

Protokoll i sak 639/2012

for

Boligtvistnemnda

16.05.13

Saken gjelder:

Krav om dagmulkt. Krav om prisavslag for mangler med konstruksjon og for manglende leveranser inne og ute. Krav om prisavslag for manglende ferdigattest. Krav om utbedring av mangler. Krav om erstatning for påløpte rettshjelpskostnader og for utgift til sakkyndig bistand. Krav om forsinkelsesrenter av erstatningsbeløpene, og krav om at saksomkostningene for Boligtvistnemnda dekkes.

1. Sakens faktiske sider

En utbygger har fått utarbeidet et prospekt der han markedsfører 8 sammenkjedede boliger i et 3-etasjes rekkehus. (Nederste etasje betegnes som "*underetasje*") Bygningen har tilnærmet flatt tak. I et avsnitt benevnt "*Nøkkelfo om eiendommen – prosjekterte eneboliger*" beskrives bl.a. eiendommen og dens beliggenhet, boligens størrelse, og hva som grovt sett inngår i den oppgitte prisen som varierer fra 3 750 000 til kr 3 950 000. I et punkt om "*Oppvarming*" opplyses det at boligene leveres med:

Panelovner og balansert ventilasjon med varmeveksler (varmegjenvinning)
Gulv i våtrom leveres med varmekabler

Vedrørende tomte, opplyses det at den skal "*leveres grovplanert med stedlige masser*". I et punkt om "*Oppgjør*" opplyses det at:

Det forutsettes opprettet 2 særskilte kjøpekontrakter som følger:

En avtale med selger som innbefatter levering av ferdig seksjonert tomt inkludert arkitekt- og prosjekteringsarbeid iht avhendingslovens § 3-9:

og en avtale med utførende entreprenør som inkluderer oppføring og levering av ferdig bolig der salgsvilkårene er regulert av "bustadoppføringslova"

I en "*Kortversjon*" av "*Teknisk byggebeskrivelse*", der entreprenøren opplyses å være "*totalentreprenør*", gjentas det under "*Tomten*" at den "*leveres grovplanert med stedlige masser*", mens det under "*Utvendig*" beskrives at det vil bli levert:

Grunnmur i sprøytebetong – isolert innvendig med 10 cm isolasjon – isolert utvendig med 5 cm

I siste setning opplyses det at:

Forbrukernes bank bekrefter 10. mai 2011 at forbrukerne har deponert kr 213 402. Det opplyses at beløpet blir stående til det blir frigjort av entreprenøren.

Forbrukernes advokat sender 23. mai 2011 faktura stor kr 66 000 til sameiet. Den gjelder for juridisk bistand vedrørende alle sameierne.

Også entreprenøren søker juridisk bistand, og advokaten skriver til sameiets advokat 23. august 2011. Han legger til grunn at motparten ikke har bestridt entreprenørens offentligrettslige rett til å bygge etter TEK97, og viser til at kommunen heller ikke påpekte noe avvik vedrørende dette forholdet ved en avholdt befaring forut for deres innvilgende brukstillatelse, slik det opplyses å fremgå av et vedlagt brev fra kommunen datert 11. mai 2011. (Ikke fremlagt for nemnda) Hvorvidt det foreligger en privatrettslig mangel eller ei hevdes å måtte vurderes opp i mot bestemmelsen i buofl § 25 første ledd, der en mangel opplyses å foreligge *"dersom resultatet ikke er i samsvar med dei krava som følger av avtalen"*. Dermed anføres det at det avgjørende blir hva som var avtalt.

a. Isolasjonstykkelse

Det erkjennes at leveransebeskrivelsen, generelt sett, angir hva som skal leveres, og at den innledningsvis, og i pkt 22.1 (må være pkt 21) angir at leveranser og utførelse skal skje i hht til TEK97, revidert 2007. Det vises til at standardtekstene i pkt 3 beskriver en isolasjonstykkelse på 20 cm i yttervegger, men at det ikke er krysset av for noen av disse. Isteden er det i egen rubrikk angitt at:

Utvendig kledning leveres som type "låvepanel" med hvis grunnbeis. Alle yttervegger leveres med 15 cm isolasjon og 13 mm gipsplate kledning innvendig

Dermed anføres det at det klart nok fremgår at dette utgjør en endring i forhold til de standardiserte alternativene, og at partene åpenbart har avtalt 15 cm isolasjon selv om *det* ikke tilfredsstiller kravet i overnevnte forskriftversjon. Det bestrides at den avtalte endringen *"ikke står seg på grunn av avtalerettslige ugyldighetsregler"*, uten at dette kommenteres ytterligere.

