

Protokoll i sak 656/2012

for

Boligtvistnemnda

13.09.12

Saken gjelder:

Reklamasjoner knyttet til utførte arbeider. Krav om utbedring, prisavslag og erstatning

1. Sakens faktiske sider

Forbrukeren skal få oppført en enebolig med sokkelleilighet. Boligen skal bygges med yttervegger av Leca Isoblokk og med Leca dekkeelementer. Det fremkommer i en takstrapport fra 18. november 2011 at boligen har en grunnflate på ca 340 m², og at den har 3 etasjer.

Det er for nemnda fremlagt en ikke underskrevet kontrakt, datert 30. oktober 2008. Det opplyses at den inngås mellom forbrukeren og et firma som skal stå for utførelse av "*diverse murerarbeide/murpussing*".

I et tilsvarende svar til nemnda fra 12. juni 2012 opplyser entreprenørens advokat at forbrukeren opprinnelig engasjerte en annen entreprenør enn den innklagede til å føre opp boligen, men at denne entreprenøren gikk konkurs. Det førte til at forbrukeren tok kontakt med innklaget entreprenør i april 2009, med en forespørsel om *han* ville påta seg oppgaven med å fullføre byggeprosjektet.

Dette førte til at entreprenøren ga et pristilbud med leveransebeskrivelse, datert 22. april 2009. Entreprenøren tilbyr seg først og fremst å levere materialene til råbygget inkl. altaner, samt å utføre tømmerarbeidene knyttet til dette. Blant postene i tilbudet er det en om "*Vindu og utvendige dører inkl. sålebenker*", stor kr 275 000, der det til sist opplyses at:

Beslag under dører og vindu (solebeslag) er med. Denne posten omfatter vindu montert i murvegg, men ikke innfuga / tetta rundt

I en annen post om "*Tettetilbehør rundt vindu og utvendige dører*", stor kr 18 000, beskrives:

Bunnfyllingspølse, akryl fugemasse og fugeavdekking
For denne posten er det ikke med arbeid, kun materialer

Til sokkelleiligheten tilbyr han kun en materialleveranse. Total tilbudssum er kr 1 078 000 inkl. mva.

Kravet om tapte husleieinntekter avvises som før, men forbrukeren anmodes om å dokumentere hvilke tiltak han har gjort for å få leiligheten utleid i perioden, med henvisning til forbrukerens tapsbegrensningsplikt.

Kravet om innbetaling av kr 35 000 opprettholdes. I tillegg kreves det at forbrukeren skal dekke påløpte advokatutgifter på kr 11 000. Dersom beløpet ikke innbetales innen 22. februar 2012, varsles det at det vil bli tatt ut forliksklage.

Forbrukerens advokat svarer 14. februar 2012. Hun opplyser at det *ikke* medfører riktighet at det firmaet som forbrukeren engasjerte til å foreta pussing av mur også skulle forestå tetting. Den usignerte avtalen med firmaet fremlegges. Den er datert 30. oktober 2008, og beskriver kun at det skal utføres "*diverse murerarbeide/murpussing*". Dermed hevdes det at det arbeidet som dette firmaet utførte ikke kan ses i sammenheng med de anførte manglene som entreprenøren hevdes å ha ansvaret for. Påstanden gjentas om at sålebensbeslagene ikke er fagmessig montert. Det samme gjelder beslag rundt terrasse, slik det er redegjort for i takstrappportene. Det hevdes for øvrig at forbrukeren flere ganger har reklamert på dette.

Videre hevdes det at entreprenøren ved selvsyn har sett at vann renner inn under sålebensbeslag, og at han da lovte forbrukeren å ta kontakt med vindusleverandøren for å "*forhøre seg om montasje av beslagene*". Det hevdes at forbrukeren ikke har fått noen tilbakemelding om dette, tross gjentatte purringer. Forholdet med bruk av fugeskum hevdes tatt opp med entreprenøren tidligere. E-posten fra 15. februar 2010 vedlegges, der forbrukeren ber om råd for tetting.

Det hevdes at manglene har forhindret forbrukeren i å bo i boligen, da den anses som ubeboelig, og at han således ikke har kunnet flytte inn som opprinnelig planlagt. Det opplyses imidlertid at han nå bor i sokkelleiligheten, da den har færre mangler enn resten av boligen. Dermed anføres det at forbrukeren har overholdt sin tapsbegrensningsplikt. De tapte leieinntektene kreves fortsatt erstattet.

Det bestrides at tilbakeholdt beløp er kr 35 000. Rett beløp hevdes å være kr 17 000.

Dersom man ikke kommer til enighet, opplyses det at forbrukeren ønsker å fremme sak for Boligtvistnemnda.

Forbrukeren innhenter en uttalelse fra et annet byggefirma vedrørende lufttetting, spesielt knyttet til konstruksjonen i overgangen tak vegg. Han mottar brev om dette, datert 5. mars 2011, men til e-post fra 13. august 2012 vedlegges en påtegning fra firmaet om at rett dato skal være 5. mars 2012. Det hevdes å foreligge en mangel som "*vil føre til varmetap, reduksjon av komfort og fare for kondensering med følgeskader over tid*". Fotografier og en tegning vedlegges. Det anføres at de benyttede asfaltplatene ("kubbinger") mellom taksperrene mangler understøttende spikerslag og at det er manglende "*fugetetting eller teiping*". Platene opplyses nå montert med en klaring på 3 – 4 mm mot sperresidene slik at det er direkte luftlekkasje inn. Dessuten opplyses det at undertakplatene ikke er klemmt mot kubbingene, og at det derfor vil bli store åpninger også der. Også i overganger mellom sidevegger på arker og takflater hevdes det å være observert store luftlekkasjer.

Det hevdes at "*skikkelig og varig utbedring bare kan skje fra utsiden, der takplater og undertak må fjernes for å komme til med fagmessig tetting av kubbing og overganger*".

Samtlige utbedringer kostnadsberegnes totalt til kr 158 750 inkl. mva. Det poengteres imidlertid at man kun har besikket de nevnte forhold, og at det ikke er foretatt noen full gjennomgang av hele bygget.

Forbrukerens advokat sender brev til motparten datert 20. februar 2012. (Det fremkommer imidlertid senere, i e-post fra 4. september 2012 at rett dato skal være 7. mars) Hun opplyser at forbrukeren *nå* ved utførelse av innvendige arbeider i taket i 3. etasje har oppdaget ytterligere mangler. Hun viser i den anledning til innholdet i overnevnte rapport som opprinnelig er datert ca 1 år tidligere, 5. mars 2011, men der rett dato senere opplyses å være 5. mars 2012. Det påpekes at firmaet mener at utbedring er nødvendig, og at de stipulerer kostnadene til kr 158 750. Advokaten anfører at entreprenørens arbeid ikke er fagmessig utført, og at det således foreligger mangler i hht buofl §§ 7, 9 og 13. For øvrig hevdes det igjen at entreprenøren, i hht avtalen skulle levere "*tett råbygg, som innebærer tak og takkonstruksjon*". Det kreves prinsipalt utbedring, subsidiært prisavslag.

Da motparten ikke svarer følger nytt brev 9. mai 2012. Nå reklameres det også på at terrassen er montert for høyt i forhold til tegninger, noe som hevdes å ha medført at det har blitt "*et ekstra lite trinn opp*" når man går ut på terrassen. Det vises igjen til buofl §§ 7, 9 og 13, og det anføres at forholdet utgjør en mangel. Det kreves prinsipalt utbedring, subsidiært prisavslag.

Samtidig opplyses det at forbrukeren nå ikke ser annen løsning enn å sende saken til Boligtvistnemnda.

Forbrukeren fremmer sak for nemnda 16. mai 2012. Han viser til at det ikke er avholdt noen overtakelsesforretning, og at det var han selv som måtte kontakte takstmann for å få entreprenøren til å stille til befaringen 21. september 2010. Forbrukeren viser spesielt til pkt 7 i referatet, forfattet av takstmannen, der det angis at "*utviklinga observeres fram til ny befaring om et år*". Slik befaring hevdes ikke å ha funnet sted. Forbrukeren viser for øvrig til at han nylig har reklamert på det "*ekstra trinnet*" ut til terrassen. Han mener det skal finnes en "regel" om at terrassegulvet skal ligge minst 5 cm lavere enn ferdig gulv innvendig. Forbrukeren krever at "*alle forhold rettes*", eller at det gis et prisavslag stort kr 299 875 pluss renter. (kr 141 125 + 158 750) Videre krever han erstatning stor kr 45 000 for tapte leieinntekter, pluss kr 7 500 for takstmannsassistansen, til sammen kr 52 500 pluss renter. Utestående beløp oppgis til kr 17 000.

Før entreprenøren mottar klagen har entreprenørens advokat engasjerer egen takstmann for vurdering av "*innsetting av vindu*" og "*utførelse av vindsperre*". Han foretar befaring 26. april 2012, der forbrukeren, entreprenøren og entreprenørens advokat er med. Rapporten fremlegges 21. mai. Som grunnlag har takstmannen hatt tilgang til de andre takstrapportene og uttalelsene, kontrakten mellom partene inkl. entreprenørens opprinnelige pristilbud, og korrespondansen mellom advokatene. Takstmannen beskriver hvordan tettelsningen rundt vindu bør være, og hvordan det er gjort i angjeldende tilfelle. Han skriver bl.a.:

Vanninntrenging rundt vindu skyldes for dårlig utført og stedvis helt manglende to-trinnstetting mellom vindu og yttervegg. I henhold til kontrakten er tettingen byggherrens ansvar, men «entreprenøren» må bidra med tilrettelegging slik at byggherren kan utføre dette. Her har byggs-kum og beslag hindret byggherren i å utføre tettingen.

For å bringe forholdet i orden må byggs-kum og beslag fjernes. Beslagene er dessuten feil produsert. Beslagene må utføres med pusskant. Puss må fjernes rundt vindu. Deretter kan byggherre utføre fuget bunnfylling, «entreprenøren» kan utføre beslag og byggherre kan utføre dekkplaster og puss ned på beslagets pusskant.

Når det gjelder observerte utettheter med vindsperre i overgangen vegg tak, anbefales det at:

Forholdet utbedres ved å utføre vindsperreduk mellom taksperrer. Duken fuges og det benyttes klemlekter for å klemme duken tett mot sperrer, bunnsvill og sutaksplater

Slik utbedring kan utføres fra innvendig side eller fra utvendig side. Utført fra innvendig side vil kostnaden bli:
40 lm x 300 kr/m = 12 000 ekskl. mva

Takstmannen konkluderer imidlertid med at tetting *må* skje fra utsiden, slik forholdet *nå* er, og at kostnaden da blir høyere, stor kr 44 400 ekskl mva pga behovet for stillas, riving og reetablering av raftekaske etc.

Entreprenørens advokat skriver til motparten 22. mai 2012. (Før han mottar forbrukerens klage for nemnda) Han fastholder tidligere fremsatte anførsler vedrørende vannlekkasjene. Overnevnte takstrapport vedlegges. Med henvisning til avsnittet om at entreprenøren, ved en utbedring, må "*bidra med tilrettelegging*" opplyses det at entreprenøren er innstilt på å ta kontakt direkte med forbrukeren om dette, da utbedringen krever et samarbeid mellom partene, slik takstmannen beskriver. Entreprenøren vil da kreve at utbedringen finner sted på en slik måte at han får *se* og får dokumentert hvordan forbrukeren utfører tettingsarbeidet, slik at man unngår en ny konflikt om forholdet. Det anmodes om svar på om en slik fremgangsmåte kan aksepteres, på nevnte vilkår.

Når det gjelder vindtettingen, vises det til takstmannens utsagn om at det som *må/bør* gjøres *kunne* vært gjort både fra innsiden og utsiden av huset, men at det *nå* kun er mulig å få gjort fra utsiden. Årsaken er at forbrukeren selv har utført innvendige arbeider som hindrer tilkomst til de aktuelle stedene. Advokaten anfører at forbrukeren første gang reklamerte på forholdet 20. februar 2012. Dermed tas det forbehold om å kunne anføre at det er reklamert for sent, i det det hevdes at forbrukeren må ha hatt kunnskap om utetthetene tidligere.

Det vises for øvrig til at det i motpartens brev fra 20. februar 2012 "*synes*" å være lagt til grunn at forbrukeren først avdekket lekkasjepunktene da han kledde igjen veggene i 2. etg, og at han tross *det* valgte å kle igjen veggene, "*vel vitende om forholdet*". Dersom det legges til grunn at forbrukeren *ikke* har reklamert for sent, anføres det at entreprenøren *uansett* hadde utbedringsrett for det påpekte forholdet, men da basert på situasjonen da forholdet ble avdekket. Det anføres også at entreprenøren er grunnleggende uenig i den innhentede uttalelsen fra 5. mars 2012 om at en "*skikkelig og varig utbedring bare kan skje fra utsiden*", med henvisning til den egeninnhentede takstrapporten fra 21. mai 2012 om at den *kunne* vært utført fra begge sider. Den oppgitte utbedringskostnaden på kr 158 750 inkl mva hevdes å være "*basert på et unødvendig og altfor omfattende utbedringsarbeid som ikke under noen omstendighet kan kreves erstattet*" av entreprenøren. Det enkleste hevdes å ville vært utbedring fra innsiden *før* veggene ble kledd igjen. Eneste fornuftige alternativ anføres nå å være utbedring fra utsiden, slik den siste takstmannen beskriver. Selv om entreprenøren ikke erkjenner ansvar, er han allikevel villig til å bidra til en minnelig løsning. Han tilbyr 2 alternativer. Det ene går ut på at entreprenøren yter en økonomisk kompensasjon stor kr 12 000 + mva, dvs tilsvarende det overnevnte takstmann oppgir som kostnaden for innvendig utbedring, om den var blitt utført da det var mulig. Det andre alternativ går ut på at forbrukeren selv sørger for stillas og fjerner raftekasser etc., slik at man kommer til fra utsiden. Entreprenøren vil da forestå selve tettingen, mot at forbrukeren påtar seg reetableringen av raftekasser og fjerner stillaset. Det anmodes om svar på om dette kan aksepteres, og hvilken løsning som foretrekkes.

