikke har dokumentert at entreprenøren har lovt å bytte døra, og at de ikke har bestridt hans antydning om at døra kan ha kommet ut av retning ved et uhell. Nemnda kommer etter dette til at forbrukerne ikke har rett til å få levert ny dør. De gis dermed ikke medhold.

2.3 Dørstokker/terskler til soverom

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerer, under en befaring 8. juli 2010, på at dørstokker (terskler) til soverom er spikret ovenfra og ned mot underlag. I skriv fra 20. juli 2010 krever de at 5 – 6 dørstokkene byttes og monteres fagmessig. *Det* skal i hht tilsvaret fra 9. november 2011 skje med skjult spikring fra siden gjennom karm. Krav kr 5 000.

Entreprenøren bekrefter at det ble reklamert ved befaringen 8. juli, og at terskelen er "*festet mekanisk*", men han avviser at det foreligger noen mangel. Han vedlegger et fotografi av bl.a. karm og terskel, men *det* viser ingen innfesting. Uansett anfører han at forbrukerne har reklamert for sent i hht buofl. Dermed avvises kravet.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at forholdet må ha vært til stede allerede ved befaringen 29. januar 2010, og at det da ikke ble reklamert, til tross for at det må ha vært godt synlig. Det vises til buofl § 30 første ledd første setning om at:

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

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 26. mai 2009, og gir beskjed om at *"graver har planert og satt høyden på tomta"*, men at *"denne er senket 90 cm, altså nesten en meter i forhold til det vi ble enige om. Sier han selv"*. Han reagerer meget sterkt på denne endringen som hevdes å være gjort uten hans samtykke, og i strid med det som skal ha blitt avtalt i et nylig avholdt møte. (Entreprenøren bestrider i brev fra 02.12.11 at han var til stede på dette møtet. Han hevder at deltakerne kun var forbrukerne, graveentreprenøren og kommunen) Forbrukeren spør hvem som har tatt beslutningen om endret høyde, om det er entreprenøren eller grunnentreprenøren. Han hevder at nedkjøringen til hytta nå har blitt for bratt, til tross for uttalte forsikringer fra entreprenøren om at stigningsforholdet ikke vil være noe problem. Grunnentreprenøren hevdes å ha uttalt at han mener at innkjøringen nå må flyttes slik at hytta heller får tilkomst fra en vei på nedsiden. Forbrukerne krever at høyden skal endres tilbake til avtalt nivå. Dersom det ikke skjer, krever de at arbeidet stoppes, at avtalen med entreprenøren heves, og at man *"starter planlegging av en annen hytte ut fra nye naturgitte forutsetninger som grunnentreprenøren har bestemt"*. (Det fremkommer imidlertid senere at det ikke ble foretatt noen endring tilbake til anført avtalt høyde)

En *"endringskontrakt nr. 1"* inngås 27. mai 2009. Forbrukerne bestiller bl.a. en spesifisert type våtromsplater til vegger i 2 baderom.

Entreprenøren sender 3. juni 2009 *"Melding om grunnmurskontroll og hovedleveranse fra fabrikk"*. Grunnmurskontrollen skal skje i uke 25, og hovedleveransen opplyses å være planlagt levert fra fabrikk i uke 27. (29. juni – 5. juli) Forbrukerne eller en *"fullmektig"* anmodes om å være tilstede ved grunnmurskontrollen.

Grunnmurskontrollen utføres, og en utdatert protokoll signeres. (Ikke mulig å "tolke" underskriften, men forbrukerne forklarer i tilsvarende fra 9. november 2011 at de fikk beskjed fra entreprenøren om at innkallingen ikke skulle vært sendt til dem. De var derfor ikke til stede. Fremlagt kopi er heller ikke signert av entreprenøren)

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 15. juni 2009. Han opplyser at han var på tomta *"på lørdag"*, og at det *"ser bra ut"*. Han spør også om entreprenøren skal starte sine støpearbeider i inneværende uke. Forbrukeren bemerker for øvrig at *"hytta var skjøvet to meter tilbake i forhold til 4 – meters byggegrense i front"*, og spør om det da gir en mulighet *"for terrasse nær 4 meter – to meter overbygd og to til"*.

Første *"utlastingsordre"* av byggematerialer fra entreprenørens fabrikk er datert 30. juni 2009.

Partene inngår endringskontrakt nr. 2 og 3 henholdsvis 24. juni og 13. august 2009. For kontrakt nr 2 kreves og aksepteres 3 ekstra byggedager for endring kjøkken.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 16. november 2009. De viser til at det er 14 dager til hytta i hht kontrakt skal være ferdigstilt og klar for overlevering, og anmoder om et møte med entreprenøren med en *"faglig gjennomgang av bygget"*. Vedkommende som møter oppfordres til å ha *"innsikt og myndighet til å fatte beslutninger om forsert fremdrift og oppretting av kjente feil på bygget"*, slik at det kan overleveres til avtalt tid som anføres å være 3. desember.

Grunnentreprenøren signerer kontrollerklæring for sine ansvarsområder 30. november 2009.

og andre ledd:

Vil forbrukeren gjera gjeldende manglar som var eller burde ha vore oppdaga ved overtakinga, må dette gjerast så snart råd er dersom overtakinga skjer ved overtakingsforretning.

Nemnda kan ikke ut i fra vedlagt fotografi, eller partenes redegjørelse avgjøre om det foreligger noen mangel eller ei. Uansett kommer nemnda til at forbrukerne ventet for lenge med å reklamere i hht overnevnte lovparagraf, slik at de har mistet sin rett til eventuell utbedring. De gis således ikke medhold.

2.4 Feilplassert lysbryter og stikkontakt hovedsoverom

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukerne hevder i sitt notat fra 20. juli 2010, etter befaringen 8. juli, at en lysbryter og en stikkontakt i hovedsoverommet er feilmontert på venstre side av dør. De krever at forholdet utbedres. I tilsvaret til nemnda fra 9. november 2011 opplyser de at punktene på tegning vises på høyre side. (Tegning ikke fremlagt for nemnda) Plasseringen førte til at enhetene kom på bak døra som slår inn i rommet. Forbrukerne opplyser at de selv besørget flytting av punktene. De krever kr 2 500 for forholdet.

Entreprenøren viser til at *han* aldri har tegnet inn noen plassering av lysbrytere eller kontakter, da slik plassering i hht beskrivelsens pkt F2.0 skal avtales direkte mellom forbruker og installatør. Entreprenøren opplyser for øvrig ubestridt at forholdet *ble* utbedring av installatør og tømmer uten kostnad for forbrukerne. Dermed avvises kravet.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at punkt-plasseringen ble avtalt mellom forbrukerne og elektrikerens, og at det faktisk forelå en feil ved at de angjeldende punktene opprinnelig ble feilmontert. Forbrukerne har imidlertid ikke bestridt at forholdet ble utbedret uten direkte kostnader for dem. *Det* synes også å fremgå av elektrikerens redegjørelse i hans brev fra 30. november 2011, der han skriver at lysbrytere ble "*flyttet i våres*". Nemnda kommer følgelig til at det ikke foreligger noe grunnlag for erstatning, og forbrukerne gis ikke medhold.

2.5 Feilplassert lysbryter i annet soverom

2.5.1 Partenes anførsler

Forbrukerne hevder at en lysbryter i et annet soverom enn det overnevnte var inntegnet av entreprenøren for langt fra dør, slik at det havnet bak et skap. Også dette forholdet ble påpekt av forbrukerne 20. juli 2010, og gjentatt 8. august 2010. De opplyser at de selv har besørget nødvendig endring, og krever kr 2 500 for forholdet.

Entreprenøren avviser kravet med samme begrunnelse som i overnevnte pkt 2.4.

2.5.2 Nemndas synspunkt

Nemnda kommer til at forbrukerne ikke gis medhold, med samme begrunnelse som i pkt 2.5.

2.6 Fjerning av tilgriset grus

2.6.1 Partenes anførsler

Forbrukerne klager i sitt skriv fra 2. desember 2009, dvs si før overtakelsesforretning i januar 2010, på at grusen rundt hytta har blitt tilgriset med sement. De opplyser at entreprenøren har forsøkt utbedring ved å hakke opp grusen slik at den nå har blitt blandet med sementen, uten at de aksepterer dette som en fullgod løsning. De frykter at den sementblandede grusen kan

føre til fukt- og frostskaider på grunnmur. Deres andre takstmann anfører i sin rapport fra 22. desember 2010 at sementstøvet utgjør en negativ miljøfaktor, og at den derfor må fjernes. Entreprenøren foretar ytterligere utbedringer, men i tilsvaret fra 9. november 2011 opplyser forbrukerne at entreprenøren ikke fjernet tilgriset grus under terrassegulvet og på nordsiden av hytta mot bekk. De opplyser at de derfor selv har besørget utbedring ved å fjerne terrassegulvet, fjerne tilgriset grus, kjøpe og legge ny grus samt å etablere nytt terrassegulv. Dermed fremsettes krav om kr 7 000.

Entreprenøren avviser kravet. Han viser til at han sørget for fjerning av mye grus til tross for at han ikke aksepterte reklamasjonen, slik det fremgår av hans brev fra 9. februar 2010. Han viser også til at forbrukerne første takstmann ikke påpeker forholdet i sin rapport fra 18. august 2010. Dessuten hevdes det nå å være lite tilgriset grus på den påpekte strekning. Entreprenørens takstmann opplyser i sin rapport fra 20. oktober 2010 at han ikke anser at det er fare for økte fuktskaider på grunn av forholdet.

2.6.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at ingen av de 3 takstmennene har påpekt at tilgriset grus representerer noen fare for konstruksjonene, hverken med hensyn til fuktighet eller frost. Forbrukernes andre takstmann har ikke begrunnet sitt syn på at sementsølet utgjør en negativ miljøfaktor. Nemnda finner det derfor vanskelig å forstå hvordan sement blandet med grus i seg selv utgjør noe spesielt stort problem, da dette vil bli en fast masse, uten åpenbar fare for forurensing eller avgassing. Under en terrasse blir det dessuten "usynlig". Nemnda kommer til at forholdet ikke utgjør noen mangel i hht buofl § 25. Forbrukerne gis dermed ikke medhold.

2.7 Trapp/stige til hems

2.7.1 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerer allerede 29. januar 2010 på at den leverte trappen (egentlig en stige) til hems er levert med feil mål. Det opplyses at ny er bestilt, men at den nye enda ikke har ankommet. De bekrefter 7. juni 2010 at ny trapp er levert, men at en beskyttelsesknott nede i enden har løsnet slik at en skrue har skadet gulvet. I tilsvaret fra 9. november 2011 hevder de at den opprinnelig leverte trappen/stigen var for kort, men at den som senere ble levert er for lang, slik at øverste trinn kommer høyere enn gulvet. De krever ny trapp, men fremsetter ikke noe økonomisk krav.

Entreprenøren viser til at det ikke dreier om en trapp, men kun stige som kan flyttes ut fra vegg. Han vedlegger et fotografi som bl.a. viser stigen. Han avviser at det foreligger mangel i hht kontrakt. Uansett anføres det at forbrukerne har reklamert for sent.

