

Protokoll i sak 633/2012

for

Boligtvistnemnda

13.09.12

Saken gjelder:

Reklamasjoner på leveranser og utført arbeid, samt krav om betaling for mangelfull tilkomst og snørydding etc.

1. Sakens faktiske sider

Forbrukerne mottar pristilbud fra entreprenøren datert 3. mai 2010. De tilbys kjøp og oppføring av en hytte. Det fremgår at partene har hatt et møte *før* tilbudet gis,

og at det der ble avtalt at entreprenøren skulle gi pris på diverse leveranser ut over hans ordinære standard, angitt i en "*leveransebeskrivelse*", sist revidert 10.08.09. Blant de opplistede endringene finner vi bl.a.:

- Innvendige lister og foringer samt innerdørskarmer leveres jfr. std. beskrivelse fabrikkbehandlet i hvit
- På tak leveres Decra platetak fra Icopal
- Ferdigmalte takplater i alle innvendige himlinger leveres

Den spesifiserte totalprisen oppgis til kr 2 079 103, basert på indeksen for mars måned..

Partene inngår 8. juli 2010 "*Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus*". Vederlaget avtales i pkt 5.1 til kr 2 039 048, basert på indeksen for mai.

Overnevnte "*leveransebeskrivelse*" opplyses å inngå som vedlegg. Fra leveransebeskrivelsens pkt 2.08 "*Atkomstvei og riggplass*":

Forsvarlig atkomstvei til byggeplass for stor lastebil helt frem til byggets langside. Tilstrekkelig snuplass og riggplass for lagring av materialer maks. 5 meter fra grunnmur. Eventuell bæring av materialer og utstyr er ikke medregnet, heller ikke gangtid for våre tømmermenn.

Snørydding og vedlikehold av atkomstvei, snuplass og riggplass må besørges av forbruker. Det samme gjelder snørydding av plate på mark eller eventuell annen fundamenttype, frem til «entreprenøren» har kontrollert og godkjent byggeplassen. Oppfylles ikke disse krav kan merkostnader bli belastet forbruker.

I pkt 8.13 om "*Listverk*" opplyses at:

Listverk leveres ubehandlet i glatt furu. Gulv-, dør- og vinduslist i dimensjon 10x58 mm, og taklist i 21x23 mm

Alternative løsninger:

Listverk kan leveres i profilert utførelse. For skråtak må det da benyttes spesielle klosser i hjørner og overganger for taklister.

	i kjøkken/stue, samt vindu i stue og på soverom. Anbefaler at foringene ”skrelles/sparkles” og males sammen med listverk Enkelte sprekker vil elimineres med påregnelig sparkling/fuging overmaling	
2	<i>Dørterskler:</i> Opplyser at forbruker sa at det skulle være flate terskler på 7 stk innerdører pga rullestolbruk. Dører levert med standard avtrappet terskel for anslag. Viser til at det i leveransebeskrivelsen pkt 9.04 opplyses at dør til våtrom leveres med flat terskel. Anbefaler skifte til flate terskler på 7 dører. (Takstmannen har ikke fått sjekklista fra trekantmøtet med pkt 9.05 om andre terskler)	Vil skifte til flat terskel i dør til bad
3	<i>Vindu i bad:</i> Sprekk i karm er forsøkt utbedret, men resultatet er ikke tilfredsstillende. Anbefaler å sparkle og male innerste del av karm, samtidig som vinduslist og utforing males.	Vil pusse og overmale på nytt
4	<i>Himlingsplater:</i> Enkelte sår i overflater. Enkelte spiker synes på innsiden av hjørnelister. Enkelte platehjørner synes å være kommet ut i plateskjøter. Gjelder stue/kjøkken og flere soverom. Anbefaler at himling i stue og kjøkken flikkes og males med heldekkende strøk. Også flikking i soverom, men <i>der</i> kun maling lokalt ved skaden. <i>Skjev takflate i stue:</i> En trekantet takflate mot kjøkken buer oppover på midten. Svært synlig og skjemmende. Anbefaler at platene (ca 4 m²) tas ned, og underlaget rettes. Nye plater overmales med samme farge som resten.	Reklamasjonene knyttet til himlingsplater avslås i sin helhet.
5	<i>Rekkverk mot hems:</i> Spilene på halvparten kun festet til takplatene. Vurderes som ikke tilfredsstillende med tanke på sikkerhet. Anbefaler å montere ”glattkant” med hull for spilene langs skråtak.	Vil montere glattkant med hull for spiler som anbefalt
6	<i>Skyvedør mellom stue og kjøkken:</i> Mener det burde vært, og er vanlig å benytte forsenket midtparti på vertikal glattkant på låsesiden. Døra går tregt, trolig fordi den ligger an mot styretapp i bunnen. Anbefaler ingen endring, ut over at døra justeres/heves.	Vil foreta justering
7	<i>Gliper mellom veggplater og el.bokser:</i> Enkelte steder gliper mellom plater og deksler over el.bokser. Forsøk på utbedring ikke vellykket. Anbefaler skifte av veggplater på de aktuelle veggene.	Vil sparkle og overmale gliper
8	<i>Innvendige dører:</i> Unormalt vanskelige å lukke med unntak for dør i ende av gang mot stue. Også vanskelige å åpne når de er lukket – krever mye kraft. Antar at tettelistene er årsaken. Anbefaler som utbedring av dørene justeres.	Kan gjerne gjøre forøk på justering, men tviler på om det hjelper, da det er tettelistene som fører til ”motstanden”. Hevder dør mellom gang og stue går lettere fordi den blir mer brukt enn soveromdørene
9	<i>Takrenner og nedløp:</i> Forbruker har opplyst at rennene er utette. Konstaterte at det ikke var benyttet fugemasse i skjøter eller endebunner. Anbefaler tetting. Nedløp ført langs søyler – klemt/deformert mot flere søylefundament pga manglende plass. Vil ikke bli synlig der det er platting/terrasse, og kan aksepteres der, men anbefaler utbedring med montering av	Er pakning i skjøter, men vil fugetette i tillegg. Vil montere utkastere der det ikke er platting

	utkaster der det ikke er platting. Gjelder 5 steder.	
10	<i>Taktekking:</i> Metallplater med taksteinsprofil. Ikke ført tilstrekkelig ned i kilrenne mot nordøst. Skjemmende og avviker fra normal utførelse, og utførelsen på motstående takflate. anbefaler å skifte takplater mot kilrenna slik at disse avsluttes på innsiden av rennas oppkant, og slik at det blir likt på begge sider	Reklamasjonen avvises med at det er tilstrekkelig overdekning fra takplater til rennebeslag
11	<i>Avvikende avslutninger gesimser:</i> Avvik med hensyn til hvor mye liggende panelbord mellom dragere og gesimsbord stikker utenfor dragerne. Forskjellene synes ikke samtidig, og det anbefales ingen utbedring	Reklamasjonen avvises
12	<i>Gesimser – lufting:</i> Benyttet rupanel som undertak – trolig med folie på oversiden, trukket ned på forkant og videre på undersiden av sperrene og klemmt inn på vegg. Etablert åpning mellom gesimsbord og pannebord, men åpningen "noe skjev". Antar at utlufting skal skje på oversiden av folien. Enkelte bord i overheng for korte, ca 40 stk fordelt på 3 sider. Foreslår utbedring ved å sørge for jevn åpning, og ved å dekke endene av overhengene med list for å skjule de for korte bordene. Bør bruke samme løsning alle steder, også der bordene er lange nok.	Reklamasjonen avvises med at avvikene er marginale
13	<i>Hjørnebord og belistning ytterdører:</i> Burde vært skråkuttet i endene, men ikke grunn til å anbefale utbedring.	Reklamasjonen avvises
14	<i>Kledning:</i> Ett bord ved siden av hovedinngangsdør er sprukket og bør skiftes	Vil skifte ut bordet
15	<i>Spiker ved vindskier:</i> Skjemmende med spiker som enkelte steder går igjennom sperr. anbefaler å fjerne utstikkende del.	Reklamasjonen avvises

Vedrørende pkt 1 opplyser forbrukernes advokat at de ikke ønsker å følge takstmannens anbefaling om å skifte til breiere vinduslister, da de står fast ved at de vil ha en bredde i hht beskrivelsen. Vedrørende pkt 14 opplyses det at det også er et bord som har sprukket på sørveggen. Dette hevdes å ha skjedd da elektrikeren boret hull for trekkerør.

Entreprenøren sender e-post til nemnda 9. mai, der han ber om tid for å få anledning til å befare de reklamasjonsforholdene som var nye av de som ble fremført i brevet fra 24. april, basert på takstrappporten. Han påpeker at han trenger nøkkel til bomvei for å få tilkomst, og hevder igjen at forbrukerne tidligere ikke har vært villige til å låne han denne. Han vil imidlertid nå på nytt tilskrive forbrukerne og deres advokat og anmode om avtale for befaring av innvendige og utvendige arbeider.

Det avholdes befaring 1. juni 2012. Til stede er forbrukerne advokat, samt byggeleder og daglig leder hos entreprenøren. (Det opplyses ikke noe om hvorvidt forbrukerne var med) Entreprenøren gir tilsvarende til Boligtvistnemnda samme dag. Han opplyser at han etter gjennomgangen av de enkelte forholdene på nytt krevde å få komme i gang med oppretting av de reklamasjonsforholdene som var godtatt, men at forbrukerne ikke godtar *det*, og ikke vil låne ut nøkler til bomvei og hytte. Det opplyses for øvrig at hytta ikke var vasket og ryddet, at det var mye skitt på himlingsplater og veggplater, og at forbrukerne ikke hadde utført noe sparkling eller malerarbeid som forutsatt i kontrakten. Med henvisning til det "ekstra" kledningsbordet som hevdes sprukket på sørveggen, viser entreprenøren til at elektrikerarbeidet ikke ble bestilt gjennom han. Dermed avvises reklamasjonen. Når det gjelder forholdene omtalt i takstrappporten er svarene inntatt i overstående tabell.

Forbrukernes advokat oversender 129 utekstede fotografier til Boligtvistnemnda 16. juli 2012. Disse opplyses å "*vise de påpekte feil og mangler*". Nemndas sekretariatsleder sender e-post til advokaten samme dag, der det påpekes at dette for nemnda:

....blir en omfattende oppgave, og vi hadde gjerne sett at noe kunne "lukkes" ut. Dessuten vil vi gjerne ha kommentarer til de enkelte av de 129 fotografiene, og en angivelse av hvilket reklamasjonspunkt de skal "hektes" på, da ikke alle er selvforklarende med hensyn til det.

Forbrukernes advokat gir så nytt tilsvar 8. august 2012, der han nå vedlegger 45 tekstede fotografier som opplyses å være de som direkte er knyttet til tvistepunktene.

Det presiseres at "*tvisten gjelder generelt dårlig håndverk på hele hytta*", og at den ikke er "*begrenset til de punktene som er nevnt i «entreprenøren» sin redegjørelse*". Det opplyses for øvrig igjen at forbrukeren ikke vil betale kravet fra entreprenøren stort kr 60 462 for manglende snørydding etc. Advokaten lister opp 14 forhold som anføres å være erkjente feil/mangel som entreprenøren har akseptert å rette: (2 punkter har identisk tekst)

1. Skyvedør inn til stue
2. Merker/blyantskrivereier etc på dragere
3. Plast tyter ut i tak på kjøkken
4. Ødelagte tetningslister i kjøkken og på et soverom
5. Ødelagt dørhåndtak på soverom
6. Dører løsner i festene
7. Deksel ved El-punkter dekker ikke hullene
8. Kottdør
9. Løst håndtak og slitasjemerke på dørvrider/håndtak i bod
10. Mangler list ved trapperekke på hems
11. Ødelagte tetningslister i kjøkken og på et soverom. (Samme som pkt 4)
12. Sponplate i boden
13. Takrenner som lekker
14. Feil utført lufting/fluenetting
15. Musebånd

Deretter listes det opp 24 forhold som nå opplyses å utgjøre "*sakens tvistepunkter*", der entreprenøren ikke godtar forbrukerens krav. Punktene har følgende overskrifter: (Stikkordsmessig for enkelte av dem) Argumentasjonen inntas senere når hvert punkt omtales under "*Pkt 2 - Sakens rettslige sider*")

1. Feil lister i hele hytta
2. Feil lister rundt alle dører
3. Ødelagt vindu på bad
4. Skader og merker i takplater
5. Feil dørterskler
6. Dør lukkes ikke og kan ikke låses
7. Dør til soverom 5 tar i topp av karm
8. Rekkverk spikret til taket
9. Skader på lister
10. Spjeld ved badevindu – ulyd
11. Takrenner
12. Lufting utstikk
13. Taksteinen
14. Forskjellig byggemåte/panelering av utstikk dragere
15. Gulvlister på hems
16. Utvendig hjørne på taklister på hems
17. Lister rundt dragere
18. Foringer rundt dører og vinduer
19. Skjev takflate i stue
20. Skjev glipe mellom gesimsbord og pannebord
21. Gesims
22. Kledning
23. Spiker ved vindskier

Entreprenøren gir tilsvaret 17. august 2012. Vedrørende overnevnte pkt 1 på lista over aksepterte reklamasjoner, opplyser han at han forstår kravet dit hen at han kan justere døra slik forbrukerens takstmann anbefalte. Når det gjelder pkt 14 om *"lufting"* vises det til at forbrukerens takstmann ikke fant at det var noe galt med denne. Dermed avvises igjen kravet om utbedring.