b. Alternativ varmekilde

Også for dette forholdet anføres det at spørsmålet blir hva som er avtalt. Det påpekes at leveransebeskrivelsen ikke har med noe punkt som direkte gjelder alternativ varmekilde, men at det i *"Kortversjon"* av *"Teknisk byggebeskrivelse"* under *"Utvendig"*, siste setning, opplyses at:

Pipe eller ildsted leveres ikke

Advokaten anfører at *"det følger av rettspraksis og juridisk teori at partenenes oppfatning er avgjørende for avtaleinnholdet"*. Han hevder, med grunnlag i overstående, at heller ikke forbrukerne kan ha hatt noen oppfatning om at det skulle leveres alternativ varmekilde. Dessuten anføres det å være påfallende at ingen av dem har vært opptatt av hva slags varmekilde som eventuelt skulle leveres, og ikke minst plasseringen av denne. Spørsmålet om alternativ varmekilde opplyses først å ha blitt fremmet *etter* at forbrukernes advokat ble engasjert, og det anføres at de før det ikke hadde noen forventning om at en alternativ varmekilde ville bli levert. Når begge parter har en slik felles oppfatning hevdes det at henvisningen til forskriftsrevisjonen fra 2007 ikke får noen betydning for leveranseomfanget. Dermed opplyses det at entreprenøren bestrider at det foreligger noen mangel.

c. Drager/takkonstruksjon

Det hevdes at de signerte kontraktstegningene "*viser stolper og dragere i alle etasjer*", som er inntegnet for hånd. (Stemmer ikke, da tegningen av 2. etg. *ikke* viser slike) Det vises også til at det er benyttet fargekode. (Ikke på fremlagte kopier for nemnda) Advokaten hevder at betydningen av dette også ble gjennomgått med forbrukerne i en fellesgjennomgang av kontraktstegningene. Det anføres at leveransebeskrivelsen ikke gir uttrykk for at dragere og søyler "*ikke skal være der*", og at det dermed må legges til grunn av det er avtalt at dragere og søyler *er* en del av avtalt leveranse. Uansett vises det til kontraktens pkt 9.4, der entreprenøren forbeholder seg retten til å foreta mindre endringer i konstruksjonen som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at det gir rett til endring av kontraktssum. Det hevdes at endringene i form av dragere og søyler var nødvendige av hensyn til konstruksjonen, da disse ikke kunne plasseres inne i delevægger mot nabo på grunn av forskriftskrav til lydisolering. Dermed hevdes det heller ikke for dette forholdet å foreligge noen mangel.

d. Kuldebro/grunnmur

Det opplyses at entreprenøren har vurdert forholdet på nytt, og at han har kommet til at den etablerte løsningen ikke er tilfredsstillende. Den vil derfor bli utbedret. Det aksepteres at forbrukerne får holder tilbake kr 10 000 til dette er gjort.

Advokaten understreker at forbrukernes deponering av beløp for de forskjellige anførte forhold ikke fritar dem for betaling av forsinkelsesrenter, og det opplyses at disse vil bli fakturert inntil betaling har funnet sted. Det anmodes for øvrig om at brevet også anses som et varsel om søksmål i hht tvistelovens kap. 5.

Forbrukernes advokat svarer 6. september 2011. Med henvisning til kommunens brukstillatelse fra 4. mai, med frist for ferdigstilling av gjenstående arbeider til 1. juli, påpekes det at utomhusarbeidene fortsatt ikke er avsluttet, og at det derfor heller ikke er avholdt noen befaring av disse, som grunnlag for utstedelse av ferdigattest.

Vedrørende tidligere varslet krav om dagmulkt, fremsettes det nå konkrete krav for hver enkelt av leilighetseierne. For forbrukerne i angjeldende sak kreves kr 58 089,16 for tidsrommet 14. april 2011 til anført overtakelse 12. mai, dvs for 28 kalenderdager.

Når det gjelder dragere og takkonstruksjon vedlegges de tegningene som det hevdes at forbrukerne mottok ved kontraktinngåelsen. Det anføres at disse *ikke* viser markering for dragere og søyler i 1. og 2. etg. For øvrig bestrides entreprenørens rett, etter kontraktens pkt 9.4, til å foreta endringer vedrørende dette forholdet, da det vises til buofl § 25 om at det foreligger en mangel dersom leveranser avviker fra det som ble avtalt, og ved at loven ikke kan fravikes til forbrukernes ugunst. Dessuten anføres det at de foretatte endringene ikke kan anses som "*mindre*". Det hevdes også at entreprenøren har brutt teksten i leveransebeskrivelsen både med hensyn til leverte materialer og utførelsen, bl.a. ved at det ikke er levert gitterdragere som beskrevet.