Når det gjelder reklamasjonen knyttet til høyden på terrassegulvet påpekes det bl.a. at det er svært lenge siden terrassen ble montert, og at forholdet med høyden må ha vært kjent for forbrukeren i lang tid. Dermed anføres det at det er reklamert for sent. Dessuten vises det til at det var forbrukeren som selv stod for murerarbeidet, og at han dermed selv har ansvaret for at muren eventuelt ble for høy i forhold til tegningene. Det hevdes at entreprenørens oppgave kun var å montere terrassen på muren. Dermed avvises reklamasjonen også på dette grunnlaget.

Forbrukeren svarer i et udatert notat/brev. I et senere tilsvare fra motparten opplyses det at entreprenøren mottok brevet 7. juni 2012. Forbrukeren påpeker at entreprenørens takstmann ikke omtaler at det er flere beslag som er feilmontert, og hevder at han ved befaringen 26. april 2012 viste takstmannen et beslag der kanten på dette ikke en gang var i "*kontakt*" med vinduet. Det vises for øvrig til at det også i takstrapporten fra 18. november 2011 omtales feilmontasje. Forbrukeren opplyser imidlertid at det kun er utett *under* beslagene, mens det er helt tett på sidene av vinduer og over. Han viser til at det ikke er mulig å foreta tetting under beslagene fra innsiden.

Forbrukeren stiller seg positiv til et samarbeid med entreprenøren om løsning, men spør hvordan dette skal fungere i praksis, og hvem som skal gjøre hva. Han spør også om beslag skal byttes, og om vinduene må demonteres for å fjerne og sette inn beslag på nytt, samt hvem som skal sørge for at vinduene "*blir tettet igjen, pusset, primet og malt igjen*".

Vedrørende vindtettingen, hevdes det at ytterveggene ikke var ferdig kledd igjen da forholdet med lekkasjepunkter ble avdekket, som beskrevet i rapporten fra 5. mars 2012. Forbrukeren beklager at *han* ikke oppdaget forholdet tidligere, men han hevder at det var vindstille da "*dampsperre/takleker*" ble montert. For øvrig opplyser han at raftekassene nå er beiset med 2 strøk oljedekkbeis, og han spør om kostnaden med dette er medtatt i kostnadsoverslaget fra entreprenørens takstmann.

Forbrukeren har også sendt entreprenørens takstrapport til det firmaet som uttalte seg om luftlekkasjen i mars 2012, med anmodning om kommentarer. Han gjengir mottatte svar. Takstmannens utsagn om, og beskrivelse av at det "opprinnelig" ville vært mulig å foreta utbedring fra innsiden betegnes som en mangelfull "*reparasjonsløsning*", der kostnaden dessuten ville blitt minst 3 ganger høyere enn anslått.

Forbrukeren bemerker videre at entreprenøren ikke kommenterer øvrige fremsatte reklamasjoner, samtidig som han opplyser at det fortsatt er en "*stor lekkasje i innskjærte beslag i overgang mellom yttervegg / takoverbygg*" og terrasse.

Når det gjelder høyden på terrassen, bemerker forbrukeren at han finner det urimelig at det er *han* som skal få skylda for at entreprenørens arbeider ikke er fagmessig utført i hht gjeldende krav. Han anfører at entreprenøren enkelt kunne klart å måle seg frem til korrekt høyde, og sørget for justert høyde, enten ved å informere om forholdet, eller ved selv å justere høyden på de underliggende dragerne. Slik det nå er, hevdes disse tvert om justert "*opp*" med kiler i underkant.

Entreprenørens advokat gir tilsvare 12. juni 2012. Han finner det noe vanskelig å tolke hvilke forhold som forbrukeren nå anfører er mangelfulle, og hvilke mangler som gjøres gjeldene, men han tolker disse til å gjelde 3 forhold etter den avholdte befaringen 26. april 2012. Det gjelder:

1. Utetthet rundt vindu og dører
2. Vindtetting – tak
3. Veranda – for høyt anlagt

Advokaten redegjør for saken, men står fast ved tidligere standpunkt og begrunnelsene for disse gjengitt i overnevnte korrespondanse. Spesielt vises det til at entreprenøren, i brevet fra 22. mai 2012, fremsatte et forslag til minnelig løsning. Det hevdes imidlertid at forbrukeren ikke svarte på forslaget i brevet som entreprenøren mottok 7. juni.

Vedrørende tettingen rundt dører og vinduer, vises det igjen til postene i entreprenørens tilbud om at entreprenøren ikke påtok seg ansvaret for fugging og tetting. Det hevdes igjen at forbrukeren engasjerte et annet firma til dette arbeidet, selv om dette ble avvist av motparten 14. februar 2012. Boligtvistnemnda henstilles å pålegge forbrukeren å fremlegge avtalen med firmaet, samt alle fakturaer som han har mottatt fra dette. (Siktes imidlertid trolig til avtalen fremlagt for nemnda som vedlegg til brevet fra 14. februar)

Når det gjelder vindtettingen gjentas utsagnet om at det første gang ble reklamert på denne i brevet fra 20. februar 2012. Det anføres dermed at det *er* reklamert for sent. Tross *det* opplyses det at entreprenøren er villig til å bidra med utbedring i hht sitt forslag fra 22. mai 2012, men det påpekes at *det* ikke innebærer noen erkjennelse av *plikt* til utbedring.

Vedrørende terrassen anføres det igjen at det er reklamert for sent, samtidig som det igjen påpekes at entreprenøren kun monterte denne på den muren forbrukeren hadde fått oppsatt. I den grad muren var for høy i forhold til vist høyde på tegningene, (ikke fremlagt for nemnda) så var *det* forbrukerens ansvar. Reklamasjonen avvises også på *det* grunnlaget.

Kravene om prisavslag og erstatning avvises med samme argumentasjon som tidligere. Det kreves for øvrig at forbrukeren skal dekke entreprenørens saksomkostninger.

Forbrukeren gir tilsvaret 21. juli 2012. Han bestrider at han ikke har svart på entreprenørens forslag om løsning knyttet til utbedringer, og viser til sitt brev som entreprenøren mottok 7. juni. Forbrukeren hevder at det har vært *entreprenøren* som ikke har ønsket å samarbeide, og ikke *han*.

Vedrørende beslagene under vinduene vises det til at det ikke er mulig å tette der *etter* at beslagene er montert, da slik tetting ikke kan utføres fra innsiden. Forbrukeren påpeker igjen at det kun er i underkant av vinduene det lekker vann, ikke over eller på sidene. Dessuten anføres det igjen at beslagene flere steder ikke er i "*kontakt med vinduskarmen*". Det vedlegges en rekke tekstede fotografier som viser steder der det har vært eller er lekkasje/fuktighet.

Forbrukeren hevder at beslagene nå er ødelagt etter at de har vært tatt ut og satt inn flere ganger, og påpeker at takstmennene også har påvist at de er feil utformet.

Når det gjelder manglende vindtetting, hevder forbrukeren at *han* ikke kan gjøres ansvarlig for at entreprenøren ikke utbedret sine feil.

Vedrørende terrassen opplyser forbrukeren at årsaken til at han ikke reklamerte på høyden tidligere, var at han var mest opptatt av at beslagene i første omgang hadde fall innover. Først senere innså han at terrassen egentlig var montert for høyt.

Når det gjelder forholdet med fremskaffelse av brukstillatelse, hevdes det at entreprenøren forsinket prosessen med innsending av nødvendige papirer til kommunen med 2 – 3 måneder. Det hevdes at årsaken var uenigheten om det tilbakeholdte beløpet stort kr 17 000, og at entreprenøren ikke ville søke om brukstillatelse før innbetalingen hadde funnet sted.

Nemndas sekretariatsleder kontakter forbrukeren og anmoder om at han tar initiativet til et avklaringsmøte med entreprenøren med sikte på å oppnå enighet om en prosedyre for utbedring knyttet til beslagarbeid og tetting, basert på entreprenørens innhentede takstrapport fra 21. mai 2012, hans forslag til minnelig løsning nedfelt i tilsvaret fra 22. mai, og forbrukerens utsagn i brevet som entreprenøren mottok 7. juni 2012. Forbrukeren sender e-post til entreprenørens advokat 8. august og foreslår et møte fredag 10. august, eller mandag 13. august. Han opplyser for øvrig at han reiser på jobb (offshore) 14. august.

Entreprenørens advokat svarer samme dag at han har oversendt e-posten til entreprenøren, men at han selv ikke kan delta i noe møte kommende fredag.

Forbrukeren sender e-post til nemnda 12. august 2012 der han informerer om at han ikke har fått noen respons på sitt forslag til møte.

Entreprenørens advokat sender e-post til nemnda 13. august 2012 der han beklager at det ikke var mulig å få til møtet, men han poengterer at *det* ikke skyldes noen uvilje fra entreprenørens side. Årsaken opplyses å ha vært den korte fristen. Det vises for øvrig til entreprenørens fremsatte forslag til konkret løsning, en løsning som det igjen hevdes at forbrukeren ikke har respondert på. Det bemerkes også at forbrukeren valgte å fremme sak for Boligtvistnemnda 16. mai 2012, til tross for at han *visste* at entreprenøren ventet på takstrapporten fra 21. mai, og etter denne ville fremsette et løsningsforslag.

Entreprenørens advokat gir tilsvaret 29. august 2012. Han påpeker igjen at forbrukeren valgte å fremme sak for nemnda før han mottok rapporten fra entreprenørens takstmann, til tross for at han visste at denne ville komme, da han selv var med på befaringen. Det påpekes også at forbrukeren valgte å sende sitt tilsvaret direkte til entreprenøren 7. juni, til tross for at han visste at entreprenøren ble bistått av advokat.

Det bemerkes for øvrig at man finner det underlig at den rapporten som forbrukeren innhentet vedrørende lufttetthet hevdes å være feildatert med 5. mars 2011, da riktig dato hevdes å være 5. mars. Det vises til at motpartens advokat omtaler rapporten allerede 20. februar 2012, dvs 14 dager *før* anført rett dato.

Advokaten vedlegger en snittegning av bygningen, som opplyses å være datert 17. mars 2008. Det hevdes at entreprenøren konkret diskuterte med forbrukeren hvilken løsning som skulle velges ved raftet, og at man valgte en løsning som i utgangspunktet skulle spare forbrukeren for materialer, kostnader, og mye arbeid når han selv skulle utføre innredningsarbeidene. Det anføres at forbrukeren aksepterte løsningen da han startet med sine arbeider, og at han således selv var ansvarlig for å sørge for at tettingen ved raftet var i orden. Uansett fastholdes det at tettingen ved raftet enkelt kunne vært utført fra innsiden, slik entreprenørens takstmann beskriver. Dermed anføres det at entreprenørens ansvar maksimalt kan settes til det beløpet takstmannen angir for innvendig tetting. (kr 12 000 ekskl mva)

Forbrukeren svarer 29. august 2012 at han ikke har ytterligere kommentarer ut over at entreprenøren først skaffet takstmann *etter* at "*vindlekkasjen på takkonstruksjonen ble oppdaget*".

I en e-post fra forbrukerens advokat 4. september 2012, opplyses det at brevet datert 20. februar 2012 har feil dato. Rett dato opplyses å være 7. mars 2012. Det vil si at brevet ble skrevet 2 dager *etter* den innhentede rapporten knyttet til lufttetthet.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Forbrukeren skal få oppført en enebolig med sokkelleilighet, bygget med yttervegger av Leca Isoblokk og med Leca dekkeelementer. Boligen skal være i 3 etasjer, og ha en grunnflate på ca 340 m². Han velger delt entrepris, og det er for nemnda fremlagt en ikke underskrevet kontrakt, datert 30. oktober 2008, med et firma som skal stå for utførelse av "*diverse murerarbeide/murpussing*".

I et tilsvarende svar til nemnda fra 12. juni 2012 opplyser entreprenørens advokat at forbrukeren opprinnelig engasjerte en annen entreprenør enn den innklagede til å føre opp boligen, men at denne entreprenøren gikk konkurs. Det førte til at forbrukeren tok kontakt med innklaget entreprenør i april 2009, med en forespørsel om *han* ville påta seg oppgaven med å fullføre byggeprosjektet.