2.7.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at forbrukerne først 9. november 2011 reklamerte på at trappa var for lang, mens den er bekreftet levert før 7. juni 2010. Forholdet er dårlig opplyst for nemnda, og det er ikke fremlagt noen dokumentasjon som belyser problemets betydning eller omfang. Nemnda viser til buofl § 30 første ledd, også referert til i pkt 2.3.2, og kommer til at forbrukerne også for dette forholdet uansett har reklamert for sent. De gis således ikke medhold.

2.8 Markplater

2.8.1 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerer allerede 2. desember 2009 på at entreprenøren ikke har nedlagt markplater eller markisolasjon inn til ringmurfundamentene, som vist på tegning i

leveransebeskrivelsen. De hevder at de hadde et møte med en detaljert gjennomgang av leveransebeskrivelsen, datert 12.12.2007, før kontrakten ble signert, og at entreprenøren da informerte om at markplate ville bli etablert som vist. I brev til entreprenøren fra 2. juli 2010 erkjenner de imidlertid at de under befaringen 29. januar aksepterte at platene ikke var levert, men *da* opplyser de at de ikke lenger vil vedstå seg aksepten, fordi de hevder at entreprenøren på flere punkter har brutt det som ble avtalt. I tilsvaret fra 9. november 2011 krever de at entreprenøren skal holdes ansvarlig for skader som oppstår/har oppstått, og fremsetter krav om kr 30 000.

Entreprenøren bestrider at det ble avtalt at markplater skulle leveres. Han viser til teksten på den tegningen i leveransebeskrivelsen som forbrukerne viser til, og at det der opplyses at:

Fundament, ringmur og gulv på grunn er ikke en del av standardleveransen

Entreprenøren erkjenner imidlertid at plate på mark *ble* avtalt levert i hht vedlegg til kontrakt, men det anføres at det verken der eller i beskrivelsen opplyses eller avtales at "*terreng på tomten skal isoleres*". Han vedlegger for øvrig en brosjyre som viser valgt system for plate på mark. Den viser ingen markisolering ut over grunnmurens omkrets. Entreprenøren hevder at en eventuell markisolering, dersom den var påkrevd, uansett skulle vært levert av forbrukernes grunnentreprenør. Det vises for øvrig til at det i de to siste vintrene har vært streng kulde, uten at *det* har medført "*noen antydninger til frostproblemer i grunnen*". Dermed avvises kravet.

2.8.2 Nemndas synspunkter

Nemnda kommer til at teksten i vedlegget til kontrakten om at entreprenøren skal levere *plate på mark*, med henvisning til leveransebeskrivelsens pkt B2.1, må forstås som at han skal levere den løsningen som er vist med tegning bakerst i beskrivelsen. Markplata må bli å anse som en del av fundamenteringsløsningen. Selv om det ikke er påvist skader på grunnmuren forårsaket av frost i grunnen, så er det ikke på tegningen angitt noe om at markplata kan sløyfes dersom det bygges på *ikke* teleutsatte masser. En etablering av markplate ville dessuten ha hatt en viss betydning med hensyn til å dempe varmetapet i betongplatas randsoner. Nemnda kommer etter dette til at entreprenøren skulle ha levert markplate, og at det således foreligger en mangel i hht buofl § 25. Kostnaden med en eventuell retting vurderes imidlertid å bli urimelig høy i forhold til den betydningen den ville fått for brukerne. Dermed skal de ha et prisavslag jfr. buofl § 33 andre ledd, siste punktum. Prisavslaget fastsettes skjønnsmessig til kr 5 000.

2.9 Manglende list overgang vegg – gulv i bad

2.9.1 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerer 20. juli 2010 på at det ikke er montert overgangslist mellom veggplater og gulv i hovedbadet, og i det "lille badet" i våtområder ved toaletter, hovedvannledning, vaskemaskin og servanter. I tilsvaret fra 9. november 2011 krever de kr 5 000 for forholdet.

Entreprenøren avviser kravet. Han vedlegger en brosjyre som angir at list skal brukes dersom godkjenning skal gis i hht Våtromsnormen, men han anfører at det ikke er avtalt at denne normen skal legges til grunn for leveransen. Han opplyser imidlertid at han allikevel har montert list der det er direkte og stor vannpåkjenning. *Det* hevdes ikke å være tilfelle på de steder forbrukerne krever list.

2.9.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at Våtromsnormen ikke er avtalt i skulle legges til grunn for leveransen, og at den fremlagte brosjyren for platemontasje kun omtaler "*dusj*" og "*bak badekar*" som spesielt utsatte steder. Nemnda kommer til at det ikke foreligger noen mangel. Forbrukerne gis således ikke medhold.

2.10 Inngangstrapp/platting

2.10.1 Partenes anførsler

Forbrukerne påpeker allerede 2. desember 2009 at det ikke er etablert utvendig trapp eller platting ved inngangspartiet og ved bod. Ved befaringen 29. januar 2010 hevder de at entreprenørens representant aksepterte å sørge for at dette ble gjort innen 23. juni, da høyden var mer enn 30 cm. I tilsvaret fra 9. november 2011 fremsettes krav stort kr 7 500 for forholdet.

Entreprenøren har avvist kravet helt siden 9. februar 2010. Han bestrider at det ble gjort noen avtale med forbrukerne om at *han* skulle levere trapp eller platting. Han viser for øvrig til at trapp ikke inngår i leveransen i hht leveransebeskrivelsens pkt C10.9, der det kun fremgår at "*trapp/rampe og gulv ved inngangsparti*" kan leveres mot prisjustering.

2.10.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at det i kontrakten ikke er avtalt at trapp eller rampe skal leveres av entreprenøren. Spørsmålet blir da hva som egentlig ble omtalt og avtalt ved befaringen 29. januar 2010. Etter nemndas vurdering må entreprenørens representant ha erfart og opplevd at det var uvanlig mange forhold som ble tatt opp av forbrukerne. Han burde derfor, i dette tilfellet, innsett viktigheten av skriftlig å få nedfelt det som ble omtalt og avtalt, slik at begge parter omgående kunne signere på dokumentet. Det er da også uttrykkelig avtalt i kontrakten at det *skal* skrives protokoll som begge parter skal signere, selv om det i buofl § 15 siste ledd kun angis at protokoll "*bør førast*".

Etter en total vurdering, basert på alle de krav forbrukerne stilte i hht notatet fra 2. desember 2009, og deres "statusbrev" fra 29. januar 2010, kommer nemnda til at det må vises forståelse for at entreprenørens representant ved befaringen 29. januar 2010 hadde behov for å rådføre seg med sine overordnede før endelige beslutninger om hva som skulle godtas eller ei ble fastsatt. Dette er nedfelt i entreprenørens brev fra 9. februar. Nemnda kommer etter dette til at forbrukerne ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at entreprenørens representant, ved overtakelsesbefaringen 29. januar 2010, ga en uforbeholden lovnad om at trapper eller ramper skulle leveres vederlagsfritt. Det var for øvrig forbrukerne som ville hatt fordel av at dette der og da ble avtalt skriftlig, og som gjerne burde sørget for dette, også sett i lys av den misnøyen de uttrykker i innledningen til skrivet fra 2. desember 2009, vedrørende entreprenørens oppmerksomhet og prioritering overfor dem. Nemnda kommer etter dette til at forbrukerne ikke gis medhold.

2.11 Manglende dørpropper

2.11.1 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerer allerede 29. januar 2010 på at det mangler 6 propper i karmen i et vindu. I tilsvaret fra 9. november 2011 hevdes det at det fortsatt mangler propper til 2 boddører. For dette fremsetter de et krav om kr 500.

Entreprenøren avviser ikke at proppene skulle vært levert, men han anfører at kostnaden kun utgjør maksimalt kr 20. Dermed avvises kravet.

2.11.2 Nemndas synspunkt

Entreprenøren har ikke bestridt at det foreligger en mangel med hans leveranse, og at det dermed også foreligger en mangel i hht buofl § 25. Selv om hans kostnad med å skaffe proppene sikkert er liten, kan han ikke bruke *det* som argument for ikke å utbedre mangelen, og faktisk selv, i utgangspunktet, montere proppene. Nemnda kommer etter dette til at forbrukerne gis medhold.

2.12 Limsøl på fliser

2.12.1 Partenes anførsler

Forbrukerne påpeker 7. juni 2010 at det er sølt lim og silikon flere steder, bl.a. i bad. I tilsvaret fra 9. november 2011 opplyser de at de har fjernet det *de* skulle, men at det har tilkommet med søl. De krever kr 500 for forholdet.

Entreprenøren avviser kravet ved å vise til beskrivelsens punkt A3.6, A3.7, A3.8 om at "*rengjøring i byggeperioden*" og "*hovedrengjøring av alle overflater før innflytting*" kan leveres mot prisjustering, samt at tjenesten med "*rengjøring etter eventuelle senere utbedringsarbeider*" ikke leveres. Han anfører følgelig at forbrukerne har akseptert at de selv skal ivareta rengjøring.

2.12.2 Nemndas synspunkter

Nemnda kommer til at fjerning av limsøl og silikonrester ikke skal anses å være en del av normal rengjøring, slik at oppgaven fanges opp av beskrivelsens tekst. Forbrukerne skal derfor ha en kompensasjon for eget arbeid. Beløpet er medtatt i nedenstående pkt 2.27.2.

2.13 Kvist i panelbord

2.13.1 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerer 9. november 2011 på en grov kvist i et panelbord på vegg i soverom. Denne opplyses å være skarp, og sprike ut, slik at den utgjør en fare for at man kan skade seg på den. Det fremsettes krav om kr 1 000 for forholdet.

Entreprenøren antar at det dreier seg om en bladkvist eller hornkvist, og anfører at slike tillates i hht Norsk standard i 2.sortering panel. Denne sorteringen er beskrevet i leveransebeskrivelsens punkt C7. Han påpeker for øvrig at forbrukerne ikke har reklamert på forholdet tidligere. Kravet avvises.

2.13.2 Nemndas synspunkt

Nemnda legger til grunn at dette er et forhold som normalt *kan* oppstå, uten at det dermed representerer noen mangel i hht buofl § 25, spesielt ikke når det først påberopes etter om lag 21 måneder etter ferdigbefaringen 29. januar 2010. Forbrukerne gis således ikke medhold.

2.14 Sparkeplate på ytterdør

2.14.1 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerer 9. november 2011 på at entreprenøren fortsatt ikke har montert en sparkeplate på en ytterdør, selv om det hevdes lovt ordnet etter sommerferien 2011. De krever kr 2 000 for forholdet.

Entreprenøren beklager 2. desember 2011 at dette ikke ble ordnet som lovet. Han utbedrer forholdet før jul, og bekrefter dette med vedlagt fotografi i brev fra 2. januar 2012. Forbrukeren bekrefter det samme i e-post fra 3. januar.

Boligtvistnemnda behøver dermed ikke uttale seg om forholdet.

2.15 Gulv i soverom

2.15.1 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerer 7. september 2011 på at gulvbordene i et soverom har utvidet seg slik at gulvet nå "*buer opp*". De hevder at årsaken er at bordene ikke er lagt med tilstrekkelig klaring mot veggene. De opplyser for øvrig at entreprenøren allerede har lagt om gulvet en gang tidligere, da bordene først var etablert med for stor klaring. De krever kr 5 000 for forholdet.