Det vises for de andre forholdene til tidligere fremførte kommentarer.

Forbrukernes advokat opplyser i e-post fra 20. august 2012 at forbrukernes krav vedrørende skyvedøra er at karmbordet som døra går i mot blir snudd, og at døra justeres. Når det gjelder luftingen anføres det at denne ikke er utført med fluenetting som angitt i Leveransebeskrivelsens pkt 8.05. Dette forholdet kreves rettet.

I forbindelse med forberedelsene til nemndsbehandlingen, og pkt 8 om *"kottdør"* i overstående liste over forhold som hevdes akseptert av entreprenøren, sender nemndas sekretariatsleder e-post til forbrukernes advokat 20. august 2012 med følgende tekst:

Forstår dette dit hen at det fortsatt er montert en kottdør, mens du i ditt brev fra 1.mars 2012 på side 3 i pkt 14 skriver at mangelen *"er nå utbedret"*. Jeg regner med at dette da er feil, eller at det siktes til noe annet, da kottdøra fortsatt er der? Allikevel må jeg få spørre om det *virkelig* er slik at dine klienter *krever* at den skal fjernes, slik at de mister muligheten for tilgang og inspeksjon til et så vidt viktig "lite" rom?

Advokaten svarer samme dag at *"dette ikke er noe tvistepunkt lengre"*, og at forbrukerne *"selvfølgelig ikke krever fjerning av kottdør"*.

Nemndas sekretariatsleder sender også e-post til entreprenøren der han stiller følgende spørsmål:

Stemmer at fluenetting ikke er montert, og hva er i så fall argumentasjonen?

Når det gjelder de opplistede punktene som hevdes akseptert av dere – skal jeg nå forstå det slik at dere *vil* utbedre dem, (bl.a. skyvedør) og at det ikke lenger for enkelte forhold påberopes at forbrukeren har mistet sin rett, jfr brevet fra 26. mars 2012?

Entreprenøren svarer i e-post fra 20. august at det stemmer at fluenetting ikke er montert, men han anfører at den heller ikke er nødvendig da insekter ikke kan komme inn på loftet på grunn av den vindspærreløsningen som er valgt ved raft. En skisse som viser denne vedlegges. (Er som også omtalt av forbrukernes takstmann)

Entreprenøren bekrefter for øvrig at han ikke lenger påberoper seg at forbrukerne har mistet sin rett til utbedring av berettigede reklamasjoner, slik han hevder i sitt brev fra 26. mars 2012.

Når det gjelder utbedring av skyvedør til stue, aksepteres ikke kravet om at karmbordet skal snus eller byttes. Døra vil kun bli utbedret med justering av styretapp i bunnen i hht takstmannens anbefaling.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Partene inngår 8. juli 2010 *"Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus"*. Vederlaget avtales i pkt 5.1 til kr 2 039 048. En leveransebeskrivelse er ett av vedleggene til kontrakten, sammen med et vedlegg som opplyser om diverse *"forandringer /presiseringer fra standard byggebeskrivelse"*. Et opprinnelig pristilbud datert 3. mars 2010 er også med som vedlegg.

I leveransebeskrivelsens pkt 9.04 *"Innerdører"* angis det at:

Dører inn til våtrom leveres med flat terskel og spalte

Partene avholder *"trekantmøte"* 5. oktober 2010, der de etter en på forhånd oppsatt *"sjekkliste med romskjema"* gjennomgår kontakt m/vedlegg, samt arbeidstegninger (ikke fremlagt for nemnda) og romskjema. På første side i referatet datert 13. oktober, signert av begge parter, gjentas en tekst fra leveransebeskrivelsens pkt 2.08, vedrørende forbrukernes ansvar for snørydding og vedlikehold av atkomstvei, snuplass og riggplass m.m. *"Atkomstvei og riggplass"*:

I pkt 3.00 *"Generelle bestemmelser"* gjentas et punkt fra et av vedleggene til kontrakten, der det opplyses om at det ved levering av produkter som leveres malt eller beiset fra fabrikk må påregnes synlige *"spikerhull, skjøter og gjæringer"* som forbrukeren selv må utbedre med flikking.

I pkt 8.13 *"Listverk"* vises det til *"Romskjema"*, samtidig som det er kryssset av for at:

Lister i slett furu og foringer leveres i hvitt fra fabrikk jfr standard beskrivelse. Hjørnelist leveres malt.

I pkt 9.05 *"Innerdører"* er det gjort en endring fra entreprenørens standardleveranse, ved at det opplyses at:

Ny standarddør er Style 04N (Leveres med tettelist og vanlig terskel, endringsavtale nr. 1 pkt 2)

"Endringsavtale nr 1" er datert 13. oktober 2010. Der avtales det i pkt 2:

Dempelist montert på alle innerdører à 290,-

Tillegg
2 030

(Dvs for 7 stk dører)

I klagen for nemnda opplyser entreprenøren at arbeidet på hytta startet 18. november 2010.

Partene avholder møte 29. mars 2011, etter at det har oppstått diverse *"konflikter"* knyttet til leveranser og byggeprosess. Entreprenøren sender brev til forbrukerne 31. mars, der han oppsummerer de forhold som ble behandlet i møtet. Blant disse er et krav fra entreprenøren om betaling av kr 60 462 inkl mva. for manglende snøbrøyting og snørydding, som bl.a. førte til at biler med bygningsmaterialer ikke kom opp en bratt bakke. I klagen for nemnda opplyser entreprenøren at partene ble enige om å utsette videre diskusjoner om dette forholdet til etter overtakelsen.

Entreprenøren sender brev til forbrukerne 17. november 2011, og innkaller til overtakelsesforretning 28. november, men forbrukerne gir 26. november 2011 beskjed om at de ikke vil avholde den planlagte overtakelsen, og at entreprenøren ville motta brev fra deres

advokat. Da entreprenøren ikke mottar noe brev fra advokat, eller får respons på annen måte, blir det 2. desember 2011 innkalt til ny overtakelsesforretning 6. desember.

Forbrukerne har nå søkt juridisk bistand, og advokaten skriver 4. desember 2011 til entreprenøren, dvs 2 dager før overnevnte planlagte overtakelsesforretning. Han vedlegger en omfattende liste med punkter som hevdes å utgjøre mangler med leveranser og utført arbeid.

I klagen for nemnda opplyser entreprenøren ubestridt at det *ble* avholdt overtakelsesforretning 6. desember 2011, der *en* av de 2 forbrukerne var til stede, sammen med 2 representanter fra entreprenøren. Forbrukernes advokat var ikke med.

Entreprenøren svarer 8. desember 2011 på de oversendte reklamasjonslistene som fulgte advokatens brev fra 4. desember. Han sier seg villig til å utbedre en rekke forhold, men påpeker at han ikke har nøkler til hytta, og at han derfor må få oversendt nøkkel både til hoveddør og bod. Han får imidlertid ikke tilgang.

Entreprenøren fremmer sak for Boligtvistnemnda 9. desember 2011. Han opplyser at hans tvist med forbrukerne "*i sin helhet*" kun dreier seg om 2 forhold. Det ene er hvorvidt forbrukerne forpliktet seg til å holde atkomstveien og opplagsplassen for materialer ryddet for snø. Det andre opplyses å være spørsmålet om det er brukt feil listverk i hele hytta. Han tar imidlertid også opp et forhold knyttet til leveransen av typen terskler til innvendige dører.

Entreprenøren krever å få foreta utbedring av aksepterte reklamasjoner. Utestående beløp opplyses å være kr 188 160. Det kreves forsinkelsesrenter av beløpet.

I tiden etter dette kommuniserer partene om de anførte feilene og manglene, der forbrukerne bl.a. engasjerer en takstmann som uttaler seg om en rekke forhold i sin rapport fra 18. april 2012. Entreprenøren krever på sin side å få starte utbedringsarbeider, uten at han får anledning til det. Forbrukerne tar imidlertid ikke hytta i bruk.

Etter en befaring 1. juni 2012, der forbrukernes advokat deltar sammen med entreprenørens folk gir entreprenøren uttrykk for sitt syn i brev samme dag. Forbrukernes advokat oppsummerer reklamasjonsforholdene i tilsvaret til nemnda fra 8. august 2012, der han også vedlegger 45 tekstede fotografier som opplyses å være de som direkte er knyttet til tvistepunktene. Det presiseres at "*tvisten gjelder generelt dårlig håndverk på hele hytta*", og at den ikke er "*begrenset til de punktene som er nevnt i «entreprenøren» sin redegjørelse*". Det opplyses for øvrig at forbrukeren ikke vil betale kravet fra entreprenøren stort kr 60 462 for manglende snørydding etc. Advokaten lister opp 14 forhold som anføres å være erkjente feil/mangel som entreprenøren har akseptert å rette: (2 punkter har identisk tekst)

1. Skyvedør inn til stue
2. Merker/blyantskrivereier etc på dragere
3. Plast tyter ut i tak på kjøkken
4. Ødelagte tetningslister i kjøkken og på et soverom
5. Ødelagt dørhåndtak på soverom
6. Dører løsner i festene
7. Deksel ved El-punkter dekker ikke hullene
8. Kottdør
9. Løst håndtak og slitasjemerke på dørvrider/håndtak i bod
10. Mangler list ved trapperekke på hems
11. Ødelagte tetningslister i kjøkken og på et soverom (Samme som pkt 4)
12. Sponplate i boden
13. Takrenner som lekker

14. Feil utført lufting/fluenetting
15. Musebånd

Deretter listes det opp 24 forhold som nå opplyses å utgjøre ”sakens tvistepunkter”, der entreprenøren ikke godtar forbrukerens krav. Punktene gjelder:

1. Feil lister i hele hytta
2. Feil lister rundt alle dører
3. Ødelagt vindu på bad
4. Skader og merker i takplater
5. Feil dørterskler
6. Dør lukkes ikke og kan ikke låses
7. Dør til soverom 5 tar i topp av karm
8. Rekkverk spikret til taket
9. Skader på lister
10. Spjeld ved badevindu – ulyd
11. Takrenner
12. Lufting utstikk
13. Taksteinen
14. Forskjellig byggemåte/panelering av utstikk dragere
15. Gulvlister på hems
16. Utvendig hjørne på taklister på hems
17. Lister rundt dragere
18. Foringer rundt dører og vinduer
19. Skjev takflate i stue
20. Skjev glipe mellom gesimsbord og pannebord
21. Gesims
22. Kledning
23. Spiker ved vindskier
24. Feste av trapp

Etter dette kommuniserer partene om utbedring av skyvedør til stue, fluenetting ved raft og pkt 8 om ”kottdør”, på overstående liste over aksepterte reklamasjoner. I en e-post fra 20. august 2012 opplyser forbrukernes advokat at kottdør ikke lenger er noe tvistepunkt, og at forbrukerne aksepterer denne.

I en e-post fra 20. august 2012 opplyser entreprenøren at han ikke lenger påberoper seg at forbrukeren har mistet sin utbedringsrett for opprinnelig aksepterte reklamasjoner, jfr brevet fra 26. mars 2012.

Til tross for at det er entreprenøren som har fremmet saken for nemnda, velger nemnda først å behandle de 24 forholdene nedfelt i overstående liste fra forbrukerne. Deretter følger entreprenørens krav.