Entreprenøren gir pristilbud med leveransebeskrivelse, datert 22. april 2009. Han tilbyr seg først og fremst å levere materialene til råbygget inkl. altaner, samt å utføre tømmerarbeidene knyttet til dette. Blant postene i tilbudet er det en om "*Vindu og utvendige dører inkl. sålebenker*", stor kr 275 000, der det til sist opplyses at:

Beslag under dører og vindu (solebeslag) er med. Denne posten omfatter vindu montert i murvegg, men ikke innfuga / tetta rundt

I en annen post om "*Tettetilbehør rundt vindu og utvendige dører*", stor kr 18 000, beskrives:

Bunnfyllingspølse, akryl fugemasse og fugeavdekking
For denne posten er det ikke med arbeid, kun materialar

Partene inngår 30. april 2009 "*Kontrakt om utførelse av arbeider i forbindelse med oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus*". Tegninger (ikke fremlagt for nemnda) og overnevnte pristilbud med beskrivelse utgjør vedleggene til kontrakten. I punkt 6.2 avtales "*fastpris*" lik tilbudsummen.

Entreprenøren utfører sine tømmerarbeider. Vinduer og dører monteres i åpningene i Leca-murene som forbrukeren selv har stått for. Entreprenøren fuger inn og "fester" komponentene med polyuretaneskum. Under vinduer og dører monteres beslag. Beslag monteres også langs terrasse, i overgangen terrassegulv - vegg.

I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at entreprenørens arbeider ble avsluttet i første eller andre uke i september 2009, men at det ikke har vært avholdt noen overtakelsesforretning. Råbygget var da oppsatt. Forbrukeren skal selv stå for innredningsarbeidene, samt ferdigstillelsen av fasadene.

Forbrukeren foretar tetting rundt dører og vinduer, men han erfarer etter hvert at det er utett under vinduene, og at det der trekker inn fuktighet og vann. Han registrerer også bl.a. at det trekker inn fuktighet under fremkanten av terrassen. Han engasjerer derfor en takstmann som 22. oktober 2009 foretar befaring av boligen. Takstmannen beskriver i sin rapport datert 5. november 2009 hvordan han mener tettingen *skulle* vært utført rundt vinduer og dører, og hvordan det er gjort. Han hevder at det foreligger flere mangler, spesielt med utførelsen knyttet til beslag og tetting under vinduer. De benyttede sålebensbeslagene, levert og montert av entreprenøren, hevdes å være feil utformet ved at de mangler en nødvendig pussekant, og ved at hjørnene i endene ikke er tettet. Dessuten hevdes det at det ikke er etablert en anbefalt to-trinnstetting i form av atskilt regn- og lufttetting med et drenert og ventilert hulrom i mellom.

Også rundt terrassen hevdes den etablerte beslagløsningen å være mangelfull.

Takstmannen påpeker også en del andre forhold. Stikkord fra disse:

- Det burde vært etablert et beslag på toppen av en utvendig montert limtredrager.
- Utvendig treverk står et par steder i direkte kontakt med murvegger. Uheldig med hensyn til fuktighet i kontaktflater. Øker faren for råteskader
- Uheldig hull bak vegg i sammenskjæring takflater. Risiko for inndriv av regn og snø. Har imidlertid ikke besiktiget tettedetaljer
- Ikke benyttet start- og sluttmønekapper. Kun er "*lapp*" klippet til under vanlig buet mønepanne
- Mangler netting bak spalter mellom panelbord i raftekaske. Insekter kan trenge inn å etablere seg
- Påvist betydelige mengder vann i røykpipe. Tvil om benyttet pipehatt er egnet for formålet. Må dokumenteres
- Ikke montert avløp fra alle takrenner

Entreprenøren kommenterer takstrapporten i brev til forbrukeren 9. juni 2010, der han bl.a. hevder at den utførelsesløsningen som takstmannen anbefaler og beskriver for tetting rundt dører og vinduer er den samme som *han* muntlig beskrev for forbrukeren, og gjentok i en e-post fra 30. november 2009. (Ikke fremlagt for nemnda) Når det gjelder utførelsen, vises det til at det var forbrukeren som selv skulle stå for denne. Entreprenøren anfører at han *kun* skulle levere "*tetteprodukt etter anrop*" fra forbrukeren, og at han ikke kan lastes for at forbrukeren ikke benyttet hans anbefalte løsning og hans produkter. Polyuretantettingen rundt vinduene hevdes å utgjøre en bunnfylling. For det øvrige som ikke er levert, opplyses det at forbrukeren vil bli kreditert kr 16 000 inkl. mva. *Det* anføres å være i hht opprinnelig tilbudssum (kr 18 000) minus fugeskummet som erstatter den beskrevne bunnfyllingspølsa.

Lekkasjen rundt terrassen hevdes tettet.

Når det gjelder de andre punktene opplyses det at:

- Det vil bli montert beslag på toppen av limtredrager – også på enden.
- Der treverket kommer, eller kan komme i kontakt med mur vil det bli fuget
- Hullet bak vegg vil bli tettet med beslag, men det påpekes at det var forbrukeren arkitekt som var skyld i at løsningen ble som den ble

- Det bestrides at løsningen ved møneavslutningen består av en utklipt "*lapp*", da den hevdes utført med leverandørens "*deler*".
- Det erkjennes at det ikke er montert netting i raftekasser, men entreprenøren påpeker at det er slik han gjør det. Han anfører at det ikke er noe forskriftskrav til netting, og hevder at det har vist seg å være mer vepsebol der netting har blitt brukt. Netting hevdes dessuten å bli mer og mer tett ved utvendig overflatebehandling av treverk, noe som dermed vil føre til dårligere lufting.
- Det benyttede pipebeslaget opplyses laget av en blikkenslager som har laget hundrevis av slike. Det omtalte vannet antydes å ha kommet inn i pipa før pipehatten ble montert. Entreprenøren er imidlertid villig til å ta en ny vurdering av forholdet etter at pipa har vært i bruk en tid.
- Avløp for takvann vil bli sjekket og eventuelt utbedret når de andre punktene er utbedret/kontrollert. *Det* skal skje så snart som mulig.

Entreprenøren, forbrukerens takstmann og forbrukeren foretar befaring 21. september 2010. I en e-post til forbrukeren datert 23. september lister takstmannen opp det *han* mener man ble enige med entreprenøren om:

1. Avløp takrenne i front altan tilknyttet taknedløp i sydøstlig ende av altanen
2. Avløp fra takrenne som nå er ført ned på overbygg over inngangsdør til u.etg. fjernes. Nytt avløp etableres i andre enden av takrenne
3. Div. "luftehatter" i vindusprofiler mangler
4. Ytterdør hovedetg. har skader i overflatebehandling og "innramming" av glass sprekker/delaminerer. Videre er dørblad svært trangt karmet, som medfører at det nærmest er umulig å unngå at døra henger
5. Det monteres beslag på ende limtre drager
6. Beslag under terskel terrassedør har motfall
7. Utførelse av avslutning av tekking på altan mot vegg var et vesentlig tema. BH har selv foretatt utbedringer med fuging over og på ender av innslisset beslag. Det er påtalt at beslagutforminga ikke er god og at slissutforming og bredde burde vært annerledes for å sikre best mulig fugeløsning. Utviklinga observeres fram til ny befaring om ett år.

Forbrukeren melder skade til sitt forsikringsselskap. Skadedatoen oppgis til 10. oktober 2011. Selskapet engasjerer en takstmann som befarer forholdene 12. oktober. Hans rapport til forsikringsselskapet er datert 18. november 2011. I overskriften opplyses det å foreligge "*vanninntrengning ved vinduer og gjennom mur*", samt en "*utett tekking på veranda*". Det opplyses at det kun er sokkelleiligheten som er innredet og tatt i bruk, mens 1. og 2. etasje ikke er innredet. Også denne takstmannen påpeker at de leverte og benyttede sålbenkbeslagene ikke har "*loddet eller sveiste hjørner og pusskant*" i hht et gjengitt Byggdetaljblad fra NBI. Lecamuren opplyses oppsatt av et firma som pusset denne, og som også pusset vindussmygene. Det opplyses imidlertid at det var forbrukeren *selv* som foretok fuging med elastisk fugemasse mellom vinduer og vindussmyg.

Takstmannen skriver at forbrukeren har oppdaget at det trenger inn vann under vinduene, hovedsakelig i hjørnene på alle vinduer mot sør, vest og øst "*når det regner og blåser over flere dager*". Han opplyser videre at han foretok en "test" ved å spyle på vinduene med en hageslage, og at han da konstaterte vanninntregning på omtrent samtlige vinduer. Vannet kom dels inn over oppbrett på sålbenkbeslag og dels inn i hjørner på beslag, der beslaget var brettet opp og pusset inn i smyget. Under befaringen ble det også funnet oppbløtte oppkilingsklosser under hovedvindu mot sør i stue, noe som ble tatt som tegn på at det fortsatt er utett under dette vinduet. *Det* ble også konstatert med å spyle vann på utvendig dekklist. Vinduet anbefales kontrollert for ytterligere utettheter.

For øvrig opplyser takstmannen at han oppdaget at *"elastisk fugemasse i reife til innslisset takbeslag hadde sluppet/manglet vedheft til puss"*, ved takoverbygg over inngangsparti og ved utstikk mot sør på terrasse i 1. etasje. På disse stedene ble det konstatert at muren på innsiden var fuktig, og at det var spor av kalkutslag.

Også i fremkant av undergulvet på terrassen opplyses det å ha blitt konstatert *"lekkasje og misfarging"*. Skaden opplyses bl.a. å vise seg som *"oppbløtt og misfarget sponplate på flere plasser"*.

Under *"Konklusjon"* anføres det som *"skade 1"* at det er utettheter ved vinduer som skyldes bruk av feil type sålbenkbeslag uten pusskant og tette hjørner i hht avbefaling i Bygghetningsbestemmelser. Dessuten hevdes beslaget enkelte steder ikke å være ført tilstrekkelig langt opp i spor på vinduskarmprofil. Videre anføres det å være utett mellom vinduene bak dekklistene. Årsaken antas å være mangler eller feil på bakenforliggende pakning. Dette forholdet hevdes å måtte kontrolleres nærmere.

Som *"skade 2"* oppgis en utetthet ved tak til tilbygg. Årsaken oppgis å være for liten dybde på reife, og at denne ikke er utført slik at den heller utover. Det opplyses at det isteden er benyttet et vinkelbeslag. Dessuten vises det til at utenpåliggende fugemasse har sprukket slik at regnvann kan trenge inn å bli *"stående"* på beslaget slik at det kan trekke inn. Det hevdes at man ikke bør benytte en slik utenpåliggende fuge, med henvisning til et punkt i et vedlagt Bygghetningsbestemmelser. Det anbefales å foreta en ytterligere vurdering av om pussene er tett nok mot slagregn, og om reifen er dyp nok.

Som *"skade 3"* vises det til at det er utett tekking på terrasse, ved at det er manglende klebing eller for dårlig klebing mellom skvettbeslag og tekking.

Ingen av skadene opplyses å ha ført til innvendige registrerte skader, *"da 1. og 2. etasje ikke er innredet"*.

Takstmannen kommer til at det *"foreligger opplysninger vedrørende skadeårsaken som tilsier grunnlag for vurdering av regress/ansvar mot"* entreprenøren som anføres å ha *"levert og montert vinduene og sålbenkbeslagene, samt bygd terrassen og montert innslissede beslag til tak"*.

Takstmannen beregner at en utbedring av skade 1 vil beløpe seg til kr 58 900, skade 2 kr 10 000 og skade 3 kr 12 000, til sammen kr 80 900 ekskl mva., hvor av arbeidet utgjør kr 65 250 for 145 timeverk a kr 450. Det presiseres at det spesielt haster med utbedring av terrasetekkingen, da sponplatene *der* begynner å gå i oppløsning, noe som i så fall vil øke utgiftene. Utbedringstiden anslås til 2 – 4 uker.

Forbrukeren søker juridisk bistand, og i et brev til entreprenøren datert 14. desember 2011 anføres det at forbrukeren har reklamert på 6 forhold: (Stikkordsmessig)

1. Vanninntrengning i hjørner på sålbenkbeslag på samtlige vinduer mot sør, vest og øst i 1. og 2. etg, samt under verandadør 2. etg, og ved bi-inngangsdør mot nord 1. etg.
2. Vanninntrengning ved takbeslag som er slisset inn i mur ved overbygg hovedinngang, og ved beslag slisset inn i mur mot sør på frembygg 1. etg. Bløter opp grunnmur.
3. Vannlekkasje som har oppbløtt og misfarget sponplate på flere plasser i fremkant tekket terrasse i 1. etg.

Partene inngår 30. april 2009 "*Kontrakt om utførelse av arbeider i forbindelse med oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus*". Tegninger (ikke fremlagt for nemnda) og overnevnte pristilbud med beskrivelse utgjør vedleggene til kontrakten. I punkt 6.2 avtales "*fastpris*" lik tilbudssummen.

