

Protokoll i sak 658/2012

for

Boligtvistnemnda

29.11.12

Saken gjelder: Krav om dagmulkt og uenighet om betaling for endringer

1. Sakens faktiske sider

Entreprenøren sender "*pristilbud*" til forbrukeren 20. mai 2010, der han over "*ferdig avretta grunn*" tilbyr seg å bygge en enebolig, inkl støpt plate på mark, for kr 2 050 000 inkl mva. Han vedlegger en detaljert oversikt, uten enhetspriser, som viser alt som er medtatt i beregningen, en standard beskrivelse for 2010, og tegninger, trolig de samme som de senere kontraktstegningene. Det presiseres at bl.a. elektriker- og rørleggerarbeid inkl leveranser til disse ikke er inkludert i tilbudet. Det samme gjelder for grunnarbeider og maler- og flisleggerarbeider.

Entreprenøren opplyser imidlertid at han påtar seg å "*styre dei underentreprenørane de vel til å utføre arbeider, slik at dei er på bygget når dei skal være der med tanke på framdrift*", og at *det* er inkludert i tilbudet. I tillegg vil han påta seg arbeidet med byggesøknader etc, som ansvarlig søker (SØK). Dersom forbrukeren ønsker å trekke ut leveransene bl.a. av garderober og kjøkkeninnredning, opplyses det at han vil få et fratrekk på henholdsvis kr 12 245 og 74 190.

Partene inngår 18. juni 2010 "*Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus*". Vederlaget avtales i pkt 5.1 til kr 2 050 000 inkl mva. I pkt 8.2 angis det at "*Entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til 260 kalenderdager*", regnet fra "*når entreprenøren har fått beskjed om at igangsettingstillatelse er gitt og forbrukeren har stilt sikkerhet, jf. 6.2*". I tillegg kommer tid for ferier. Det avtales ingen frist for forbrukerens arbeider. I pkt 6.2 c) avtales det at forbrukeren skal stille sikkerhet i form av en "*garantierklæring*", men det avtales ingen frist for når dette senest skal skje. I avtalens pkt 9.2 opplyses det at:

Entreprenøren skal skriftlig klargjøre for forbrukeren de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene forbrukeren krever

Overnevnte standard beskrivelse, og arkitekttegninger datert 16. juni 2010 utgjør vedleggene til kontrakten, sammen med en kopi av bustadoppføringslova. Tegningene viser en 1½ etasjes enebolig fundamentert med plate på mark.

Entreprenøren gir tilsvaer 25. oktober 2012. Tidligere utsagn gjentas og utdypes. Han viser til forbrukerens bekreftelse på at han bestilte *"balkongdør soverom, åpning i innervegg for glassbyggstein og flytting av dør"*. Han kan derfor ikke forstå hvorfor forbrukeren ikke vil betale for dette. Det samme gjelder for endringene knyttet til flytting av dører, der avtalen om dette hevdes inngått på byggeplass. Det vedlegges tegninger som viser situasjonen. Entreprenøren påpeker for øvrig at forbrukeren ikke har blitt fakturert for den nye døra til vaskerommet som måtte kjøpes inn. Dette bestrides imidlertid av forbrukeren, som hevder at dette er den døra som er medtatt i faktura 25116, men der feilaktig benevnt *"Balkongdør Soverom"*.

Når det gjelder den membranen som er medtatt i opprinnelig kalkyle, så opplyses denne å være beregnet for nedstøping i badegulv, mens det ikke var medtatt noen membran for vegger. Entreprenøren opplyser at han på byggeplassen spurte forbrukeren *"kven som skulle legge membran"*, og at forbrukeren da svarte at *"det blir i alle fall ikkje meg"*. Dette tolket entreprenøren som en beskjed om at *han* skulle utføre oppgaven.

Når det gjelder de vegghengte klosettene, poengterer entreprenøren at det her dreier seg om en løsning med *innebygde* sisterner. Disse krever membran og overløp for "varsling" av eventuell lekkasje.

Vedrørende gassovnen vises det til at forbrukeren hadde inngått avtale om levering og montering med navngitt leverandør. Det opplyses imidlertid at leverandøren sendte ovn og pipe til entreprenøren, med beskjed om at *han* måtte *"få dette til byggeplass"*, noe som dermed ble gjort. Leverandøren monterte så pipa samtidig som entreprenøren la takstein. Peisinnsatsen ble montert på klosser. Entreprenøren opplyser imidlertid at tettingen av pipegjennomføringen måtte gjøres om igjen, da leverandøren ikke hadde klart å få den tett nok. I den anledning ble leverandøren bedt om å *"pakke ned og sette vekk peisen, da denne kunne bli skada under det vidare arbeidet i bygget"*. Da dette ikke ble gjort, opplyser entreprenøren at han gjorde det selv.

Når det gjelder antallet el-punkter på 90 som normalt inngår i leveranser, så hevdes *det* å fremgå av leveransebeskrivelsen.

Vedrørende garasjen anfører entreprenøren at det må være helt feil av forbrukeren å *"ikkje ta inn over seg at utgangspunktet for pristilbud er kalkyle, og ikkje 4 linjer i eit tilbudsbrief"*. Dermed står han fast ved at han vil ha betalt for snøfangere, da disse ikke er medtatt i kalkylen.

Forbrukeren gir tilsvaer 28. oktober 2012. Tidligere utsagn gjentas og utdypes. Når det gjelder entreprenørens krav om indeksregulering i faktura 25116, bemerker forbrukeren at arbeidene ble igangsatt i august, og at indeksreguleringen således ikke skal regnes til 15. september, men heller til 15. august. Han spør også om hva som er beregnet prisstigningsperioden for beløpet kr 2 235 inkl mva i faktura 25248, knyttet til garasjen. Det påpekes at beløpet utgjør ca 1,5 % av materialkostnaden på kr 142 223.

Nemndas sekretariatsleder sender nedenstående liste med spørsmål til partene 28. oktober:

- Når startet «entreprenøren» sine kontraktsarbeider? Igangsettingstillatelsen for grunnarbeidene ble gitt 19. august 2010, mens den for resten av arbeidene ble gitt 9. september 2010. Så langt vi kan se hadde ikke «entreprenøren»

ansvaret for grunnarbeidene, mens støpt plate på mark var medtatt? (I «entreprenøren» sin faktura 25116 er indeksreguleringen regnet frem til 15. september. Det indikerer at deres arbeid først startet i september)

- «Forbrukeren» har ikke kommentert kravet om indeksregulering. Kan vi da gå ut i fra at denne aksepteres, eventuelt "justert" for måned i hht overstående spørsmål?
- Stemmer det at «entreprenøren», til garasjen, ikke bare leverte materialene til den støpte isolerte plata, men også utførte arbeidet med denne, inkl muring av de blokkene som ble gjort oppå plata?
- Er dere klar over at beløpet i faktura 24538 "*A-konto faktura nr 5*" er kr 224 000 ekskl mva, mens dette i faktura 25116 fra 25.10.2011 om bl.a. endringer er oppgitt til kr 200 000 ekskl mva. Hva er rett?
- Aksepterer «entreprenøren» at posten for oppgradering vindu også er medtatt i faktura 23623 fra 1. november 2010, og således ikke skulle vært medtatt som egen post i faktura 25116 fra 26.10.2011?
- Vi ser at «forbrukeren» aksepterer å betale kr 20 890 inkl mva av de tilleggene/endringene som «entreprenøren» i faktura 25116 har oppgitt til å utgjøre kr 73 322,79 ekskl mva, kr 91 653,49 inkl mva. (Vi har summert oss frem til tallet) Vi er imidlertid usikre på hva som konkret inngår i beløpet 20890, utover betaling for *balkongdør soverom, feiebrett/deksel*, og tillegg for *komp dør kinosal*. «Forbrukeren»: Vennligst forklar hva som "skjuler" seg bak de øvrige postene i fakturaen som aksepteres.

Forbrukeren svarer 29. oktober at det var entreprenøren som innhentet tilbudet på grunnarbeidene, og at dette ble videresendt til han. Tilbudet vedlegges. Det er adressert til forbrukeren. Det fremgår at entreprenørens arbeid med huset startet med støping av plate.