Ved at entreprenøren har valgt en annen takkonstruksjon enn vist på tegninger, hevdes *det* å ha medført "*synlige dragere og utkassinger i større omfang enn det var forutsatt*". Heller ikke *det* kan anses som "*mindre endringer*", jfr. kontraktens pkt 9.4. Dermed opprettholdes kravet om prisavslag.

Vedrørende isolasjon og isolasjonstykker gjentas tidligere anførsler. Det hevdes også igjen at forbrukerne ikke hadde noen forutsetning til å vite eller å forstå at levering av 15 cm

tykkelse i yttervegger *ikke* tilfredsstilte kravet i 2007 versjonen av TEK97, da det ikke ble gitt noen *særskilt* informasjon om dette, eller inngått noen avtale om at man kunne fravike forskriftskravet. Dermed opprettholdes kravet om prisavslag, da man oppfatter entreprenøren dit hen at han nekter å utbedre forholdet.

Også for den anførte manglende varmekilden gjentas tidligere argumenter. Det vises for øvrig til at også § 10-62 i TEK97 har et krav om etablering av en alternativ varmekilde dersom det ikke monteres skorstein i boligen. Det anføres at forbrukerne kjøpte en totalentreprise av entreprenøren, og at han således, i hht buofl § 13, skulle levere det som skulle til for å få ferdigattest, dersom ikke noe annet var avtalt. Advokaten viser også til at entreprenøren ga en uriktig opplysning til kommunen da han sendte inn ferdigmelding og søkte om brukstillatelse 13. april 2011, ved at han da krysset av for at det var gass som skulle utgjøre den alternative varmekilden. Dermed gjentas påstanden om at forholdet utgjør en mangel i hht buofl § 25 første og andre ledd. Forholdet anmodes utbedret i samråd med forbrukerne.

Det hevdes fortsatt å gjenstå utomhusarbeider, selv om det erkjennes at entreprenøren utførte slike i siste halvdel av juni. Det vises videre til at kommunen, i brukstillatelsen, satte 1. juli 2011 som frist for ferdigstilling, og at fristen ikke er overholdt. Advokaten opplyser for øvrig at han vedlegger en liste over utvendige mangler, mottatt samlet fra leilighetskjøperne. (Ikke fremlagt for nemnda) Han anfører at det nå er entreprenøren som trenerer prosessen med å fremskaffe ferdigattest, samtidig som det påpekes at forbrukernes deponering ikke er å anse som noe mislighold, sett opp i mot buofl § 25. Det anmodes om at alle mangler utbedres, at uteområdene ferdigstilles, og at det kan avholdes ferdigbefaring av disse slik at det kan søkes om ferdigattest.

For øvrig vises det til overtakelsesprotokollene for den enkelte leilighet, og at det er uklart om entreprenøren mener at han *har* utbedret noterte mangler. Det utelukkes ikke at noen eventuelle gjenstående utbedringer han utsettes til ett-årsbefaringen, men det påpekes at de fleste skulle vært utbedret innen rimelig tid i hht buofl § 32 tredje ledd.

Det hevdes videre at det nå foreligger knirk i parketten i samtlige leiligheter. Årsaken antas å være mangler med underlaget, trolig pga. mangelfull sparkling. Det anmodes om at forholdene utbedres.

En tabell angir diverse mangler som er oppdaget i den enkelte leilighet etter overtakelsen. I forbrukernes leilighet nevnes 2 forhold, men disse omfattes ikke av de forhold nemnda skal behandle.

Det opplyses at leilighetseierne vil være fleksible med hensyn til å få utført retting av anmerkede punkter så raskt som mulig, også de som eventuelt gjenstår som angitt i overtakelsesprotokollene.

Det anmodes om tilbakemelding innen 1. oktober 2011.

Entreprenørens advokat svarer 22. september 2011 at entreprenøren har til hensikt å utbedre de reklamasjonene som han anser som berettigede. Han bemerker for øvrig at entreprenøren ikke "*kjenner seg igjen*" i den beskrivelsen som motparten har gitt av forholdene.

Når det gjelder knirk i parkett anmodes det om at det utarbeides en oversikt for den enkelte leilighet som angir hvilke rom det knirker i.

Det vises videre til at leilighetseierne holder tilbake betydelige beløp, og meget mer enn det entreprenøren mener er berettiget. Det uttrykkes tvil om at det vil være mulig å løse konflikten gjennom forhandlinger, men entreprenøren opplyser at han vil vurdere dette på nytt *"hvis og når den enkelte forbruker gir en oppstilling over hvilke beløp som holdes tilbake for hvilke påståtte mangler og innbetaler eventuelt overskytende av tilbakeholdt beløp"*.