I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at entreprenørens arbeider ble avsluttet i første eller andre uke i september 2009, men at det ikke har vært avholdt noen overtakelsesforretning. (I en takstrappport fra 18. november 2011 opplyses det at sokkelleiligheten, på dette tidspunktet, er innredet og tatt i bruk mens 1. og 2. etg. enda ikke er innredet, og kun står som et råbygg i form av pussede og malte Leca-murer med innpussede vinduer med vinylkarmer)

Forbrukeren engasjerer en takstmann som 22. oktober 2009 foretar befaring av boligen. Han opplyser i sin rapport datert 5. november 2009 at han på forhånd fikk tilsendt en e-post fra forbrukeren, med beskrivelse og bilder av de forhold *han* mente ga grunnlag for reklamasjon. (Ikke fremlagt for nemnda) Det fremgår også at det ble informert om at forbrukeren selv hadde stått for mur- og pussarbeidene, men at entreprenøren var engasjert "*for å utføre tømrerarbeide for å fullføre tett råbygg, inkl. altaner*".

Inntrekk av fuktighet under vinduer

Det opplyses at fuktighet har trukket inn i muren i underkant av vinduer flere steder. Takstmannen beskriver hvordan han mener tettingen og utførelsen burde ha vært utført, med en to-trinns atskilt regn- og lufttetting med et drenert og ventilert hulrom i mellom, og hvordan arbeidet er gjort. Før vinduer innsettes vises det til at murblokkleverandøren forutsetter at vindussmyg pusses/slemmes til full poretetting. Det opplyses at det i angjeldende tilfelle er benyttet polyuretaneskum til tetting over og på sidene, uten at det er tatt hensyn til behovet for hulrom bak dekkpuss mot karm. Takstmannen opplyser at spesielt lufttettingen er ufullstendig og at den dels mangler helt i underkarm. *Det* anser han som den vesentligste årsaken til problemet, da vannet der suges inn rundt sålbenkbeslag ved vindbelastning på fasaden. Han anfører dessuten at det benyttede beslaget skulle ha vært utformet med en spesiell pusskant i endene, som anbefalt på en gjengitt Byggforsk-detalj. Det påpekes også at sålbenkbeslag skal hatt et fall *fra* vinduskarm på minst 1:5, mens beslaget under et vindu mot terrasse ikke har slikt fall, og dels har motfall.

Lekkasje fra terrasse

Det opplyses at det har oppstått lekkasje fra en "*tilbygd terrasse/altan*". Denne opplyses å ha en membrantekking under et dekke av impregnert treverk. Takstmannen viser til at Byggforsk anbefaler at membranen trekkes minst 150 mm opp langs alle tilstøtende sider, regnet fra overflatesjiktet, og at den avsluttes bak vindsperre på vegg for å beskytte mot fuktpåkjenninger fra snøsmelting og sprut fra nedbør. På terrasser med takoverbygg anbefales en oppkant på minst 50 mm opp under og mot dørterskel. Dersom terrassen har tretremmer, kan høyden regnes fra membranen. Dersom terrassen er helt uten takoverbygg, anbefales en oppkant på 150 mm. I angjeldende tilfelle fremgår det at membranen er avsluttet opp under et veggbeslag som er montert ca 100 mm over membranen. Beslaget er innskåret i et oppover skrått spor i murpuss, tett med fugemasse. Overgulvets overflate opplyses å ligge 60 mm høyere enn membranoverflaten. Overgulvet er imidlertid *ikke* utført som et tremmegulv. Det kan dermed ikke løftes opp for rengjøring under. Dette hevdes å ville medføre at vann vil demmes opp i løpet av kort tid på grunn av skitt, slik at "*den effektive oppkanten reduseres*". Takstmannen hevder at terrassedekket er plassert for høyt i forhold til "*øvrigt nivå*", og at *det*

4. Konstatert skader der utvendig treverk står i direkte kontakt med murvegger. Hull bak vegg ved sammenskjæring takflater. Ikke benyttet start- og sluttmønekapper – kun klippet til en ”lapp”. Mangler dessuten netting i raftekaske, og beslag over laminert drager. Hevdes videre å være foretatt ufullstendig tetting og avdekking mot grunnmur, samt at det mangler luftehatt til ventilasjon på tak.
5. Manglende innredning av 1. og 2. etg. hevdes å skyldes de manglene som foreligger, og det presiseres at det spesielt haster med å tette lekkasjen i forkant av terrassen for å hindre økte utbedringskostnader.
6. Det anføres at det ikke kan aksepteres at entreprenøren ikke har sendt inn noen anmodning om ferdigattest slik at bo-tillatelse kan utstedes, og at det heller ikke er gjennomført noen *”besiktigelse i henhold til loven og avtale mellom partene”*. Det hevdes dessuten at forbrukeren har blitt hindret i å utføre mange av sine egne arbeider, samt at han har måttet gjøre mye ekstraarbeid på grunn av de foreliggende manglene.

Advokaten anfører at det foreligger mangler som angitt i de 2 takstrapportene. Hun viser til bestemmelser i bustadoppføringslova, og fremsetter krav om retting. Subsidiært kreves prisavslag lik kostnadene med å få manglene utbedret av andre. I den anledning vises det til at utbedringskostnaden er beregnet til kr 80 900 ekskl. mva. i den ene takstrapporten fra 18. november 2011. Dermed kreves kr 101 125 inkl. mva. I tillegg opplyses det å være innhentet kostnadsoverslag knyttet til diverse forhold nevnt i overstående pkt 4. Kostnadene summerer seg til kr 40 000 inkl. mva slik at totalbeløpet blir kr 141 125.

Uansett kreves det i tillegg erstatning, med henvisning til buofl § 35 for økonomiske tap på grunn av manglene. Det kreves til sammen kr 7 500 for takseringskostnader. Videre kreves kr 45 000 for tapte leieinntekter i 6 måneder a kr 7 500, med forbehold om ytterligere tap frem til utbedringer er foretatt.

Da det tilbakeholdte beløpet oppgis å være kr 17 000, men det hevdes *det* å være et langt lavere beløp enn det forbrukeren rettmessig kunne ha holdt tilbake.

Også entreprenøren søker juridisk bistand, og hans advokat svarer på overnevnte brev 9. januar 2012. Han viser til kontrakten mellom partene, og at den er basert på det pristilbudet som entreprenøren ga 22. april 2009. Spesielt fremheves postene om *”Vindu og utvendige dører inkl. sålebenker”* og teksten om at *”Denne posten omfatter vindu montert i murvegg, men ikke innfuga / tetta rundt”*, samt posten om *”Tettetilbehør rundt vindu og utvendige dører”* med teksten om at *”For denne posten er det ikke med arbeid, kun materialar”*. Dermed anføres det at det var avtalt at entreprenøren *kun* skulle sette inn vinduer og dører, men da *uten* å foreta tetting rundt disse. Han skulle kun levere tettmaterialene, men ikke et *”tett råbygg”*. Selve tettingen var det forbrukeren som selv skulle stå for. Det hevdes at forbrukeren var fullt innforstått med dette, og at *det* var årsaken til at han engasjerte et eget firma til utførelsen.

Den leverte ytelsen fra entreprenøren hevdes å ha vært kontraktsmessig vedrørende montering og innsetting av dører og vinduer, og det bestrides at det foreligger mangler med tetting rundt disse som entreprenøren er ansvarlig for. Dermed avvises kravet om retting. Når det gjelder de andre forholdene, vises det til entreprenørens brev fra 9. juni 2010. Det anføres at flere av de nevnte forholdene er rettet, mens de resterende reklamasjonene er avvist. Etter dette hevdes det heller ikke å foreligge grunnlag for et subsidiært prisavslag som krevd.

Kravet om erstatning stor kr 52 500 avvises fullt ut, da det anføres at vilkårene for erstatning ikke er oppfylt, med henvisning til buofl § 35. Standpunktet begrunnes. (Se nedenstående pkt 2.2.5 og 2.2.6)

Partene kommuniserer videre om overnevnte punkter, men de kommer ikke til enighet.

Et nytt forhold fremmes av forbrukeren i brev datert 20. februar 2012, men der rett dato senere hevdes å være 7. mars. I et brev fra hans advokat opplyser det at forbrukeren *nå*, ved utførelse av innvendige arbeider i taket i 3. etasje har oppdaget ytterligere mangler. Hun viser til innholdet i en innhentet rapporten, der et byggefirma som ble engasjert av forbrukeren beskriver at det er store luftlekkasjer i konstruksjonen, spesielt i overgangen tak vegg. Det påpekes at firmaet mener at utbedring er nødvendig, og at de stipulerer kostnadene til kr 158 750. Advokaten anfører at entreprenørens arbeid ikke er fagmessig utført, og at det således foreligger mangler i hht buofl §§ 7, 9 og 13. Det kreves prinsipielt utbedring, subsidiært prisavslag.

Nytt brev følger 9. mai 2012. Nå reklameres det også på at terrassen er montert for høyt i forhold til tegninger, noe som hevdes å ha medført at det har blitt *"et ekstra lite trinn opp"* når man går ut på terrassen. Det vises igjen til buofl §§ 7, 9 og 13, og det anføres at forholdet utgjør en mangel. Det kreves prinsipielt utbedring, subsidiært prisavslag.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 16. mai 2012. Han viser til at det ikke er avholdt noen overtakelsesforretning, og at det var han selv som måtte kontakte takstmann for å få entreprenøren til å stille til befaringen 21. september 2010. Forbrukeren viser spesielt til pkt 7 i referatet, forfattet av takstmannen, der det angis at *"utviklinga observeres fram til ny befaring om et år"*. Slik befaring hevdes ikke å ha funnet sted. Forbrukeren viser for øvrig til at han nylig har reklamert på det *"ekstra trinnet"* ut til terrassen. Han mener det skal finnes en "regel" om at terrassegulvet skal ligge minst 5 cm lavere enn ferdig gulv innvendig. Forbrukeren krever at *"alle forhold rettes"*, eller at det gis et prisavslag stort kr 299 875 pluss renter. (kr 141 125 + 158 750) Videre krever han erstatning stor kr 45 000 for tapte leieinntekter, pluss kr 7 500 for takstmannsassistansen, til sammen kr 52 500 pluss renter. Utestående beløp oppgis til kr 17 000.

Før entreprenøren mottar klagen har entreprenørens advokat engasjerer egen takstmann for vurdering av *"innsetting av vindu"* og *"utførelse av vindsperre"*. Han foretar befaring 26. april 2012, og fremlegger rapport 21. mai. Også denne takstmannen beskriver hvordan tettelsningen rundt vindu burde vært utført, og hvordan det er gjort i angjeldende tilfelle. Han skriver bl.a.:

Vanninntrenging rundt vindu skyldes for dårlig utført og stedvis helt manglende to-trinnstetting mellom vindu og yttervegg. I henhold til kontrakten er tettingen byggherrens ansvar, men «entreprenøren» må bidra med tilrettelegging slik at byggherren kan utføre dette. Her har byggskum og beslag hindret byggherren i å utføre tettingen.

For å bringe forholdet i orden må byggskum og beslag fjernes. Beslagene er dessuten feil produsert. Beslagene må utføres med pusskant. Puss må fjernes rundt vindu. Deretter kan byggherre utføre fuget bunnfylling, «entreprenøren» kan utføre beslag og byggherre kan utføre dekkplaster og puss ned på beslagets pusskant.

Når det gjelder observerte utettheter med vindsperre i overgangen vegg tak, anbefales det at:

Forholdet utbedres ved å utføre vindsperreduk mellom taksperrer. Duken fuges og det benyttes klemlister for å klemme duken tett mot sperrer, bunnsvill og sutakplater

Slik utbedring kan utføres fra innvendig side eller fra utvendig side. Utført fra innvendig side vil kostnaden bli:
40 lm x 300 kr/m = 12 000 ekskl. mva

Takstmannen konkluderer imidlertid med at tetting *må* skje fra utsiden, slik forholdet *nå* er, og at kostnaden da blir høyere, stor kr 44 400 ekskl mva pga behovet for stillas, riving og reetablering av raftekaske etc.

Med grunnlag bl.a. i overstående, fremsetter entreprenørens advokat et forslag til minnelig løsning i brev til forbrukerens advokat 22. mai 2012, men han poengterer at tilbudet ikke innebærer noen erkjennelse av *plikt* til utbedring. Når det gjelder tetting under vinduer, foreslås det at entreprenøren tar direkte kontakt med forbrukeren, da en utbedring krever et samarbeid mellom partene, slik takstmannen beskriver. Entreprenøren vil da kreve at utbedringen finner sted på en slik måte at han får *se* og får dokumentert hvordan forbrukeren utfører tettingsarbeidet, slik at man unngår en ny konflikt om forholdet. Det anmodes om svar på om en slik fremgangsmåte kan aksepteres, på nevnte vilkår.

Når det gjelder vindtettingen tilbys 2 alternativer. Det ene går ut på at entreprenøren yter en økonomisk kompensasjon stor kr 12 000 + mva, dvs tilsvarende det overnevnte takstmann oppgir som kostnaden for innvendig utbedring, dersom denne var blitt utført da det *kunne* ha skjedd. Det andre alternativ går ut på at forbrukeren selv sørger for stillas og fjerner raftekasser etc., slik at man kommer til fra utsiden. Entreprenøren vil da forestå selve tettingen, mot at forbrukeren påtar seg reetableringen av raftekasser og fjerner stillaset.