Forbrukeren aksepterer kravet om indeksregulering for boligen, eventuelt justert for *en* måned kortere tid.

Når det gjelder garasjen opplyser forbrukeren at det var entreprenøren som leverte materiell og arbeid til den støpte isolerte plata, men at han selv plasserte ut de blokkene som ble montert *på* plata. Det var imidlertid entreprenøren som fylte dem med betong. Forbrukeren anfører at garasjetegningen viser at garasjen bygges *oppå* blokkene. Dermed hevder han at disse, og arbeidet med å fylle dem med betong, inngikk i avtalt vederlag.

Vedrørende faktura 24538 opplyser forbrukeren at beløpet i faktura 25116 ikke er riktig. Rett beløp er kr 280 000 inkl mva. Dette opplyses betalt.

Når det gjelder spørsmålet om en konkretisering av hvilke poster som det aksepteres at det skal betales for i faktura 25116, så listes disse kun opp med samme tekst som i fakturaen, men det presiseres igjen at posten benevnt "*Balkongdør Soverom*" stor kr 5 836 ekskl mva *ikke* er balkongdør til et soverom, men den nye døra til vaskerommet etter at den opprinnelige døra der ble flyttet til balkongen.

Også entreprenøren svarer 29. oktober. Han opplyser at hans første arbeidsdag på prosjektet var 20. september 2010 i hht sine timelister. Han bekrefter at det var forbrukeren som plasserte ut betongblokkene til garasjen, men at han foretok armering og utstøping. Han bemerker for øvrig at garasjetegningene ble utarbeidet med grunnlag i skissetegninger mottatt fra forbrukeren. Entreprenøren bekrefter at oppgitt beløp for faktura 24538 i faktura 25116 er feil. Han bekrefter også at han feilaktig har "dobbeltfakturert" for oppgradering av vindu. Når det gjelder de tilleggene forbrukeren aksepterer å betale for, hevdes disse å gjelde "*i hovedsak butikkvarer som er levert til bygget*".

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Entreprenøren sender "*pristilbud*" til forbrukeren 20. mai 2010, der han over "*ferdig avretta grunn*" tilbyr seg å bygge en enebolig, inkl støpt plate på mark, for kr 2 050 000 inkl mva.

Han vedlegger en detaljert oversikt, uten enhetspriser, som viser alt som han har medtatt i sin kalkyle. Det presiseres at bl.a. elektriker- og rørleggerarbeid inkl leveranser til disse ikke er inkludert i tilbudet. Det samme gjelder for grunnarbeider og maler- og flisleggerarbeider. Entreprenøren opplyser imidlertid at han påtar seg å *"styre dei underentreprenørane de vel til å utføre arbeider, slik at dei er på bygget når dei skal være der med tanke på framdrift"*, og at det er inkludert i tilbudet. I tillegg vil han påta seg arbeidet med byggesøknader etc, som ansvarlig søker (SØK). Dersom forbrukeren ønsker å trekke ut leveransene bl.a. av garderober og kjøkkeninnredning, opplyses det at han vil få et fratrekk på henholdsvis kr 12 245 og kr 74 190.

Partene inngår 18. juni 2010 *"Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus"*. Vederlaget avtales i pkt 5.1 til kr 2 050 000 inkl mva, dvs at det er i hht overnevnte tilbud. Tegninger og leveransebeskrivelse utgjør vedleggene. Tegningene viser en 1½ etasjes enebolig fundamentert med plate på mark. I kontraktens pkt 8.2 angis det at *"Entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til 260 kalenderdager"*, regnet fra *"når entreprenøren har fått beskjed om at igangsettingstillatelse er gitt og forbrukeren har stilt sikkerhet, jf. 6.2"*. I tillegg kommer tid for ferier. I avtalens pkt 9.2 opplyses det at:

Entreprenøren skal skriftlig klargjøre for forbrukeren de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene forbrukeren krever

Før kontrakten på boligen ble inngått diskuterer partene også et tilbud om levering av en frittliggende garasje. Forbrukeren mottar et *"kostnadsoppsett"* fra entreprenøren 15. juni 2010. Der opplyses prisen å være kr 251 075 inkl mva inkl støpt isolert betongplate på mark, forutsatt at entreprenøren skal stå for alt, inkl oppføring. Prisen for plata oppgis til kr 28 833 ekskl mva, kr 36 041,25 inkl mva, men da utgjør arbeidspengene kr 6562,50 inkl mva. De øvrige materialkostnadene oppgis til kr 112 692,50, hvorav garasjeporten utgjør kr 21 500 inkl mva. Dersom forbrukeren selv skal stå for oppføringen av selve garasjen, på betongplata som entreprenøren utfører, opplyses fratrukket å utgjøre kr 108 903. De totale materialkostnadene utgjør kr 142 171,25. En detaljert kalkyle datert 14. juni 2010 viser hva entreprenøren totalt sett hadde tatt med i kostnadsoppsettet. Dette ble imidlertid ikke presentert for forbrukeren.

Samme dag som kontrakten på selve huset signeres, 18. juni 2010, får forbrukeren *"Pristilbud Garasje"* pålydende kr 251 075 inkl mva. Tilbudet opplyses basert på *"tilsendte tegninger"*. Det opplyses at materialkostnadene utgjør kr 142 233 inkl mva. Entreprenøren har fått *"rentegnet"* forbrukerens tegninger. Disse viser at det over selve betongplata går en ringmur som trekonstruksjonen er montert på.

Kommunen gir igangsettingstillatelse for *"grunnarbeid"* 19. august 2010, og for resten av boligen 9. september 2010.

I løpet av byggeperioden oppstår det uenighet med hensyn til betaling for tillegg og endringer, både knyttet til selve boligen og garasjen. I tillegg oppstår det uenighet knyttet til byggetiden. Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 3. juli 2011 der han bl.a. påpeker at fristen for overlevering av boligen er betydelig overskredet, og at han derfor vil kreve dagmulkt for dette.

Kommunen utsteder *"Ferdigattest"* 14. august 2011, og det avholdes overtakelsesforretning 15. august.

Entreprenøren sender slutt faktura med "*sluttoppstilling*" til forbrukeren 25. oktober 2011 der han fakturerer kr 116 231,50 for det han mener gjenstår for boligen. Der har han tatt med en rekke krav knyttet til foretatte endringer og tillegg.

Partene diskuterer fakturabeløp både for boligen og garasjen, men kommer ikke til enighet. Dermed fremmer forbrukeren sak for Boligtvistnemnda 8. juni 2012. Han fremsetter krav om dagmulkt stor kr 170 781. Når det gjelder boligen kommer han til at utestående skyldig beløp er kr 64 069 + kr 20 890 for aksepterte tillegg, til sammen kr 84 959, mens han for garasjen anfører å ha betalt kt 21 400 for meget. Dermed hevder han at gjenstående beløp å betale er kr 63 559, mens utestående ikke betalte fakturaer opplyses å utgjøre kr 359 249,13.

2.2. Dagmulkt

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren tar utgangspunkt i at den første byggetillatelsen ble gitt 19. august 2010, og at byggetiden på 260 kalenderdager, pluss 14 dager for ferier i hht kontraktens pkt 8.2, startet å løpe da. Dermed kommer han til at entreprenørens frist for å overlevere boligen var 20. mai 2011, mens den først ble overtatt med overtakelsesforretning 15. august 2011, slik at forsinkelsen ble på 87 kalenderdager. For dette krever han dagmulkt stor kr 170 781 basert på en dagsats på kr 1 963.

Entreprenøren avviser kravet. Han hevder at forbrukeren, "*i vitners nærvær vinteren 2010/11*" spurte om "*kulden kom til å skape problem for ferdigstillingen av bygget*", og at det da ble bekreftet at "*ferdigstilling ikkje kunne skje før til ferien*". Det anføres at man hadde en ekstrem kuldeperiode denne vinteren. Entreprenøren viser til at han hadde rett på fristforlengelse, men henvisning til teksten i buofl § 11 første ledd bokstav c) om at:

Entreprenøren kan krevje lenging av avtalte fristar dersom

- c. arbeidet blir seinka på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Han viser til at overstående "*skal meddelast byggherre*", noe som hevdes "*overholdt*" med det svaret som ble gitt på forbrukerens spørsmål.