Entreprenøren avviser reklamasjonen. Han opplyser i sitt brev fra 2. desember 2011 at han ikke har hatt muligheten til å besiktige denne, men at han antar at årsaken til problemet skyldes forbrukernes bruk av hytta. Med mer oppvarming i form av fyring, og bedre ventilering, antar han at den anførte "*buen*" vil gå tilbake. Dersom gulvet utbedres slik det nå er, frykter han at det på ny vil oppstå glipper langs fotlistene, slik man erfarte før gulvet sist ble utbedret.

2.15.2 Nemndas synspunkter

"Nemnda legger til grunn at gulvet skal være lagt slik at det har tilstrekkelig plass til bevegelse uten at gulvet krymper fram ved gulvlista i tørkeperiodene, eller buler opp ved svelling under normal bruk av hytta. Nemnda har ikke grunnlag for å vurdere om deformasjonene i gulvet skyldes for liten plass til bevegelse ved-, evnt. innunder veggene, eller om det foreligger unormale tilstander i hytta. Derfor er nemnda kommet fram til at entreprenøren må behandle forholdet som en ordinær reklamasjon hvor det tas stilling til bevegelsesfugenes bredde.

2.16 Kompensasjon for utgift til etablering av ny adkomstvei

2.16.1 Partenes anførsler

Forbrukerne hevder at entreprenøren utførte en feilprosjektering av hyttas høydemessige plassering, og at han, som bl.a. ansvarlig søker (SØK) for tiltaket, hadde det fulle og hele ansvaret for at opprinnelig planlagt innkjøringsvei måtte flyttes. Endringen skjedde fordi hyttas planlagte høydeplassering, av kommunen ved befaring, ble krevd senket ca 90 cm i terrenget. Dette førte til at opprinnelig planlagt innkjørsel ble ansett å bli for bratt. Forbrukerne hevder at alle parter var enige om *det*. Forholdene er dokumentert med fotografier.

Etter at forbrukerne oppdaget at deres graveentreprenør hadde gravd for ny endret høyde, sendte de e-post til entreprenøren datert 26. mai 2009. Der påpeker de at de ikke vil akseptere den nye høyden. De krever at arbeidet stoppes. Dersom ikke høyden endres tilbake til den opprinnelig planlagte, krever de at avtalen med entreprenøren heves, og at man "*starter planlegging av en annen hytte ut fra nye naturgitte forutsetninger som grunnentreprenøren har bestemt*". Det foretas imidlertid ingen endring, og forbrukerne sender e-post til entreprenøren 15. juni 2009, der de opplyser at de var på tomte "*på lørdag*", og at det "*ser bra ut*".

Forbrukerne krever at entreprenøren skal dekke deres ekstrakostnader knyttet til opparbeidelsen av ny adkomstvei. Den hevdes å ha vært kr 47 438.

Entreprenøren avviser alt ansvar. Han viser til at det i byggetillatelsen datert 26. april 2009,

stilet bl.a. til forbrukerne, under pkt 4 om "*Spesielle vilkår*", opplyses at:

Vinje kommune skal detaljplassere hytta og fastsette høgda på pilarane/muren

Dermed anføres det at det var kommunen som bestemte endelig høyde, og ikke ansvarlig søker (SØK) eller ansvarlig prosjekterende. (PRO)

Entreprenøren viser videre til at forbrukerne selv stod for grunnarbeidene, og at deres grunnentreprenør, i hht hans ansvarsrettsøknad fra 25. mars 2009, hadde ansvaret for "*oppmålingsteknisk prosjektering*", og at han skulle foreta "*utstikking høyde/plan før graving*", samt "*utføre plasseringskontroll såle/grunnmur*" og "*utføre grunn- og terrengarbeider*".

2.16.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at det var kommunen som skulle ha "siste ord" vedrørende hyttas høydeplassering, og at denne ble fastsatt av kommunen under en befaring med grunnentreprenøren. Forbrukerne ble tilstrekkelig informert om at så ville skje i byggetillatelsen. De har ikke på noen måte dokumentert at entreprenøren hadde noen avgjørende innvirkning på kommunens beslutning. For øvrig var det deres egen grunnentreprenør som stod ansvarlig for plassering og utstikking over for kommunen, og som i første rekke måtte forholde seg til kommunens beslutning. Det vises også til at forbrukerne synes å akseptere den reduserte høyden i deres e-post fra 15. juni 2009. Nemnda kommer følgelig til at entreprenøren ikke kan gjøres ansvarlig for at hytta ble senket, og at adkomstveien ble flyttet. Forbrukerne gis dermed ikke medhold.

2.17 Ekstraavgifter snømåking adkomstvei

2.17.1 Partenes anførsler

Forbrukerne hevder at endringen av innkjørselen medfører snømåking og vedlikehold av 42 m vei, mot opprinnelig planlagt 10 m. I tilsvaret fra 9. november 2011 krever de at entreprenøren skal dekke fremtidige neddiskonterte merkostnader som anslås til kr 100 000.

Entreprenøren avviser kravet, med samme begrunnelse som i pkt 2.16.

2.17.2 Nemndas synspunkt

Forbrukerne gis ikke medhold, med samme begrunnelse som i pkt 2.16.

2.18 Byggetid og dagmulkt

2.18.1 Partenes anførsler

Forbrukerne hevder at ferdigstillelsen av hytta ble mer enn 100 dager forsinket. De bestrider at overtakelsesforretningen 29. januar 2010 skal anses som en overtakelse, både fordi det ikke foreligger noe omforent signert protokoll, og fordi slutfakturaen ikke ble betalt. De hevder dessuten at det på dette tidspunktet forelå en rekke feil og mangler som viste at hytta ikke på noen måte var ferdigstilt, bl.a. ved at det ikke var etablert trapp eller platting foran inngangsdører. Frem til 29. mars 2010 hevdes det at det ikke var mulig å ta hytta i bruk, både på grunn av manglende nøkler og pågående reparasjoner, bl.a. med gulv i alle soverom og i en stue. De erkjenner at de tok hytta i bruk 29. mars 2010, før påsken, men krever dagmulkt for 100 dager, stor kr 231 617. I tilsvaret fra 9. november 2011 erkjenner de å ha mottatt en kreditnota stor kr 64 268, slik at restbeløpet utgjør kr 167 349. (I opplyst kreditnota inngår kr 4 078 for en avtalt ikke levert brannmur. Resten, kr 60 190 utgjør innrømt dagmulkt for 26 kalenderdager. Forbrukernes "restkrav" vedrørende dagmulkt blir følgelig egentlig

kr 171 427)

Entreprenøren hevder at overtakelsen fant sted 29. januar 2010, og viser til at han har innrømmet dagmulkt for 26 dager. Ytterligere dagmulkt avvises. Ved beregning av kontraktsmessig dato for overlevering, har entreprenøren tatt utgangspunkt i at hans første hovedleveranse ankom byggeplassen 2. jul 2009. Han har dermed, i byggetiden, lagt til 21 kalenderdager for sommerferie, pluss 7 dager for juleferie i hht kontraktens pkt 8.2. Forbrukerne bestrider entreprenørens rett til tillegg i byggetid, da de anfører at tømmerne arbeidet i hele sommerferien, og at *det* var en forutsetning for å inngå kontrakten med entreprenøren. Opprinnelig ferdigstillelse hevdes oppgitt av entreprenøren til oktober 2009.

2.18.2 Nemndas synspunkter

Twisten om dagmulkt reiser en rekke spørsmålsstillinger:

Den første er hvorledes avtalt ferdigstillellesdato skal beregnes. På dette punktet er partene uenige om betydningen av sommer- og juleferie. Det følger av punkt 8.2 fjerde ledd i kontrakten mellom partene at ferdigstillellesfristen forlenges med 21 kalenderdager dersom "*arbeidene berøres av fellesferien*", og 7 kalenderdager dersom den berøres av juleferien. Bestemmelsen må forstås objektivt; hvorledes den enkelte entreprenør faktisk innretter seg, vil ikke være utslagsgivende. Dette innebærer at entreprenøren i foreliggende sak har krav på fristforlengelse selv om det faktisk ble arbeidet i fellesferien. Nemnda legger dermed til grunn av avtalt byggetid for entreprenørens arbeider, i henhold til kontraktens punkt 8.2 om 154 kalenderdager, skal tillegges 28 dager for sommerferie og juleferie. Partene ble dessuten enige om et tillegg stort 3 dager for endring av kjøkken. Kontraktsmessig byggetid for entreprenørens arbeider blir dermed 185 kalenderdager. Regnet fra 2. juli 2009 går fristen for overlevering ut 3. januar 2010. *Det* harmonerer med entreprenørens innrømte dagmulkt for 26 dager, regnet til overtakelsesforretningen 29. januar.

Det andre spørsmålet er om den forretningen som ble avholdt 29. januar 2010, skal anses som en overtakelsesforretning. Nemnda finner at så er tilfelle. Det er på det rene at det ble innkalt til en overtakelsesforretning på ordinær måte, se brev datert 20. januar 2010, og at partene faktisk gjennomførte en besiktigelse av hytta. Derimot ble det ikke ført noen regulær protokoll fra forretningen. I brev fra entreprenøren av 9. februar 2010 forklares dette med at forbrukeren ikke ønsket å undertegne protokoll, men kom med et eget brev i stedet. I buofl § 15 siste ledd heter det bare at det *bør* føres protokoll, men i kontrakten mellom partene er dette strammet til slik at entreprenøren er pålagt å opprette en protokoll, jf punkt 11.1.3. Protokollføring kan etter nemndas oppfatning likevel ikke betraktes som et vilkår for at overtakelsesforretning skal anses å ha funnet sted. Avgjørende må være om det faktisk ble gjennomført en forretning med besiktigelse.

Når det legges til grunn at partene faktisk avholdt en overtakelsesforretning, er det neste spørsmålet om forbrukeren kan sies å ha nektet overtakelse. Nemnda finner det naturlig å oppfatte forbrukerens opptreden og utsagn slik at han nektet å overta hytta. Som nevnt ovenfor, nektet forbrukeren å undertegne protokollen, og i statusnotatet av 29. januar 2010, oversendt entreprenøren ved e-post den 1. februar 2010, framholdes at dagbøter løper. Dessuten gis entreprenøren en "*rimelig frist til [å] slutføre dette arbeidet*", og det opplyses at "*siste frist for ferdigstillelse derfor er 17. februar 2010*".

Man står da igjen med det siste spørsmålet, om forbrukeren materielt sett hadde adgang til å nekte å overta kontraktsarbeidene. Det framgår av buofl § 15 tredje ledd at forbruker kan

nekte å overta kontraktsarbeidet "*dersom det ligg føre mangel som gjev rimeleg grunn til nektinga*". Hvorvidt forbrukeren hadde en rimelig grunn til å nekte overtakelse, må avgjøres ut fra en samlet bedømmelse av de påviste manglene. Selv om ikke den enkelte mangel etter sin art og omfang er stor nok til å begrunne en nektelse, vil manglene sett i sammenheng kunne være det. Særlig viktig for vurderingen av om det foreligger rimelig grunn til nektelse, er hvorvidt mangelen har betydning for bruken av boligen.