Forbrukeren opplyser i brev til entreprenøren 7. juni 2012 at han stiller seg positiv til et samarbeid om løsning, men spør hvordan dette skal fungere i praksis, og hvem som skal gjøre hva. Han spør også om beslag skal byttes, og om vinduene må demonteres for å fjerne og sette inn beslag på nytt, samt hvem som skal sørge for at vinduene "*blir tettet igjen, pusset, primet og malt igjen*". Det stilles også spørsmålstegn vedrørende ansvarfordelingen knyttet til utbedring av lufttetthet.

2.2 Tetting rundt vindu/dør/beslag – vannlekkasje og fuktighet

2.2.1 Partenes synspunkter

Forbrukeren hevder at entreprenøren ikke har utført sitt arbeid fagmessig, og at hans leveranse med hensyn til beslag og innsetting av beslag er mangelfull slik at det fører til fuktgjennomtrengning og vannlekkasjer under vinduer og dør, ved overbygg hovedinngang og langs *terrasse*. (*Nemnda velger å behandle forholdene over hoveddør og ved terrasse i eget pkt. 2.3*) Han har fremlagt 2 takstrapporter som begge beskriver hvordan tettingen og utførelsen totalt sett *burde* ha vært utført, med en to-trinns atskilt regn- og lufttetting med et drenert og ventilert hulrom i mellom, og hvordan arbeidet *er* gjort. Det angis at vindussmyg (innskåret spor i Lecamuren) *må* pusses/slemmes til full poretetting før vinduer innsettes, og at beslag bør være utformet med tette ender med en spesiell pusskant, som anbefalt på en Byggforsk-detalj. Dessuten påpekes viktigheten av at sålbenkbeslag skal hatt et fall *fra* vinduskarm på minst 1:5. I den første takstrapporten oppgis det at beslaget under et vindu mot terrasse ikke har slikt fall, og dels har motfall.

I brev fra 1. februar 2012 erkjenner forbrukerens advokat at det var avtalt at forbrukeren skulle "*innfuge/tette rundt vindu og utvendige dører*", mens entreprenøren skulle levere tettetilbehøret, bl.a. i form av en "*bunnfyllingspølse*". Det vises imidlertid til at entreprenøren, da han monterte komponentene, fuget med skum (polyuretan) mellom vinduskarm og vindussmyg slik at de elastiske pølsene ikke kunne anvendes. Forbrukerens advokat hevder

dessuten at vindusleverandørens veiledning angir at det *ikke* skal benyttes fugeskum til slikt arbeid, og at forbrukeren derfor selv måtte utføre ekstraarbeidet med å *"skrape vekk fugeskum for å skulle få tett rundt vinduene"*.

Forbrukeren anfører at entreprenøren hadde ansvaret for å montere sålebankbeslagene, og at det i hht takstrappportene er mangler med beslag som er årsaken til lekkasjene, og *ikke* feil med fuging eller annen tetting. Da vinduer og dører ble montert, hevdes det ikke å ha vært tett *under* disse *før* montering – en tetting det hevdes at entreprenøren hadde ansvaret for. Det anføres dessuten at det er benyttet feil type beslag for innpussing, uten pussekant og uten tette hjørner slik Byggforsk anbefaler. Det vises også til at det er påpekt at enkelte beslag ikke var ført tilstrekkelig langt opp i spor i karmprofil. Forbrukeren har fremlagt en rekke tekste fotografier som viser forholdene.

Entreprenørens advokat anfører i tilsva fra 10. februar 2012 at motparten har erkjent at entreprenøren ikke hadde ansvaret for å *"innfuge/tette rundt vindu og utvendige dører"*. De anførte manglene hevdes å være relatert til mangelfull tetting, et arbeid forbrukeren selv hadde ansvaret for.

Når det gjelder forholdet vedrørende entreprenørens bruk av fugeskum, og forbrukerens arbeid med å skrape dette bort, anføres det at det først ble reklamert på dette forholdet 1. februar 2012. Dersom det medfører riktighet at fugeskum ikke skulle vært benyttet av entreprenøren da han satte inn komponentene i muren, og skummet førte til at bunnfyllingspølsene ikke kunne benyttes, anføres det at forbrukerens pussefirma skulle ha gjort entreprenøren uttrykkelig oppmerksom på forholdet *før* de iverksatte sine tettearbeider.

Sålebankbeslagene hevdes å være *"levert og montert på fagmessig måte"*. De hevdes også kontrollert i ettertid, på forbrukerens anmodning, uten at det ble funnet feil ved disse, men det påpekes at monteringen av beslagene *ikke* innebærer at konstruksjonen blir tett. Det anføres at det *må* foretas tetting ved beslag på samme måte som på siden og over vinduer og dører, og at forbrukeren engasjerte et eget firma til dette, også for tetting rundt sålebankbeslag.

For øvrig hevdes det at entreprenøren ikke mottok noen reklamasjon på beslagene da tettingen skulle bli utført. I den grad forbrukeren eller pussefirmaet ville hevde at det forelå feil ved beslaget, måtte de ha reklamert på dette slik at entreprenøren kunne fått anledning til å foreta eventuelle utbedringsarbeider *før* tettearbeidene ble iverksatt. Da så ikke skjedde, anføres det at de aksepterte entreprenørens leveranse ved å igangsette arbeidene uten innsigelser mot denne.

Entreprenøren viser til at han engasjerte egen takstmann kort tid før forbrukeren fremmet sak for nemnda, og at *han* foretok befarng 26. april 2012 for vurdering av bl.a. *"innsetting av vindu"*. Hans rapport er datert 21. mai. Også denne takstmannen beskriver hvordan tetteløsningen rundt vindu burde vært utført, og hvordan det er gjort i angjeldende tilfelle. Han skriver bl.a.:

Vanninntrenging rundt vindu skyldes for dårlig utført og stedvis helt manglende to-trinnstetting mellom vindu og yttervegg. I henhold til kontrakten er tettingen byggherrens ansvar, men «entreprenøren» må bidra med tilrettelegging slik at byggherren kan utføre dette. Her har byggskum og beslag hindret byggherren i å utføre tettingen.

For å bringe forholdet i orden må byggskum og beslag fjernes. Beslagene er dessuten feil produsert. Beslagene må utføres med pusskant. Puss må fjernes rundt vindu. Deretter kan byggherre utføre fuget bunnfylling, «entreprenøren» kan utføre beslag og byggherre kan utføre dekklist og puss ned på beslagets pusskant.

Med grunnlag i overstående utsagn om hva som trengs for å få til en tilfredsstillende løsning, fremmer entreprenørens advokat et forslag om minnelig løsning i brev fra 22. mai 2012, *før* entreprenøren informeres om at han har blitt innklaget for nemnda. Løsningen skal da baseres på overnevnte anbefaling, men det opplyses at entreprenøren er innstilt på å ta kontakt direkte med forbrukeren om dette, da utbedringen krever et samarbeid mellom partene, slik takstmannen beskriver. Det opplyses for øvrig at entreprenøren da vil kreve at utbedringen finner sted på en slik måte at han får *se* og får dokumentert hvordan forbrukeren utfører tettingsarbeidet, slik at man unngår en ny konflikt om forholdet. Det anmodes om svar på om en slik fremgangsmåte kan aksepteres, på nevnte vilkår.

Det fremgår ikke om entreprenøren nå tok kontakt direkte med forbrukeren, men forbrukeren svarer i brev som entreprenøren mottar 7. juni 2012 at han stiller seg positiv til et samarbeid med entreprenøren om løsning, men spør hvordan dette skal fungere i praksis, og hvem som skal gjøre hva. Han spør også om beslag skal byttes, og om vinduene må demonteres for å fjerne og sette inn beslag på nytt, samt hvem som skal sørge for at vinduene "*blir tettet igjen, pusset, primet og malt igjen*". Forbrukeren påpeker for øvrig at det kun er utett *under* beslagene, mens det er helt tett på sidene av vinduer og over. Han viser også til at det ikke er mulig å foreta tetting under beslagene fra innsiden.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til at entreprenøren i sitt pristilbud fra 22. april 2009, under posten "*Vindu og utvendige dører inkl. sålebenker*", opplyses at:

Beslag under dører og vindu (solebeslag) er med. Denne posten omfatter vindu montert i murvegg, men ikke innfuga / tetta rundt

Det vises også til posten om "*Tettetilbehør rundt vindu og utvendige dører*", der det beskrives:

Bunnfyllingspølse, akryl fugemasse og fugeavdekking
For denne posten er det ikke med arbeid, kun materialar

Tekstene gir etter nemndas syn en klar beskjed om at entreprenøren ikke påtar seg å sørge for arbeidene med å tette rundt dører og vinduer. På den annen side har han erkjent at han skummet inn dører og vinduer med polyuretaneskum, og monterte beslagene i underkant. Forbrukeren opplyser at han fikk et merarbeid med å fjerne skummet da han skulle fugetette, men det fremgår at *det* ikke var mulig å gjøre under vindu og dør, fra utsiden, etter at beslagene var montert. I denne saken har 3 takstmenn, uavhengig av hverandre foretatt besiktigelse av forholdene. Alle er samstemte i at tettingen, totalt sett, ikke er utført i hht anbefalinger fra Byggforsk, med en to-trinnstetting med beslag i underkant av dører og vinduer med pussekant og tette endene.

I angjeldende tilfelle har forbrukeren valgt delt entrepriser, der han selv påtar seg ansvaret for hoveddelen av tettefunksjonene i forhold til entreprenøren. Erfaringsmessig fører en slik entrepriserform lett til uklare "gråsoner", der partenes arbeider "møtes". Her skulle forbrukeren stå for pussing/slemming av innskårede spor (reiver) for beslag i mur, samt fugetetting, mens entreprenøren ikke har bestridt at han skulle montere beslagene. Nemnda viser spesielt til uttalelsen fra entreprenørens takstmann fra 21. mai 2012 om at partene *måtte* ha samarbeidet tett for å få til en slik arbeidsfordeling, og det kan stilles spørsmålstegn ved hvor hensiktsmessig den ville vært.

Etter dette kommer nemnda til at begge parter har ansvaret for den situasjonen som har oppstått, og at de således begge må bidra til utbedring.

Med grunnlag i overnevnte takstrapport fra 21. mai, og entreprenørens forslag til minnelig løsning fra 22. mai 2012 kommer nemnda til at entreprenøren skal fjerne de monterte beslagene under dører og vinduer, og fjerne eventuell polyuretanskum mellom bunnkarm og mur. Da forbrukeren hevder at det ikke er noen tegn til fuktighet eller lekkasjer over eller på sidene, forutsettes det at det ikke er behov for å gjøre noe der. Forbrukeren skal så sørge for at muroverflatene er eller blir tilstrekkelig tettet før han fugetetter som anvist i takstmannsrapportene. Etter *det* skal entreprenøren montere *nye* beslag, med tette ender og pussekanter. Forbrukeren skal så selv sørge for avsluttende arbeid i form av innpussing av beslag.

2.3 Tetting ved overbygg hovedinngang og langs terrasse– vannlekkasje og fuktighet

2.3.1 Partenes synspunkter

Forbrukeren anfører 14. desember 2011, via sin advokat, at det er vanninntrengning ved takbeslag som er slisset inn i mur ved overbygg hovedinngang, og ved beslag slisset inn i mur mot sør på frembygg 1. etg. Lekkasjen opplyses å bløte opp grunnmuren. I tillegg opplyses det å være en vannlekkasje som har oppbløtt og misfarget sponplate på flere plasser i fremkant av teknet terrasse i 1. etg. Dette forholdet påpekes også i en takstrapport som forbrukeren fremskaffet 5. november 2009, selv om entreprenøren 9. juni 2010 opplyser at forholdet er utbedret. Beslagene ved hovedinngangen og langs terrassen hevdes også her å være levert uten tette ender og pussekanter. Forbrukeren krever at forholdene utbedres, eller at entreprenøren skal gi et prisavslag tilsvarende kostnaden med utbedring, angitt i takstrapporten fra 18. november 2011. Han har for øvrig fremlagt tekstede fotografier som viser situasjonen.

Entreprenøren bestrider at han har ansvaret for fuktigheten og lekkasjene ved beslagene, med samme begrunnelse som i overstående punkt 2.2.1.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til konklusjonen i overstående punkt om at entreprenøren, i hht teksten i det opprinnelige pristilbudet fra 22. april 2009, *ikke* påtar seg ansvaret for, eller arbeidene med å tette og fuge under dører og vinduer. Han tar imidlertid ikke noe slikt konkret forbehold når det gjelder tetting rundt terrasse eller ved overbygget over hovedinngangen. På den annen side har forbrukeren ikke bestridt, eller dokumentert at det ikke var *han* som hadde ansvaret for all fugetetting og innpussing av beslag. Nemnda viser spesielt til takstrapporten fra 18. november 2011 der det oppgis at *"elastisk fugemasse i reife til innslisset takbeslag hadde sluppet/manglet vedheft til puss"*. Det er dessuten benyttet en utenpåliggende fuge, til tross for at *det* ikke anbefales av Byggforsk. Dette viser at det også var mangler med forbrukerens fugearbeid, i tillegg til at beslagene ikke hadde anbefalt utforming.