Forbrukeren bestrider at han skal ha fått noen slik beskjed om forsinkelse.

Entreprenøren opplyser for øvrig at han bestilte rørlegger og elektriker (sideentrepriser som han "administrerte" for forbrukeren) for at de skulle gjøre seg ferdige før sommerferien, men at rørleggeren ikke ble ferdig. Han hevder imidlertid at *han* ikke kunne lastes for dette, og at han *selv* var ferdig med sine arbeider. Han hevder også at forbrukeren fikk beskjed om at han kunne ha flyttet inn til ferien, da ferdigmeldingen ble sendt kommunen 20. juli 2011, men forbrukeren bestrider at det var mulig. Han viser til at det ikke var muligheter for varmt vann i boligen på dette tidspunktet, og at det dessuten ikke forelå noen ferdigattest fra kommunen.

2.2.2 Nemndas synspunkter

I denne saken foreligger det i prinsippet 2 byggetillatelser, *en* for grunnarbeidene datert 19. august 2010, og *en* for resten av bygget inkl støpt plate på mark, datert 9. september 2010. Nemnda legger til grunn at entreprenørens kontraktsmessige arbeider direkte var "knyttet" til den siste tillatelsen, da forbrukeren selv stod for grunnarbeidene og fordi det i kontrakten ikke

ble avtalt noen tidsfrist for denne delen. Nemnda kommer dermed til at byggetiden i hht kontraktens punkt 8.2, i dette tilfellet, må bli å regne fra 9. september 2010. Dermed var fristen for overlevering etter 274 kalenderdager 10. juni 2011.

Når det gjelder entreprenørens påstand om at forbrukeren fikk beskjed om at det ville bli en forsinkelse på grunn av en unormalt kald vinter, så behøver ikke nemnda ta standpunkt til sannsynligheten for at det skjedde, eller om værforholdene var tilstrekkelig ugunstige til å gi rett til forlenget frist. Det vises til buofl § 11 siste ledd om at:

Entreprenøren har berre krav på fristlenging etter første ledd dersom melding om kravet er gjeve forbrukaren utan ugrunna opphald etter at entreprenøren vart merksam på det omstendet som gjev krav på lenging.

Det er etter dette ikke tilstrekkelig at entreprenøren eventuelt har en *rett* til fristforlengelse. Han måtte også ha *varslet* om kravet raskt etter at de fristforlengende omstendighetene oppstod. En eventuell beskjed om at det vil oppstå en forsinkelse er således ikke tilstrekkelig.

Med overtakelse 15. august 2011 ble forsinkelsen på 66 kalenderdager. Nemnda velger å legge forbrukerens beregnede dagsats til grunn, stor kr 1 963, oppgitt bl.a. i brev fra 21. februar 2012. Denne er basert på opprinnelig avtalt kontraktsmessig vederlag for boligen kr 2 050 000, fratrullet beløp for uttrekk av kjøkken og garderobe med henholdsvis kr 74 190 og kr 12 245 slik at revidert kontraktssum blir kr 1 963 565. Entreprenøren har ikke bestridt tallene. Han skal etter dette betale dagmulkt stor kr 129 558.

2.3 Endringer/tillegg bolig

2.3.1 Partenes anførsler

I faktura 25116 datert 25. oktober 2011 har entreprenøren fakturert forbrukeren for tillegg og endringer med i alt kr 91 653,49. Forbrukeren er imidlertid kun villig til å betale for enkelte av postene som summerer seg til kr 20 890.

Enkelte av fakturapostene dreier seg om membran og membranarbeider knyttet til vegger i våtrom, men forbrukeren hevder at han ikke skal betale tillegg for dette, da det ikke dreier seg om noe som er bestilt ekstra. Han hevder at han heller ikke skal betale for poster knyttet til innkassing av sistene for klosett i badet i 2. etasje, med henvisning til at plantegningen viser en tykkere vegg, nettopp for at sisternen skulle bygges inn. Videre bestrides det at det skal betales for ekstra hulltaking knyttet til el-punkter, da det hevdes at entreprenøren "*har sett planer over el-installasjoner*", uten å gi beskjed om at det ville komme et slikt tilleggskrav. Noen av postene som det imidlertid aksepteres at det skal betales for gjelder "*balkongdør soverom, feiebrett/deksel*" (kjøkken) og "*ekstra arbeid kinodør*".

Forbrukeren viser uansett til kontraktens pkt 9.2 om at

Entreprenøren skal skriftlig klargjøre for forbrukeren de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene forbrukeren krever

og hevder at han ikke har fått noen beskjed om at det ville bli ekstrakostnader, før han fikk overnevnte tilleggsfaktura. Han påpeker dessuten at *det* var mer enn 2 måneder etter overtakelsen.

Entreprenøren anfører at han kun har fakturert for medgått tid og materiell, noe som hevdes å være "*vanleg i vår bransje*". Alle arbeidene hevdes "*bedt om*" av forbrukeren, selv om det erkjennes at det ikke foreligger skriftlige bestillinger eller skriftlige tilbud med pris. Det

hevdes at forbrukeren var på bygget flere ganger pr uke i byggeperioden, og at han da diskuterte forholdene med arbeidsformannen. Entreprenøren påpeker at:

I vårt firma har vi kultur for at når noko er avtalt, så vert det gjort

Han understreker dessuten at det ikke er sannsynlig at han ville utføre tilleggsarbeider eller foreta tilleggsleveranser uten at det var bedt om det. Som eksempler nevner han *"ekstra balkongdør på soverom i staden for vindu som på tegning, ombygging gavlvegg ark for ombygging dør/vindu, membran på gulv og vegg i våtrom, åpninger i innervegg for glassbyggestein, flytting av dører, ombygging av vegg for tilpassing av vegghengt toalett med sisterne, membran"*. Det erkjennes at veggen for toalettet er tegnet med tykkelse 198 mm, men det hevdes at det ikke er *"noko i veggen"*. Entreprenøren viser videre til at han fikk utgifter forbundet med *"flytting og tilpassing"* av og for en gassovn som forbrukeren selv skaffet fra en ekstern leverandør. Når det gjelder tillegget for ekstra hulltaking knyttet til ekstra el-punkter, kr 3 000 ekskl mva, i hht faktura 25116, så hevdes det at forbrukeren ikke har noen grunn til å *"undre seg over"* denne, da en normalleveranse av elektriske punkter hevdes å være ca 90 stk, mens det er installert ca 250 stk av forbrukerens elektriker. Forbrukeren hevder imidlertid at tallet er ca 150. Entreprenøren anfører at han ikke var involvert i forbrukerens planlegging av el-punkter med elektrikeren, og at han ikke fikk seg fremlagt noe om resultatet, men at *"det ikkje er mulig"* at forbrukeren ikke forsto at han ville få en ekstraregning for hulltakingen. Dermed hevder han å ha krav på alle tillegg som i faktura 25116 utgjør kr 91 653,49.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til overnevnte tekst fra kontraktens pkt 9.2 om skriftlighet, og at entreprenøren erkjenner at han ikke har fulgt denne. Han opplyser tvert om at det meste ble avtalt muntlig, uten at pris eller andre konsekvenser ble diskutert.

Nemnda viser videre til buofl § 42 om *Justering for endringar og tilleggsarbeid*, der det heter at:

Partane kan krevje justering av vederlaget som følgje av endringar og tilleggsarbeid i den mon det følgjer av den opprinnelege avtalen eller er fastsett i særskilt skriftleg avtale om endringane eller tilleggsarbeidet.

Elles kan justering av avtalt vederlag berre krevjast

- a. dersom krav på tillegg eller frådrag er framsett i samband med kravet om endringar eller tilleggsarbeid, eller
- b. i den mon den andre parten måtte skjønne at endringane eller tilleggsarbeidet ville føre til eit slikt krav.

Justering av vederlaget etter andre ledd skal skje på grunnlag av nødvendig kostnadsauke eller oppnåeleg innsparing for entreprenøren med tilsvarende endring av entreprenørens påslag.