I angjeldende tilfelle har begge parter fremlagt dokumenter som hevdes å vise hva det ble enighet om under befaringen, forbrukerne med deres "*status 29.01.2010*", og entreprenøren med sitt brev fra 2. februar 2010. Nemnda velger først å se på de 42 nummererte punktene i forbrukernes notat, i tillegg til forbrukernes tilleggs kommentarer. Nemnda kommer til at de fleste punktene ikke gir grunnlag for å nekte overtakelse, da de ikke er til hinder for bruk av hytta, og må bli å anse som mindre, og enkle å utbedre. Følgende punkter må imidlertid vurderes spesielt:

1. Trapp/avsats ved utgang hoveddør og bod

Dette forholdet er behandlet i overstående pkt 2.10.2 der nemnda kom til at forbrukerne ikke hadde rett til å få dette levert.

35. Vann er ikke koblet til magnetventil mangler. Blir gjort mandag iflg elektriker. Magnetventil montert, gjenstår noe annet
41. Elektriker er ikke ferdig med å montere ovner og stikkontakter etc. Blir gjort innen 28.02.2010 – elektriker opplyser at han vil gjøre seg ferdig neste uke
42. Styringspanel til strøm mangler.Alt elektrisk er koblet direkte inntil styringspanel kommer på plass

I sitt brev fra 2. februar 2010 bekrefter entreprenøren at han vil sørge for å få vannet tilkoblet innen 28. februar. Det samme gjelder for pkt 41, mens han for pkt 42 anfører at styringspaneler er noe forbrukerne har bestilt direkte av elektrikeren, utenom hans leveranse. Dermed erkjennes ikke noe ansvar for dette. Entreprenøren opplyser for øvrig at han ikke kan få ferdigstilt sine kontraktsmessige elektrikerarbeider før styringspanelene er på plass, og han krever samtidig fristforlengelse for dette forholdet.

Nemnda kommer imidlertid til at overnevnte punkt 35 og 41, og etter en samlet vurdering av de øvrige punktene, til at forbrukerne hadde et tilstrekkelig grunnlag for å nekte overtakelse 29. januar 2010. Det er noe uklart når forholdene ble utbedret, men i entreprenørens e-post fra 23. februar 2010 opplyser han at han har utbedret de fleste av de forholdene han lovte i sitt brev fra 9. februar, selv om forbrukerne bestrider dette, meget senere, i sitt brev fra 7. juni 2010. I klagen for nemnda fremgår det at entreprenøren mener alt som var lovt utbedret var utført innen fristen 28. februar. Det er for øvrig også den fristen forbrukeren setter for utbedringer på side 5 i sitt notat, og der han også skriver at han er villig til ikke å kreve dagmulkt etter 3. februar 2010, forutsatt at så skjer. Etter en total vurdering velger nemnda å legge til grunn at forbrukerne ikke kunne nekte overtakelse etter 28. februar 2010. De har ikke i tilstrekkelig grad sannsynliggjort at de ikke hadde tilstrekkelig tilgang til hytta etter dette. Selv om entreprenøren fortsatt utførte diverse utbedringsarbeider, kommer nemnda til at disse ikke var til hinder for bruk av hytta, også fordi denne først og fremst er opplyst å skulle benyttes i weekender og ferier. Nemnda kommer etter dette til at entreprenøren skal betale dagmulkt for ytterligere 30 kalenderdager med kr 69 450.

2.19 Ekstra skap på lite bad

2.19.1 Partenes anførsler

Forbrukerne hevder i tilsvaret fra 9. november 2011 at de måtte skaffe et ekstra skap i de lille badet for å dekke et feilaktig plassert inntak for hovedvannledning, da dette er plassert "ut på gulvet". De påpekte forholdet med oppstikket allerede i sitt notat fra 2. desember 2009, selv om det da ble avvist av entreprenøren. (s. 77) De krever kr 3 000 for forholdet.

Entreprenøren avviser kravet i sitt tilsvare fra 2. desember 2011. Han hevder at det nye skapet ble levert og bekostet av *han*. Han viser for øvrig til sitt svar til forbrukerne fra 25. juni 2010, der han bekrefter at forbrukerne "*gikk inn i saken på eget initiativ*", etter at de fikk til en for dem gunstig avtale med leverandøren. Entreprenøren hevder for øvrig at forbrukerne uansett har reklamert for sent.

2.19.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at forbrukerne ikke har bestridt at skapet ble levert og bekostet av entreprenøren. De har heller ikke bestridt påstanden om at de har reklamert for sent. Nemnda kommer følgelig til at forbrukerne ikke gis medhold.

2.20 Vegg mellom hovedbad og soverom

2.20.1 Partenes anførsler

Forbrukerne hevder at vegg mellom hovedbadet og et soverom er feilmontert. Årsaken hevdes å være et feilplassert nedstøpt rør som det hevdes å ha blitt reklamert på *før* vegg ble oppsatt. (Trolig det samme røret som omtales i deres notat fra 2. desember 2009, og i overnevnte punkt 1.19) De hevder at feilmonteringen førte til at de i soverommet ikke fikk plass til en vanlig køyeseng. I rapporten fra deres takstmann fra 22. desember 2010 anføres det at tegningen viser et innvendig mål på 220 cm, mens det hevdes bygget med 208 cm. Forbrukerne krever kr 10 000 for forholdet.

Entreprenøren viser på sin side til at hans takstmann har kontrollert forholdet, og at *han* i sin rapport fra 20. oktober 2010 konstaterte at avviket kun var på ca 1 cm i forhold til en 1:50-tegning. Entreprenøren viser dessuten til beskrivelsens pkt C7.0 om at vegger kan bli bygget tykkere enn vist for å gi plass til rør. Dermed avvises kravet.

2.20.2 Nemndas synspunkter

Nemnda ser ikke bort i fra at de 2 takstmennene har målt på forskjellige tegninger, men de måler begge ca 208 cm som etablert bredde. Nemnda har tillatt seg selv å måle bredden på rommet på plantegningen i målestokk 1:100. Den ble ca 210 cm. Entreprenøren har dessuten tatt et forbehold om at vegger kan bli tykkere på grunn av rør, noe som opplyses å være tilfelle her. Nemnda kommer etter dette til at det ikke foreligger noen mangel. Forbrukerne gis således ikke medhold.

2.21 Skadet baderomskap

2.21.1 Partenes anførsler

Forbrukerne hevder i tilsvaret fra 9. november 2011 at de selv måtte demontere et skadet baderomskap, kjøpe nytt, og sørge for at dette ble montert. Skapet omtales for øvrig i deres e-post fra 29. mars 2010, der de påpeker at det er dørene og hengslene som utgjør problemet ved at speildører faller av, i tillegg til at skapet hevdes feil montert. Forbrukerne hevder at entreprenøren forholdt seg passiv til deres reklamasjon, slik at de måtte ordne opp selv. De krever kr 10 000 for forholdet.

Overnevnte etterlyste møte med entreprenøren avholdes. Til dette har forbrukerne utarbeidet et omfattende dokument, datert 2. desember 2009, der de gir uttrykk for at de føler seg *"regelrett neglisjert og uprioritert"*, og at en *"byggetid på 6 måneder er uhørt når det er forespeilt tre måneder"*. De hevder at *"det ikke har vært folk på plass"*, men uttrykker at *"det utførte arbeidet er bra"*. (I tilsvaret til Boligtvistnemnda fra 9. november 2011 hevder forbrukerne at entreprenøren, i møtet, lovte at det skulle settes på ytterligere 2 snekkere for å *"løse alle problemene og forsinkelser"*, men at det aldri ble gjort) I forbrukernes dokument listes det opp 48 punkter/forhold som kreves utbedret/ordnet. I etterkant av møtet har forbrukerne skrevet inn (med blått) de svar de hevder å ha fått av entreprenøren i møtet. (I brev fra 25.06.10 opplyser entreprenørens byggesjef og regionsjef at de først fikk dette dokumentet som vedlegg til forbrukernes svarbrev til entreprenørens advokat, datert 07.06.10. Forbrukerne hevder imidlertid at entreprenørens byggeleder, som senere stod for overtakelsesforretningen, fikk det) Stikkordsmessig fra forhold som nemnda skal behandle:

Pkt	Forbrukernes anførsel	Påført opplyst svar fra entreprenøren
2	Snø fyker inn på loft gjennom etablert lufteordning	Vil tette åpningene og sette inn ekstra ventiler i gavl
3	Sementsøl i skråning etter etablering av ny adkomstvei	Vil bli fjernet når snøen er borte
15	Brett under dører mangler (<i>åpenbart beslag</i>)	Ordnes
17	Never i takrenner ikke tett. Lekker som en sil. Krever ny never og løsning som fungerer	Lar seg ikke utbedre
19	Grus rundt hytta tilgriset med sement. "Utbedret" ved at grus er "hakket opp og snudd". Vil ha ny grus.	Ikke angitt svar
25	Inntak hovedvannledning for langt ut fra vegg.	Ikke enig
40	Isolasjon til boder. Entreprenøren lovt at rester etter isolering av innervegger kunne benyttes i boder. Avtalt med snekker 28.11.09.	Snekker opplyste at overskuddsmaterialer skulle hentes av entreprenøren i løpet av uken
47	Hvordan er det tenkt med platting ved hovedinngang?	Fikk ikke svar
	Ikke nummerte punkter – delvis diskutert	
	Skal pipe pusses på loft?	
	Hvordan få rett høyde på terrasser uten markplater?	
	Grunnmur står i dag <i>over</i> bakken. Kan ikke være riktig utførelse?	
	Brannmur sløyfes – meldt fra i oktober	
	Misnøye med at adkomst vei nå er fra nedsiden. Ikke som opprinnelig avtalt. Hevder at det i befaring med kommunen, grunnentreprenøren og entreprenøren var enighet om 1 – 1,5 m høyere plassering av hytta. Alle hevdes enige om at adkomsten ikke gikk an å benytte etter at den først ble etablert fra oversiden. Kostnaden med etablering fra nedsiden oppgis til kr 47 438. Kreves dekket av entreprenøren. Krever erstatning stor kr 100 000 for ekstra snøbrøyting av 20 m vei i 50 år	
	Hevder at hytta ikke er klar til overtakelse. Varsler dagmulkt i inntil 100 dager	

Kommunen utsteder ferdigattest for hytta 22. desember 2009, basert på anmodning fra entreprenøren 30. november.

Entreprenøren sender 20. januar 2010 innkalling til overtakelsesforretning 29. januar 2010. Samme dag lager han en *"økonomisk sluttoppstilling"* som viser at *"rest til å betale"* for forbrukerne er kr 274 409. I innkallingen skriver han, med henvisning til kontraktbestemmelsene (pkt 11.2) at:

....vi gjør oppmerksom på at slutfaktura må være betalt før overtakelse, og før innflytting skjer

Entreprenøren avviser kravet i sitt tilsvare fra 2. desember 2011, med samme begrunnelse som i overstående pkt 2.19.