Forbrukerne i angjeldende sak for nemnda sender e-post til sin advokat 3. oktober 2011, der de opplyser at det hos dem knirker i parketten i soverom i 2. etg., i gang i 2. etg. og i kjøkken. E-posten videresendes entreprenørens advokat dagen etter.

Forbrukernes advokat har 15.09.11 tatt kontakt med OPAK for å få frem en estimert kostnad forbundet med utbedring av mangler. Rapporten foreligger 7. november 2011. Der forutsettes det at arbeidene blir utført av andre enn entreprenøren, samtidig som det opplyses at rapporten baserer seg på opplysningene fra overtakelsesforretningene, samt opplysninger gitt av den enkelte beboer. Selv om det oppgis at mandatet *kun* var knyttet til fremskaffelse av nødvendige kostnader forbundet med oppgradering av leilighetene slik at disse skulle tilfredsstillende forskriftsversjonen (TEK) fra 2007, inneholder rapporten også estimerer for de øvrige forholdene.

1. Konstruksjon

Det vises til at kontraktstegningene viser en takkonstruksjon med gitterdragere, mens det er benyttet synlige søyler og dragere. Den stipulerte kostnaden er oppgitt til ca kr 65 000 pr boenhet, men den er *ikke* basert på en eventuell ombygging. Kostnaden oppgis som det man antar entreprenøren har spart ved ikke å levere en løsning som opprinnelig vist, med utgangspunkt i antatte ekstra materialkostnader og arbeid.

2. Isolasjon

Kostnadene med å øke tykkelsen på isolasjonen i yttervegger fra 15 cm til 20 cm angis til ca kr 105 000 for midtseksjonene, og kr 185 000 for de i gavlene. Prosessen beskrives.

3. Alternativ varmekilde

Det opplyses at levering av luft-til-luft varmepumper til en kostnad anslått til kr 30 000 pr leilighet *kunne* ha vært et alternativ. Som beste løsning foreslås imidlertid montering av *en* stålpipeline pr leilighet. Kostnaden anslås til kr 50 000, men det påpekes at fyringskilden da ikke er medtatt. Takstmannen vedlegger en brosjyre som viser stålpiper og vedovner.

4. Isolering av grunnmur

Det anføres at det er påvist manglende markisolering og kuldebroisolering av gulv på grunn og grunnmur, og at det ikke er praktisk mulig å få *"endret disse løsningene i stor utstrekning"*. Dermed hevdes det at forbrukerne må finne seg i delvis å leve med mangelen. Den hevdes å ville medføre økte energikostnader. Entreprenørens besparelse ved ikke å levere en tilfredsstillende løsning anslås til ca kr 10 000 pr enhet.

5. Mangler hos den enkelte seksjon/beboer

Ikke angitt kostnad, da omfanget ikke er kjent.

6. Utomhus

Det hevdes opplyst at det er "*manglende fall på terreng, masser som ikke drenerer vann, trappeutforminger som ikke stemmer med tegninger etc.*". Det anbefales at den enkelte eier av en midtseksjon inntil videre holder tilbake kr 50 000, mens det for gavlseksjonene holdes tilbake kr 75 000.

7. Ferdigattest

Dersom entreprenøren motsetter seg utbedring av de forhold som trengs for å få ferdigattest for prosjektet kan det bli aktuelt å erstatte han som ansvarlig søker (SØK). Det påpekes imidlertid at *det* vil medføre en rekke problemer, med henvisning til veiledningen til saksbehandlingsforskriften SAK10. Den eventuelle merkostnaden pr seksjon stipuleres til kr 50 000.

De totale stipulerte kostnadene summerer seg dermed til kr 330 000 for midtseksjonene, og kr 435 000 for de i gavlene. Forbrukerne i angjeldende sak for nemnda har seksjon nr. 3, dvs en midtseksjon.

OPAK fakturerer forbrukerne 30. november 2011, for deres del av kostnadene. Beløp kr 5 000.

Forbrukernes advokat skriver til motparten 13. desember 2011. Når det gjelder knirk i parkett vises det til den oversendte e-posten om dette fra 4. oktober 2011.

Overnevnte takstrapport vedlegges som svar på den etterlyste oversikten over den enkelte leilighetseiers tilbakeholdelse av beløp, fremsatt i brevet fra 22. september. Det vises til at de oppgitte stipulerte kostnadene er noe mindre enn de beløpene som er holdt tilbake av den enkelte, men at det er enkelte mangler som ikke er prissatt i rapporten. Dessuten anføres det at kjøperne i tillegg krever dagmulkt. Dermed hevdes de tilbakeholdte beløpene å samsvare med fremsatte krav. (Stemmer ikke for forbrukerne i angjeldende sak, da de "kun" holder tilbake kr 213 402, dvs vesentlig mindre enn de andre)

Det anmodes om at entreprenøren melder fra om når han vil starte sine utbedringsarbeider. Dersom det nå ikke blir en ønsket fremdrift i saken, varsles det at det vil bli tatt rettslige skritt. Frist for tilbakemelding settes til 4. januar 2012.