Det vises spesielt til bestemmelsen bak bokstav b). Det er ingen selvfølge at en forbruker *må* forstå at en hver endring som han ber om vil medfører krav om tillegg, da det ikke kan forutsettes at han uten videre forstår omfanget av merarbeidet. Når forbrukeren ikke får noen beskjed om at det vil påløpe tilleggsutgifter for han, er det for øvrig ikke unaturlig at han, for enkelte endringer, må kunne forutsette at entreprenøren gjør disse som en *"servicetylelse"*. I denne saken er det for øvrig også uenighet om hvordan enkelte forhold faktisk ble omtalt, så som arbeid/tillegg knyttet til membran i våtrom. Som den profesjonelle part må entreprenøren bære risikoen og ansvaret for de uklarhetene som oppstod ved å fravike praktiseringen av innholdet i kontraktens pkt 9.2. Etter en total vurdering kommer nemnda til at entreprenøren ikke får betalt for endringer/tillegg ut over de postene som forbrukeren har akseptert. Dvs at forbrukeren skal betale kr 20 890.

2.4 Endringer tillegg garasje

2.4.1 Partenes synspunkter

Forbrukeren viser til pristilbudet fra entreprenøren datert 18. juni 2010, og at materialkostnadene der er oppgitt til kr 142 233 inkl mva. Forbrukeren erkjenner at han bestilte en oppgradering av takstolen for kr 2 525 slik at kontraktbeløpet ble kr 144 758. Han viser imidlertid til at han trakk ut leveransene av garasjeport og vinduer, og at det utgjorde henholdsvis kr 21 500 og kr 11 250. Dermed hevder han at han, med dette som utgangspunkt, kun skulle betale kr 112 008, mens entreprenøren har fakturert han for kr 146 066, dvs kr 34 058 for mye.

Forbrukeren viser imidlertid videre til entreprenørens kreditnota fra 2. desember 2011, der han totalt sett, for garasjen, krediteres kr 7 032,37, og til enkeltposter i notaen. Han viser til at det der er tatt med tilleggsposter for "*arbeid med systemblokk*", snøfangere og for forskaling. Når det gjelder blokkene opplyser han at det var *han* som plasserte disse ut på den støpte betongplata som entreprenøren hadde etablert, men at det var entreprenøren som foretok utstøpingen. Blokkene hevdes å fremgår av garasjetegningene som lå til grunn for det opprinnelige tilbudet. Dermed hevder han at disse må være inkludert i materialprisen. Han vil heller ikke betale for entreprenørens arbeid med blokkene, da han anser det som "*samme jobb som støping av platen*". Når det gjelder snøfangerne anfører han at entreprenøren måtte ha levert og montert disse dersom det var *han* som skulle stått for oppføringen av garasjen. Dermed hevdes det at også disse må anses å være inkludert i materialleveransen. Vedrørende forskalingen opplyser forbrukeren at han ikke engang vet hvor denne er brukt, men han understreker at *han* ikke har bestilt noe ekstra. Han påpeker for øvrig at entreprenøren, i oppsettet opererer med en materialpris på kr 118 987,20 ekskl mva, dvs kr 148 734 inkl mva. Forbrukeren viser *sitt* regnestykke, basert på hvilke poster han mener kan medtas i kreditnotaen, og kommer da til at entreprenøren har fakturert han kr 21 400 for meget.

Entreprenøren har fremlagt en kalkyle som viser hva han hadde medtatt i sitt opprinnelige tilbud. Forbrukeren hevder imidlertid ubestridt at *han* aldri mottok dette. Entreprenøren anfører at han uansett ikke har fakturert forbrukeren for annet enn det som ikke inngikk i kalkylen, og han finner det urimelig at forbrukeren ikke vil betale for snøfangere, da det anføres at det "*ikkje er noko pålegg om å montere*" slike. Det bestrides imidlertid av forbrukeren som viser til teknisk byggeforskrift (TEK), der det fremgår at det skal være snøfangere over "*beferdet område*" der ras av snø eller is kan medføre fare. Forbrukeren anfører dermed at entreprenøren måtte ha montert snøfangere dersom det var *han* som skulle ha oppført garasjen, og at disse således må være å anse som en del av den leveransen.

Når det gjelder blokkene oppå betongplata, viser entreprenøren til at disse ikke kan anses som å inngå i leveransen av plata, og at de således kunne faktureres som et tillegg.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Nemnda vil også for dette forholdet vise til manglende skriftlighet fra entreprenørens side vedrørende de tilleggsmaterialene og tilleggstjenestene som han leverte, men først senere krevde betaling for. Som den profesjonelle part må han ta ansvaret for den uklarheten som oppstod på grunn av dette. Nemnda kommer til at forbrukeren hadde grunn til å anta at entreprenørens pristilbud fra 18. juni 2010, basert på tegningene med samme dato, utgjorde en komplett materialpakke, tilstrekkelig til å oppføre en lovlig garasje i hht tegningene. Dermed kunne han også forutsette at nødvendige snøfanger og blokker til "ringmuren" var inkludert. I den grad entreprenøren ville kreve tilleggsbetaling for armering

og utstøping av blokkene, måtte han ha avtalt dette med forbrukeren på forhånd, da det ikke kan forventes at forbrukeren måtte skjønne at han ville få et slikt krav senere, jfr buofl § 42. Nemnda har studert forbrukerens regnestykke, og kommer til at han har betalt kr 21 400 for meget som påstått. Entreprenøren skal følgelig kreditere for dette.

2.5 Indeksregulering

2.5.1 Partenes anførsler

Entreprenøren har i faktura 25116 fakturert prisstigning stor kr 9 728 inkl mva for perioden 15. mai til 15. september 2010. Han hevder han startet sine arbeider 20. september.

Forbrukeren viser til at grunnarbeidene ble igangsatt i august, og stiller dermed spørsmålsteget ved om ikke prisstigning skal stoppes pr 15. august.

Når det gjelder garasjen har entreprenøren fakturert prisstigning med kr 2 235 inkl mva i sin faktura 25248 fra 2. desember 2011, men tidsrommet er ikke oppgitt. Forbrukeren godtar posten i sitt regnestykke i brevet fra 21. februar 2012, men i tilsvaret fra 28. oktober 2012 ber han om å få oppgitt grunnlaget for beregningen.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at entreprenøren først startet sine arbeider i september 2010, og kommer til at han således kunne regne prisstigning frem til denne måneden som krevd. Når det gjelder garasjen er det ikke fremlagt opplysninger som tilsier at beregningen er feil.

2.6 Sluttoppstilling og forsinkelsesrenter

Nemnda kommer etter dette til følgende sluttoppstilling:

- Opprinnelig kontraktssum		kr 2 050 000
- Tillegg for oppgradering vindu		kr 7 760
- Tillegg for endringer bolig i hht pkt 2.3		kr 20 890
- Tillegg for indeksregulering bolig		<u>kr 9 728</u>
- Sum etter tillegg		kr 2 088 378
- <u>Fradrag:</u>		
- Fradrag for garderobe + kjøkken	kr 86 435	
- For meget betalt for garasje i hht pkt 2.4	kr 21 400	
- Dagmulkt i hht pkt 2.1	<u>kr 129 558</u>	kr 237 393
- Beløp som skal betales for bolig og garasje		kr 1 850 985
- Betalte fakturaer		<u>kr 1 736 475</u>
- Rest å betale:		<u>kr 114 510</u>

Begge parter oppgir at ikke betalte utestående fakturaer utgjør kr 359 249,13. Den første av disse var faktura 24690 stor kr 250 000 fra 14. juni 2011, med forfallsdato 24. juni.

Forbrukeren skal imidlertid kun betale forsinkelsesrenter i forhold til overnevnte beløp som gjenstår å betale. Nemnda kommer til at han skal innrømmes et visst slingringsmonn med hensyn til det beløpet han skal betale forsinkelsesrenter av, og velger å sette dette skjønnsmessig til kr 110 000. Forsinkelsesrentene skal betales fra 24. juni 2011 til betaling skjer.