2.21.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at forbrukerne hadde reklamert på skapet allerede 29. januar 2010, og at de i sin e-post til entreprenøren fra 29. mars 2010, faktisk ga beskjed om at de nå selv ville skaffe skapet, etter å ha ventet lenge på at det anførte forholdet skulle ordnes. De ga også beskjed om at kostnadene ville bli belastet entreprenøren. På den annen side har forbrukerne ikke bestridt entreprenørens utsagn i hans tilsvare fra 2. desember 2011 om at det var *han* som leverte og bekostet skapet. Forbrukerne har ikke fremlagt noen dokumentasjon for eventuelle eksterne kostnader, men nemnda kommer i dette tilfellet at de skal innrømmes en viss kompensasjon, skjønnsmessig fastsatt til kr 2 000.

2.22 Forblendingsstein til pipe og brannmur

2.22.1 Partenes anførsler

Forbrukerne hevder i sitt tilsvare fra 9. november 2011 at de ikke har fått levert bestilt forblendingsstein til pipe og brannmur. I brevet fra 7. juni 2010 opplyser de at entreprenøren i trekantmøtet 13. mai 2009 fikk beskjed om at de skulle bekle pipa med stein, og at de faktisk oppsøkte leverandøren og så på steinalternativer sammen. De hevder at de ble rådet til å kjøpe steinen gjennom entreprenøren for å få en gunstig pris. Forbrukerne erkjenner imidlertid at de aldri mottok noe tilbud, selv om de ventet på avtale for signering. De har ikke fremsatt noe økonomisk krav over for entreprenøren.

Entreprenøren avviser at han har noe ansvar for at forblendingsstein ikke ble levert, da *han* hevder at slik stein aldri ble bestilt. Han viser spesielt til kontraktens pkt 17 om at eventuelle endringer og tillegg skal avtales skriftlig.

2.22.2 Nemndas synspunkt

Nemnda legger til grunn at det ikke foreligger noen skriftlig bestilling fra forbrukerne, og at forblendingsstein derfor må anses som ikke bestilt. Forbrukerne gis dermed ikke medhold i at det foreligger en mangel med entreprenørens leveranse på dette punktet.

2.23 Vaske av hytte innvendig

2.23.1 Partenes anførsler

Forbrukerne krever i tilsvare fra 9. november 2011 at entreprenøren skal betale dem kr 10 000 for at de 2 ganger våren 2010 måtte vaske ned hytta pga. tilgrising forårsaket av entreprenørens håndverkere. De anfører at det var *en* gang for mye.

Entreprenøren avviser kravet med samme begrunnelse som for overstående pkt 2.12.

2.23.2 Nemndas synspunkt

Nemnda kommer for dette forholdet til at det er umulig å ta standpunkt til forbrukernes udokumenterte kostnader. Da behovet for rengjøring oppstod måtte de eventuelt ha reklamert og tatt kontakt med entreprenøren, slik at han fikk anledning til selv å stå for arbeidet. Det blir uansett for sent å fremme kravet så vidt lang tid etterpå. Nemnda kommer således til at forbrukerne ikke gis medhold.

2.24 Ekstra rengjøring

2.24.1 Partenes anførsler

Forbrukerne opplyser at de måtte foreta ny rengjøring av hele hytta innvendig, inkl. innvendig og utvendig vinduspuss 4. juli 2011. For dette kreves kr 5 000.

Entreprenøren avviser kravet med samme begrunnelse som for overstående pkt 2.12.

2.24.2 Nemndas synspunkt

Nemnda kommer til at forbrukerne ikke gis medhold, med samme begrunnelse som i overstående pkt 2.23.2.

2.25 Nedvasking etter betongsøl

2.25.1 Partenes anførsler

Forbrukerne hevder at de måtte foreta utvendig vasking av kledning både før og etter maling pga. betongsøl forårsaket av entreprenøren. De hevder at sementstøv sprutet 1 – 2 m opp på vegg ved regnvær, og krever kr 5 000 for arbeidet.

Entreprenøren avviser kravet med samme begrunnelse som for overstående pkt 2.12.

2.25.2 Nemndas synspunkter

Nemnda kommer til at det er umulig å ta standpunkt til forbrukernes udokumenterte kostnader. Da behovet for rengjøring oppstod måtte de eventuelt ha reklamert og tatt kontakt med entreprenøren, slik at han fikk anledning til selv å stå for arbeidet. Nemnda kommer således til at forbrukerne ikke gis medhold.

2.26 Fjerning av skomerker på innvendige gulv

2.26.1 Partenes anførsler

Forbrukerne opplyser at de 2 ganger har måttet krabbe rundt på alle gulv for å vaske bort sorte skomerker etter snekkere. De krever kr 3 000 for arbeidet.

Entreprenøren avviser kravet med samme begrunnelse som for overstående pkt 2.12.

2.26.2 Nemndas synspunkt

Forbrukerne gis ikke medhold, med samme begrunnelse som i overstående pkt 2.25.2.

2.27 Fjerning av lim/silikon på badegulv og ganger

2.27.1 Partenes anførsler

På samme vis som i overstående pkt 2.12.1, opplyser forbrukerne at de har fjernet masser med lim/silikon på 2 badegulv og begge ganger, men at det fortsatt er en del igjen. For dette kreves kr 3 000.

Entreprenøren avviser kravet med samme begrunnelse som for overstående pkt 2.12.1

2.27.2 Nemndas synspunkt

Nemnda kommer til at fjerning av limsøl og silikonrester ikke skal anses å være en del av normal rengjøring, slik at oppgaven fanges opp av beskrivelsens tekst. Forbrukerne skal derfor ha en kompensasjon for eget arbeid, skjønnsmessig fastsatt til kr 1 500. Beløpet skal anses også å dekke overnevnte pkt 2.12.2.

2.28 Skråskjæring av endeavslutning utvendig kledning

2.28.1 Partenes anførsler

Forbrukerne hevder at manglende skråskjæring av endeavslutningen på utvendig kledning utgjør en mangel, da utførelsen ikke er fagmessig. De har imidlertid ikke fremmet noe konkret økonomisk krav knyttet til forholdet.

Entreprenøren anfører at han har en teknisk godkjenning av sitt byggesystem fra Sintef Byggforsk, og at den er gitt med bakgrunn i en detaljtegning som viser rettskåren kledningsavslutning. (Ikke fremlagt for nemnda) Entreprenøren anfører for øvrig at det ikke er noe forskriftskrav om at kledningsavslutningen skal være skråskjært, og at en rettskåren avslutning gir bedre grunnlag for vedlikehold med beis eller maling, noe som medfører lengre holdbarhet. Dermed hevdes det ikke å foreligge noen mangel.

2.28.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til buofl § 7 om at arbeidet skal utføres på faglig godt vis. Det er imidlertid ikke uvanlig å rettskjære kledningsavslutninger, og nemnda kommer til at en slik utførelse ikke kan anses ikke å være fagmessig. Det foreligger således ingen mangel, og forbrukerne gis ikke medhold.

2.29 Lufting av takkonstruksjon

2.29.1 Partenes anførsler

Forbrukerne hevder at entreprenøren feilkonstruerte lufteløsningen for taket, og at han etter første vinter tettet den opprinnelig etablerte løsningen, og erstattet denne med å bore 8 luftehull i kledning. Endringen ble gjort for å hindre inndriv av snø. Forbrukerne viser imidlertid til at den opprinnelige lufteløsningen ble åpnet igjen etter anbefalinger fra takstmennene, men at de 8 hullene i kledningen ikke ble tettet. For dette forholdet krever de kr 3 000.

Entreprenøren viser til lufteløsningen nå er etablert som forlangt av forbrukerne, men han anfører at *de* må ta ansvaret for løsningen. Han hevder at det er montert "*riktige*" ventilrister i gavlene, og at det ikke er behov for utbedring. Dermed avvises kravet.

2.29.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at forbrukerne tok opp forholdet med utlufting av loftet allerede i notatet fra 2. desember 2009, etter at de hadde registrert at snø føyk inn på loftet. De 8 hullene i kledningen må være laget i tilknytning til de oppgitte ventilristene. Nemnda kan ikke se at det foreligger noe grunnlag for å tette hullene og ventilene, da de kun bidrar til ekstra utlufting av loftet. Det foreligger dermed ingen mangel, og forbrukerne gis ikke medhold.

2.30 Utette takrenner

2.30.1 Partenes anførsler

Forbrukerne har gjentatte ganger påpekt at de leverte og monterte tretakrennene, tekket med never, er utette og lekket. Da det er torv på taket, anføres det at lekkasjene skjer i lang tid etter nedbør, med at vann trekker ned fra torven. Spesielt sjenerende er dette over terrassen. De krever kr 2 000 for forholdet.

Entreprenøren avviser kravet. Han hevder at rennene er riktig montert i hht kontrakt, og viser til beskrivelsens pkt D1.6 om at mindre lekkasjer i skjøter, ender og vinkler må påregnes.

2.30.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at entreprenøren *har* tatt et forbehold om at forbrukerne må påregne mindre lekkasjer i skjøter, ender og vinkler. På den annen side har både entreprenørens

takstmann, og forbrukernes takstmann beskrevet forbedringer som bør utføres. Det er ikke opplyst i hvilken grad dette er utført. Nemnda kommer imidlertid til at det foreligger en viss sannsynlighetsovervekt for at lekkasjene er noe større enn det som kan betegnes som "*mindre*". Forbrukerne skal derfor ha et prisavslag, skjønnsmessig fastsatt til kr 2 000.

2.31 Isolasjon til boder

2.31.1 Partenes anførsler

Forbrukerne hevder at de ved befaringen 29. januar 2010 ble lovt isolasjon til boder, men da slik at de skulle utføre dette arbeidet selv. De opplyser imidlertid at de måtte kjøpe isolasjonen selv, da den som stod igjen etter entreprenørens arbeider ikke hadde riktig og passende dimensjon. De krever kr 3 000 for forholdet.

Entreprenøren viser til at det i kontrakt ikke ble avtalt at isolasjon til, og etablering av isolasjon i bodvegger skulle inngå i leveransen. Han anfører at det eneste som ble avtalt var at forbrukerne skulle få de restene av isolasjon som var igjen etter hans arbeider. Han erkjenner at dimensjonen ikke var riktig i forhold til de veggene som skulle isoleres, men aksepterer ikke at *det* var et brudd på avtalen. Dermed avvises kravet.

2.31.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til forbrukernes notat fra 2. desember 2009, der det klart fremgår at forbrukerne *kun* skulle få disponere gjenværende isolasjon. Det avtales ikke noe vedrørende dimensjon. Forbrukerne gis dermed ikke medhold.

2.32 Utbedring/behandling av utvendige materialer

2.32.1 Partenes anførsler

Forbrukerne viser 9. november 2011 til at de har bestilt og betalt for ferdig grunne/impregnerte utvendige trematerialer. De hevder imidlertid at alle materialer som i ettertid har blitt skiftet ut etter reklamasjoner, er ubehandlet. Det gjelder bl.a. på terrasse (villmarkspanel) og opp under tak. De hevder at de dermed selv har måttet foreta grunning av disse materialene, og krever kr 5 000 for forholdet.

Entreprenøren bestrider at utskiftede materialer ikke har blitt levert grunnet. Som "bevis" vedlegges kopi av en faktura for kjøp av oljegrunning og pensler, stilet til materialleverandøren. Dermed avvises kravet.