Forbrukernes advokat sender e-post til motparten 20. desember 2011, der han opplyser at han er informert om at entreprenøren er i gang med utbedring av kuldebroforholdet. Det påpekes at det tidligere er etterlyst en tilbakemelding om *når* arbeidet ville bli igangsatt, og en fremdriftsplan knyttet til dette, uten at noe er mottatt. Dermed anmodes det om at det nå gis en nærmere orientering. Den løsningen som nå etableres opplyses å innebære montering av en "*kasse på utsiden av veggen*". Det vedlegges fotografier som viser "kasser" under vinduer, samtidig som det stilles spørsmålstegn ved estetikken, og om løsningen "*utbedrer hele problemet*". Også for dette forholdet ønskes en nærmere redegjørelse.

Sameiet faktureres 14. desember 2011 for deres utgifter til advokat. Beløp kr 51 094.

På vegne av forbrukerne fremmer advokaten sak for Boligtvistnemnda i brev datert 23. februar 2012. Det gis en detaljert redegjørelse for saken i eget vedlegg, der de enkelte forholdene begrunnes i hht overstående. Følgende konkrete krav fremsettes:

1. «Entreprenøren» betaler «forbrukerne» kr 58 781,10 i dagmulkt med tillegg av forsinkelsesrenter fra 6.10.11

2. «Entreprenøren» betaler «forbrukerne» kr 65 000 i prisavslag for feil konstruksjon med tillegg av forsinkelsesrenter fra 15.5.11
3. «Entreprenøren» betaler «forbrukerne» kr 105 000 i prisavslag for mangelfull isolasjon med tillegg av forsinkelsesrenter fra 26.5.11
4. «Entreprenøren» betaler «forbrukerne» kr 50 000 i prisavslag for manglende alternativ varmekilde med tillegg av forsinkelsesrenter fra 26.5.11
5. «Entreprenøren» betaler «forbrukerne» kr 15 000 i prisavslag for mangelfull isolering av grunnmur med tillegg av forsinkelsesrenter fra 26.5.11
6. «Entreprenøren» betaler «forbrukerne» kr 50 000 i prisavslag for gjenstående utomhusarbeider med tillegg av forsinkelsesrenter fra 13.1.12
7. «Entreprenøren» betaler «forbrukerne» kr 50 000 i prisavslag for manglende ferdigattest med tillegg av forsinkelsesrenter fra 13.1.12
8. «Entreprenøren» retter de forhold som fremgår av overtakelsesprotokoll, samt mangler ved parkett og terrasse/overbygg
9. «Entreprenøren» betaler erstatning for påløpte rettehjelpskostnader med kr 19 515 og erstatning for sakkyndig med kr 12 350, til sammen kr 31 865 til «forbrukerne» med tillegg av forsinkelsesrenter fra 23.3.12
10. Det beløp inkl. renter som står på sperret konto hosBank frigjøres til fordel for «forbrukerne», og går til fradrag i overnevnte tilkjente beløp
11. «Entreprenøren» betaler «forbrukerne» sakens omkostninger

Entreprenøren mottar brev fra kommunen 10. april 2012 vedrørende "*alternativ oppvarming*". Det vises til søknaden om brukstillatelse fra 13. april 2011 der det opplyses at tiltaket er utført med alternativ oppvarming i form av gass. Det vises for øvrig også til diverse annen korrespondanse knyttet til forholdet. (Ikke fremlagt for nemnda) I brevet refereres det til § 10-62 i TEK97. Kommunen uttaler at det i leilighetene:

.....må være tilrettelagt for gassfyring, her med fremlagt gassledning og montert stål/mur pipe der dette er et funksjonsbehov. Det er altså ikke tilstrekkelig ut fra et beredskapshensyn at det er intensjoner om gassfyring, da forskriften må oppfylles. Krevet rettes til utbygger/tiltakshaver.

Fristen for oppfyllelse settes til 1. september 2012. Det opplyses at ferdigattest ikke vil bli gitt før overstående tilfredsstiller TEK97.

Entreprenørens advokat gir tilsvarende 20. april 2012.