3. Konklusjoner

- Entreprenøren skal betale dagmulkt for 66 kalenderdager stor kr 129 558.

- Forbrukeren skal betale kr 20 890 av entreprenørens fakturerte beløp kr 91 653,49 for endringer knyttet til boligen
- Forbrukeren har betalt kr 21 400 for meget for leveranser knyttet til garasjen
- Det gjenstår for forbrukeren å betale kr 114 510 etter at det er tatt hensyn til tillegg og fradrag i hht pkt 2.6
- Forbrukeren skal i tillegg betale forsinkelsesrenter av kr 110 000 fra 24. juni 2011 til betaling skjer

Før kontrakten på boligen ble inngått diskuterer partene også et tilbud om levering av en frittliggende garasje. I tilsvaret fra 30. september 2012 opplyser forbrukeren at han mottok et *"kostnadsoppsett"* fra entreprenøren 15. juni 2010. I oppsettet opplyses prisen å være kr 251 075 inkl mva inkl støpt isolert betongplate på mark, forutsatt at entreprenøren skal stå for alt, og oppføre garasjen. Prisen for plata oppgis til kr 28 833 ekskl mva, kr 36 041,25 inkl mva, men da utgjør arbeidspengene kr 6562,50 inkl mva. De øvrige materialkostnadene oppgis til kr 112 692,50, hvorav garasjeporten utgjør kr 21 500 inkl mva. Dersom forbrukeren selv skal stå for oppføringen, på betongplata som entreprenøren utfører, utgjør fratrekket kr 108 903. Dette beløpet angis dermed å kunne *"stå som egenkapital/eigeninnsats"*. De totale materialkostnadene utgjør kr 142 171,25. En detaljert kalkyle datert 14. juni 2010 viser hva entreprenøren totalt sett hadde tatt med i kostnadsoppsettet. Dette ble imidlertid ikke presentert for forbrukeren. (*I et tilsvaret fra 30. september 2012 anmoder han derfor om at dette vedlegget tas bort fra saken, men da det er fremlagt av entreprenøren, velger nemnda å ta det med*)

Samme dag som kontrakten på selve huset signeres, får forbrukeren *"Pristilbud Garasje"* pålydende kr 251 075 inkl mva. Tilbudet opplyses basert på *"tilsendte tegninger"*. Det opplyses at materialkostnadene utgjør kr 142 233 inkl mva, og at differansen kan stå som *"egenkapital/egeninnsats"* dersom forbrukeren selv vil stå for oppføringen. Entreprenøren har fått *"rentegnet"* forbrukerens tegninger.

Det søkes om byggetillatelse, og kommunen gir igangsettingstillatelse for *"grunnarbeid"* 19. august 2010.

Entreprenøren sender faktura til forbrukeren 3. september 2010, der han krever betaling for *"Skisseforslag 2 plan"* og for *"Prosjektering"*, med henholdsvis kr 4 225 og kr 63 250, totalt kr 67 475.

Kommunen gir igangsettingstillatelse for resten av boligen 9. september 2010.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 11. september 2010 der han stiller en rekke spørsmål knyttet til leveransene. Han ber om å få utført tilpasninger/endringer knyttet bl.a. til innvendig trapp, sentralstøvsugeranlegget, og løsninger i WC, bad og et soverom. Vedrørende soverommet vedlegges en tegning. Vedrørende badene opplyser forbrukeren at han har blitt rådet av rørleggeren *ikke* å bygge sisternene inn i veggene, men heller ha disse utenpå veggene i egen kasse. Årsaker er at det da blir enklere med hensyn til membran. Dermed gir forbrukeren beskjed om at den aktuelle veggen i badet oppe kan gjøres tynnere enn vist på tegning. I WC-rommet nede ønskes klosettet plassert mot ytterveggen, slik at innerveggen også der kan gjøres tynnere. Når det gjelder overnevnte faktura stor kr 67 475 spør han om denne er å anse som en del av kontraktens avtalte vederlag på kr 2 050 000, da det i det opprinnelige tilbudet var inkludert *"1 stk prosjekteringskostnader"*.

Entreprenøren sender 17. september 2010 faktura stor kr 229 000 for *"Grunnmur og isolert grovplate"*.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 25. september 2010. Han ber om å få en forklaring knyttet til tilbudet om garasjen. Han gjengir innholdet i det udaterte kostnadsoppsettet, å spør om prisen *"til slutt vart kr 148 734 inkludert mva og rabatt, og med ferdig støpt plate?"*.

I perioden 1. november til 14. november faktureres følgende for bolighuset og for garasjen:

Fakturadato	Innhold	Beløp kr	Forbruker anmerket
01.11.2010	A-konto faktura nr. 2. – vindusleveranse, oppgradering vindu (kr 6 208 ekskl mva), takstolleveranse, materialer og arbeid	350 000	Innlagt nettbank 09.11.10
10.12.2010	A-konto faktura nr. 3	350 000	Sendt til banken 19.12.2010
26.01.2011	A-konto faktura nr. 4. Arbeid/materialer	260 000	Bet. 05.02.2011
28.02.2011	A-konto faktura nr. 5.	200 000	Bet. 15.03.2011
26.04.2011	A-konto faktura nr. 5. Materialer og arbeider	280 000	Bet. 04.07.2011
14.06.2011	A-konto faktura nr. 6.	250 000	
For garasjen			
01.11.2010	Isolert grovplate på mark. Materialer og takstolleveranse. Endring takstol etter avtale	96 066	Lagt inn i nettbank 09.11.10
26.01.2011	A-konto faktura nr. 2.	50 000	Bet. 05.02.2011

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 3. juli 2011 der han opplyser at han har summert fakturaene knyttet til boligen til kr 1 986 475. Han anfører at rett kontraktsum for denne nå er kr 1 963 565 etter at han har trukket ut leveransen av kjøkken og garderober. (2 050 000 – 12 245 – 74 190) Dermed påpeker han at entreprenøren har fakturert han for kr 22 910 *mer* enn revidert kontraktsum. Han erkjenner at han bestilte en oppgradering knyttet til vindu, men viser til at *den* er medtatt i A-konto faktura nr. 2 med kr 6 208 (ekskl mva). Han spør dermed hva resten av overskridelsen er knyttet til.

Når det gjelder garasjen påpeker han at det er fakturert til sammen kr 146 066. Han viser imidlertid til entreprenørens opprinnelige tilbud fra 18. juni 2010, der materialleveransen ble tilbudt for kr 142 233. Forbrukeren viser dessuten til at han har trukket ut de 4 inntegnede vinduene, og at han da fikk opplyst at kostnaden var kr 2 250 pluss mva pr vindu. Dermed anfører han at disse reduserer avtalt vederlag for materialene til garasjen med kr 11 250 slik at summen som han skal betale blir kr 130 983. Han spør således hva han har betalt ekstra for.

Forbrukeren påpeker for øvrig at avtalt kontraktsmessig byggetid inkl. ferier er 274 kalenderdager, og at fristen for overlevering således er betydelig overskredet. Han viser til at kommunen ga igangsettingstillatelse for grunnarbeidet 19. august 2010, og kommer til at entreprenørens frist for overlevering var 20. mai 2011. Dermed varsles det at det vil bli krevd dagmulkt med kr 1 963 pr kalenderdag, i hht buofl § 18 andre ledd. Beløpet oppgis foreløpig å utgjøre kr 86 372 for 44 dager. Med grunnlag i dette opplyser forbrukeren at han vil holde tilbake betalingen av A-konto faktura nr. 6. (Stor kr 250 000 - egentlig nr.7)

Da forbrukeren ikke får svar fra entreprenøren sender han purring 12. juli, der han også spør om *når* han kan få flyttet inn, og om det er rett at det ikke vil bli "*før etter sommeren*".

Ny purring sendes 15. juli, der forbrukeren understreker at han ikke vil ta over boligen før det er gjennomført overtakelsesforretning. Han viser dessuten til at det er "*nødvendig med en ferdigattest*" før han kan ta boligen i bruk, og spør når den vil være klar.