2.32.2 Nemndas synspunkter

Nemnda kommer til at forbrukerne ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at entreprenørens påstand ikke stemmer. Dessuten kommer nemnda til at forbrukerne reklamerte for sent, jfr. buofl § 30 første ledd. De gis således ikke medhold.

2.33 Maling på takstolender

2.33.1 Partenes anførsler

Forbrukerne hevder 9. november 2011 at de selv foretok en utbedring av skader på ferdig malte takstoler. Skadene hevdes oppstått da entreprenøren fjernet igjenspikrede opprinnelige luftespalter for loft. Forbrukerne hevder at de måtte male opp 30 – 40 stk. takstolender, og krever kr 5 000 for arbeidet.

Entreprenøren har ikke konkret kommentert forholdet og kravet.

2.33.2 Nemndas synspunkter

Nemnda kommer til at forbrukerne uansett har reklamert for sent. De gis således ikke medhold.

2.34 Overflatebehandling av byttet gulv i lille stue

2.34.1 Partenes anførsler

I tilsvaret fra 9. november 2011 hevder forbrukerne at gulvbord som måtte byttes i lille stue ble byttet med bord som var ubehandlet. De hevder at de opprinnelig bestilte og betalte for et lutet og oljet gulv. Dermed krever de kr 5 000 for kostnader til materialer, arbeid, luting, oljing og polering.

Entreprenøren bestrider at det ble avtalt levering av lutet og oljet gulv. Han hevder at det *kun* ble avtalt at gulvet skulle være lutet. Han opplyser i tilsvaret fra 2. desember 2011 at han aksepterer at Boligtvistnemnda fastsetter et beløp til erstatning for manglende luting, selv om det anføres at det egentlig er reklamert for sent på forholdet.

2.34.2 Nemndas synspunkter

Nemnda merker seg at forbrukerne ikke har bestridt entreprenørens påstand om at det egentlig kun var avtalt levering av lutet gulv. Kostnaden med å få det angitte gulvet på ca 16 m² lutet anslås til kr 5 000. Forbrukerne skal således ha dette som prisavslag.

2.35 Mangler med temperatursonder

2.35.1 Partenes anførsler

Forbrukerne hevder i tilsvaret fra 9. november 2011 at elektrikerens ikke får temperatursondene i gulv i 2 bad og i ganger til å virke. De opplyser at han isteden har montert termostater som måler og slår ut på lufttemperatur, og ikke som for sonder, på varme i gulv for varmekabler. Den leverte løsningen hevdes å være "*dårlig*". Forbrukerne hevder at levering av temperatursonder inngår i entreprenørens kontraktsmessige grunnpakke, og krever kr 10 000 for forholdet.

Entreprenøren hevder at han har sørget for levering og montering av varmekabler i hht kontrakt, og at det ikke er avtalt at han skal levere termostater, eller termostater. Han hevder for øvrig at den leverte løsningen med romfølere er "*helt vanlig*". Uansett anføres det at forbrukerne har reklamert for sent på forholdet.

2.35.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at forbrukerne ikke har dokumentert at entreprenøren hadde med temperatursonder i sin standardleveranse. Forbrukerne har heller ikke bestridt at de foretok en rekke tilleggsbestillinger direkte av elektrikerens. Det er uklart for nemnda når forbrukerne reklamerte på forholdet første gang, men det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at dette var i tidsrommet da hytta ble tatt i bruk, eller umiddelbart etter på. Nemnda viser således til overstående pkt 2.3.1, og kommer til at forbrukerne uansett har reklamert for sent. De gis dermed ikke medhold.

2.36 Ødelagt lampe i stue

2.36.1 Partenes anførsler

Forbrukerne hevder i tilsvaret fra 9. november 2011 at entreprenørens folk ødela en lampe i lille stue sommeren 2011, i forbindelse med at lamper ble tatt ned ved bytting av tak. De krever erstatning stor kr 1 000.

Entreprenøren bestrider at hans folk ødela lampen. Uansett hevder han at forbrukerne har reklamert for sent. Dermed avvises kravet.

2.36.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til at forbrukerne reklamerte på forholdet allerede 2. juli 2011. Nemnda kommer til at det foreligger sannsynlighetsovervekt for at det *var* entreprenørens håndverkere som skadet lampen. Forbrukerne gis således medhold, og skal ha erstatning, skjønnsmessig fastsatt til kr 1 000.

2.37 Utgifter til møter, befaringer, reiser, takstmenn etc.

2.37.1 Partenes anførsler

Forbrukerne krever i tilsvaret fra 9. november 2011 at entreprenøren skal betale dem kr 200 000 for utgifter knyttet til møter, befaringer, reiser, brevskrivning, honorarer til takstmenn etc., og som en *"ulempeserstatning"*.

Entreprenøren avviser kravet som *"urimelig"*. Han anføres for øvrig at en rekke av de utførte utbedringsarbeider ikke var reklamasjonsberettigede, og at flere av dem egentlig var fremsatt for sent.

2.37.2 Nemndas synspunkter

Nemnda er ikke i tvil om at forbrukerne har hatt en god del arbeid i forbindelse med de ovenfor omtalte manglene. Boligtvistnemnda er imidlertid ment å være en rimelig form for tvisteløsning utenom domstolene, og nemnda har derfor lang tradisjon for normalt ikke å tilkjenne kompensasjon for denne type arbeid hos partene. Unntak kan likevel tenkes der arbeidet er svært omfattende eller entreprenøren er meget å bebreide. Slik nemnda bedømmer foreliggende sak er disse vilkårene ikke til stede her. Forbrukerne gis dermed ikke medhold.

2.38 Diverse vedrørende det elektriske

2.38.1 Partenes anførsler

I tilsvaret fra 9. november 2011 fremsetter forbrukerne diverse krav knyttet til det elektriske, uten at det er nevnt noe konkret kompensasjonsbeløp. Forbrukerne opplyser at:

- Vil ikke betale for 2 stk. utelamper. Inngår i tilbud. Ikke levert
- Fjernkontroll lysstyring mangler. Inngår i tilbud. Ikke levert
- Temperatursonde utetemperatur, og i bad og ganger virker ikke. Defekte?
- Styringspanel anbefalt av elektriker virker ikke. Elektriker klarer ikke utbedre/rette. Påvirker strømrregninger daglig.
- Bestilt *en* type brytere og paneler, levert to
- Mangler deksler til brytere. Fått opplyst at brytertype har utgått. Da må bryterne skiftes. Hår fått mangellapp fra El-tilsynet. Hevdes reklamert første gang desember 2009

Entreprenøren viser til at forbrukerne kjøpte en rekke arbeider og utstyr direkte fra elektrikerens, så som styringspaneler, fjernkontroller, utelamper, temperatursonde for utetemperatur etc. Dermed anfører han at han ikke hadde ansvaret for levering av et komplett anlegg. Han viser dessuten til brevet fra elektrikerens fra 30. november 2011 om gjenstående forhold som skal ordnes, og at det der angis at elektrikerens eventuelt vil kreditere for ikke leverte utelamper. Fjernkontroll hevdes levert. I brevet informeres det for øvrig om at forbrukerne fikk beskjed om at det aktuelle styringspanelet hadde gått ut av sortimentet før dette skulle monteres, men at forsøket på å få forbrukerne til vederlagsfritt å velge nytt system mislykkes. Elektrikerens opplyser imidlertid at han fortsatt arbeider med å få systemet til å fungere. Forbrukerne hevdes å ha nødvendige brytere og paneler, men det opplyses at disse ikke er programmert, da program ligger på forbrukernes sønn sin PC. Det opplyses at dette vil bli ordnet. Entreprenøren avviser med dette at det foreligger noen mangel med hans leveranse.

2.38.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne har ikke bestridt at de foretok en rekke tilleggsbestillinger hos elektrikerens, og at overnevnte forhold først og fremst er knyttet til disse. De har ikke fremlagt noen dokumentasjon som tilsier at det foreligger vesentlige mangler med entreprenørens leveranser knyttet til det elektriske. Da de heller ikke har fremmet noe økonomisk krav over for entreprenøren, velger nemnda ikke å gi ytterligere uttalelser om forholdene.

3.0 Økonomisk oppgjør

Nemnda legger til grunn at utestående beløp, etter entreprenørens kreditering på i alt kr 64 268 for ikke levert brann mur, og for dagmulkt, eksklusiv eventuelle forsinkelsesrenter, er kr 210 141. I hht de punktene forbrukerne har fått helt eller delvis medhold i ovenfor, skal de ytterligere krediteres kr 86 450, slik at utestående beløp blir kr 123 691. Nemnda har ovenfor kommet til at overtakelsen skal anses å ha funnet sted 28. februar 2010. Nemnda finner det imidlertid tilstrekkelig sannsynliggjort at det oppstod reklamasjonsberettigede forhold også etter denne datoen, og at forbrukerne hadde rett til å motregne for disse. De uttrykker imidlertid 7. september 2011 at de nå anser at de fleste alvorlige forhold er utbedret. Etter en total vurdering kommer nemnda til at forbrukerne, i tillegg til utestående beløp, skal betale forsinkelsesrenter av kr 100 000 fra 28. februar 2010 til 7. september 2011. Etter den tid skal de betale forsinkelsesrenter av kr 123 691 til betaling skjer.

3. Konklusjoner

- Forbrukerne skal ha prisavslag for ikke leverte markplater, skjønnsmessig fastsatt til kr 5 000
- Forbrukerne skal ha kompensasjon for eget arbeid med fjerning av limsøl og silikonrester, skjønnsmessig fastsatt til kr 1 500
- Entreprenøren skal behandle forbrukernes reklamasjon på gulv i soverom, ref. pkt 2.15
- Entreprenøren skal betale forbrukerne kr 500 for ikke leverte og monterte propper til karmen i 2 boddører
- Entreprenøren skal betale dagmulkt for ytterligere 30 kalenderdager med kr 69 450
- Entreprenøren skal betale forbrukerne for deres arbeid knyttet til utbedring av skap i bad. Beløpet fastsettes skjønnsmessig til kr 2 000
- Forbrukerne skal derfor ha et prisavslag for utette takrenner, skjønnsmessig fastsatt til kr 2 000.
- Entreprenøren skal gi erstatning for manglende luting av gulvbord i liten stue på ca 16 m², skjønnsmessig fastsatt til kr 5 000
- Entreprenøren skal gi erstatning for skadet lampe i lille stue, skjønnsmessig fastsatt til kr 1 000
- Forbrukerne skal betale forsinkelsesrenter av kr 100 000 fra 28. februar 2010 til 7. september 2011. Etter den tid skal de betale forsinkelsesrenter av kr 129 691 til betaling skjer.