1. Dagmulkt

Byggetiden er i kontraktens pkt 17 avtalt til 360 arbeidsdager, med start fra det tidspunktet entreprenøren startet montering av veggelementer over grunnmur. Med 5 arbeidsdager pr uke gir det en byggetid på 72 uker før tillegg for ferier. Det hevdes å være enighet om at byggetiden startet å løpe i uke 20 i 2010, med henvisning til entreprenørens brev fra 2. november 2011. Da overleveringen fant sted i løpet av mai 2011 anfører *det* å ha vært langt innenfor avtalt byggetid. Man ville dessuten uansett vært innenfor fristen, dersom antall dager hadde blitt oppgitt som kalenderdager i stedet for arbeidsdager. Det vises til at fristen i så fall ville vært 25. juni 2011, etter tillegg for ferier.

Det anføres videre at varselet gitt 2. november 2011 om beregnet overlevering i uke 14 og 15 må ses i sammenheng med kontraktens vedlegg F, der det under "*Særlige bestemmelser*", med referanse til kontraktens pkt 11.12 og 17, opplyses at:

Forbrukeren forplikter seg til å overta boligen så snart denne er ferdigstilt fra entreprenøren

Det anføres at entreprenørens innkalling til overnevnte overlevering ikke kan anses som inngåelse av noen tilleggsavtale som forpliktet han til tidligere overlevering enn den som var kontraktfestet.

Videre hevdes det at forbrukernes begrunnelse for å nekte overtakelse ved befaringen 14. april 2011 *kun* var at det ikke forelå midlertidig brukstillatelse fra kommunen. Det anføres imidlertid at en slik manglende tillatelse ikke utgjør en mangel i hht buofl § 25, da det i denne paragrafen kun vises til 5 situasjoner som kan utgjøre en mangel. Disse anføres å være:

1. at arbeidet ikke er utført på "*fagleg godt vis*", med henvisning til § 7
2. at "*endringar og tilleggsarbeid*" ikke er godt nok ivaretatt, med henvisning til § 9
3. at § 13 om "*eigedomsdeler eller faste innretninger*" ikke er tilstrekkelig ivaretatt
4. at offentligrettslige krav ikke er ivaretatt
5. at resultatet ikke er i hht "*dei krava som følgjer av avtalen*"

De 3 første punktene hevdes ikke å være aktuelle. Heller ikke pkt 4 hevdes å ha relevans, da det ikke er noe lov- eller forskriftskrav om at brukstillatelse må foreligge før en entreprenør kan overlevere sin del av byggearbeidene. Vedrørende pkt 5 anføres det at spørsmålet blir om partene har avtalt at midlertidig brukstillatelse skal foreligge *før* overlevering skjer. Det vises for dette til kontraktens vedlegg A2 pkt 7.6 om at:

I henhold til Pbl. § 99, kapittel 1, siste ledd kan ikke tiltakshaver ta i bruk boligen før kommunen har utstedt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Da det var utelukket at forbrukerne kunne ta leiligheten i bruk *før* overlevering, hevdes det at overnevnte bestemmelse "*forutsetter at det kan gå noe tid mellom overlevering og brukstillatelse*".

Det vises også igjen til kontraktens pkt 5.2.1 om at:

Forbrukeren må forelegge kvittering på fullt innbetalt oppgjør før brukstillatelse

og det anføres at bestemmelsen forutsetter at "*overlevering med betaling skal skje før brukstillatelse*".

Dermed hevdes det at manglende brukstillatelse på overleveringstidspunktet ikke var noen mangel, og at forbrukerne dermed ikke kunne påberope seg dette forholdet som grunn til å nekte overtakelse etter buofl § 15.

I tillegg anføres det at teksten i kontraktens pkt 5.2.1 også kan brukes som et subsidiært selvstendig grunnlag, da den viser at entreprenøren, ikke under noen omstendighet, pliktet å fremskaffe brukstillatelsen *før* fullt innbetalt oppgjør hadde funnet sted. Da forbrukerne ved overtakelsesforretningen ikke hadde foretatt oppgjøret, kunne de heller ikke kreve at brukstillatelsen forelå. Dermed anføres det at forbrukerne faktisk "*selv var i mora*".

2. Feil konstruksjon

Det vises til at det i utgangspunktet foreligger 2 kontrakter, slik dette er beskrevet i salgsprospektet.