Entreprenøren sender "*Ferdigmelding*" til kommunen 20. juli 2011, der han anmoder om ferdigattest for hele tiltaket. Forbrukeren informeres 10. august om at denne er sendt. Det opplyses samtidig at den ikke kunne sendes inn tidligere da rørleggeren ikke kunne skrive sin

kontrollerklæring tidligere. Det opplyses at overtakelsesforretningen vil finne sted 15. august, men at det *"ikkje er noko som hindrar innflytting etter at dokument er levert til"* kommunen. Behandlingstiden der oppgis til 3- 4 uker pga. ferieavvikling.

Kommunen utsteder *"Ferdigattest"* 14. august 2011, og det avholdes overtakelsesforretning 15. august. I protokollen er det ingen henvisning til utestående beløp eller noe som viser at partene er uenige om sluttoppgjøret.

Entreprenøren sender 25. oktober 2011 faktura til forbrukeren stor kr 116 231,50. Der spesifiserer han i detalj en rekke tilleggsleveranser som han opplyser å ha hatt, knyttet til leveransen av boligen. 2 stk *"ordre"* oppgis med dato 12. mai 2011. Summene for disse utgjør kr 36 202,19 ekskl mva. En ordre med oppgitt dato 10. juni 2011 utgjør kr 4 207 ekskl mva, mens en med dato 14. oktober utgjør kr 32 913,60 ekskl mva. Til sammen blir dette kr 73 322,79 ekskl mva, og kr 91 653,49 inkl mva. En *"sluttoppstilling"*, der entreprenøren har tatt med indeksregulering for perioden 15.05 – 15.09 med kr 7 782,40 ekskl mva (kr 9 728 inkl mva), samt oppgraderingen av vindu med kr 6 208 ekskl mva (kr 7 760 inkl mva) og alle fakturerte beløp, inkl kreditering for ikke levert kjøkkeninnredning og garderobe, viser et utestående beløp knyttet til boligen på kr 92 985,19 ekskl mva, og kr 116 231,50 inkl mva.

(Nemnda vil bemerke at entreprenørens medtatte post stor kr 6 208 ekskl mva for "oppgradering vindu" også inngår i faktura 23623 datert 1. november 2010 merket "A-konto faktura nr 2". Dvs at beløpet er tatt med 2 ganger. Han angir også at faktura 24538 lyder på kr 200 000 ekskl mva, mens rett sum er kr 224 000 i hht fremlagt fakturakopi merket "A-konto faktura nr 5")

Når det gjelder garasjen sender entreprenøren en kreditnota til forbrukeren 2. desember 2011, der han i detalj viser hvordan han har kommet frem til at forbrukeren skal ha tilbake kr 7 032,37 av fakturerte beløp. Siste post i oppsettet er benevnt *"Membran bad gulv"* kr 4 054 ekskl mva. *(I entreprenørens tilsvaer fra 7. september 2012 har han vedlagt en kopi av kreditnotaen der det opplyses at denne posten ikke gjelder garasjen, men en membran som han skal leveres til et bad i boligens 2. etasje når gulvet skal støpes der. Dermed oppgis det at korrekt krediteringsbeløp er kr 1 964,36 inkl mva)*

Entreprenøren sender *"sluttoppstilling"* til forbrukeren 19. desember 2011 der han angir opprinnelig kontraktssum for boligen, pluss tillegg for oppgradering av vindu og for indeksregulering, samt poster for fradrag for kjøkkeninnredning og garderober. For garasjen oppgis opprinnelig tilbudssum for materialene til kr 148 736, og for *"grovplate på mark"* til kr 36 041. *(Tallene er i hht til entreprenørens udaterte kostnadsoppsett som forbrukeren hevder at han fikk 15. juni 2010, men der er det presisert at kr 6 562,50 inkl mva er arbeidspenger knyttet til plata, slik at den "rene" materialkostnaden egentlig blir kr 142 171,50. I entreprenørens tilbud fra 18. juni 2011 er materialkostnaden oppgitt til kr 142 233)* Det er videre oppgitt fradrag for ikke levert garasjeport og for vinduer, med henholdsvis kr 21 500 og kr 11 250. I brevet opplyses det imidlertid at *"Tilleggsarbeider og leveranser er ikkje med i denne oppstilling"*.

Entreprenøren sender *"purring"* til forbrukeren 25. januar 2012. Han krever innbetaling av fakturaen stor kr 250 000, merket *"A-konto faktura nr. 6"*, datert 14. juni 2011. *(Forbrukeren ga 3. juli beskjed om at han ville holde denne tilbake knyttet til krav om dagmulkt)* Videre kreves innbetalt kr 116 231,50 i hht overnevnte faktura fra 25. oktober 2011, der alle anførte

endringer er "innkalkulert". Etter kreditering stor kr 7 032,37 i hht overnevnte kreditnota fra 2. desember 2011, og et purregebyr på kr 50, kreves totalt kr 359 249,13.

Forbrukeren svarer i brev til entreprenøren 21. februar 2012. Når det gjelder garasjen anfører han at det opprinnelige tilbudet for materialdelen, inkl støping av plate på mark, spesifisert til kr 36 041,45, var kr 142 233 inkl mva. Forbrukeren erkjenner at han bestilte en oppgradering av takstolen for kr 2 525 slik at kontraktbeløpet ble kr 144 758. Han viser imidlertid til at han trakk ut leveransene av garasjeport og vinduer, og at *det* utgjorde henholdsvis kr 21 500 og kr 11 250. Dermed hevder han at han, med dette som utgangspunkt, kun skal betale kr 112 008, mens entreprenøren har fakturert han for kr 146 066, dvs kr 34 058 for mye.

Forbrukeren viser imidlertid entreprenørens kreditnota fra 2. desember 2011, der han totalt sett, for garasjen, krediteres kr 7 032,37, og til enkeltposter i notaen. Han viser til at det der er tatt med tilleggsposter for "*arbeid med systemblokk*", snøfangere og for forskaling. Når det gjelder blokkene anføres det at disse er støpt *oppå* betongplata, slik det fremgår at det skal være i hht de garasjetegningene som lå til grunn for det opprinnelige tilbudet. Dermed hevder han at de må være inkludert i materialprisen. Han vil heller ikke betale for arbeidet med disse, da han anser det som "*samme jobb som støping av platen*". Når det gjelder snøfangerne anfører han at entreprenøren måtte ha levert og montert disse dersom det var *han* som skulle stått for oppføringen av garasjen. Dermed hevdes det at disse må anses å være inkludert i materialleveransen. Vedrørende forskalingen opplyser forbrukeren at han ikke engang vet *hvor* denne er brukt, men han understreker at *han* ikke har bestilt noe ekstra. Han påpeker for øvrig at entreprenøren, i kostnadsoppsettet opererer med en materialpris på kr 148 734 inkl mva, kr 118 987,20 ekskl mva. Forbrukeren viser *sitt* regnestykke, basert på hvilke poster han mener kan medtas i kreditnotaen, og kommer da til at entreprenøren har fakturert han kr 21 400 for meget.

Når det gjelder selve boligen, vises det til at kontraktsummen på kr 2 050 000, etter fratrekk for kjøkken og garderobe med kr 86 435, er kr 1 963 565. I tillegg kommer en erkjent bestilling av oppgradering av vindu med kr 7 760, slik at beløpet blir kr 1 971 325. Forbrukeren lister opp hvilke fakturaer han har betalt, og viser til at disse utgjør kr 1 736 475. Når det gjelder fakturaen fra stor kr 250 000, merket "*A-konto faktura nr. 6*", datert 14. juni 2011, vises det til at denne holdes tilbake pga kravet om dagmulkt for forsinket overlevering. Da overtakelsesforretningen først ble avholdt 15. august 2011, mens fristen i hht kontraktens byggetid var 20. mai, var forsinkelsen på 87 kalenderdager. For dette kreves dagmulkt stor kr 170 781, basert på en dagsats på kr 1 963. Forbrukeren viser dermed følgende regnestykke:

Tilbud fra «entreprenøren» for oppføring av bustadhus	2 050 000 kr
- Uttrekk garderobe og kjøkken	86 435 kr
- Dagmulkt	170 781 kr
+ Oppgradering av vindu	7 760 kt
- Betalte fakturaer	<u>1 736 475 kr</u>
Gjenstående beløp skyldig «entreprenøren» for hus	64 069 kr