2.2 Avviste reklamasjoner fra forbrukeren

2.2.1 Feil lister i hele hytta

2.2.1.1 Fotlister

2.2.1.1.1 Partenes anførsler

Forbrukerne viser til at fotlistene i beskrivelsens pkt 8.13 er oppgitt med en dimensjon på 10x58 mm, mens de er levert med 15x45 mm. De hevder at entreprenøren har foretatt endringen uten å konferere med dem, og krever å få levert den dimensjonen som er beskrevet.

Entreprenøren erkjenner avviket, men han opplyser at han *måtte* benytte en list som var tykkere enn 10 mm ned mot parketten for å dekke nødvendig glipe mellom parkett og vegg. Han påpeker for øvrig at det var forbrukerne som selv stod for monteringen av parketten, og hevder at endringen av tykkelse til 15 mm først skjedde etter muntlig avtale med en av

forbrukerne, selv om det bestrides. Entreprenøren avviser krav om endring, bl.a. med at det ville *"stride mot enhver fornuft"*.

2.2.1.1.2 Nemndas synspunkter

Nemnda gir forbrukerne medhold i at det foreligger en mangel i hht buofl § 25, og at entreprenøren i utgangspunktet burde ha beskrevet og tilbudt en bredere fotlist da det her skulle legges parkett, og parketten krever en bevegesfuge langs vegger.

I utgangspunktet har forbrukeren da krav på retting i medhold av buofl § 33. Det er imidlertid ikke adgang til å kreve slik retting dersom dette vil være urimelig i forhold til hva som oppnås. Nemnda finner at denne begrensningen slår inn i foreliggende sak. Mangelen har etter nemndas syn ingen, eller særdeles liten betydning for arkitektur eller hyttas verdi. Det er dessuten neppe fornuftig å endre tykkelsen til 10 mm, slik forbrukerne krever, da *det* høyst sannsynlig vil føre til uakseptable gliper som ikke vil bli dekket av listverket

Nemnda kommer etter dette til at forbrukerne ikke gis medhold.

2.2.1.2 Taklister

2.2.1.2.1 Partenes anførsler

Forbrukernes advokat hevder i tilsvaret til nemnda fra 1. mars 2012 at entreprenøren, i sin klage for nemnda, har erkjent at det er levert en annen dimensjon på himlingslist enn den som er oppgitt i leveransebeskrivelsens pkt 8.13, og at *det* ikke er godkjent av forbrukerne.

Forbrukerens takstmann opplyser i sin rapport fra 18. april 2012 at forbrukerne opplyste at det var avtalt at det skulle leveres hulkillister, men han bemerker at leveransen *er* i hht beskrivelsens pkt 8.13.

Entreprenøren avviser at det er avtalt leveranse av annen dimensjon enn den som er beskrevet og levert.

2.2.1.2.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger vekt på at forbrukerne ikke har bestridt entreprenørens utsagn i tilsvaret fra 26. mars 2012 om at den leverte dimensjonen *er* som angitt i leveransebeskrivelsen. Nemnda kan for øvrig ikke se at entreprenøren i klagen for nemnda erkjenner noe annet. Forbrukerne har ikke i tilstrekkelig grad sannsynliggjort at det forelå noen avtale om leveranse av hulkillister. De får derfor ikke medhold i at det foreligger noen mangel.

2.2.2 Feil lister rundt alle dører

2.2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukerne viser til at dørlistene i beskrivelsens pkt 8.13 er oppgitt med en dimensjon på 10x58 mm, mens de er levert med 12x95 mm. De hevder at den brede lista er benyttet for å skjule *"store avstander og dårlig håndverk"*, og anfører at den gir hytta et *"institusjonspreg"*. Endringen hevdes foretatt uten konferanse med dem, og det kreves levert en listbredde som angitt i leveransebeskrivelsen.

Entreprenøren erkjenner at beskrivelsens pkt 8.13 angir dimensjonen 10x58 mm men at det er levert 12x95 mm. Årsaken opplyses å være at snekkerne hadde laget for store utsparinger for innerdører i vegger. Han anfører at han da hadde 2 valg, *enten* å bygge om de aktuelle veggene, *eller* å benytte bredere dørlister enn beskrevet. Entreprenøren hevder at han tok forholdet opp muntlig med en av forbrukerne *før* han bestemte seg for løsning, og at forbrukeren ga beskjed om at han aksepterte at det ble benyttet slette 95 mm brede lister

fremfor de beskrevne. Han avviser at endringen har forringet "*produktet*", og vil ikke foreta noen endring.

2.2.2.2 Nemndas synspunkter

Nemnda gir forbrukerne medhold i at det foreligger en mangel i hht buofl § 25, og kommer til at entreprenøren i utgangspunktet burde ha sikret seg en *skriftlig* avtale med forbrukerne før beslutning om løsning ble tatt. Forbrukernes takstmann uttaler at han finner det "*visuelt skjemmende med bredere dørlister enn vinduslister*". Han anbefaler derfor at man "*skifter vinduslister til samme bredde som dørlister, da evnt skifte av dørlister vil medføre synlige sår etter spiker i veggplater*", men nemnda merker seg at forbrukerne motsetter seg en slik løsning. Nemnda kommer i dette tilfellet til at entreprenøren kan få velge mellom 2 alternative løsninger. Den ene går ut på at han skal utbedre mangelen som krevd av forbrukerne, slik at sluttresultatet fremstår med den listdimensjonen som er angitt i leveransebeskrivelsen. Alternativt gis han anledning til å velge å gi et prisavslag utmålt etter buofl § 33 andre ledd andre punktum, dvs stort den verdireduksjonen som mangelen medfører. Nemnda kommer skjønnsmessig til at denne fastsettes til kr 10 000.

2.2.3 Ødelagt vindu på bad

2.2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukerne hevder at et vindu på et bad er ødelagt ved at det er skader i form av sprekker i karm. Vinduet er levert ferdig malt fra fabrikk. Forbrukerne har fremlagt 2 fotografier som viser tilstanden, og krever nytt vindu.

Entreprenøren bestrider at vinduet er ødelagt. Han erkjenner i tilsvaret fra 8. desember 2011 at det er en "*hårfin sprekk*" i treverket mellom festehull, men anfører at denne kan utbedres, og opplyser at han er villig til å gjøre det. Forbrukerne avviser imidlertid utbedring i tilsvaret fra 1. mars 2012, da de anfører at vinduet, etter en utbedring, ikke vil fremstå med en kvalitet som nytt.

I tilsvaret fra 26. mars 2012 viser entreprenøren til beskrivelsens siste pkt om at:

Vedr. produkter som leveres malt beiset fra fabrikk:

Ved montering av slike produkter vil spikerhull, skjøter og gjæringer bli synlige. Eventuell videre behandling, ss fuging, flikking og maling er ikke inkludert. Forbruker må også akseptere at det ved bruk av ferdigmalte produkter kan oppstå enkelte sår i overflater i forbindelse med montering oa., og at flikking av slike sår er forbruker sitt ansvar.

Han anfører at forbrukerne med dette egentlig *må* akseptere sprekken, men at han allikevel er villig til å utbedre forholdet ved å "*pusse og overmale*", slik han oppgir i tilsvaret fra 1. juni 2012.

2.2.3.2 Nemndas synspunkter

Nemnda kommer til at entreprenøren har tatt et forbehold om at det kan oppstå mindre "skader" på leverte ferdig malte produkter, og at en eventuell utbedring av disse må aksepteres på plassen, etter montering. I dette tilfellet har forbrukernes takstmann anbefalt en utbedring i form av sparkling og maling av innerste del av karm, samtidig som vinduslist og utforing males. Nemnda kommer til at forbrukerne må akseptere denne utbedringsmetoden.

2.2.4 Skader og merker i takplater

2.2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukerne hevder at det er en rekke skader i form av hakk og merker på himlingsplatene, og krever at forholdet utbedres. Deres takstmann bekrefter i sin rapport fra 18. april 2012 at det er "*enkelte sår i overflater*", og at "*enkelte spiker synes på innsiden av hjørnelister*". Han oppgir også at enkelte platehjørner synes å være kommet ut i plateskjøter i stue/kjøkken og flere soverom. Han anbefaler at himling i stue og kjøkken flikkes og males med et heldekkende strøk, mens man i soverom nøyer seg med flikkmaling lokalt ved skadene.

Entreprenøren avviser reklamasjonen. Han viser til overnevnte pkt i leveransebeskrivelsen om at det må regnes med, og aksepteres, lokal utbedring av enkelte sår i overflaten som kan oppstå ved montering, og han viser til at formuleringen også er inntatt i sjekklista fra trekantmøtet. Sårene hevdes å være "*marginale*", og det vises til at det *er* levert maling og pensel for utbedring fra takplateleverandøren, slik at forbrukerne selv kan utføre arbeidet i hht sitt aksepterte ansvar. I sitt tilsvarende fra 8. desember 2011 tilbyr han seg allikevel å foreta flikking i soverom 4, men da han ikke slipper til for å gjøre dette, hevder han 26. mars 2012 at forbrukeren har mistet sin rett til utbedring. I sitt svar fra 1. juni 2012 på takstmannens forslag til løsning, avvises alle reklamasjoner knyttet til himlingsplatene.

2.2.4.2 Nemndas synspunkter

Nemnda kommer til at forbrukerne ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at merkene i himlingsplatene har et større omfang enn det de måtte regne med, tatt i betraktning entreprenørens forbehold i leveransebeskrivelsen og i sjekklista fra trekantmøtet. Det er heller ingen foto som viser forholdet i den omfattende fotodokumentasjonen som er fremlagt. Nemnda kommer til at forbrukerne må akseptere utbedring ved flikkmaling, da de ved å godta entreprenørens forbehold i leveransebeskrivelse og sjekkliste har godtatt at dette er deres ansvar. De gis således ikke medhold.

2.2.5 Feil dørterskler

2.2.5.1 Partenes anførsler

Forbrukerne hevder at de bestilte dører "*uten terskel*". De opplyser at årsaken var at de har et barn med et handicap, og at terskler ville vanskeliggjøre tilgjengelighet med rullestol. De krever derfor at innvendige dører som er levert med "*vanlige*" anslagsterskler skal endres til dører *uten* terskler. Fremlagte fotografier viser situasjonen.

Entreprenøren anfører at han har levert vanlige standard terskler, men at det i beskrivelsens pkt 9.04 angis at:

Dører inn til våtrom leveres med flat terskel og spalte

Han hevder at forbrukerne fikk anledning til å velge flate terskler på alle innerdører, men at de valgte standard fordi de ville prioritere lyddemping mellom rom. *Det* hevdes også å ha vært årsaken til at de valgte isolerte innervegger, og dører med tettelist, samt fikk tilbud om kompakte dører. Forbrukerne bestrider imidlertid at de fikk seg forelagt valget mellom flat terskel eller standard terskel.

Entreprenøren viser videre til at forholdet med innerdørene ble tatt opp igjen i trekantmøtet, og at det der fremgår av sjekklistas pkt 9.05 at det skal leveres "*tettelist og vanlig terskel*".

Entreprenøren avviser å endre typen terskel, med unntak for på dør til bad, etter at forbrukernes takstmann påpekte at det også *der* er montert en standard terskel, og ikke en flat som angitt i beskrivelsen.

Listverk kan leveres grunnet eller lakkert

I pkt 9.04 "*Innerdører*" angis det at:

Dører inn til våtrom leveres med flat terskel og spalte

Et annet vedlegg til kontrakten er oppgitt som et "*Spesifisert vedlegg*". Overskriften på dette er "*Forandringer/presiseringer fra standard byggebeskrivelse*". I pkt 8.12 opplyses det at hytta skal leveres med ferdig malt innvendig panel i alle rom, unntatt i bod og bad. Hjørnelister skal leveres i ubehandlet furu, men i pkt 8.13 opplyses det at det vil bli levert:

Lister i slett furu og foringer i mdf leveres malt i hvitt fra fabrikk jfr. standard beskrivelse

For hånd er det gjort en tilføyelse om; "*hjørnelist malt*".

Til sist i vedlegget opplyses følgende:

Vedr. produkter som leveres malt beiset fra fabrikk:

Ved montering av slike produkter vil spikerhull, skjøter og gjæringer bli synlige. Eventuell videre behandling, ss fuging, flikking og maling er ikke inkludert. Forbruker må også akseptere at det ved bruk av ferdigmalte produkter kan oppstå enkelte sår i overflater i forbindelse med montering oa., og at flikking av slike sår er forbruker sitt ansvar.