En avtale med selger som innbefatter levering av ferdig seksjonert tomt inkludert arkitekt- og prosjekteringsarbeid iht avhendingslovens § 3-9:

og en avtale med utførende entreprenør som inkluderer oppføring og levering av ferdig bolig der salgsvilkårene er regulert av "bustadoppføringslova"

Det anføres dermed at det er forbrukerne som, over for entreprenøren, er ansvarlige for arkitekt- og prosjekteringsarbeidet. Det opplyses at entreprenøren raskt oppdaget "*svakheter med tegningene*", ved at de ikke viste "*søyler og dragere for bæring av etasjeskiller mellom*

underetasje og 1. etasje, og mellom 1. og 2. etasje.". De opprinnelige tegningene anføres å være basert på at etasjeskillerne skulle bæres av skilleveggene mellom leilighetene. På grunn av forskriftskrav til lydisolering var *det* imidlertid ikke mulig. Dermed måtte det etableres dragere og søyler for bæring. Det hevdes at dette forholdet ble tatt opp med hver enkelt kjøper *før* kontrakten med entreprenøren ble inngått, og at *det* gjenspeiles med de tilføyelsene som er gjort for hånd på kontraktstegningene av 1. etasje og underetasjen. Videre vises det til at det i leveransebeskrivelsens pkt 5 under "*Dragere/Stolper*" er krysset av for at det i "*Sokkel*" leveres "*limtredrager (synlig/ubehandlet) og stolper iht. beregning*". Det erkjennes imidlertid at det der også skulle ha vært krysset av for det samme i hovedetasjen.(1. etg.)

Advokaten viser dessuten til at det i kontraktens pkt 16 oppgis at:

Dersom en ytelse er ulikt angitt på tegning og i leveransebeskrivelse, gjelder leveransebeskrivelsen.

Han anfører imidlertid at denne tolkningsregelen *ikke* gjelder ubetinget. Det vises til at det var entreprenøren som ble klar over at det måtte benyttes dragere og søyler i de 2 nederste etasjene, og at dette ble tatt opp med hver enkelt ved gjennomgang av kontraktstegningene. I en slik situasjon anføres det at forbrukerne ikke kan påberope seg et uteglemt kryss i beskrivelsen. Dermed hevdes det at søylene og dragerne i de 2 etasjene er i samsvar med avtalen, og således ikke utgjør noen mangel.

Når det gjelder søyler og dragere i 2. etasje argumenteres det med at nødvendigheten av disse har en annen forklaring. Det opplyses at entreprenøren opprinnelig hadde planer om å benytte selvbærende gitterdragere i taket, slik dette er beskrevet i leveransebeskrivelsens pkt 4, og på den kontraktstegningen som viser et snitt av bygningen. Det vises også til at tegningen oppgir kotehøyden på gulvet i underetasjen til +111,30, mens gesimshøydene er vist på 120/119,70 for taket som har et fall på 2,5 %. Under utførelsen oppdaget imidlertid entreprenøren at det var gjort "*nok en prosjekteringsfeil*", da det var umulig å få plass til 3 etasjer, samt nødvendig høyde på gitterdragere innenfor de oppgitte kotehøydene, når også forskriftens krav til innvendig romhøyde og etasjeskillere skulle følges. Det erkjennes at entreprenøren *kunne* ha tatt dette opp med de enkelte kjøperne, men at han i stedet valgte og forsøke å få aksept for endrede kotehøyder i kommunen. Da dette ble "*blankt avvist*" ble løsningen med dragere og søyler valgt. Den reviderte snitt-tegningen med revisjoner fra 10. mai 2010 og 9. juni 2010 vedlegges. Dermed anføres det at dragerne og søylene skyldes mangler ved prosjekteringen, og at forbrukerne således må rette sitt krav mot selgeren av arkitekt- og prosjekteringsarbeidet siden feilen ligger der.

Også søylene i 1. etasje begrunnes med nødvendig bæring for taket. Dette påberopes dermed som en subsidiær begrunnelse for at de ikke utgjør noen mangel.

3. Forskrift

Det erkjennes at leveransebeskrivelsen viser til revisjonen fra 2007 av TEK97, men det påpekes at forskriften åpnet opp for at det i angjeldende tiltak, pga. overgangsreglene kunne bygges etter TEK97, da rammetillatelsen for prosjektet forelå før revisjonen trådte i kraft. Dermed hevdes det at "*begge parter sto fritt til å avtale andre løsninger enn det som følger av*" 2007-versjonen, så lenge man holdt seg innenfor kravene i TEK97. Det anføres at det var *det* som skjedde ved at det i beskrivelsens pkt 3 ble avtalt at det skulle leveres 15 cm isolasjon i yttervegger istedenfor 20 cm, selv om det representerte et avvik fra forskriftsendringen fra 2007. Advokaten viser også til tolkningsreglene i kontraktens pkt 16.2 i det han anfører at henvisningen til 2007-versjonen av TEK97 må anses som en *generell* bestemmelse, mens

avtalen om 15 cm er en *spesiell* bestemmelse, og således går foran den generelle. Til argumentet om at forbrukerne ikke ble godt nok informert om at endringen medførte at forskriftsendringen fra 2007 ikke ville bli fulgt, anføres det at det klart nok fremgår at 20 cm er "*standardalternativene*", mens det avtales 15 cm. Dermed hevdes det at forbrukerne fikk klar beskjed om at det ville bli levert en isolasjonstykkelse som ville være mindre enn det som normalt blir benyttet, og at det således ikke foreligger noen mangel.