I overstående har forbrukeren imidlertid ikke tatt hensyn til entreprenørens faktura fra 25. oktober 2011, der *han* har innkalkulert en rekke tillegg, og fakturerer kr 116 231,50 som utestående beløp i sin sluttoppstilling. Forbrukeren opplyser at han "*ikke er enig i alt dere ønsker betalt for*", og anmerker med gult på fakturaen hvilke poster dette gjelder. En del av postene dreier seg om membran og membranarbeider, men forbrukeren hevder at han ikke skal betale tillegg for dette, da det ikke dreier seg noe som er bestilt ekstra. Han hevder at han heller ikke skal betale for poster knyttet til innkassing av sisterne for klosett i badet i 2. etasje, med henvisning til at plantegningen viser en tykkere vegg, nettopp for at sisternen skulle

bygges inn. Videre bestrides det at det skal betales for ekstra hulltaking knyttet til el-punkter, da det hevdes at entreprenøren *"har sett planer over el-installasjoner"*, uten å gi beskjed om at det ville komme et slikt tilleggskrav. Den eneste beskjeden som erkjennes mottatt var *en* om at det ville komme krav om betaling for ekstra hulltaking forbundet med etablering av downlights, men dette arbeidet opplyser forbrukeren at han utførte selv. Noen av postene som det imidlertid *aksepteres* at det skal betales for gjelder *"balkongdør soverom, feiebrett/deksel (kjøkken), ekstra arbeid kinodør"*.

De "gule postene" i fakturaen utgjør kr 56 611,48 ekskl mva, kr 70 764,35 inkl mva, mens endringspostene totalt utgjør kr 73 322,79 ekskl mva, kr 91 653,49 inkl mva. Dermed opplyser forbrukeren at han kun aksepterer å betale differansen stor kr 20 890 av fakturabeløpet på totalt kr 116 231,50. (*Han har da imidlertid ikke tatt hensyn til entreprenørens post for indeksregulering. Heller ikke det feilaktig oppgitte beløpet for faktura 24538 er kommentert*)

Forbrukeren viser for øvrig til kontraktens pkt 9.2 om at

Entreprenøren skal skriftlig klargjøre for forbrukeren de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene forbrukeren krever

og hevder at han ikke har fått noen beskjed om at det ville bli ekstrakostnader *"for de tilleggsarbeidene eller endringene"* som han erkjenner å ha spurt om, før han fikk overnevnte tilleggsfaktura 25. oktober 2011. Han påpeker dessuten at *det* var mer enn 2 måneder etter overtakelsen.

Etter dette kommer han frem til følgende:

Gjenstående beløp å betale til «entreprenøren» for hus:	kr 64 069
+ Det vi skal betale fra Faktura nr 25116:	kr 20 890
- Det vi har til gode fra garasjen:	<u>kr 21 400</u>
= Resterende beløp å betale:	kr 63 559

Han opplyser at han vil betale overnevnte beløp når han får fakturaen fra entreprenøren. Svarfristen settes til 14 dager. For øvrig etterlyser han FDV-dokumentasjonen for huset som skulle vært levert ved overtakelsen.

Forbrukeren purrer på svar i e-post til entreprenøren 23. mars 2012. Han varsler at han vil *"ta saken videre"* dersom entreprenøren ikke sender han en faktura i hht overstående. Entreprenøren svarer samme dag med å beklage at han ikke har svar. Han bemerker for øvrig at han *"satt godt ut av innholdet"*, men at han gjerne vil ha et møte om sakene 27. mars. Forbrukeren svarer 26. mars at *det* ikke passer. Han ber derfor om at entreprenøren heller utarbeider et skriftlig svar. For øvrig kan han ikke helt skjønne at entreprenøren *"ble satt ut"* av innholdet i brevet, da han anfører at han har skrevet til entreprenøren om dette *"fleire ganger"*, selv om han ikke har fått svar.

Entreprenøren sender åpenbart et svarbrev til forbrukeren, men dette er ikke fremlagt for nemnda. Forbrukeren kommenterer brevet i e-post fra 16. april 2012. Med henvisning til entreprenørens fakturering for endringer og tilleggsarbeid viser han igjen til kontraktens pkt 9.2. Forbrukeren gjentar utsagnet om at entreprenøren ikke en eneste gang har krevd tillegg eller redegjort for konsekvensene ved endringer. Når det gjelder krav om tillegg knyttet til membran, anfører forbrukeren at *"membranarbeid"* var medtatt i den priskalkylen som opprinnelig ble presentert, og han således hadde grunn til å anta at dette var inkludert i avtalt

kontraktsmessig vederlag. Det vises for øvrig til at det eventuelle tilleggsarbeidet med membran ble igangsatt *uten* at det var bedt om det.

Når det gjelder dagmulkt, vises det til entreprenørens utsagn om at han skal ha gitt beskjed om at det ville bli en forsinkelse pga *"den brutale kalde vinteren"*. Forbrukeren hevder at en slik beskjed aldri har blitt gitt, og han anfører for øvrig at *det* er brudd på kontraktens pkt 8.4. Det vises også til at entreprenøren aldri har fremlagt noen fremdriftsplan, til tross for at denne har vært etterspurt mange ganger, både skriftlig og muntlig. Det hevdes for øvrig at entreprenørens folk arbeidet kontinuerlig på huset, med unntak av en kort periode da det *"sto og tørka"*.

Det vises videre til at entreprenøren skal ha argumentert med at det var forbrukerens rørlegger som forsinket ferdigstillelsen i slutfasen. Dette bestrides. Det vises dessuten til kontraktens pkt 8.3 om at entreprenøren skulle varsle *"minst 5 kalenderdager"* før forbrukeren skulle starte sine arbeider. Slike beskjeder hevdes aldri mottatt. Årsaken til at dagmulkten ble så høy hevdes å være fordi ferdigattesten ikke var klar. Forbrukeren anfører for øvrig at han ikke hadde lov til å flytte inn før denne forelå, med henvisning til at entreprenøren skal ha forsøkt å få han til å gjøre det. Dermed opprettholdes kravet om dagmulkt.

Forbrukeren gir beskjed om at han vil forfølge saken videre, dersom ikke entreprenøren *"kommer tilbake med tall"* innen fredag i samme uke.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 8. juni 2012. Han redegjør for forholdene i hht overstående og fremsetter krav om dagmulkt stor kr 170 781. Når det gjelder boligen kommer han til at utestående skyldig beløp er kr 64 069 + kr 20 890 for aksepterte tillegg, til sammen kr 84 959, mens han for garasjen anfører å ha betalt kt 21 400 for meget. Dermed hevder han at han gjenstående beløp å betale er kr 63 559, mens utestående ikke betalte fakturaer opplyses å utgjøre kr 359 249,13. Sistnevnte beløp er for øvrig det samme som entreprenøren opererer med i sin puring fra 25. januar 2012, til tross for at dette inneholder faktura 25116 med *"dobbel fakturering"* av oppgradering vindu, tillegg for indeksregulering og et feilaktig oppgitt beløp for faktura 24 538)

Entreprenøren gir tilsva 7. september 2012. Han hevder at forbrukeren, *"i vitners nærvær vinteren 2010/11"* spurte om *"kulden kom til å skape problem for ferdigstillelsen av bygget"*, og at det da ble bekreftet at *"ferdigstilling ikke kunne skje før til ferien"*. Det anføres at man hadde en ekstrem kuldeperiode denne vinteren, og at det derfor var forståelig at forbrukeren stilte spørsmålet. Årsaken til at forbrukeren ikke vedkjenner seg dette hevdes å være at han vil oppnå å få dagmulkt. Entreprenøren anfører at han hadde rett på fristforlengelse, med henvisning til teksten i buofl § 11 første ledd bokstav c) om at:

Entreprenøren kan krevje lenging av avtalte fristar dersom

- c. arbeidet blir seinka på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Han viser til at overstående *"skal meddelast byggherre"*, noen som hevdes *"overholdt"* med det svaret som ble gitt på forbrukerens spørsmål.