Nemnda kommer følgelig til at begge parter, også her har et ansvar for det oppståtte forholdet, og at de begge må bidra til utbedring etter samme "lesst" som angitt under pkt 2.2.1.

Entreprenøren skal da demontere beslagene og levere nye, mens forbrukeren skal slemme, fugetette og stå for ny innpussing. Når det gjelder lekkasjen i fremkant av terrassen, under tekkingen, skal entreprenøren sørge for at denne blir tilfredsstillende.

2.4 Vindtetting overgang vegg - tak

2.4.1 Partenes synspunkter

Forbrukeren reklamerer i brev datert 20. februar 2012, men der rett dato senere hevdes å være 7. mars 2012, på at vindtettingen i overgangen tak – yttervegg ikke er tilfredsstillende. Det opplyses at forbrukeren *nå* ved utførelse av innvendige arbeider i taket i 3. etasje oppdaget forholdet. I den anledning vises det til en rapport som forbrukeren innhentet fra et annet firma. Denne er datert 5. mars 2011, men i en e-post fra 13. august 2012 vedlegger forbrukeren en ny kopi av rapporten, der firmaet opplyser at rett dato skal være 5. mars 2012.

I rapporten hevdes det å foreligge en mangel som *"vil føre til varmetap, reduksjon av komfort og fare for kondensering med følgeskader over tid"*. Fotografier og en tegning vedlegges. Det anføres at de benyttede asfaltplatene ("kubbinge") mellom taksperrene mangler understøttende spikerslag og at det er manglende *"fugetetting eller teiping"*. Platene opplyses nå montert med en klaring på 3 – 4 mm mot sperresidene slik at det er direkte luftlekkasje inn. Dessuten opplyses det at undertakplatene ikke er klemte mot kubbingene, og at det derfor vil bli store åpninger også der. Også i overganger mellom sidevegger på arker og takflater hevdes det å være observert store luftlekkasjer.

Det hevdes at *"skikkelig og varig utbedring bare kan skje fra utsiden, der takplater og undertak må fjernes for å komme til med fagmessig tetting av kubbing og overganger"*. Samtlige utbedringer kostnadsberegnes totalt til kr 158 750 inkl. mva.

Forbrukerens advokat anfører med dette at entreprenørens arbeid ikke er fagmessig utført, og at det således foreligger mangler i hht buofl §§ 7, 9 og 13. For øvrig hevdes det at entreprenøren, i hht avtalen skulle levere *"tett råbygg, som innebærer tak og takkonstruksjon"*. Det kreves prinsipielt utbedring, subsidiært prisavslag.

Entreprenøren innhenter egen takstrapport 21. mai 2012, umiddelbart før han informeres om at forbrukeren har fremmet sak for Bolignemnda. Hans takstmann bekrefter uttettethetene, og skriver i sin rapport fra 21. mai 2012 bl.a. at:

Forholdet utbedres ved å utføre vindspærreduk mellom taksperrene. Duken fuges og det benyttes klemlekter for å klemme duken tett mot sperrer, bunnsvill og sutaksplater

Takstmannen opplyser at utbedringen opprinnelig *kunne* vært utført fra innsiden, og at kostnaden da ville blitt anslagsvis kr 12 000 ekskl mva, men at dette ikke lenger er praktisk mulig fordi forbrukeren har foretatt innredningsarbeider som hindrer tilkomsten. Da tettingen nå *må* skje fra utsiden, blir kostnaden kr 44 400 ekskl mva pga behovet for stillas, riving og reetablering av raftekaske etc.

Det anføres at forbrukeren første gang reklamerte på forholdet 20. februar 2012, men at han *må* ha hatt kunnskap om uttettethetene tidligere. Forbrukeren hevder imidlertid at ytterveggene ikke var ferdig kledd igjen da forholdet med lekkasjepunkter ble avdekket, men han beklager at *han* ikke oppdaget forholdet tidligere. Årsaken hevdes å være at det var vindstille da *"dampsperre/takleker"* ble montert.

Entreprenørens advokat hevder at den oppgitte utbedringskostnaden i forbrukerens innhentede rapport på kr 158 750 inkl mva er *"basert på et unødvendig og altfor omfattende utbedringsarbeid som ikke under noen omstendighet kan kreves erstattet"* av entreprenøren.

Tross påstanden om at det er reklamert for sent, fremmer entreprenøren forslag til minnelig løsning i brev fra 22. mai 2012, men det påpekes at *det* ikke innebærer noen erkjennelse av *plikt* til utbedring. Forbrukeren tilbys 2 alternativer. Det ene går ut på at entreprenøren yter en

økonomisk kompensasjon stor kr 12 000 + mva, dvs tilsvarende det overnevnte takstmann oppgir som kostnaden for innvendig utbedring, om *den* var blitt utført da det var mulig. Det andre alternativ går ut på at forbrukeren selv sørger for stillas og fjerner raftekasser etc., slik at man kommer til fra utsiden. Entreprenøren vil da forestå selve tettingen, mot at forbrukeren påtar seg reetableringen av raftekasser og fjerner stillaset.

Forbrukeren stiller seg, i et udatert notat/brev som entreprenøren mottar 7. juni 2012, positiv til å diskutere en minnelig løsning, men han opplyser at raftekassene nå er beiset med 2 strøk oljedekkbeis, og spør om kostnaden med dette er medtatt i kostnadsoverslaget fra entreprenørens takstmann.

Nemndas sekretariatsleder forsøker å få partene til å diskutere løsning, men lykkes ikke med det.

2.4.2 Nemnda synspunkter

Nemnda legger til grunn at forbrukeren først reklamerte på forholdet 7. mars 2012, dvs rundt 2½ år etter at entreprenøren avsluttet sine arbeider i september 2009. Selv om forbrukeren utførte sine innredningsarbeider vesentlig senere, muligens rett før han reklamerte, kommer nemnda til at han *må* ha, eller i alle fall *burde* ha, oppdaget luftlekkasjene meget tidligere. Forbrukeren har derfor i utgangspunktet reklamert for sent i hht buofl § 30, første ledd.

I dette tilfeller har imidlertid entreprenøren 22. mai 2012 fremmet forslag om minnelig løsning, med 2 alternativer. Forbrukeren står fritt til å velge hvilket han eventuelt vil benytte, men dersom han velger alternativ 2, kommer nemnda til at han selv må dekke kostnadene med reetablering av raftekasser og overflatebehandling av disse, i tillegg til kostnadene med stillas.

2.5 Høyde på terrasse

2.5.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer 9. mai 2012 på at terrassen er montert for høyt i forhold til tegninger, noe som hevdes å ha medført at det har blitt "*et ekstra lite trinn opp*" når man går ut på terrassen. Han mener det skal finnes en "regel" om at terrassegulvet skal ligge minst 5 cm lavere enn ferdig gulv innvendig.

Det vises til buofl §§ 7, 9 og 13, og anføres at forholdet utgjør en mangel. Det kreves prinsipalt utbedring, subsidiært prisavslag.

Entreprenøren anfører at det er reklamert for sent. Dessuten vises det til at det var forbrukeren som selv stod for murerarbeidet, og at han dermed selv har ansvaret for at muren eventuelt ble for høy i forhold til tegningene. Det anføres at entreprenørens oppgave kun var å montere terrassen på muren. Dermed avvises reklamasjonen også på dette grunnlaget.

Forbrukeren bemerker imidlertid at han finner det urimelig at det er *han* som skal få skylda for at entreprenørens arbeider ikke er fagmessig utført i hht gjeldende krav. Han anfører at entreprenøren enkelt kunne klart å måle seg frem til korrekt høyde, og sørget for justering, enten ved å informere om forholdet, eller ved selv å justere høyden på de underliggende dragerne. Slik det nå er, hevdes disse tvert om justert "*opp*" med kiler i underkant. Årsaken til at han ikke reklamerte tidligere opplyses å være at han var mest opptatt av at beslagene i første omgang hadde fall innover.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at forbrukeren ikke har bestridt at han først reklamerte på forholdet ca 2½ år etter overtakelsen. Han har således reklamert for sent i hht buofl § 30 første ledd. Nemnda vil for øvrig bemerke at det ikke foreligger noe forskriftskrav om at gulvet skal ligge minst 5 cm lavere enn gulvet inne, slik forbrukeren antyder at det gjør.

2.6. Erstatning for tapte leieinntekter

2.6.1 Partenes anførsler

I klagen for nemnda datert 16. mai 2012 fremsetter forbrukeren krav om at entreprenøren skal betale kr 45 000 pluss renter for tapte leieinntekter i 6 måneder a kr 7 500, med forbehold om ytterligere tap frem til nødvendige utbedringer er foretatt. Kravet ble for øvrig første gang fremmet i brev fra forbrukerens advokat til entreprenøren 14. desember 2011.

Entreprenørens advokat avviser kravet med at vilkårene for erstatning ikke er oppfylt, med henvisning til buofl § 35. I et brev fra 9. januar 2012 bestrides det at entreprenøren hadde ansvaret for de forholdene som har ført til forsinket ferdigstillelse av boligen. Dessuten anføres det at det ikke er dokumentert å foreligge "*adekvat årsakssammenheng*" mellom entreprenørens utførelse og det forhold at forbrukeren hevdes å ha blitt påført tapte leieinntekter. Det anføres videre at det *ikke* er dokumentert at det foreligger feil med entreprenørens arbeidsutførelse eller leveranse, eller at boligen skulle ha en utleieleilighet. For øvrig hevdes det at forbrukerens manglende forståelse av egne innredningsarbeider kan ha blitt forsinket av andre private årsaker, og at han uansett neppe kunne klart å ferdigstille disse arbeidene innen sommeren 2011. (Forutsetter at forbrukerens opprinnelige krav om dekking av 6 måneders tap av leieinntekter strekker seg fra 1. juli 2011 til 1. januar 2012) Det påpekes også at det ikke er dokumentert at "gjengs" markedspris for utleie i området er kr 7 500 pr mnd, men forbrukerens advokat innhenter 13. januar 2012 en uttalelse fra en eiendomsmegler som opplyser at markedsprisen for utleie av leiligheter i det aktuelle området er 7 000 – 9 000 pr. mnd.

Forbrukerens advokat hevder at entreprenøren aldri kan ha tvilt på at boligen skulle ha en utleiedel, da *det* fremgår både av byggetegninger og søknadspapirer, (ikke fremlagt for nemnda) samt er registrert i grunnboka. For øvrig avvises det at forbrukerens innredningsarbeider kan ha blitt forsinket av private grunner. Det opplyses også at forbrukeren arbeider offshore, men at hans turnus går ut på at han arbeider 2 uker ute og 4 hjemme, dvs. at han da hadde god tid til å utføre egeninnsats.

Forbrukeren hevder også at entreprenøren forsinket prosessen med fremskaffelse av brukstillatelse med 2 – 3 måneder. Årsaken opplyses å være uenighet om et tilbakeholdt beløp stort kr 17 000, og at entreprenøren ikke ville søke om brukstillatelse før innbetalingen hadde funnet sted. Påstanden er ikke konkret kommentert av entreprenøren, men i et brev fra 9. juni 2010, opplyser han at han har utarbeidet en ansvarsrettsøknad for takkonstruksjonen, og en kontrollerklæring for denne og terrassedekket, og at dette vil bli oversendt et navngitt prosjekteringsfirma. (Trolig fordi *de* står som ansvarlig søker (SØK))

2.6.2 Nemndas synspunkter

Ovenfor har nemnda fastslått at entreprenøren skal foreta en begrenset utbedring i forbindelse med tetting rundt vinduer og dører. Når det gjelder krav om erstatning for tapte leieinntekter i 6 måneder, er imidlertid bevissituasjonen slik at kravet vanskelig egner seg for behandling i Boligtvistnemnda. Ikke minst må man inn i kompliserte årsaksforhold for å klarlegge om det er entreprenørens forhold som har ledet til at kjellerleiligheten ikke er utleid mv.

På denne bakgrunn avviser nemnda å behandle kravet om erstatning.

2.7 Utgifter til takstmenn

2.7.1 Partenes anførsler

Forbrukeren krever at entreprenøren skal dekke hans utgifter til takstmenn dokumentert til kr 7 500.

Entreprenøren avviser kravet.

2.7.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at forbrukeren har fått delvis medhold i sine krav, og at de angjeldende problemene var av en slik art at han hadde behov for sakkyndig hjelp etter at entreprenøren hadde avvist hans reklamasjoner. Nemnda kommer følgelig til at entreprenøren skal dekke utgiften.

2.8 Saksomkostninger

2.8.1 Partenes anførsler

Begge parter krever at motparten skal dekke deres saksomkostninger

2.8.2 Nemndas synspunkt

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

3. Konklusjoner

- Entreprenøren skal fjerne beslagene under dører og vinduer, og fjerne eventuell polyuretaneskum i åpningen.
- Forbrukeren skal sørge for at muroverflatene er eller blir tilstrekkelig tett før han fugetetter som anvist i takstmannsrapportene.
- Entreprenøren skal montere *nye* beslag, med tette ender og pussekant.
- Forbrukeren skal selv sørge for avsluttende arbeid i form av innpussing av beslag.
- Overnevnte arbeidsfordeling og ansvar gjøres også gjeldende vedrørende beslag over hovedinngang og langs terrasse.
- Entreprenøren skal sørge for tilfredsstillende tetting i fremkant av terrassen, under tekkingen
- Dersom forbrukeren velger å benytte entreprenørens alternativ 2 for utbedring av luftlekkasjer, skal han selv dekke kostnadene med reetablering av raftekasser og overflatebehandling av disse, i tillegg til kostnadene med stillas.
- Entreprenøren skal dekke forbrukerens utgift til takstmenn, stor kr 7 500
- For øvrig gis forbrukeren ikke medhold

sammen med de andre beskrevne forholdene, inkl. forholdet med beslag under vindu, fører til lekkasjen.