Partene møtes til overtakelsesbefaring i hht overnevnte innkalling, og forbrukerne sender e-post til entreprenøren 1. februar der de "*viser til hyggelig møte*". De vedlegger et omfattende dokument som betegnes "*Status 29.01.2010*". Der listes det på ny opp en rekke forhold, og angis frister for utbedring. (Forbrukerne anfører senere at deres dokument gjenspeiler det partene ble enige om gjennom "forhandlinger" under overtakelsesbefaringen) Nedenstående tabell har kun med forhold som nemnda skal behandle. Der er også inntatt stikkord fra entreprenørens brev fra 9. februar 2010. (Entreprenøren anfører senere at det er *hans* brev som skal oppfattes som protokollen fra befaringen, og at den gir et korrekt bilde av det som ble avtalt)

Pkt	Fra forbrukernes "status" 29.01.10	Fra entreprenørens svar 09.02.10
1	Trapp/avsats ved hoveddør og bod mangler. Blir gjort innen 23.06.10. Vil bli laget trappetrinn e.l.	Ikke med i kontraktens leveransebeskrivelse. Blir ikke levert.
7	Dør til bod har slått og vridt seg. Blir utbedret innen 28.02.10.	Aksepterer å justere innen 28.02.10
14	Stygg skjæring utvendig kledning. Ikke dryppkant. Nektet rettet.	Kledning montert i hht teknisk godkjenning (SINTEF Byggforsk) Ikke krav om skråskjæring. Ikke avvik
17	Utette skjøter i takrenner. Nektet rettet. Ny vurdering til våren	Opplyser at trerunner lekker i skjøter. Opplyst i beskrivelsens pkt D1.6.
18	Søl med sement i grus ved støping av platting. Har også tilgriset utvendig panel. Ikke tilstrekkelig utbedret. Blir ikke gjort noe mer, men ny vurdering til våren.	Viser til at rester og avfall skal legges på tomten. Forbrukerne er ansvarlig for fjerning. Har som service bedt murerfirmaet rydde så langt det lar seg gjøre. Vil vurdere bedre utbedring "som service" innen 01.06.10
27	Mangler propper i alle dører og vinduer	Propper monteres innen 28.02.10
34	Mangler skapdør bad. Blir ordnet innen 28.02.10	Dør bestilt. Ordnes når den kommer
36	Trapp til hems er feil. Fått opplyst at ny er bestilt. Blir gjort innen 28.02.10.	Ny trapp bestilt. Eksisterende vil bli byttet
39	Skal ha fratrekk for avtalt ikke levert brannmur, kr 3 262 + mva.	Har gitt fratrekk i sluttoppstilling. (Kr 4 078 inkl. mva.)
42	Styringspanel for strøm mangler. Bestilt ett sett, men levert fra to ulike fabrikanter. Løses midlertidig med direkte kobling til panel kommer på plass	Forbrukerne bestilt dette direkte fra elektriker, ikke vårt ansvar. Krever fristforlengelse for forsinkelse knyttet til forholdet. Kan ikke fullføre før panelet er på plass
	Ikke nummerte punkter som krever avklaring før avslutning	
	Manglende markplater. Vist i leveransebeskrivelsen. Krever markplate før terrasse settes opp. Hvis ikke kreves skriftlig garanti og redegjørelse fra uavhengig instans. Krever også redegjørelse vedr. grunnmuren. Entreprenøren opplyses å være uenig. Han hevder etablert løsning er tilfredsstillende.	Erkjenner at spørsmålet om markplate ble tatt opp i møte, men bestrider at dette skulle leveres i hht kontrakt. Hevdes informert om i kontraktgjennomgangsmøte at markplate kun trengs hvis telefarlig masse. Her oppfylt og komprimerte steinmasser, dermed ingen fare. Uansett ikke ansvar.
	Hevder etablert lufting av loft utgjør en feilkonstruksjon. Entreprenøren ikke enig.	Hevder etablert løsning benyttes i værharde strøk, og bidrar til tilstrekkelig sirkulasjon og trekk
	Krever kr 47 438 for hevdet feilprosjektering som førte til utgift til etablering ny adkomstvei. Krever erstatning stor kr 70 000 for snømåking av 23 m ekstra vei.	Avviser krav og feilprosjektering. Hevder hytta ble tegnet og prosjektert med høyde som avtalt. Endret høyde hevdes bestemt av forbrukernes graveentreprenør og kommunen etter avholdt befaring med forbrukerne. Entreprenøren avviser ansvar. Viser også til graveentreprenørens ansvarsrett overfor kommunen..
	Hevder at entreprenørens byggetid løper fra 2. juli 2009, da hovedleveransen ankom. Nektet tillegg for ferie, da snekkerne arbeidet i fellesferien. Hevder innkallingen til overtakelsesforretningen skulle vært sendt med 2 ukers varsel. Datert 20.01.10. Hevder dermed at tidligste lovlige dato for overlevering da blir 3. februar. Anfører at forsinkelsen nå utgjør 60 kalenderdager. Entreprenøren får frist til 28.02.10 for ferdigstilling. Dersom det skjer, aksepteres stopp dagmulkt 3. februar. Skjer det ikke, varsles det at egne håndverkere vil bli engasjert.	Bestrider at innkallingen til overtakelsesforretningen ble sendt med for kort frist. Viser til buofl § 15. Gjeldende dato for overtakelsesforretningen anføres dermed å være 29.01.10. Opplyser at han er forundret over at forbrukerne ikke ønsket å undertegne protokoll 29. januar. Hevder hans kontraktsmessige byggetid blir 185 dager etter 28 dagers tillegg for sommerferie og juleferie, pluss 3 dager for ending kjøkken. Hevder tiden løp fra 02.07.09 til 29.01.10, dvs 211 kalenderdager. Erkjenner dermed forsinkelse på 26 dager.

Med grunnlag i overnevnte utsagn kommer forbrukerne frem til at de skal ha et fratrekk som følger:

• Kreditnota for avtalt ikke levert brannmur	kr 3 262,00 (ekskl mva)
• Dagmulkt for 60 dager (a kr 2 316,18)	kr 138 970,62
• Utlegg i forb. med etablert ny adkomstvei	kr 47 438,00
• Erstatning for fremtidig ekstra snøbrøyting	<u>kr 70 000,00</u>
Sum fratrekk:	<u>kr 259 670,62</u>

Utestående beløp anføres følgelig å være kr 14 738,38. Dette vil de betale når terrassen er utført, senest 23. juni.

Entreprenøren kommer imidlertid til at forbrukerne *kun* skal ha fratrekk for brannmur med kr 4 078 inkl. mva., pluss dagmulkt for 26 kalenderdager a kr 2 315, dvs kr 60 190, totalt kr 64 268. Han kommer dermed til at utestående beløp er kr 210 141 inkl. mva.

Forbrukerne skriver til entreprenøren 18. februar 2010 og bekrefter mottaket av entreprenørens brev 9. februar. De bekrefter at det *ble* avholdt overtakelsesforretning, og anfører at de da kom til enighet med entreprenørens representant "*om nær alle punkter*". De bemerker at overnevnte brev ikke er forfattet av han som deltok ved overtakelsesforretningen, og det anføres at innholdet ikke samsvarer med det man ble enige om. Forbrukerne opplyser at representanten noterte de enkelte punktene i sin bok, og at han opplyste at han skulle renskrive dette etter på, for så å oversende protokollen for undertegning. Forbrukernes overnevnte eget notat, med tilføyelser etter befaringen, hevdes oversendt representanten til hjelp for han ved utarbeidelsen. Forbrukerne anfører at *de* ikke har fastsatt noen frister, men at de oppgitte fristene er de man ble enige om. Dermed etterlyses oversendt en protokoll for undertegning.

Vedrørende dagmulkt, hevdes det igjen at denne løper fra 2. desember 2009, da entreprenørens snekkere arbeidet i fellesferien, slik at det ikke skal innrømmes tillegg i byggetid for denne. Det hevdes dessuten at entreprenøren, da han presenterte tilbudet på hytta, opplyste at arbeidene ville bli utført kontinuerlig fra leveringstidspunktet for første leveranse til hytta var ferdig, og at *det* var ett av momentene som gjorde at entreprenøren ble valgt som leverandør. For øvrig hevdes det at entreprenøren ikke har varslet om ekstra byggetid knyttet til endring av kjøkken. (Ble varslet og akseptert 3 dager 24. juni 2009)

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 22. februar 2010, og gir beskjed om at de har vasket hovedhytta, men ikke tilbygget. De anmoder om at eventuelle håndverkere får beskjed, slik at arbeidet ikke må gjentas. Forbrukerne viser også til at de ved overtakelsesforretningen spurte om entreprenøren visste hvilken type spesiell olje som bør benyttes på gulvene. De spør nå om dette er undersøkt. Hvis ikke kan de gjøre det selv. Viser til at det er 28. februar til helgen, og at en rekke forhold da skal være utbedret. Venter "*liste på mail som lovet*". Krever samtidig at nøkler til hytte og bom overleveres.

Entreprenøren svarer 23. februar 2010 på forbrukernes e-post fra 18. februar. Vedkommende opplyser at han signerte protokollen (brevet fra 09.02.10) som regionsjef, og at alt som står i den er skrevet med grunnlag i opplysningene fra byggelederen som deltok ved befaringen. Det bekreftes imidlertid at det i tillegg til det byggelederen hadde notert, hadde vært samtaler om byggetid og økonomisk kompensasjon, men at vedkommende ønsket å drøfte dette innad. Konklusjonene opplyses nedfelt i brevet fra 9. februar. Entreprenøren kommer til at det ikke

er nødvendig at partene signerer en felles protokoll, med grunnlag i innholdet hans brev og forbrukernes e-post fra 18. februar.

Vedrørende byggetid vises det til kontraktens bestemmelse i pkt 8 og 17, og at det der fremgår at tiden for fellesferie skal legges til. Entreprenøren stipulerer kostnadene for gjenstående "*restarbeider*" til kr 45 000, og anfører at utestående, med fratrekk for dette beløpet, forfalt til betaling ved overtakelsesforretningen. Restbeløpet på kr 45 000 opplyses å forfalle til betaling etter hvert som punktene blir utbedret. Det meste opplyses allerede utført.

Entreprenøren oversender anbefaling om behandling av gulv 26. februar 2010. Informerer også om nøkler og diverse forhold som skal ordnes.

Forbrukerne sender e-post 29. mars 2010. De opplyser at de fortsatt ikke har fått overlevert nøkler, til tross for gjentatte sterke anmodninger. Det eneste nøkkelsettet de erkjenner å ha, opplyses til nå å ha hengt ute, tilgjengelig for håndverkere. Nå er dette fjernet, da forbrukerne ikke vil at andre enn de som ønskes skal få tilgang. Dersom ikke minst 3 nøkler leveres umiddelbart, vil en låsesmed bli sendt opp til hytta i løpet av dagen for å ordne med forholdet. Utgiftene vil bli belastet entreprenøren.

Forbrukerne varsler entreprenøren om at de nå kjøper nytt skap til "lille bad" etter å ha ventet på glassdør i 3 måneder, og etter at den andre døra løsnet. Utgiftene vil bli belastet entreprenøren.

Terrassen opplyses oppsatt, selv om forbrukerne hevder de hadde en avtale med entreprenørens representant om at den ikke skulle oppføres før til våren. Trinn til hovedinngangsdør opplyses ikke bygget som hevdet avtalt med entreprenørens representant 29. januar, kun *en* palle opplyses skjevt utlagt.