Entreprenøren viser dessuten til at forbrukeren tar utgangspunkt i datoer for gitte igangsettingstillatelser, mens han anfører at det ikke er vanlig at en entreprenør står klar til å starte allerede dagen etter.

Entreprenøren hevder at han bestilte rørlegger og elektriker (sideentrepriser som han "administrerte" for forbrukeren) for at de skulle gjøre seg ferdige før sommerferien, men at rørleggeren ikke ble ferdig. Han hevder at *han* ikke kunne lastes for at rørleggeren ikke ble ferdig før etter ferien. Entreprenøren hevder at han ble ferdig med *sine* arbeider til ferien, og at forbrukeren da kunne ha flyttet inn, slik det hevdes at han fikk beskjed om. Det vises til at ferdigmeldingen ble sendt kommunen 20. juli 2011. Det opplyses imidlertid at det ble avtalt at ferdigbefaringen skulle utstå til etter at rørleggeren var ferdig, slik at man slapp å ta en "*runde 2 for å få det korrekt*". Entreprenøren viser for øvrig til at rørleggeren ikke kunne skrive sin kontrollerklæring før han var ferdig med sitt arbeid. (Kan ikke søkes om ferdigattest før denne foreligger)

Når det gjelder endringer og tilleggsarbeid anføres det at det *kun* er fakturert for medgått tid og materiell, noe som hevdes å være "*vanleg i vår bransje*". Alle arbeidene hevdes "*bedt om*" av forbrukeren, selv om det erkjennes at det ikke foreligger skriftlige bestillinger eller skriftlige tilbud med pris. Det hevdes at forbrukeren var på bygget flere ganger pr uke i byggeperioden, og at han da diskuterte forholdene med arbeidsformannen. Entreprenøren påpeker at:

I vårt firma har vi kultur for at når noko er avtalt, så vert det gjort

Han understreker dessuten at det ikke er sannsynlig at han ville utføre tilleggsarbeider eller foreta tilleggsleveranser uten at det var bedt om det. Som eksempler nevner han "*ekstra balkongdør på soverom i staden for vindu som på tegning, ombygging gavlvegg ark for ombygging dør/vindu, membran på gulv og vegg i våtrom, åpninger i innervegg for glassbyggstein, flytting av dører, ombygging av vegg for tilpassing av vegghengt toalett med sistene, membran*". Det erkjennes at veggen for toalettet er tegnet med tykkelse 198 mm, men det hevdes at det ikke er "*noko i veggen*". Entreprenøren viser videre til at han fikk utgifter forbundet med "*flytting og tilpassing*" av og for en gassovn som forbrukeren selv skaffet fra en ekstern leverandør, i forbindelse med en lyddør til "*kinosal*", og "*ekstra veggtykkelse/lydisolasjon*". Når det gjelder tillegget for ekstra hulltaking, kr 3 000 ekskl mva, i hht faktura 25116, så hevdes det at forbrukeren ikke har noen grunn til å "*undre seg over*" denne, da en normalleveranse av elektriske punkter hevdes å være ca 90 stk, mens det er installert ca 250 stk av forbrukerens elektriker. Entreprenøren anfører at han ikke var involvert i denne planlegging, og at han ikke fikk seg fremlagt noe om resultatet, men at "*det ikkje er mulig*" at forbrukeren ikke forsto at han ville få en ekstraregning for hulltakingen.

Entreprenøren hevder at hans sluttoppstilling stor 116 231,50 fra 25. oktober 2011 er korrekt, med unntak for at det skal trekkes ut kr 5 068 inkl mva slik at sluttsummen blir kr 111 163,50. (Kr 5 068 gjelder kreditering for membran i badegulv, feilaktig medtatt i kreditnota 25248)

Når det gjelder garasjen viser entreprenøren til det oppsettet forbrukeren bekrefter at han mottok 15. juni 2010, og hva som var medtatt i kalkylen. Han hevder at han ikke har fakturert forbrukeren for annet enn det som ikke inngikk i kalkylen. Entreprenøren finner det urimelig at forbrukeren ikke vil betale for snøfangere, da det anføres at det "*ikkje er noko pålegg om å montere*" slike. Ansvarer hevdes å ligge på "*huseigaren*", på lik linje som en bileiers plikt til

å ha vinterdekk på bilen om vinteren. Entreprenøren viser til kreditnotaen fra 2. desember 2011, og hevder at det rette beløpet som skal krediteres kun er kr 1 964,36.

Det vises til at forbrukeren ikke har betalt faktura 24690 stor kr 250 000 med forfallsdato 24. juni 2011, Dermed anføres det at *"totalt utestående hos kunde er"* kr 359 199,14. (111 163,50 + 250 000 – 1 964,36) Det kreves forsinkelsesrenter av beløpet.

Forbrukeren gir tilsvaer 30. september 2012. Tidligere utsagn gjentas og utdypes. Han bestrider igjen at han fikk noen beskjed om forsinkelse, samtidig som han igjen hevder at han mange ganger anmodet om å få en fremdriftsplan uten å få det. Vedrørende start byggetid viser han til kontraktens pkt 8.2 om at den starter når entreprenøren har fått beskjed om at byggetillatelse er gitt, og sikkerhet er stilt. Forbrukeren hevder at entreprenørens arbeider aldri ble forsinket av rørleggeren eller elektrikerens, samtidig som han viser til at det var inkludert i prisen at entreprenøren skulle koordinere de forskjellige faggruppene i byggeprosessen Han påpeker for øvrig at det verken var varmt vann eller varme i huset før rørleggeren var ferdig etter sommerferien. Dermed kunne han ikke ha flyttet inn tidligere. Dessuten viser han til manglende ferdigattest. Det vises også til at datoen for ferdigbefaring ble etterlyst 15. juli 2011, men at entreprenøren først 10. august svarte at den ville bli avholdt 15. august.

Når det gjelder endringer og tilleggsarbeid bekrefter forbrukeren at han bestilte *"balkongdør soverom, åpning i innervegg for glassbyggestein og flytting av dør"*, mens en endring knyttet til *"ombygging gavlvegg ark for ombygging dør/vindu var nødvendig"* fordi entreprenøren hadde tenkt å benytte en balkongdør som hoveddør til vaskerommet. Forbrukeren erkjenner at han da ba om at denne døra heller skulle brukes ut til balkongen på arken. Han bestrider igjen at han bestilte noe ekstra knyttet til membraner i våtrom, samtidig som han igjen viser til at entreprenøren hadde med membran i sin opprinnelige pris.

Entreprenørens krav om tillegg for ombygging/etablering av tykkere vegger for vegghengt klosett avvises igjen med at veggene på tegningene allerede er tegnet tykkere av arkitekten, for å gi plass for klosettene.

Gassovninstallasjonen hevdes avklart med entreprenøren før den ble utført. Forbrukeren anfører at det var *"opp til"* entreprenøren at han måtte flytte ovnen, og at det var entreprenørens arkitekt som hadde tegnet denne inn på plantegningen.

Når det gjelder antall el-punkter opplyser forbrukeren at det er ca 150 stk og ikke ca 250 som hevdet av entreprenøren. Det anføres for øvrig at entreprenøren aldri har opplyst at han hadde med 90 hulltakinger i sin opprinnelige pris.

Vedrørende garasjen vises det til kostnadsoppsettet som opplyses mottatt 15. juni 2010, der prisen for materialer og isolert grovplate på mark oppgis til kr 148 734, der kr 5 250 ekskl mva, 6562,50 inkl mva utgjør arbeid med plata. Det vises videre til at tilbudet fra 18. juni 2010 opererer med en pris på kr 142 233 inkl mva, og at også *det* inneholder levering av grovplate. Forbrukeren påpeker at han aldri fikk entreprenørens kalkyle som viser hva han hadde med i sin beregning, og anmoder derfor om at dette dokumentet fjernes fra saken. Når det gjelder snøfangere viser forbrukeren både til en detalj i Byggforsk-serien og til teknisk byggeforskrift (TEK), der det fremgår at det *skal* være snøfangere over *"beferdet område"* der ras av snø eller is kan medføre fare. Dermed anfører han at snøfangere skulle vært inkludert i materialleveransen.