Partene avholder "*trekantmøte*" 5. oktober 2010, der de etter en på forhånd oppsatt "*sjekkliste med romskjema*" gjennomgår kontakt m/vedlegg, samt arbeidstegninger (ikke fremlagt for nemnda) og romskjema. Det oppgis at kontraktsdatoen er 8.2.2010. (Rett dato er 8.7.2010) Den fremlagte sjekklista er datert 17. september 2010, med oppgitt revideringsdato 6. januar 2011. (Ble tydeligvis revidert etter avtalte endringer i ettertid.) På første side i referatet datert 13. oktober, signert av begge parter, gjentas siste del av innholdet i leveransebeskrivelsens pkt 2.08, vedrørende forbrukernes ansvar for snørydding og vedlikehold av atkomstvei, snuplass og riggplass m.m. "*Atkomstvei og riggplass*":

I pkt 3.00 "*Generelle bestemmelser*" gjentas overnevnte punkt fra leveransebeskrivelsen vedrørende produkter som leveres malt eller beiset fra fabrikk, om bl.a. at "*spikerhull, skjøter og gjæringer*" vil bli synlige.

I pkt 8.13 "*Listverk*" vises det til "*Romskjema*", samtidig som det er kryssset av for at:

Lister i slett furu og foringer leveres i hvitt fra fabrikk jfr standard beskrivelse. Hjørnelist leveres malt.

I pkt 9.05 "*Innerdører*" er det gjort en endring fra entreprenørens standardleveranse, ved at det opplyses at:

Ny standarddør er Style 04N (Leveres med tettelist og vanlig terskel, endringsavtale nr. 1 pkt 2)

"*Endringsavtale nr 1*" er datert 13. oktober 2010. Der avtales det i pkt 2:

Dempelist montert på alle innerdører à 290,-

Tillegg
2 030

(Dvs for 7 stk dører)

I klagen for nemnda opplyser entreprenøren at arbeidet på hytta startet 18. november 2010.

2.2.5.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at opplysningene i leveransebeskrivelsen og i sjekklista fra trekantmøte må forstås som at det skulle leveres vanlige standard anslagsterskler, med unntak for på dør til bad. Forbrukerne har ikke bestridt entreprenørens påstand om at de bestilte og fikk levert dører med tettelister fordi de ønsket god lydisolering, og nemnda finner det derfor logisk at det også skulle være anslagsterskler fremfor flate terskler eller terskelfrie dører. I den grad forbrukerne ønsket noe annet, måtte de ha sørget for at dette skriftlig ble avtalt og nedfelt. De får dermed ikke medhold, med unntak for døra til badet, som entreprenøren opplyser at han om ønskelig vil levere med flat terskel, i hht beskrivelsens pkt 9.04.

2.2.6 Dør lukkes ikke og kan ikke låses

2.2.6.1 Partenes anførsler

Forbrukerne anfører at flere av innerdørene ikke lar seg lukke og låse selv om det tas ”*veldig hardt i*”, og at det ikke kan være slik, da også barn skal kunne betjene dørene. De krever i tilsvaret fra 26. mars 2012 at forholdet utbedres med justering. Forbrukernes takstmann bekrefter i sin rapport fra 18. april 2012 at dørene er unormalt vanskelige å lukke med unntak for dør i ende av gang mot stue, og at de også er vanskelige å åpne når de er lukket, uten å bruke ”*mye kraft*”. Han antar at tettelistene er årsaken, og anbefaler utbedring i form av dørjustering.

Entreprenøren hevder i brev fra 8. desember 2011 at han ved en befaring konstaterte at dørene både kunne lukkes og låses, men han erkjenner at tettelistene gjorde at han måtte benytte ”*litt mer*” kraft. Han anfører imidlertid at listenes hensikt nettopp er å bli klemmt mellom dør og karm for å sikre ønsket lydisolering, og at *det* nødvendigvis må føre til forholdet. At døra mellom gang og stue går lettere hevdes å skyldes at den blir mer brukt enn dørene til soverommene. Entreprenøren tilbyr seg, i tilsvaret fra 1. juni 2012, å forsøke ny justering av dørene, slik forbrukernes takstmann foreslår, selv om han gir uttrykk for at han ikke tror det vil hjelpe på situasjonen.

2.2.6.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at forbrukerne selv bestilte dører med tettelister, og at de ikke har krevd listene fjernet. De må derfor godta entreprenørens tilbud om å forsøke justering.

2.2.7 Dør til soverom 5 tar i topp av karm

2.2.7.1 Partenes synspunkter

Forbrukerne opplyser i sitt brev fra 4. desember 2011 at døra til soverom 5 tar opp i karmen, og krever justering. Entreprenøren svarer 8. desember at han vil gjøre dette, men da han ikke får tilgang til hytta, hevder han i brev fra 26. mars 2012 at forbrukerne har mistet utbedringsretten. I en e-post fra 20. august 2012 opplyser han imidlertid at han ikke lenger påberoper seg dette.

2.2.7.2 Nemndas synspunkt

Nemnda legger til grunn at entreprenøren *har* akseptert å foreta nødvendig justering av dør, og at det skjer.

2.2.8 Rekkverk spikret til tak

2.2.8.1 Partene synspunkter

Forbrukerne hevder i brev fra 1. mars 2012 at rekkverket ved trapp til hems er for dårlig festet, med ”*listspiker*”, og at den valgte løsningen ikke er forsvarlig. De krever en sikrere

løsning. Deres takstmann støtter utsagnet, og foreslår utbedring. Forbrukerne har fremlagt fotografier som viser forholdet.

Entreprenøren opplyser 8. desember 2011 at løsningen ble valgt av trappeleverandøren for å gi best mulig åpenhet mot hemsen. Det hevdes at en av forbrukerne ble forespurt om hun heller ønsker "*toppstokk*" mot taket isteden, men at hun da ikke ville ta stilling til det. Entreprenøren hevder at den leverte løsninger er forsvarlig, men i tilsvaret fra 1. juni 2012 tilbyr han seg allikevel å foreta en endring med å montere et glattkantbord langs skråtaket, med hull for spiler, som anbefalt av forbrukernes takstmann.

2.2.8.2 Nemndas synspunkt

Nemnda legger til grunn at entreprenøren utbedrer forholdet som angitt, forutsatt at forbrukerne godtar løsningen.

2.2.9 Skader på lister

2.2.9.1 Partenes anførsler

Forbrukernes advokat presiserer i tilsvaret fra 8. august 2012 at "*tvisten gjelder generelt dårlig håndverk på hele hytta*". I et brev fra 1. mars samme år vises det spesielt til at gjæringene for innvendig listverk er "*dårlig tilskjært*", og at det der er store sprekker. Forbrukerne har fremlagt en rekke fotografier som viser situasjonen. De krever utbedring. Forbrukernes takstmann opplyser imidlertid i sin rapport fra 18. april 2012 at utførelsen av listverksarbeidet "*med unntak for noen få punkter er akseptabelt, og at sprekker etc. vil elimineres ved påregnelig sparkling/fuging og overmaling*". De uakseptable punktene er angitt, og behandles i nedenstående pkt 2.2.15 – 2.2.16 – 2.2.17 og 2.2.18.

Entreprenøren avviser at listverksarbeidet *generelt* må anses som for dårlig utført.

2.2.9.2 Nemndas synspunkter

Det er levert et fabrikk malt listverk, og nemnda viser igjen til entreprenørens forbehold om at det da:

Ved montering av slike produkter vil spikerhull, skjøter og gjæringer bli synlige. Eventuell videre behandling, ss fuging, flikking og maling er ikke inkludert. Forbruker må også akseptere at det ved bruk av ferdigmalte produkter kan oppstå enkelte sår i overflater i forbindelse med montering oa., og at flikking av slike sår er forbruker sitt ansvar.

Selv om de fremlagte fotografiene viser en utførelse som på enkelte punkter overskrider det som bør anses som fagmessig, kommer nemnda til at disse trolig kan utbedres med "*sparkling/fuging og overmaling*", slik også forbrukernes takstmann angir. Forbrukerne har selv påtatt seg arbeidet med dette, og arbeidet beskrives av deres takstmann som "*påregnelig*". Nemnda kommer etter dette, etter noe tvil, til at det ikke foreligger noen mangel i hht buofl § 25, og forbrukerne gis ikke medhold.

2.2.10 Spjeld ved badervindu – ulyd

2.2.10.1 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerer 4. desember 2011 på at det kommer en *ulyd* fra et spjeld i en ventil i yttervegg "*ved badervindu*" når ytterdør lukkes. De opplyser 1. mars 2012 at de ønsker at entreprenøren skal utbedre forholdet ved å montere en gummilist på spjeldet.

Entreprenøren avviser reklamasjonen 8. desember 2011 ved å hevde at lyden skyldes luftbevegelser fra "*smelling med ytterdør*", men *det* bestrides av forbrukerne som hevder at lyden også oppstår "*ved forsiktig lukking*". I brev fra 26. mars 2012 opplyser entreprenøren at

det her dreier seg om en standard ventilen som er riktig montert, og at han derfor ikke vil montere noen gummilist.

2.2.10.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at forbrukerne ikke har bestridt entreprenørens opplysning om at det *er* montert en standard ventil, og at det *er* gjort på rett måte. Man merker seg også at forbrukernes takstmann ikke har med noe om dette forholdet i sin rapport, til tross for at forbrukerne deltok ved hans befaring. Problemets omfang er således ikke nærmere beskrevet eller dokumentert. Etter dette kommer nemnda til at forbrukerne ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at forholdet utgjør noen mangel i hht buofl § 25, og de gis følgelig ikke medhold.

2.2.11 Takrenner

2.2.11.1 Partenes synspunkter

Forbrukerne opplyser 4. desember 2011 at takrennene lekker. Entreprenøren bekrefter 8. desember at han vil foreta kontroll og utbedre forholdet. I brev fra 26. mars 2012 ber han om at forbrukerne konkret angir *hvor* det lekker. Forbrukernes takstmann opplyser i sin rapport fra 18. april 2012 at det ikke var benyttet fugemasse i skjøter eller endebunner. Han anbefaler at forholdet utbedres. Han anbefaler for øvrig at det monteres utkastere på 5 nedløpsrør, der det ikke er plattinger.

Entreprenøren svarer 1. juni 2012 at det *er* benyttet pakninger i skjøtene på takrennene, men at han vil foreta fugetetting i tillegg. Han vil også montere utkastere på nedløpsrør der det ikke er plattinger.

2.2.11.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at entreprenøren har akseptert forbrukernes reklamasjon, og at han skal foreta utbedring med fugetetting og montering av 5 stk utkastere på nedløpsrør.

2.2.12 Lufting takutstikk

2.2.12.1 Partenes anførsler

Forbrukerne hevder 4. desember 2011 at det ikke er montert fluenetting bak luftespalte i raft, for utlufting av takkonstruksjonen. De viser til at nettingen er oppgitt i beskrivelsens pkt 8.05. (s. 27) Takstmannen beskriver i sin rapport fra 18. april 2012 hvordan han *antar* at løsningen rundt raftet er etablert, og hvordan utluftingen av taket er tenkt å fungere. Han nevner imidlertid ingen manglende fluenetting.

Entreprenøren bekrefter i e-post fra 20. august at fluenetting ikke er montert, men han anfører at den heller ikke er nødvendig da insekter ikke kan komme inn på loftet på grunn av den vindsperreløsningen som er valgt. Han vedlegger en skisse som viser en konstruksjon som harmonerer med den forbrukernes takstmann antok var brukt. Dermed avvises reklamasjonen.

2.2.12.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at entreprenøren i tilstrekkelig grad har dokumentert at fluenetting bak luftespalte ved raft ikke er nødvendig, da lufteløsningen er etablert slik at insekter ikke kan trenge inn på loft. Forbrukerne gis således ikke medhold.

2.2.13 Taktekking

2.2.13.1 Partenes anførsler

Det er benyttet en type stålplatetekking som har et utseende tilnærmet lik takstein, men med en vesentlig lavere vekt. I brev fra 4. desember 2012 reklamerer forbrukerne på at avslutningen ned og inn mot en sløysrenne ikke er lik på hver side av renna. De krever at forholdet utbedres. Forholdet bekreftes av deres takstmann. Han opplyser at platene, på den ene siden av renna, ikke er ført tilstrekkelig ned i denne. Han anser dette som "*skjemmende*" og et "*avvik fra normal utførelse*", samtidig som han påpeker at utførelsen avviker fra den som er gjort på motstående takflate. Takstmannen anbefaler å skifte takplatene på den ene siden mot kilrenna, slik at disse avsluttes på innsiden av rennas oppkant, og slik at det blir likt på begge sider.