Beslag rundt terrasse

Takstmannen hevder videre at beslagarbeidene rundt "*dekkefronten*" på terrassen ikke er tilfredsstillende utført. Han viser til et fotografi som anføres å vise både horisontale og vertikale buler og åpne "*omleggsskjøtet mot været*". På baksiden hevdes tetting og avdekking mot grunnmur å være ufullstendig.

Andre forhold

Stikkord fra andre forhold som beskrives:

- Det burde vært etablert et beslag på toppen av en utvendig montert limtretrager.
- Utvendig treverk står et par steder i direkte kontakt med murvegger. Uheldig med hensyn til fuktighet i kontaktflater. Øker faren for råteskader
- Uheldig hull bak vegg i sammenskjæring takflater. Risiko for inndriv av regn og snø. Har imidlertid ikke besiktiget tettedetaljer
- Ikke benyttet start- og sluttmønekapper. Kun er "*lapp*" klippet til under vanlig buet mønepanne
- Mangler netting bak spalter mellom panelbord i raftekasse. Insekter kan trenge inn å etablere seg
- Påvist betydelige mengder vann i røykpipe. Tvil om benyttet pipehatt er egnet for formålet. Må dokumenteres
- Ikke montert avløp fra alle takrenner

Takstmannen fakturerer forbrukeren 10. november 2009 med kr 5 000.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 15. februar 2010, der det fremgår at han har mottatt en faktura stor kr 70 000 med forfall 19. februar. Han viser til overnevnte takstrapport som hevdes oversendt, og anfører at det gjenstår arbeider for entreprenøren. I tillegg hevder han at han ikke har mottatt "*tetteilbehør ca kr 20 000 rundt vindu som beskrevet i kontrakt*". Dermed anmoder han om at innbetaling utsettes til manglene er utbedret, med en angitt tid for når det skal skje. Forbrukeren ber også om et råd "*vedr tetting rundt vindu og dører, og om det fortsatt er mulig å benytte opprinnelig tetteilbehør ettersom entreprenøren fuget/tettet vinduer og dører med fugeskum*". Han purrer på svar i e-post 22. februar.

Entreprenøren sender brev til forbrukeren 9. juni 2010, der han først kommenterer overnevnte takstrapport.

Inntrekk av fuktighet under vinduer

Entreprenøren hevder at den utførelsesløsningen som takstmannen anbefaler og beskriver er den samme som *han* muntlig beskrev for forbrukeren, og gjentok i en e-post fra 30. november 2009. (Ikke fremlagt for nemnda) Når det gjelder utførelsen, vises det til at det var forbrukeren som selv skulle stå for denne. Entreprenøren anfører at han *kun* skulle levere "*tetteprodukt etter anrop*" fra forbrukeren, og at han ikke kan lastes for at forbrukeren ikke benyttet hans anbefalte løsning og hans produkter. Polyuretantettingen rundt vinduene hevdes å utgjøre en bunnfylling. For det øvrige som ikke er levert, opplyses det at forbrukeren vil bli kreditert kr 16 000 inkl. mva. *Det* anføres å være i hht opprinnelig tilbudssum (kr 18 000) minus fugeskummet som erstatter bunnfyllingspølsa.

Lekkasjen rundt terrassen hevdes tettet.

Bulingen på beslaget rundt terrassen hevdes å ville forsvinne når rekkverket blir montert.

De andre forholdene

- Det vil bli montert beslag på toppen av limtredrager – også på enden.
- Der treverket kommer, eller kan komme i kontakt med mur vil det bli fuget
- Hullet bak vegg vil bli tettet med beslag, men det påpekes at det var forbrukerens arkitekt som var skyld i at løsningen ble som den ble
- Det bestrides at løsningen ved møneavslutningen består av en utklipt "*lapp*", da den hevdes utført med leverandørens "*deler*".
- Det erkjennes at det ikke er montert netting i raftekasser, men entreprenøren påpeker at det er slik *han* gjør det. Han anfører at det ikke er noe forskriftskrav til netting, og hevder at det har vist seg å være mer vepsebol der netting har blitt brukt. Netting hevdes dessuten å bli mer og mer tett ved utvendig overflatebehandling av treverk, noe som dermed vil føre til dårligere lufting.
- Det benyttede pipebeslaget opplyses laget av en blikkenslager som har laget hundrevis av slike. Det omtalte vannet antydes å ha kommet inn i pipa *før* pipehatten ble montert. Entreprenøren er imidlertid villig til å ta en ny vurdering av forholdet etter at pipa har vært i bruk en tid.
- Avløp for takvann vil bli sjekket og eventuelt utbedret når de andre punktene er utbedret/kontrollert. *Det* skal skje så snart som mulig.

I tillegg fremgår det at forbrukeren har reklamert på en skade på ytterdør. Også denne vil bli vurdert.

Entreprenøren opplyser for øvrig at han har utarbeidet en ansvarsrettsøknad for takkonstruksjonen, og en kontrollerklæring for denne og terrassedekket, og at dette vil bli oversendt et navngitt prosjekteringsfirma. (Trolig fordi *de* står som ansvarlig søker (SØK))

Entreprenøren etterlyser innbetaling, minus kreditert beløp kr 16 000.

Entreprenøren, forbrukerens takstmann og forbrukeren foretar befaring 21. september 2010. I en e-post til forbrukeren datert 23. september lister takstmannen opp det han mener man ble enige med entreprenøren om:

1. Avløp takrenne i front altan tilknyttes taknedløp i sydøstlig ende av altanen
2. Avløp fra takrenne som nå er ført ned på overbygg over inngangsdør til u.etg. fjernes. Nytt avløp etableres i andre enden av takrenne
3. Div. "luftehatter" i vindusprofiler mangler
4. Ytterdør hovedetg. har skader i overflatebehandling og "innramming" av glass sprekker/delaminerer. Videre er dørblad svært trangt karmet, som medfører at det nærmest er umulig å unngå at døra henger
5. Det monteres beslag på ende limtredrager
6. Beslag under terskel terrassedør har motfall
7. Utførelse av avslutning av tekking på altan mot vegg var et vesentlig tema. BH har selv foretatt utbedringer med fuging over og på ender av innslisset beslag. Det er påtalt at beslagutforminga ikke er god og at slissutforming og bredde burde vært annerledes for å sikre best mulig fugeløsning. Utviklinga observeres fram til ny befaring om ett år.

Takstmann fakturerer forbrukeren 1. oktober 2010 med kr 2 500.

Forbrukeren melder skade til sitt forsikringsselskap. Skadedatoen oppgis til 10. oktober 2011. Selskapet engasjerer en takstmann som befarer forholdene 12. oktober. Hans rapport til

forsikringsselskapet er datert 18. november 2011. I overskriften opplyses det å foreligge *"vanninntrengning ved vinduer og gjennom mur"*, samt en *"utett tekking på veranda"*. Det opplyses at det kun er sokkelleiligheten som er innredet og tatt i bruk, mens 1. og 2. etasje ikke er innredet. Forbrukeren opplyses å ha informert om at entreprenøren leverte og monterte vinduene og sålbenkbeslagene til boligen, og at han etter befaring *"har tatt igjen og utbedret monteringen av hovedvindu mot sør i stue i 1. etg. etter lekkasje, ved å justere sålbenkbeslaget og fuget mellom vinduskarmen og sålbenkbeslaget utvendig"*. Forbrukeren opplyste også at entreprenøren hadde bygd og montert taket og stått for oppbygging av terrasse og besørget tekking av denne. Takstmannen viser til at de leverte og benyttede sålbenkbeslagene ikke har *"loddet eller sveiste hjørner og pusskant"* i hht et gjengitt Byggdetaljblad fra NBI. Lecamuren opplyses oppsatt av et firma som pusset denne, og som også pusset vindussmygene. Det opplyses imidlertid at det var forbrukeren *selv* som foretok fuging med elastisk fugemasse mellom vinduer og vindussmyg, og at *det* skjedde *før* smygene ble pusset. (Må bety at smygene kun ble pusset på den delen som var på utsiden av beslag)

Takstmannen skriver at forbrukeren har oppdaget at det trenger inn vann under vinduene, hovedsakelig i hjørnene på alle vinduer mot sør, vest og øst *"når det regner og blåser over flere dager"*. Det opplyses at det har blitt reklamert overfor entreprenøren, uten at det har ført til *"særlig respons"*. Takstmannen opplyser videre at han foretok en "test" ved å spyle på vinduene med en hageslange, og at han da konstaterte vanninntrengning på omtrent samtlige vinduer. Vannet kom dels inn over oppbrett på sålbenkbeslag og dels inn i hjørner på beslag, der beslaget var brettet opp og pusset inn i smyget. Under befaringen ble det også funnet oppbløtte oppkilingsklosser under hovedvindu mot sør i stue, noe som ble tatt som tegn på at det fortsatt er utett under dette vinduet. *Det* ble også konstatert med å spyle vann på utvendig dekklist. Vinduet anbefales kontrollert for ytterligere utettheter.

På et vindu i 2. etasje opplyses det at man fant et hull i vinduskarmen, der vann kunne trenge inn ved et åpningsbeslag i vinylprofilen, men at det kunne renne ut på undersiden av vinduet. Takstmannen spør om dette kan skyldes en produksjonsfeil.

For øvrig opplyser takstmannen at han oppdaget at *"elastisk fugemasse i reife til innslisset takbeslag hadde sluppet/manglet vedheft til puss"*, ved takoverbygg over inngangsparti og ved utstikk mot sør på terrasse i 1. etasje. På disse stedene ble det konstatert at muren på innsiden var fuktig, og at det var spor av kalkutslag.

Også i fremkant av undergulvet på terrassen opplyses det å ha blitt konstatert *"lekkasje og misfarging"*. Skaden opplyses bl.a. å vise seg som *"oppbløtt og misfarget sponplate på flere plasser"*.

Under *"Konklusjon"* anføres det som *"skade 1"* at det er utettheter ved vinduer som skyldes bruk av feil type sålbenkbeslag uten pusskant og tette hjørner i hht avbefaling i Byggdetaljblad. Dessuten hevdes beslaget enkelte steder ikke å være ført tilstrekkelig langt opp i spor på vinduskarmprofil. Videre anføres det å være utett mellom vinduene bak dekklist. Årsaken antas å være mangler eller feil på bakenforliggende pakning. Dette forholdet hevdes å måtte kontrolleres nærmere.

Som *"skade 2"* oppgis en utetthet ved tak til tilbygg. Årsaken oppgis å være for liten dybde på reife, og at denne ikke er utført slik at den heller utover. Det opplyses at det isteden er benyttet et vinkelbeslag. Dessuten vises det til at utenpåliggende fugemasse har sprukket slik at regnvann kan trenge inn å bli *"stående"* på beslaget slik at det kan trekke inn. Det hevdes

at man ikke bør benytte en slik utenpåliggende fuge, med henvisning til et punkt i et vedlagt Byggdetaljblad. Det anbefales å foreta en ytterligere vurdering av om pussen er tett nok mot slagregn, og om reifen er dyp nok.

Som "skade 3" vises det til at det er utett tekking på terrasse, ved at det er manglende klebing eller for dårlig klebing mellom skvettbeslag og tekking.

Ingen av skadene opplyses å ha ført til innvendige registrerte skader, "da 1. og 2. etasje ikke er innredet". Det anbefales at forbrukeren, i samarbeid med entreprenøren, tar kontakt med vindusleverandørens serviceansvarlig, og at disse sammen vurderer utført montering, og en egnet metode for utbedring av utettheter ved beslag for dører og vinduer.

Takstmannen kommer til at det "foreligger opplysninger vedrørende skadeårsaken som tilsier grunnlag for vurdering av regress/ansvar mot" entreprenøren som anføres å ha "levert og montert vinduene og sålbenkbeslagene, samt bygd terrassen og montert innslissede beslag til tak".

Takstmannen beregner at en utbedring av skade 1 vil beløpe seg til kr 58 900, skade 2 kr 10 000 og skade 3 kr 12 000, til sammen kr 80 900 ekskl mva., hvor av arbeidet utgjør kr 65 250 for 145 timeverk a kr 450. Det presiseres at det spesielt haster med utbedring av terrassetekkingen, da sponplatene *der* begynner å gå i oppløsning, noe som i så fall vil øke utgiftene. Utbedringstiden anslås til 2 – 4 uker.