Dør til bod bekreftes fikset slik at den kan åpnes, men låskasse hevdes ødelagt. Ikke byttet. Alle frister for utbedring hevdes utløpt. Dermed opplyses det at låskassa blir byttet for entreprenørens regning.

Forbrukerne vil ikke lengre akseptere at håndverkere tilgriser inne og ute. Vinduene opplyses vasket for tredje gang. Eventuell ytterligere renhold vil bli belastet entreprenøren.

Byggetiden anføres utløpt for lenge siden, og rimelige frister for utbedring hevdes utløpt for en måned siden. Dermed forbeholder forbrukerne seg retten til selv å få avgjøre hvilke arbeider som ønskes utført, og at disse utføres når *de* ønsker det.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 16. april 2010. Han opplyser bl.a. at låskasse til boddør blir montert 23. april dersom det ikke allerede er gjort. Forbrukerne svarer 20. april bl.a. at byggetiden nå har nådd nær 12 måneder.

Entreprenøren har søkt juridisk bistand vedrørende sluttoppgjøret, og hans advokat har tilskrevet forbrukerne 25. mai 2010. (Brev ikke fremlagt for nemnda) Forbrukerne svarer på brevet 7. juni 2010. De redegjør for en rekke forhold i hht overstående. De står fast ved tidligere påstand om at fristen for ferdigstilling av hytta var 2. desember 2009, og anfører at den fortsatt ikke er ferdigstilt. Hytta opplyses tatt i bruk 31. mars 2010. De siste håndverkerne opplyses å ha utført innvendig arbeid siste uke før påske, og nøklene til hytta hevdes fortsatt

ikke levert. Utvendig hevdes det å være utført arbeid etter *det*, med oppkapping av kledning til terrasse.

Forbrukerne beskriver hva som skjedde ved overtakelsesforretningen 29. januar, og gjentar utsagnet om at de der og da ble enige med entreprenørens representant om hva som skulle utbedres. Fristen 28. februar 2100 opplyses å være den fristen vedkommende foreslo. Da innholdet i entreprenørens "protokoll" fra 9. februar 2010 hevdes ikke å være i overensstemmelse med det som ble avtalt under befaringen, opplyses det at overtakelsesforretningen ikke aksepteres. "Stikkord" fra brevet som direkte gjelder forhold nemnda skal behandle:

- Bekrefter at de fleste punktene som hevdes avtalt utbedret til 28. februar ble utbedret i mars
- Sementsøl ligger fortsatt. Skjemmer tomte. Tilgriset grus er hakket opp. Ligner sement med litt grus i. Hevder sementen trekker vann, og at vann trekker opp i grunnmur. Hevder det vil føre til frost i grunnen, og is-sprengning
- Forbrukerne hevder at entreprenøren i trekantmøtet 13. mai 2009 fikk beskjed om at de skulle bekle pipa med stein. Så på stein sammen. Ventet på avtale for signering. Kom aldri.
- Aksepterer ikke utette takrenner, selv om det skyldes never som "krøller seg". Anfører at løsningen er valgt av entreprenøren. Vann fosser ned på terrasse ved regnvær
- Styringspanel for strøm mangler fortsatt. Også flere løse ledninger som ikke er koblet opp. Mangler punkter. Erkjenner egen tilleggsavtale med elektriker, men hevder *hans* arbeider blir forsinket av entreprenøren. Forsinkelsen hevdes ikke å gjelde forhold i tilleggsavtalen. Viser til kjøp av nøkkelferdig hytte.
- 4 ruller isolasjon lagt igjen for egen isolering av boder. Feil dimensjon. Måtte selv kjøpe riktig.
- Markplater ikke levert i hht leveransebeskrivelsen
- Platting ved hovedinngang ikke laget tross høydeforskjell 36 cm. Hevder brukstillatelse/ferdigattest ikke kan gis hvis høyden er mer enn 30 cm. Hevder at byggeleder lovte å bygge trapp eller platting. Uansett anføres leveringsplikt
- Måtte selv ordne med skap som måtte skiftes i bad. Utført til 31. mars 2010
- Hevder igjen at feilprosjektering av entreprenøren medførte endret adkomstvei som medførte ekstrakostnad stor kr 47 438 for opparbeidelse, og kr 100 000 for fremtidig ekstra vedlikehold og snømåking
- Bekrefter at trapp til hems er byttet, men beskyttelsesknott under trapp var feilmontert. Falt av. Forårsaket dypt hull i parkett da trapp ble brukt.
- Rester fra limsøl og silikon finnes mange steder
- Nøkkeloverlevering skjedde først 29. mars 2010. Før det ikke "*eget nøkkelsett*".

Entreprenøren kommenterer overnevnte brev 25. juni 2010. Han står fast ved tidligere utsagn når det gjelder forhold som ble anført ved overtakelsesforretningen, nedfelt i brevet fra 9. februar. De enkelte aksepterte punktene hevdes utbedret i hht avtalte frister, med unntak for noen plastpropper til et vindu. Dette forholdet skal ordnes så snart proppene ankommer. Vedrørende nøkler hevder entreprenøren at forbrukerne har hatt 2 sett av disse siden overtakelsesforretningen, og at tømmeren har hatt det tredje settet, i oppfattet forståelse med forbrukerne.

Når det gjelder forbrukernes notat fra 2. desember 2009, så hevdes dette først mottatt nå. (Hevdes av regionsjef og byggesjef) Entreprenøren kommenterer de enkelte punktene i notatet. Stikkord fra punkter/forhold som nemnda skal behandle:

- Bekrefter at mulig forblending av pipe ble diskutert. Oppfattet det slik at forbrukerne *vurderte* en slik løsning, men anfører at de aldri ba om tilbud. Dermed ble kontrakten fulgt.
- Viser til at det i beskrivelsen er tatt forbehold om uttett tre-takrenne
- Styringspanel for strøm, samt alarmer ikke med i avtalt leveranse. Kjøpt direkte av elektriker. Hevder egne arbeider ikke kan ferdigstilles pga. forsinket installasjon som forbrukerne har ansvar for
- 4 rulle isolasjon ble i hht avtale satt igjen "*som goodwill og service*" for bruk til isolering boder.
- Markplater ikke med i leveransen. Hevdes akseptert ved overtakelsesforretningen.
- Bestriker at byggeleder har lovt å levere trapp til hovedinngang. Anfører at verken platting eller trapp inngår i kontraktsmessig leveranse
- Erkjenner at forbrukerne selv ordnet med utbedring av forhold med skap på bad. Hevdes at de fikk en fordelaktig avtale med leverandøren. Anfører at forholdet derfor ikke ble påpekt ved overtakelsesforretningen.

Entreprenøren opplyser at han opprettholder sine krav, men at han av ”kulansehensyn” inviterer til møte i hytta 06.07.10 for ”en eventuell mer detaljert gjennomgang”.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 2. juli 2010. Han viser til at de i en samtale med byggelederen har avvist forslaget til møte 6. juli. Dette beklages og forbrukerne oppfordres til å revurdere sitt standpunkt i et forsøk på å finne en minnelig løsning. Dersom forbrukerne fortsatt ikke vil ha noe møte, opplyses det at arbeidet med inndrivelse av utestående beløp vil bli overlatt advokat.

Forbrukerne svarer i e-post 5. juli, og vedlegger et omfattende brev der de enkelte forholdene utdypes ytterligere. De bekrefter at de *vil* delta i foreslått møte dagen etter, dvs 6. juli, men de påpeker at *det* skjer etter mottatte trusler om at entreprenøren vil ”*sende advokater på dem*” dersom de nekter. De ber om at entreprenørens byggesjef stiller med fullmakt fra styret i møtet, slik at de ikke risikerer at noen overstyrer det som blir avtalt. For øvrig gjentas og utdypes tidligere standpunkt, samtidig som det vises betydelig frustrasjon over fremsatte påstander om bl.a. utbedringer og tidsfrister som hevdes ikke å stemme med virkeligheten. Overtakelsesforretningen bekreftes avholdt 29. januar, men den hevdes å ha hatt et *annet* innhold enn det entreprenøren gir uttrykk for i sitt brev fra 9. februar, og det hevdes igjen at det 29. januar ble avtalt at protokollen skulle oversendes via e-post for undertegning, noe som ikke skjedde. Årsaken til avtalen hevdes å ha vært at entreprenørens representant ”*ikke hadde plass på arket til alle punktene som vi hadde blitt enige om*”. Det eneste punktet som det erkjennes at det var uenighet om, hevdes å ha vært kravet om dagmulkt. Da det ikke er mottatt noen protokoll for signering, opplyser forbrukerne at de ikke ser seg bundet av avtaler inngått med entreprenørens representant, og at de anser overtakelsesforretningen som ikke gyldig. Forbrukerne avviser dermed at de for enkelte forhold har reklamert for sent. Det påpekes for øvrig at brevet fra 9. februar *ikke* er signert av han som deltok ved overtakelsesforretningen, og at innholdet bærer preg av å være overstyrt av regionsjefen. Stikkord som direkte berører forhold nemnda skal behandle:

- Forbrukerne bestrider at de har hatt egne nøkler til hytta. Fikk disse først 29. mars 2010. Før det hadde de kun tilgang til det samme settet som ble benyttet av håndverkerne. Opplyser imidlertid at de fant ett sett nøkler i snøen utenfor hytta i april 2010.
- Gjentar at det ble avtalt at stein til pipe skulle leveres og monteres. Ville foreta bestilling der og da etter besiktigelse, men hevder det var entreprenørens byggeleder som ba om at bestillingen gikk igjennom entreprenøren, da det ville gi bedre pris. Dessuten måtte han beregne mengden stein
- Gjentar krav om utbedring av utette takrenner. Hevder never er montert feil. Terrasse kan ikke benyttes før ett døgn etter regn, da vann siger ned fra torv på taket
- Hevder det gjenstår vesenlig arbeid for elektriker som inngår i entreprenørens leveranse
- Vegg mellom bad og soverom måtte flyttes i forhold til vist plassering på tegning, på grunn av at inntak for hovedvannledning kom for langt inn. Dermed ikke normal plass til køyeseng i soverommet. Måtte fjerne listverk for å få plass.
- Forbrukerne hevder de hadde grunn til å forvente at gjensatte 4 isolasjonsruller til isolasjon av boder hadde riktig dimensjon
- Erkjenner at det i møtet 29. januar 2010 ble akseptert at markplater ikke var levert, men velger å gå fra avtalen fordi det hevdes at entreprenøren har brutt sin del
- Krever fortsatt platting eller trappetrinn ved hovedinngang, i hht påstått avtale med entreprenørens representant 29. januar.
- Ferdigattest for hytta hevdes mottatt *før* strøm var installert, før rørlegger var ferdig, før snekker var ferdig inne og ute, og 1 måned før overtakelsesforretningen.
- Det bestrides at nytt skap til bad ble ”ordnet” med gunstig avtale med leverandøren. Omfattende eget arbeid beskrives
- Alle tidligere utsagn vedrørende påstått feilprosjektering og adkomstvei opprettholdes
- Første uken av sommerferien hevdes med dette å være spolert, på samme måte som sist høstferie, planlagt julesamling sist jul og vinterferie. Sist påskeferie hevdes å ha blitt en ”*jobbferie i uferdig hytte*”.