Entreprenøren avviser reklamasjonen i sitt tilsvarende fra 1. juni 2012. Han anfører at det er tilstrekkelig overdekning fra takplater til rennebeslag.

2.2.13.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at entreprenøren ikke har bestridt at utførelsen ikke er lik på begge sider av kilrenna, eller at løsningen nå fremstår som "*skjemmende*" og utgjør et "*avvik fra normal utførelse*". Hans eneste begrunnelse for avslått reklamasjon er at løsningen teknisk sett er tilfredsstillende. Nemnda viser for dette forholdet til buofl § 7 første ledd om at:

Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis

Nemnda kommer til at forbrukerne i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at utførelsen ikke er fagmessig utført, og at den derfor utgjør en mangel i hht buofl §§ 7 og 25. Entreprenøren skal derfor utbedre forholdet.

2.2.14 Forskjellig byggemåte/panelarbeid av utstikkende dragere

2.2.14.1 Partenes anførsler

Forbrukerne påpeker i brev fra 1. mars 2012 at entreprenøren har benyttet forskjellig utførelse av panelarbeidet på utvendige dragere. De har fremlagt foto av forholdet. Forbrukernes takstmann opplyser i sin rapport fra 18. april 2012 at det også foreligger et avvik med hensyn til hvor mye de liggende panelbordene mellom dragere og gesimsbord stikker utenfor dragerne. Han påpeker imidlertid at forskjellene ikke synes samtidig, og anbefaler ingen utbedring.

Entreprenøren avviser reklamasjonen med at det kun dreier seg om en marginal forskjell som ikke utgjør noen mangel.

2.2.14.2 Nemndas synspunkt

Nemnda kommer, med grunnlag i fremlagt dokumentasjon, til at det angitte forholdet ikke utgjør noen mangel i hht buofl § 25. Forbrukerne gis således ikke medhold.

2.2.15 Gulvlister på hems

2.2.15.1 Partenes anførsler

Forbrukernes takstmann hevder i sin rapport fra 18. april 2012 at gulvlistene på hems, der himlingsflaten går helt ned til den møter gulvet, ikke har understøttelse. De benyttede listene opplyses å ha en buet kant ned mot gulvet. Takstmannen anbefaler at understøttelse etableres med trekantlister eller lignende, og at nye lister monteres. Forbrukerne har fremlagt et fotografi som viser situasjonen.

Entreprenøren avviser reklamasjonen i sitt tilsvare fra 1. juni 2012, men han gir ingen begrunnelse.

2.2.15.2 Nemndas synspunkter

Nemnda vil bemerke at forholdet er dårlig opplyst, men legger til grunn at entreprenøren ikke har bestridt at listverket *ikke* har understøttelse, og at en eventuell trekantlist på "baksiden" ville sørget for det. Takstmannens utsagn må forstås som at *han* mener at den leverte løsningen ikke er fagmessig, jfr buofl § 7 første ledd. Nemnda velger for dette forholdet å støtte seg til takstmannens vurdering, og kommer til at entreprenøren skal utbedre forholdet.

2.2.16 Utvendig hjørne taklister på hems

2.2.16.1 Partenes anførsler

Forbrukernes takstmann hevder i sin rapport fra 18. april 2012 at listavslutningen på utvendig hjørne på hems ikke er pent utført. Han anbefaler utbedring i form av utskifting.

Entreprenøren opplyser i tilsvare fra 1. juni 2012 at han vil foreta utbedring ved å bytte ut listene.

2.2.16.2 Nemndas synspunkt

Nemnda legger til grunn at entreprenøren aksepterer reklamasjonen, og at forholdet således vil bli utbedret.

2.2.17 Lister rundt dragere

2.2.17.1 Partenes anførsler

Forbrukernes takstmann anbefaler i sin rapport fra 18. april 2012 at det listes rundt dragere ved skillevegg og endevegg for å skjule gliper, og for å oppnå likhet med løsning benyttet ved gavlvegg. Forbrukerne har fremlagt et fotografi som viser situasjonen.

Entreprenøren opplyser i tilsvare fra 1. juni 2012 at han vil foreta listingen.

2.2.17.2 Nemndas synspunkt

Nemnda legger til grunn at entreprenøren aksepterer reklamasjonen, og at forholdet således vil bli utbedret.

2.2.18 Foringer rundt dører og vinduer

2.2.18.1 Partenes anførsler

Forbrukerne har fremlagt fotografier som viser gliper mellom foringer. De krever at entreprenøren skal utbedre forholdet.

Entreprenøren avviser reklamasjonen ved igjen å vise til hans forbehold i beskrivelsen og i sjekklista fra trekantmøtet om at slike sprekker er påregnelige, og at forbrukerne selv må stå for utbedringen i form av sparkling/fuging og maling, med utdelt maling. I brevet fra 4. desember 2011 opplyser de imidlertid at *de* ikke aksepterer å gjøre dette.

2.2.18.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at forbrukernes takstmann ikke *eksplisitt* har påpekt forholdet, og at det er rimelig å anta at han har sett på dette samtidig som utførelsen av listverksarbeidet ble besiktiget og vurdert. Entreprenøren har i sine tekster tatt forbehold om at det kan oppstå sprekker og sår, mens forbrukernes takstmann opplyser at "*enkelte sprekker vil elimineres med påregnelig sparkling/fuging overmaling*". Nemnda kommer til at forbrukerne ikke gis medhold, og at de følgelig selv må stå for utbedringen.

2.2.19 Skjev takflate i stue

2.2.19.1 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerer på at en trekantet himlingsflate "*mot kjøkken*" er skjev. Deres takstmann bekrefter forholdet i sin rapport fra 18. april 2012, der han beskriver at flaten buer oppover på midten, og at forholdet er "*svært synlig og skjemmende*". Han anbefaler at platene (ca 4 m²) tas ned, at underlaget rettes, og at nye plater monteres og overmales med samme farge som på resten av himlingen. Forbrukerne har fremlagt et fotografi som opplyses å vise forholdet.

Entreprenøren avviser reklamasjonen i tilsvarende fra 1. juni 2012, uten å gi noen nærmere begrunnelse.

2.2.19.2 Nemndas synspunkter

Nemnda kommer til at forbrukerne i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at forholdet utgjør en mangel i hht buofl § 25, og at entreprenøren skal foreta nødvendig utbedring.

2.2.20 Skjev glipe mellom gesimsbord og pannebord

2.2.20.1 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerer på at den etablerte luftespalten langs raft ikke har en jevn glipe hele veien. I brev fra 1. mars 2012 kreves denne dekket av en list slik at den ikke synes. Forbrukernes takstmann opplyser i sin rapport at spalteåpningen er "*noe skjev*", og foreslår oppretting ved hjelp av kiler eller lignende som kan presses inn mellom pannebord og gesimsbord. Forbrukerne har fremlagt fotografier som viser situasjonen.

Entreprenøren anfører i tilsvarende fra 1. juni 2012 at "*avvikene er marginale*". Dermed avvises reklamasjonen.

2.2.20.2 Nemndas synspunkter

Nemnda har studert de fremlagte fotografiene, men kan ikke *der* se skjevheter ut over det som må aksepteres. Spaltene fremstår som tilstrekkelig "jevne". Avvikenes størrelse er for øvrig heller ikke oppgitt av forbrukernes takstmann. Nemnda kommer følgelig til at forbrukerne, ikke i tilstrekkelig grad, har vist at det foreligger noen mangel i hht buofl § 25. De gis således ikke medhold.

2.2.21 Gesims

2.2.21.1 Partenes anførsler

Forbrukernes takstmann opplyser i sin rapport fra 18. april 2012 at det er et avvik med hensyn til hvor mye liggende panelbord mellom dragere og gesimsbord stikker utenfor dragerne. På den ene siden stikker hele panelbordets tykkelse ut på utsiden, mens det på de andre kun er anslagsvis halve paneltykkelsen som stikker ut. Det opplyses imidlertid at forskjellene ikke synes samtidig, og det anbefales ingen utbedring.

Entreprenøren avslår reklamasjonen i sitt tilsvarende fra 1. juni 2012.

2.2.21.2 Nemndas synspunkter

Forholdet er ikke spesielt godt opplyst, men nemnda velger å legge vekt på uttalelsen fra forbrukernes takstmann om at dette ikke anses som et forhold som anbefales utbedret. Forbrukerne gis således ikke medhold.

2.2.22 Kledning

2.2.22.1 Partenes anførsler

Forbrukernes takstmann opplyser i sin rapport at det er ett kledningsbord ved siden av hovedinngangsdør som har er sprukket og som bør skiftes. Forbrukerne har fremlagt et fotografi av bordet. I tillegg reklamerer forbrukerne 24. april 2012 på at det også er sprekk i et kledningsbord på sørveggen, der det opplyses at bordet sprakk da elektrikerens boret hull i dette.

Entreprenøren aksepterer 1. juni 2012 å bytte ut det førstnevnte bordet, men han avviser å gjøre noe med det andre, da forbrukerne selv stod for elektrikerarbeidene.

2.2.22.2 Nemndas synspunkter

Nemnda forutsetter at entreprenøren skifter ut kledningsbordet ved siden av hovedinngangsdøra. Når det gjelder det andre bordet har forbrukerne ikke bestridt at elektrikerarbeidene ble bestilt utenom entreprenøren. De gis således ikke medhold vedrørende dette.

2.2.23 Spiker ved vindskier

2.2.23.1 Partenes anførsler

Forbrukernes takstmann opplyser i sin rapport fra 18. april 2012 at det er "*skjemmende med spiker som enkelte steder går igjennom sperr*". Han anbefaler å fjerne utstikkende del.

Entreprenøren avviser reklamasjonen i sitt tilsvare fra 1. juni 2012.

2.2.23.2 Nemndas synspunkter

Nemnda er enig i at utstikkende spikre vil virke skjemmende, og dermed utgjør en mangel i hht buofl § 25. Entreprenøren skal derfor utbedre forholdet.

2.2.24 Feste av trapp

Forbrukerne reklamerer 4. desember 2011 på at de mener trapperekkerket er for dårlig festet til tak, mens entreprenøren avviser reklamasjonen i sitt brev fra 26. mars 2012. Forbrukerne har fremlagt et fotografi som viser ett festepunkt.

2.2.24.2 Nemndas synspunkter

Det er noe uklart hva forbrukerne egentlig krever, men nemnda legger til grunn at forbrukernes takstmann må ha besiktiget trappa før han skrev sin rapport fra 18. april 2012, og at han i rapporten *kun* forslår en bedre løsning for feste av rekkverk – en løsning entreprenøren har akseptert å benytte, jfr overstående pkt 2.2.8. Forbrukerne har ikke sannsynliggjort at det trengs å gjøre tiltak ut over dette.

2.3 Entreprenørens krav om betaling for snørydding etc

2.3.1 Partenes synspunkter

Entreprenøren har fremsatt krav om at forbrukerne skal betale kr 60 462 for snørydding og ekstraarbeid knyttet til manglende snørydding. Han har fremlagt en spesifisert faktura som

viser medgått ekstra arbeidstid, ventetid og utgifter til å "trekke opp" biler med betong på en anført ikke tilstrekkelig brøytet/ryddet vei til bygget. Entreprenøren viser til at han i leveransebeskrivelsens pkt 2.08 "*Atkomstvei og riggplass*" har tatt forbehold om at det er forbrukernes ansvar å sørge for at det er:

Forsvarlig atkomstvei til byggeplass for stor lastebil helt frem til byggets langside. Tilstrekkelig snuplass og riggplass for lagring av materialer maks. 5 meter fra grunnmur. Eventuell bæring av materialer og utstyr er ikke medregnet, heller ikke gangtid for våre tømmermenn.

Snørydding og vedlikehold av atkomstvei, snuplass og riggplass må besørges av forbruker. Det samme gjelder snørydding av plate på mark eller eventuell annen fundamenttype, frem til «entreprenøren» har kontrollert og godkjent byggeplassen. Oppfylles ikke disse krav kan merkostnader bli belastet forbruker.