Forbrukeren søker juridisk bistand og advokaten skriver til entreprenøren 14. desember 2011. Advokat har fått tilgang til entreprenørens opprinnelig tilbud fra 22. april 2009, kontrakten, de 2 takstrapportene samt notatet fra 23. september 2010. Det anføres at forbrukeren har reklamert på 6 forhold i hht til overstående: (Stikkordsmessig)

1. Vanninntrengning i hjørner på sålbenkbeslag på samtlige vinduer mot sør, vest og øst i 1. og 2. etg, samt under verandadør 2. etg, og ved bi-inngangsdør mot nord 1. etg.
2. Vanninntrengning ved takbeslag som er slisset inn i mur ved overbygg hovedinngang, og ved beslag slisset inn i mur mot sør på frembygg 1. etg. Bløter opp grunnmur.
3. Vannlekkasje som har oppbløtt og misfarget sponplate på flere plasser i fremkant tekket terrasse i 1. etg.
4. Konstatert skader der utvendig treverk står i direkte kontakt med murvegger. Hull bak vegg ved sammenskjæring takflater. Ikke benyttet start- og slutt mønekapper – kun klippet til en "lapp". Mangler dessuten netting i raftekaske, og beslag over laminert drager. Hevdes videre å være foretatt ufullstendig tetting og avdekking mot grunnmur, samt at det mangler luftehatt til ventilasjon på tak.
5. Manglende innredning av 1. og 2. etg. hevdes å skyldes de manglene som foreligger, og det presiseres at det spesielt haster med å tette lekkasjen i forkant av terrassen for å hindre økte utbedringskostnader.
6. Det anføres at det ikke kan aksepteres at entreprenøren ikke har sendt inn noen anmodning om ferdigattest slik at bo-tillatelse kan utstedes, og at det heller ikke er gjennomført noen "besiktigelse i henhold til loven og avtale mellom partene". Det hevdes dessuten at forbrukeren har blitt hindret i å utføre mange av sine egne arbeider, samt at han har måttet gjøre mye ekstraarbeid, på grunn av de foreliggende manglene.

Advokaten anfører at det foreligger mangler som angitt i de 2 takstrapportene. Hun viser til bestemmelser i bustadoppføringslova, og fremsetter krav om retting. Subsidiært kreves prisavslag lik kostnadene med å få manglene utbedret av andre. I den anledning vises det til at utbedringskostnaden er beregnet til kr 80 900 ekskl. mva. i den ene takstrapporten fra 18. november 2011. Dermed kreves kr 101 125 inkl. mva. I tillegg opplyses det å være innhentet kostnadsoverslag knyttet til diverse forhold nevnt i overstående pkt 4. Kostnadene summerer seg til kr 40 000 inkl. mva slik at totalbeløpet blir kr 141 125.

Uansett kreves det i tillegg erstatning, med henvisning til buofl § 35 for økonomiske tap på grunn av manglene. Det kreves til sammen kr 7 500 for takseringskostnader. Videre kreves kr 45 000 for tapte leieinntekter i 6 måneder a kr 7 500, med forbehold om ytterligere tap frem til utbedringer er foretatt.

Det vises videre til en e-post fra entreprenøren til forbrukeren fra 23. mai 2011, (ikke fremlagt for nemnda) der det opplyses å fremgå at entreprenøren ikke vil se på reklamasjonene før utestående beløp er betalt. Advokaten anfører at forbrukeren har rett til å holde tilbake så mye av vederlaget som er nødvendig for å sikre at hans krav som følge av manglene blir dekket. Da det tilbakeholdte beløpet kun oppgis å være kr 17 000, hevdes *det* å være langt lavere enn det forbrukeren rettmessig kunne ha holdt tilbake.

Advokaten poengterer at hennes brev skal anses som et betalingskrav, og at det påløper forsinkelsesrente fra 30 dager etter skriftlig påkrav i hht forsinkelsesrenteloven § 2. Dersom ikke kravene som er fremsatt imøtekommes, varsles det at det vil bli tatt rettslige skritt. Det anmodes om skriftlig svar innen 14 dager.

Også entreprenøren søker juridisk bistand, og hans advokat svarer på overnevnte brev 9. januar 2012. Han viser til kontrakten mellom partene, og at den er basert på det pristilbudet som entreprenøren ga 22. april 2009. Spesielt fremheves postene om:

Vindu og utvendige dører inkl. sålebenker kr 275 000,

og teksten om at:

Denne posten omfattar vindu montert i murvegg, men ikkje innfuga / tetta rundt

samt posten om:

Tettetilbehør rundt vindu og utvendige dører kr 18 000

med teksten om at:

For denne posten er det ikkje med arbeid, kun materialar

Dermed anføres det at det var avtalt at entreprenøren *kun* skulle sette inn vinduer og dører, men da *uten* å foreta tetting rundt disse. Han skulle kun levere tettmaterialene. Selve tettingen var det forbrukeren som selv skulle stå for. Det hevdes at forbrukeren var fullt innforstått med dette, og at det er opplyst at han derfor engasjerte et eget firma til utførelsen, der arbeiderne hverken snakket norsk eller engelsk. Advokaten ber om å få opplyst firmaets navn, samt å få tilgang til avtalen mellom forbrukeren og firmaet.

Utsagnet i takstrapporten fra 5. november 2009 om at entreprenøren var engasjert "*for å utføre tømrerarbeide for å fullføre tett råbygg, inkl. altaner*" bestrides, da det anføres at

entreprenøren *ikke* forpliktet seg til å levere et *tett* råbygg. Advokaten finner det for øvrig besynderlig at forbrukeren ikke opplyste takstmennene om at han selv hadde engasjert et eget firma til å besørge tettingen.

Den leverte ytelsen fra entreprenøren hevdes å ha vært kontraktsmessig vedrørende montering og innsetting av dører og vinduer, og det bestrides at det foreligger mangler med tetting rundt disse komponentene som entreprenøren er ansvarlig for. Dermed avvises kravet om retting. Når det gjelder de andre forholdene, vises det til entreprenørens brev fra 9. juni 2010. Det anføres for øvrig at flere av de nevnte forholdene *er* rettet, mens de resterende reklamasjonene er avvist. Etter dette hevdes det heller ikke å foreligge grunnlag for et subsidiært prisavslag som krevd.

Kravet om erstatning stor kr 52 500 avvises fullt ut, da det anføres at vilkårene for erstatning ikke er oppfylt, med henvisning til buofl § 35. Avslaget om kr 45 000 for tapte leieinntekter begrunnes med at entreprenøren, i hht til overstående, ikke hadde ansvaret for de forholdene som har ført til forsinket ferdigstillelse av boligen. Dessuten anføres det at det ikke er dokumentert å foreligge "*adekvat årsakssammenheng*" mellom entreprenørens utførelse og det forhold at forbrukeren hevdes å ha blitt påført tapte leieinntekter. Det anføres videre at det *ikke* er dokumentert at det foreligger feil med entreprenørens arbeidsutførelse eller leveranse, eller at boligen skulle ha en utleieleilighet. For øvrig hevdes det at forbrukerens manglende forståelse av egne innredningsarbeider kan ha blitt forsinket av andre private årsaker, og at han uansett neppe kunne klart å ferdigstille disse arbeidene innen sommeren 2011. (Forutsetter at forbrukerens krav om dekking av 6 måneders tap av leieinntekter strekker seg fra 1. juli 2011 til 1. januar 2012) Det påpekes også at det ikke er dokumentert at "gjengs" markedspris for utleie i området er kr 7 500 pr mnd.

Advokaten opplyser at forbrukeren holder tilbake kr 35 000 for overnevnte forhold. Beløpet anmodes innbetalt senest 20. januar 2012. Dersom så ikke skjer, varsles det at det vil bli beregnet forsinkelsesrenter fra fakturaenes forfallstidspunkt.

Forbrukerens advokat innhenter 13. januar 2012 en uttalelse fra en eiendomsmegler om markedsprisen for utleie av leiligheter i det aktuelle området. Prisen antydes til 7 000 – 9 000 pr. mnd.

Forbrukerens advokat svarer på motpartens brev 1. februar 2012. Hun erkjenner at det var avtalt at forbrukeren skulle "*innfuge/tette rundt vindu og utvendige dører*", mens entreprenøren skulle levere tettebehøret, bl.a. i form av en "*bunnfyllingspølse*". Det vises imidlertid til at entreprenøren, da han monterte komponentene, fuget med skum (polyuretan) mellom vinduskarm og vindusmyg slik at de elastiske pølsene ikke kunne anvendes. Advokaten hevder at vindusleverandørens veiledning angir at det *ikke* skal benyttes fugeskum til slikt arbeid, og at forbrukeren derfor selv måtte utføre ekstraarbeidet med å "*skrape vekk fugeskum for å skulle få tettet rundt vinduene*".

Det anføres videre at entreprenøren *hadde* ansvaret for å montere sålebenkbeslagene, og at det i hht takstrapportene er mangler med beslag som er årsaken til lekkasjene, og *ikke* feil med fugging eller annen tetting. Da vinduer og dører ble montert, hevdes det ikke å ha vært tettet under disse *før* montering – en tetting det hevdes at entreprenøren hadde ansvaret for. Det anføres dessuten at det er benyttet feil type beslag for innpussing, uten pussekant og uten tette hjørner slik Byggforsk anbefaler. Det vises også til at det er påpekt at beslag ikke er ført tilstrekkelig langt opp i spor i karmprofil. Ansvaret hevdes å påligge entreprenøren.

Det opplyses hvilket firma forbrukeren engasjerte til å utføre "*pussing av huset*". Arbeidet hevdes utført i hht murblokk- og vindusleverandørens retningslinjer. Uansett anføres det at manglene ikke er knyttet til dette arbeidet. Dermed avvises kravet om å få innsyn i forbrukerens kontrakt med firmaet.

Alle fremsatte krav om utbedring, alternativt prisavslag, samt erstatning opprettholdes. I tillegg opplyses det at forbrukeren nå har oppdaget at det lekker inn vann på flere nye steder, bl.a. ved verandadør mot sørvest, og fra lufteveranda. Årsaken antas å være den samme som på de andre stedene. Dermed reklameres det også på dette. Fotografier vedlegges.

Når det gjelder kravet om erstatning for tapte leieinntekter, bestrides det at det ikke foreligger noen årsakssammenheng mellom tap og de mangler som entreprenøren i hht overstående har ansvaret for. Det anføres også at entreprenøren aldri kan ha tvilt på at boligen skulle ha en utleiedel, da *det* fremgår både av byggetegninger og søknadspapirer, (ikke fremlagt for nemnda) samt er registrert i grunnboka. For øvrig avvises det at forbrukeren kan ha blitt forsinket med sine egne innredningsarbeider av private grunner. Det opplyses også at forbrukeren arbeider offshore, men at hans turnus går ut på at han arbeider 2 uker ute og er 4 hjemme, dvs. at han da har god tid til å utføre egeninnsats. Overnevnte uttalelse fra megler vedrørende markedspris for utleie vedlegges.

Entreprenørens advokat gir tilsvarende 10. februar 2012. Han viser til at motparten har erkjent at entreprenøren ikke hadde ansvaret for å "*innfuge/tette rundt vindu og utvendige dører*". Da de anførte manglene er relatert til mangelfull tetting, anbefales forbrukeren å rette sine reklamasjoner vedrørende dette forholdet mot pussefirmaet, da det fremgår at advokaten forutsetter at dette firmaet også var engasjert til å tette. Når det gjelder reklamasjonen vedrørende entreprenørens bruk av fugeskum, og forbrukerens arbeid med å skrape dette bort, anføres det at det først ble reklamert på dette forholdet 1. februar 2012. Dersom det medfører riktighet at fugeskum ikke skulle vært benyttet av entreprenøren da han satte inn komponentene i muren, og skummet førte til at bunnfyllingspølsene ikke kunne benyttes, anføres det at pussefirmaet skulle ha gjort entreprenøren uttrykkelig oppmerksom på forholdet *før* de iverksatte sine tettearbeider.

Når det gjelder sålebensbeslagene hevdes disse å være "*levert og montert på fagmessig måte*". De hevdes også kontrollert i ettertid, på forbrukerens anmodning, uten at det ble funnet feil ved disse, men det påpekes at monteringen av beslagene *ikke* innebærer at konstruksjonen blir tett. Det anføres at det *må* foretas tetting ved beslag på samme måte som på siden og over vinduer og dører, og at forbrukeren engasjerte eget firma til dette, også for tetting rundt sålebensbeslag.

For øvrig hevdes det at entreprenøren ikke mottok noen reklamasjon på beslagene da tettingen skulle bli utført. I den grad forbrukeren eller pussefirmaet ville hevde at det forelå feil ved beslaget, måtte de ha reklamert på dette slik at entreprenøren kunne fått anledning til å foreta eventuelle utbedringsarbeider *før* tettearbeidene ble iverksatt. Da så ikke skjedde, anføres det at de aksepterte entreprenørens leveranse ved å igangsette arbeidene uten innsigelser mot denne. Med hensyn til den videre saksforberedelsen, anmodes motparten å innhente opplysninger fra pussefirmaet om hvordan tettearbeidet er utført, samt dokumentasjon for utført arbeid med timelister m.m. I den grad forbrukeren også har reklamert over for pussefirmaet, og fremsatt krav over for dem, bes dette opplyst. Dersom det *ikke* har skjedd, ønskes en forklaring på hvorfor.