Entreprenøren viser også til at forbrukerne ble minnet om forholdet under trekantmøtet 5. oktober 2010, og at det er medtatt en tekst om dette i referatet fra 13. oktober.

Forbrukerne avviser kravet. De bestrider at snøryddingen var mangelfull, og hevder at de opprettholdt sin del av avtalen ved å besørge forsvarlig snømåking av veien til byggeplassen. De opplyser for øvrig at det i et årsmøte i velforeningen var enkelte som endatil mente at det var brøytet "*for ofte og unødvendig*", også når det var lite snø på veiene. Ingen skal ha vært av den oppfatning at det var blitt brøytet for lite. Den aktuelle bakken, der entreprenørens biler "*måtte taues*" erkjennes imidlertid å være "*svært bratt*", men det anføres at entreprenøren burde ha tatt hensyn til det da han gjorde avtale med sine leverandører. Forbrukerne hevder at veien måtte vært *helt fri* for snø dersom alle bilene skulle kommet opp, og at de ikke forpliktet seg til å holde veien *helt snøfri*.

Når det gjelder entreprenørens fremlagte faktura, vises det spesielt til en post om 70 timeverk som er medtatt for "*Håndskuffing, heft og hinder pga manglende snørydding av riggplass og rundt hytta i perioden 03.02.11 til 25.02.11*". Forbrukerne anfører imidlertid at de *kun* hadde ansvaret for riggplassen, og ikke for rydding rundt hytta. De anfører også at det var entreprenørens ansvar å utnytte tida på en god og effektiv måte, og at han ikke uten videre kunne belaste *dem* for unødvendig ventetid, da det var "*nok av arbeid å utføre på arbeidsplassen istedenfor å vente på tauebil og annet*".

I tilsvaret fra 26. mars 2012 bestrider entreprenøren at han i overnevnte 70 timer har medtatt tid for rydding *rundt* hytta, selv om dette er medtatt som teksten. Han påpeker for øvrig at sjåførene av betongbilene ikke uten videre kunne utført annet arbeid mens de ventet på hjelp med å få sine biler opp den bratte bakken.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at entreprenøren tok et klart forbehold i leveransebeskrivelsens pkt 2.08 om at forbrukerne skulle dekke hans ekstrautgifter dersom snøryddingen ikke var tilstrekkelig, og at forbeholdet ble gjentatt i trekantmøtet.

Om lag halve beløpet på den spesifiserte fakturaen er knyttet til overnevnte 70 timer, der entreprenøren skriver at også snørydding *rundt* hytta er medtatt, selv om han bestrider det i sitt brev fra 26. mars. På den annen side er det også vist til en hendelse 10. februar 2011 teksten som "*Redningsaksjon/Venting «transportfirma»*", der faktura enda ikke er mottatt. Nemnda forutsetter at entreprenøren ikke fakturerer forbrukerne ut over det som allerede er gjort, men kommer allikevel til at han også skal redusere fakturabeløpet *noe* for tid oppgitt i teksten til å gjelde snørydding rundt hytta. Forbrukerne skal således betale et beløp, skjønnsmessig fastsatt til kr 50 000 inkl mva.

2.4 Forsinkelsesrenter – utestående beløp

2.4.1 Partenes anførsler

I klagen for nemnda datert 9. desember 2011 opplyser entreprenøren at totalt utestående beløp er kr 188 160. Han krever at forbrukerne foretar full innbetaling, og at de i tillegg betaler forsinkelsesrenter.

Forbrukerne har ikke bestridt størrelsen på oppgitt utestående beløp, ut over å bestride betalingsplikten av kr 60 462 for manglende snørydding/brøyting.

2.4.2 Nemnda synspunkter

I den grad forbrukerne har betalt for sent til entreprenøren, skal det svares forsinkelsesrente av det utestående beløpet, jf buofl § 59. I foreliggende sak har imidlertid forbrukerne fått medhold i en rekke forhold som entreprenøren skal utbedre, i tillegg til de entreprenøren selv har akseptert, og som således ikke er behandlet av nemnda. Disse kravene dekker likevel ikke entreprenørens utestående fullt ut. Dessuten har entreprenøren gjentatte ganger anmodet om å få tilgang til hytta for å utføre utbedringsarbeider, uten at han har fått anledning til det.

I et slikt sammensatt tilfelle må nemnda foreta et skjønn over hvor stor andel av det utestående som gir entreprenøren rett til forsinkelsesrente. Nemnda er kommet til at forbrukerne ved overtakelse 6. desember 2011 kunne holde tilbake et beløp skjønnsmessig fastsatt til kr 70 000, og at de fortsatt kan holde dette tilbake inntil utbedringsarbeidene er utført. Utestående beløp, etter korreksjon for det beløpet forbrukerne skal betale for snøbrøyting etc blir kr 177 698, (kr 188 160 – 60 462 + 50 000) dvs at kr 107 698 skulle vært betalt. Forbrukeren innrømmes imidlertid et visst slingringsmonn med hensyn til hvilket beløp han skal betale forsinkelsesrenter av, og nemnda velger å fastsette dette skjønnsmessig til kr 100 000. Rentene skal betales fra opprinnelig forfall til betaling skjer.

2.5 Frist for utbedring

Nemnda velger å fastsette entreprenørens frist til ferdigstilling av utbedringene til 2 måneder etter mottak av nemndas vedtak. Det forutsettes da at forbrukerne omgående gir entreprenøren adgang til hytta.

3. Konklusjoner

- Forbrukerne må godta fotlister med tykkelse 15 mm
- Forbrukerne må akseptere dørlister med bredde 95 mm.
- Entreprenøren skal *enten* skifte dørlister til beskrevet dimensjon, *eller* gi et prisavslag for eksisterende mangel skjønnsmessig fastsettes til kr 10 000.
- Forbrukerne å akseptere at vindu på bad utbedres med sparkling og maling
- Entreprenøren skal endre terskel på dør til bad fra anslagsterskel til flat terskel, dersom forbrukerne ønsker det
- Forbrukerne må godta entreprenørens tilbud om å forsøke justering av innerdører som et forsøk på å redusere nødvendig betjeningskraft.
- Entreprenøren justering dør til soverom 5 slik at dørblad ikke tar opp i karm
- Entreprenøren skal sørge for bedre feste av rekkverk mot hems, som foreslått av forbrukernes takstmann i hans rapport fra 18. april 2012. Det forutsettes at forbrukerne godtar løsningen. I motsatt fall må de akseptere den som allerede er etablert.
- Entreprenøren skal foreta fugetetting av takrenner, og montere utkastere på 5 stk nedløpsrør
- Entreprenøren skal utbedre forholdet med avvikende avslutning av taktekking ned mot kilrenne.

- Entreprenøren skal etablere understøttelse for gulvlistene på hemsen
- Entreprenøren skal utbedre forholdet med stygg listavslutning av utvendig hjørne på hems
- Entreprenøren skal liste rundt dragere
- Entreprenøren skal utbedre skjevheten i himling mot kjøkken
- Entreprenøren skal skifter ut et sprukket kledningsbord ved siden av hovedinngangsdøra.
- Entreprenøren skal utbedre forholdet med utstikkende spikre ved vindskier
- Forbrukerne skal betale for manglende snørydding/brøyting. Beløpet er skjønnsmessig fastsatt til kr 50 000 inkl mva.
- Forbrukerne kunne og kan holde tilbake et beløp skjønnsmessig fastsatt til kr 70 000 inntil utbedringsarbeidene er utført.
- Forbrukerne skal betale forsinkelsesrenter av kr 100 000 fra opprinnelig forfall til betaling skjer.
- Entreprenøren skal ferdigstille sine arbeider innen 2 måneder etter mottak av nemndas vedtak, forutsatt at han får umiddelbar tilgang til hytta
- For øvrige forhold gis ingen av partene medhold

Partene avholder møte 29. mars 2011, etter at det har oppstått diverse ”konflikter” knyttet til leveranser og byggeprosess. Entreprenøren sender brev til forbrukerne 31. mars, der han oppsummerer det som ble behandlet i møtet. ”Stikkordmessig” fra innholdet:

1. Forbrukerne har stilt spørsmål om en eventuell avbestilling. Entreprenøren viser til at han har kommentert dette i brev fra 15. mars, (ikke fremlagt for nemnda) og at han der viser til konsekvensene i hht bustadoppføringslovas kap. VI.
2. Forbrukerne har hevdet at de har *”blitt lovet endrede betingelser i henhold til kontrakt”*, både med hensyn til *”oppstarttidspunkt og ferdigstillelse”*. Entreprenøren bestrider en slik avtale, både muntlig og skriftlig. Han garanterer å overholde avtalt kontraktsmessig byggetid. Vil også forsikre seg om at fuktigheten i treverk og betong er tilstrekkelig lav og forsvarlig før konstruksjoner lukkes.
3. Hevdes at elektrikerfirmaet *har* kontaktet forbrukerne for å avtale tidspunkt for plassering at el-punkter, uten å få til avtale. Ny henvendelse kommer.
4. Forbrukerne har påpekt at det ligger mat-emballasje rundt en campingvogn. (Trolig håndverkernes ”arbeidsbrakke”) Rotet vil bli fjernet, og entreprenøren beklager *”på det sterkeste”*.
5. Entreprenøren tilbyr seg, som tilleggsarbeid, å levere *”ekstra hems på 46 m² gulvflate og skråhimling”*. Materialvalg som eller i hytta. Pris kr 127 643. Ekstra byggetid: 5 dager.
6. Entreprenøren erkjenner at det lå snø og slaps på betongplata da hytta ble reist, men han garanterer for at *det* ikke vil reduserer kvaliteten på det produktet forbrukerne vil få overlevert
7. Entreprenøren opplyser at de betongbilene som kom med betongen til betongplata ikke, ved egen hjelp, klarte å komme opp en bakke opp mot hytta. Årsaken var at veien ikke var tilstrekkelig ryddet for snø, og at det heller ikke var strødd. Dermed måtte bilene *”vinsjes opp”*. Det opplyses at forbrukerne skal ha hevdet at sjåførene var *”helt ubrukelige”*, men *det* bestrides. Entreprenøren hevder han har gode erfaringer med firmaet fra andre *”krevende veier og terreng”*. Bilene hevdes å ha vært *”godt skodd”*. Det hevdes at den bonden som forbrukerne hadde engasjert til rydding av snø og til strøing ikke gjorde en god nok jobb. Når det gjelder riggplassen rundt hytta erkjennes det at forbrukerne ryddet denne 3. mars, men entreprenøren anfører at hans byggearbeider *da* hadde pågått i 32 dager. Han vedlegger en spesifisert oversikt over *”Innkommende fakturaer for manglende rydding av riggplass og utilstrekkelig snørydding og vedlikehold (strøing) av atkomstvei”*, der dager, timer og årsaker listes opp. Totalsum kr 60 462 inkl mva. Det påpekes at det ikke er lagt noe påslag på fakturaene fra underentreprenøren, og at han heller ikke er tatt med egne kostnader forbundet med administrasjon av forholdene. Entreprenøren opplyser at han, siden partene står langt fra hverandre med hensyn til årsakene til tilleggene, kan fremme saken for Boligtvistnemnda. (*I klagen for nemnda opplyser entreprenøren at partene ble enige om å utsette videre diskusjoner om dette forholdet til etter overtakelsen*)

Entreprenøren sender brev til forbrukerne 17. november 2011, og innkaller til overtakelsesforretning 28. november. I en e-post til Boligtvistnemnda fra 21. juni 2012 opplyser entreprenøren at han mottok en SMS-melding fra forbrukerne 26. november 2011 der de opplyste at de ikke ville avholde den planlagte overtakelsen, og at entreprenøren ville motta brev fra deres advokat. Da slikt brev ikke ble mottatt, eller man fikk respons på annen måte, ble det 2. desember 2011 innkalt til ny overtakelsesforretning 6. desember.

Forbrukerne har nå søkt juridisk bistand, og advokaten skriver 4. desember 2011 til entreprenøren, dvs 2 dager før overnevnte planlagte overtakelsesforretning. Han vedlegger en omfattende liste med punkter som hevdes å utgjøre mangler med leveranser og utført arbeid. Lista er tydeligvis forfattet av forbrukerne. Advokaten opplyser at han har gjennomgått lista, og i tillegg foretatt en enkel befaring. Entreprenøren anmodes om å ta standpunkt til ”nevnte feil/mangler”, med snarlig tilbakemelding.

I klagen for nemnda opplyser entreprenøren at det *ble* avholdt overtakelsesforretning 6. desember 2011, der *en* av de 2 forbrukerne var til stede, sammen med 2 representanter fra entreprenøren. Forbrukernes advokat var ikke med.

Entreprenøren svarer 8. desember 2011 på de oversendte reklamasjonslistene som fulgte advokatens brev fra 4. desember. Han viser til at det ble foretatt befaring av forholdene 6. desember. Stikkord fra svaret er inntatt i nedenstående tabell, der forbrukernes anførte mangel er inntatt i overskriften for hvert punkt i venstre tekstkolonne, mens entreprenørens svar er inntatt under overskriften, i samme kolonne.

Entreprenøren poengterer at han ikke har nøkler til hytta, og at han derfor må få oversendt nøkkel både til hoveddør og bod, slik at han kan få foretatt aksepterte utbedringer.

Entreprenøren fremmer sak for Boligtvistnemnda 9. desember 2011. (Se under tabellen)

Pkt. nr.	Overskrift: Forbrukernes påstand 4.12.11 Tekst under: Fra entreprenørens svar 8.12.11	Fra tilsvarende fra forbrukernes advokat 1.3.12	Fra entreprenørens tilsvarende 26.3.12
1	<u>Feil lister i hele hytta</u> Erkjenner at beskrivelsens pkt 8.13 angir dim. 10x58 som gulv-, dør-, og vinduslister, men at det er levert gulvlister som 15x45. Måtte ha en list som var tykkere enn 10 mm ned mot parketten for å dekke nødvendig glipe mellom parkett og vegg. Forbrukerne monterte parketten selv som egeninnsats. Godtar ikke krav om endring.	Viser til at entr. i klagen for nemnda erkjenner at det er benyttet en annen dimensjon på himlingslist enn det som er avtalt i beskrivelsens pkt 8.13, og at <i>det</i> ikke er godkjent av forbrukerne. (<i>Stemmer ikke. Står tvert om i klagen at det er levert taklister i hht beskrivelsen</i>) (s. 4) Anføres dessuten at gjæringene er ”dårlig tilskjært”, med store sprekker. Krever korrekt list.	Vinduslister og taklister hevdes levert i hht kontrakt/beskrivelse. Gjentar at han måtte benytte bredere gulvlist for å dekke nødvendig klaring mellom parkett og vegg, og at parkett var lagt av forbruker. Hevder endring skjedde etter muntlig avtale med forbruker. Skifte til smalere gulvlist, med dimensjon som angitt i beskrivelsen vil medføre synlig glipe, og ”stride mot enhver fornuft”.
2	<u>Feil lister rundt alle dører</u> Erkjenner at beskrivelsens pkt 8.13 angir dim. 10x58 men at det er levert 12x95. Årsaken var at snekkerne hadde laget for stor utsparring i vegg. Måtte da enten plate om, eller benytte bredere lister. Hevder at forholdet ble tatt opp muntlig med forbruker før benyttet listdimensjon ble bestemt, og at det var forbruker som ønsket å benytte slette 95 mm lister. Godtar ikke krav om endring.	Bestrider at forbrukerne har godkjent bruk av bred list 12x95 mm. Ikke dokumentert. Anføres at den brede lista er benyttet for å skjule ”store avstander og dårlig håndverk”, og at den gir hytta et ”institusjonspreg”. Krever nye lister i hht leveransebeskrivelsen, montert slik at ”åpning ikke oppstår ved uttørring”.	Hevder igjen at foretatt endring ble avtalt muntlig mellom en av forbrukerne og snekkerne. Bestrider at den forringer produktet. Anfører at en endring vil være krevende, og avslår kravet.
3	<u>Ødelagt vindu på bad</u> Hevder vinduet ikke er ødelagt, men erkjenner at det er en ”hårfin sprekk” i treverket mellom	Hevdes at vinduet ikke vil fremstå med kvalitet som nytt med antydning utbedringsmetode. Krever	Hevder ”skrammen” er liten, og må aksepteres. Viser til beskrivelsens siste pkt. (s. 36)

	festehull. Vil utbedre.	nytt vindu	Hevder nå nektet tilkomst og dermed tapt utbedringsrett
4	<u>Takplater: "Malerflekker" i bad, skader/hakk/merker himling sov. 4</u> Viser til siste pkt i bekskr. og pkt 3.00 i sjekklista fra trekantmøtet, om at enkelte sår kan forekomme på ferdig malte produkter, og at utbedring av disse er forbrukers ansvar. Hevdes levert maling og pensel for utbedring fra takplateleverandør. Tilbyr seg å "flekke" småskader i soverom 4, men påpeker at man fortsatt vil se hvor det er flikket, slik som i badet, da platene er levert sprøytemalt.	Bestriker at det <i>kun</i> er snakk om <i>mindre sår</i> som må aksepteres på ferdigmalte produkter. Hevdes å være "gjennomgående skader", slik at produktet ikke fremstår med forventet kvalitet. Anføres at entreprenørens tilbud om å utbedre skadene "taler mot at skadene er slik man må akseptere". Krever utbedring.	Marginale sår i overflaten som må aksepteres. Viser til beskrivelsens siste pkt. Hevder imidlertid nektet tilkomst og dermed tapt utbedringsrett
5	<u>Feil terskel</u> Hevder vanlig terskel er std, men at forbrukerne fikk anledning til å velge evt. flat terskel. Anføres at de valgte std. fordi de ville prioritere lyddemping mellom rom. Det var også årsaken til at de valgte isolerte innervegger, og dører med tettelist, samt fikk tilbud om kompakte dører. (s. 49) Godtar ikke krav om endring.	Hevdes at forbrukerne bestilte dører "uten terskel". Årsaken opplyses å være barn med handicap. Bestriker at forbrukerne valgte annen løsning. Krever skifting til karm uten terskel.	Viser til at forbruker kjøpte tettlist til innvendige dører i hht tilleggssavtale signert 1. nov. 2010. Viser til at <i>det</i> ble tatt opp igjen i trekantmøtet, og at det der fremgår av sjekklistas pkt 9.05 at det også leveres standard terskel. Avviser å gjøre endring.
6	<u>Dører lukker ikke helt igjen og kan ikke låses</u> Hevder de ved befaring både kunne lukkes og låses, men erkjenner at tettelistene gjorde at man måtte benytte "litt mer" kraft. Anfører at listenes hensikt nettopp er å bli klemmt mellom dør og karm	Hevdes at flere dører ikke lar seg lukke og låse selv om det tas "veldig hardt i", og at det ikke kan være slik i en hytte. Vises til at også barn skal kunne betjene dørene. Krever justering.	Hevder at dørene <i>er</i> testet, lukket og låst flere ganger. Erkjenner at tettelistene gjør at de er "noe harde å lukke", men påpeker ønsket lydisolering. Avviser å gjøre endring.
7	<u>Skyvedør til stue vanskelig å åpne, "riglete", "tar" i bunn</u> Vil utbedre forholdet.	Viser til erkjent reklamasjon. Karm feilmontert	Kan rettes – men hevder nektet tilkomst og dermed tapt utbedringsrett
8	<u>Drager ved kjøkken og på hems: Merker, hakk, blyantstreker etc.</u> Dragerne er av konstruksjonsvirke med relativ grov finish. Hevder etterbehandling av dragere er en del av forbrukers malerarbeider, og at dette er spesielt viktig når tilstøtende flater er hvite. Ved befaring opplyste forbrukerne at de ikke ønsket å male dragere. Derfor enighet om at entr. skal "pusse over" de 2, men det forutsettes aksept om dette fra forbrukerne, og at pussing ikke fører til nye reklamasjoner	Viser til erkjent reklamasjon. Ønsker utbedring.	Anfører at pussing/behandling av konstruksjonsvirke/dragere er malerarbeid, og at <i>det</i> ikke inngår i leveransen. Hevder uansett nektet tilkomst og dermed tapt utbedringsrett
9	<u>Mangler propper i vinduene</u> Hevdes innsatt under befaringen	Ikke kommentert	Kan rettes – Hevder imidlertid nektet tilkomst og dermed tapt utbedringsrett
10	<u>Plast tyter ut i tak på kjøkken</u> Erkjenner at renskjæringen av plast ikke er pent nok utført ved taklist mot gavl. Vil foreta ny renskjæring	Viser til erkjent reklamasjon. Ønsker utbedring. (Pkt 20)	Kan rettes – Hevder imidlertid nektet tilkomst og dermed tapt utbedringsrett
11	<u>Ødelagt tetningslist i topp vindu kjøkken og i vindu soverom 1</u> Vil foreta utbedring	Viser til erkjent reklamasjon. Ønsker utbedring.	Kan rettes – Hevder imidlertid nektet tilkomst og dermed tapt utbedringsrett

12	<u>Ødelagt håndtak på soverom 1</u> Vil skifte dørvrider	Viser til erkjent reklamasjon. Ønsker utbedring.	Kan rettes – Hevder imidlertid nektet tilkomst og dermed tapt utbedringsrett
13	<u>Alle dører kan dras av i topp og bunn</u> Vil utbedre forholdet	Viser til erkjent reklamasjon. Ønsker utbedring.	Kan rettes – Hevder imidlertid nektet tilkomst og dermed tapt utbedringsrett
14	<u>For stort hull ved el-punkter slik at deksler ikke dekker 100 %</u> Vil utbedre forholdet	Viser til erkjent reklamasjon. Ønsker utbedring.	Bagatellmessig forhold som kan rettes – Hevder imidlertid nektet tilkomst og dermed tapt utbedringsrett Dessuten vil retteinnsats ikke stå i rimelig forhold til det som oppnås
15	<u>Dør soverom 5 tar i topp karm</u> Vil utbedre forholdet	Hevdes ikke kommentert av entreprenøren. Krever justering	Kan rettes. Viser til brevet fra 08.12.11, men hevder imidlertid nektet tilkomst og dermed tapt utbedringsrett
16	<u>Kottdør montert men ingen avtale om dør der</u> Erkjennes ikke med i kontrakt, men mente det var hensiktsmessig med dør til uinnredet del av loft. Tilbyr seg å fjerne dør og kler igjen om ønskelig.	Bekrefter at entreprenøren har erkjent forholdet, og opplyser at han har utbedret mangelen	Viser til at forbruker har <i>godkjent</i> kottdøren som er montert, til tross for utsagnet om at mangelen er utbedret.
17	<u>Rekkverk dårlig spikret fast til tak</u> Løsningen valgt av trappeleverand. for å gi best mulig åpenhet mot hems. Forbruker spurt om hun heller ønsker "toppstokk" mot tak isteden. Hevdes hun ikke ville ta stilling. Derfor foretas ingen endring.	Anføres at valgt løsning ikke ble lagt frem for forbrukerne på forhånd. Betviles at løsningen gir et forsvarlig feste for rekkverk, da det er benyttet små "listspiker". Krever en sikrere løsning.	Hevder rekkverket er forsvarlig festet. Avviser å gjøre endring.
18	<u>Aksepterer ikke å sparkle og male spikerhull og gjæringer i listverk og på foringer</u> Viser til siste pkt i beskr. og pkt 3.00 i sjekklista fra trekantmøtet, om at dette er forbrukers ansvar. Aksepterer å bytte lister rundt vindu i bad. Alle andre reklamasjoner vedr. listverk avvises	Hevdes at merkene etter festespiker er større enn de som kunne forventes dersom arbeidet var fagmessig utført. Det samme gjelder sammenføyningene. Krever utbedring.	Opplyser at hodet på benyttede spiker har diameter 1,6 mm. Nødvendig for feste av lister. Viser til forbeholdene i beskr. om synlige spikerhull. Avviser utbedring
19	<u>En del blyantmerker</u> De fleste ble fjernet under befaringen. Ytterligere som evt. finnes ved utbedring vil bli fjernet	Ikke kommentert	
20	<u>Bod – løst håndtak og slitasjeskade</u> Vil utbedre	Viser til erkjent reklamasjon. Ønsker utbedring.	Kan rettes – Hevder imidlertid nektet tilkomst og dermed tapt utbedringsrett
21	<u>Mangler list ved trapperekke hems</u> Vil utbedre	Viser til erkjent reklamasjon. Ønsker utbedring.	Kan rettes – Hevder imidlertid nektet tilkomst og dermed tapt utbedringsrett
22	<u>Egne merknader fra elektriker</u> Forbrukerne vil gå egen befarings med elektrikerfirmaet	Ikke kommentert	
23	<u>Sponplater i bod "grovkuttet" rundt tekn. installasjoner</u> Vil utbedre, men må få oppgitt type benyttet maling, samt fargekode	Viser til erkjent reklamasjon. Ønsker utbedring.	Bagatellmessig forhold som kan rettes – Hevder imidlertid nektet tilkomst og dermed tapt utbedringsrett. Dessuten vil retteinnsats ikke stå i rimelig forhold til det som oppnås
24	<u>Stygt arbeid spjeld bod + lyd fra spjeld ved badevindu ved lukking av</u>		

	<u>ytterdør</u> Lyd skyldes luftbevegelser fra ”smelling ved ytterdør”. Forholdene anses ikke som reklamasjonssak	Bestrider at lyden kommer fra smelling av ytterdør. Hevdes å komme selv ved forsiktig lukking. Ønsker utbedring med gummilist på spjeld	Hevder standard ventil er montert på rett måte. Kravet om gummilist avvises.
25	<u>Takrenner lekker</u> Vil kontrollere og utbedre	Viser til erkjent reklamasjon. Ønsker utbedring.	Vil utbedre dersom forbruker viser hvor det lekker, eventuelt med foto
26	<u>Feil utført lufting/fluenetting mangler</u> Vil sjekke og evt. utbedre	Hevdes å mangle fluenetting, Krever montering av lister slik at spalte ikke synes. Hevder erkjent reklamasjon. Ønsker utbedring.	Hevder ikke oppgitt hva som er feil. Må befares. Utbedres hvis mangel
27	<u>Mangler med musebånd</u> Vil kontrollere med speil, og sjekke at ikke tenner er bøyd	Viser til erkjent reklamasjon. Ønsker utbedring.	Ikke oppgitt hva som er feil. Må befares. Utbedres hvis mangel
		Nye punkt	
28		<u>Dryppnese spisestuevinduer</u> Viser til at utvendig sidebord er montert ned på vannbord slik at vann vil suges opp og medføre råteskade i løpet av kort tid. Krever utbedring med etablering av spalte.	Vil befare og utbedre hvis det er som beskrevet
29		<u>Utstikkende dragere</u> Anføres at det er benyttet forskjellig utførelse av panelarbeidet utvendig på dragerne.	Avvises. Hevder det er en marginal forskjell som ikke utgjør noen mangel eller rett til prisavslag.
30		<u>Takstein</u> Hevdes kuttet for kort på det ene nedløpet på nord-vestsiden. Krever ny stein med korrekt lengde	Viser til at hytta <i>ikke</i> har takstein men stålplater. Må befare for å se eventuelt "problem"

Entreprenøren fremmer sak for Boligtvistnemnda 9. desember 2011. I eget vedlegg redegjøres det for tvisten. Entreprenøren opplyser at hans tvist med forbrukerne ”i sin helhet” kun dreier seg om 2 forhold. Det ene er hvorvidt forbrukerne forpliktet seg til å holde atkomstveien og opplagsplassen for materialer ryddet for snø. Det andre opplyses å være spørsmålet om det er brukt feil listverk i hele hytta.

Atkomstveien

Entreprenøren viser til at han har fremsatt et spesifisert krav om kr 60 462 for snøryddig og ekstraarbeid knyttet til manglende rydding, og at grunnlaget for kravet er teksten i leveransebeskrivelsens pkt 2.08. Det vises også til at forbrukerne ble minnet om forholdet under trekantmøtet 5. oktober 2010, og at det er medtatt en tekst om dette i referatet fra 13. oktober.

Listverk

Entreprenøren redegjør for sitt syn i hht pkt 1 og 2 i overstående tabell, der han erkjenner at fotlistene er levert med dimensjon 15x45 mm istedenfor angitt i leveransebeskrivelsen 10x58 mm, og at bredden på dørlistene ble endret fra beskrevet 58 mm til levert 95 mm. Det hevdes imidlertid at endringene først ble gjort *etter* en avtale om dette med den ene av forbrukerne. Dimensjonen på vinduslister og taklister opplyses imidlertid levert i hht beskrivelsen. Det anføres dessuten at forbrukerne var på hytta mens arbeid med listverket pågikk, og at de da ikke ga uttrykk for at de ikke var tilfredse med ”listetypen eller utførelsen”. Vedrørende festemerkene vises det til at det opplyses om disse i beskrivelsen og at informasjonen ble gjentatt i sjekklista fra trekantmøtet.

Vedrørende terskler vises det til at forbrukerne bestilte dører med tettelisten for å unngå støy mellom rommene. Det hevdes at de derfor også valgte vanlige terskler fremfor flate, slik dette også anføres å fremgå av sjekklista fra trekantmøtet pkt 9.05.

Entreprenøren krever å få rette aksepterte forhold i hht overnevnte brev fra 8. desember 2011. Han krever videre at forbrukerne fullt ut betaler utestående beløp som opplyses å være kr 188 160. I tillegg kreves forsinkelsesrenter.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 14. desember 2011, der de spør om det er foretatt lufttetthetsmåling av hytta. (Forbrukerne har enda ikke mottatt brevet fra Boligtvistnemnda om at entreprenøren har fremmet klage. *Det* brevet er datert 20. desember)

Entreprenøren svarer 23. desember at det ikke er noe forskriftskrav i TEK om at trykkmåling skal foretas. Han viser imidlertid til at han i overnevnte brev fra 8. desember ba om å få tilsendt hyttenøkklene slik at han kunne komme i gang med utbedringsarbeider. Nå opplyser han at han *da* også vil foreta trykkmåling.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 6. januar 2012, der han viser til "*diverse mailer/brev angående tilgang til hytta for å rette mangler*", og at forbrukerne har lovt å sende nøkler, uten at det har skjedd. Entreprenøren påpeker at det er ugreit for han å "*sette av ressurser og planlegge utbedringer*" som ikke kan gjennomføres. Han viser til at hytta enda ikke er tatt i bruk selv om den er overtatt, og viktigheten av at den holdes oppvarmet til 15 grader. Dersom *det* ikke skjer opplyses det at forbrukerne må påregne "*skader og krymp som ikke vil dekkes av garantien*".

Forbrukernes advokat gir 1. mars 2012 tilsvaret til klagen for nemnda. Han bestrider at tvisten med forbrukerne er begrenset til de forholdene entreprenøren tar opp i klagen. Kravet om betaling for mangelfull snørydding avvises med at forbrukerne hevder at de "*opprettholdt sin del av avtalen ved å besørge forsvarlig måking av veien til byggeplassen*". Det opplyses for øvrig at det i et årsmøte i velforeningen var enkelte som endatil mente at det var brøytet "*for ofte og unødvendig*", også når det var lite snø på veiene. Ingen skal ha vært av den oppfatning at det var blitt brøytet for lite. Den aktuelle bakken, der entreprenørens biler "*måtte taues*", opplyses å være "*svært bratt*". Derfor anføres det at entreprenøren burde ha tatt hensyn til det, da han gjorde avtale med leverandørene. Det hevdes at veien måtte vært helt fri for snø dersom alle bilene skulle kommet opp, og at forbrukerne ikke forpliktet seg til å holde veien helt snøfri.

Det vises spesielt til posten om de 70 timeverkene som er medtatt i entreprenørens spesifikasjon for "*Håndskuffing, heft og hinder pga manglende snørydding av riggplass og rundt hytta i perioden 03.02.11 til 25.02.11*". Det anføres imidlertid at forbrukerne *kun* hadde ansvaret for riggplassen, og ikke for rydding rundt hytta. Videre påpekes det at det var entreprenørens ansvar å utnytte tida på en god og effektiv måte, og at han ikke uten videre kunne belaste forbrukerne med unødvendig ventetid, da det var "*nok av arbeid å utføre på arbeidsplassen istedenfor å vente på tauebil og annet*". Dermed avvises kravet om betaling.

Det opplyses videre at forbrukerne har bestilt en tilstandsvurdering av en takstmann, men at hans rapport enda ikke er mottatt. Den ettersendes når den kommer. For øvrig kommenteres de enkelte punktene i entreprenørens svarbrev fra 8. desember 2011. Det er i tillegg medtatt enkelte nye punkter. Stikkord fra kommentarene er inntatt i overstående tabell. I tilsvaret

opplyses det at det vedlegges fotografier som også illustrerer ”andre svakheter og gir et inntrykk av den generelle kvaliteten på arbeidene”. (Imidlertid ikke vedlagt. Etterlyst av nemndas sekretariat, men ikke ettersendt. Kom imidlertid nye fotografier senere)

Entreprenøren gir tilsvarende 26. mars 2012. Vedrørende snørydding gjentas tidligere standpunkt om forbrukernes ansvar for rydding av atkomstvei, riggplass og lagringsplass. Det bestrides at det er medtatt timer for rydding rundt hytta. (*Selv om dette er medtatt som tekst i entreprenørens spesifikasjon*) Entreprenøren viser til at han har spesifisert sine krav, og opprettholder kravet om betaling. Han påpeker for øvrig at sjåførene av betongbilene ikke uten videre kunne utført annet arbeid mens de ventet på hjelp med å få sine biler opp den bratte bakken.

Entreprenøren påpeker igjen at han ikke får tilgang til hytta for å foreta aksepterte utbedringer, og han understreker at forbrukerne *hele tiden* har nektet han adgang, til tross for flere henvendelser om dette. Med henvisning til buofl §§ 32 og 33 anføres det at forbrukerne nå, ved å ikke bidra til tilkomst for retting, kan ha mistet sin rett til å få manglene utbedret. Entreprenøren bestrider at *han*, for alle forhold der han har akseptert å foreta utbedring, *også* har erkjent at det foreligger mangler. Han hevder at han har strekt seg langt for å imøtekomme forbrukerne, og for å få en grei avslutning av byggesaken, og at hans vilje til å rette ”bagateller” må ses i lys av det. Entreprenøren lister opp de punktene og forholdene som han anfører at han har blitt nektet å utbedre. For disse forholdene hevder han at forbrukerne dermed har mistet sin rett. Stikkordsmessig innhold fra de forskjellige punktene i tilsvaret er inntatt i overstående tabells høyre kolonne.

Forbrukerne, via sin advokat, engasjerer en takstmann som besiktiger hytta 13. mars 2012. Han har kun fått tilgang til kontrakt og beskrivelse. Det opplyses at han i tillegg til å vurdere utførelsen av arbeidene også skal foreta tetthetsmåling. Rapporten foreligger 18. april. Den oversendes entreprenøren 24. april, med følgebrev fra forbrukernes advokat. Tetthetstallet opplyses til 2,2 luftskiftninger pr time, dvs godt innenfor forskriftskravet. Når det gjelder arbeidene, hevdes det å være enkelte forhold som ”*avviker fra normalt god håndverksmessig utførelse*”. Stikkord fra disse er inntatt i nedenstående tabell:

Pkt. nr.	Fra takstrappport 18.04.12	Fra entreprenørens tilsvarende 01.06.12
1	<i>Taklister:</i> Bekrefter leveranser i hht kontakt og leveransebeskrivelse, men opplyser at forbruker hevder det var avtalt hulkullister <i>Dørliste:</i> Bredde 95 mm, men skulle vært 58 mm. Visuelt skjemmende med bredere dørliste enn vindusliste. Anbefaler å skifte vindusliste til samme bredde som dørliste, da evt skifte av dørliste vil medføre synlige sår etter spiker i veggplater <i>Utførelsen:</i> Er akseptabel med unntak av noen få punkter som spesifiseres. - Gulvliste på hems har ikke understøttelse. Anbefaler understøttelse med trekantliste eller lignende og nye lister - Utvendig hjørne takliste hems ikke pent. Anbefaler skifte - Anbefaler liste rundt dragere ved skillevegg og endevegg for å skjule gliper, samt oppnå likhet som ved gavlvegg - Gliper og sår enkelte steder ved/på vindus-/dørforinger, spesielt ved heve-/skyvedører	Avviser reklamasjon da det er levert i hht kontrakt Avviser reklamasjonen med samme begrunnelse som tidligere Vil utbedre 2 av de spesifiserte forholdene. Gjelder utvendig hjørne på takliste på hems – skal byttes. Vil dessuten liste rundt dragere.