Det hevdes videre at forbrukernes krav på prisavslag uansett, og under enhver omstendighet, ikke kan settes lik kostnadene med en eventuell utbedring, da disse vil bli urimelig høye i forhold til hva mangelen har å si for forbrukerne, med henvisning til buofl § 33 andre ledd. Forholdet hevdes kun å gi en begrenset økning av fyringskostnadene, og entreprenørens besparelser ved å levere 15 cm istedenfor 20 cm hevdes å ha vært "*svært beskjedne*". Dermed anføres det også at et eventuelt prisavslag, under enhver omstendighet, må bli beskjedent. Det antydes kr 7 000 pr seksjon, samtidig som det påpekes at det *ikke* er påvist at kravene i TEK97 *ikke* er tilfredsstilt.

4. Alternativ varmekilde

Det vises til at det i prospektet, under "*Oppvarming*", opplyses at boligene leveres med:

Panelovner og balansert ventilasjon med varmeveksler (varmegjenvinning)
Gulv i våtrom leveres med varmekabler

Også for dette forholdet anføres det prinsipalt å være gjort feil med den prosjekteringen forbrukerne var ansvarlige for over for entreprenøren. Det vises til at det ikke er beskrevet at det skal leveres noen alternativ varmekilde, og at forbrukernes mangelsgrunnlag utelukkende er basert på bestemmelsen i buofl § 25 andre ledd. Det erkjennes imidlertid at entreprenøren har plikt til å levere det som minimum kreves for å tilfredsstille forskriften. Dermed vises det til brevet fra kommunen fra 10. april 2012, og at det der kun kreves at det "*må være tilrettelagt for gassfyring*". Det opplyses at entreprenøren har sjekket med et firma som kan påta seg oppgaven for kr 6 – 7 000 pr seksjon.

5. Kuldebro

Det anføres at problemet med kuldebro *kun* kan være langs 3 siden av bygningen, da det kun er grunnmur der. Selv om det hevdes at forskriftens funksjonskrav er ivarettatt med den utførte utbedringen, og at det således ikke lenger foreligger noen mangel, opplyses det at entreprenøren tilbyr seg å foreta ny utbedring slik at det blir en "*sammenhengende isolasjon langs bygningens fremside, og da i en noe nettere utførelse enn det som er etablert*". Det forutsettes imidlertid at motparten aksepterer at kuldebroproblemet ikke foreligger rundt *hele* bygget.

6. Utomhus

Det vises til at det i prospektets "*Nøkkelinfo om eiendommen – prosjekterte eneboliger*" opplyses at tomte skal "*leveres grovplanert med stedlige masser*", og at dette er videreført i kontraktdokumentene ved at det i vedlegg A2 opplyses at:

Gjenfylling og grovplanering rundt grunnmur/fundament med stedlige masser. Det leveres ikke matjord, beplantning eller noen form for plen. Det leveres ikke kantstein og ikke markeringer mellom seksjonene

Det hevdes at utomhusområdet nå *er* grovplanert med stedlige masser som avtalt, og at det således ikke foreligger noen mangel. 2 fotografier vedlegges.

7. Manglende ferdigattest

Det hevdes at dette, i seg selv, ikke utgjør noen mangel, og således ikke gir grunnlag for å kreve prisavslag. I den grad det skulle foreligge forhold som hindrer ferdigattest, anføres det å være *disse* som eventuelt utgjør grunnlaget for å hevde at det foreligger mangler, med krav om prisavslag. Uansett anføres det at ferdigattesten kan komme på plass så fort man kan enes om en løsning knyttet til alternativ varmekilde, jfr overstående pkt 4.

Det vises imidlertid til at det også er et annet forhold som nå hindrer utstedelse av ferdigattest. Det består i at en av gavlseksjonseierne (seksjon 8) har oppført en terrasse som på grunn av høyden er søknadsplikting. Det vedlegges 2 fotografier som viser situasjonen. Terrassen opplyses oppført *etter* overleveringen av leiligheten, og uten av entreprenøren hadde noe med oppføringen å gjøre. Da entreprenøren er ansvarlig søker (SØK) for tiltaket, opplyses det at han ikke kan søke om ferdigattest før dette forholdet er "løst", da han må bekrefte at bygningen er oppført i samsvar med gitte tillatelser. Det anmodes om at motparten tar stilling til hvordan dette skal løses, da det vil være til hinder for søknad om ferdigattest, selv etter at forholdet med alternativ varmekilde er løst.

8. Øvrige mangler

Det hevdes å være "*direkte illojalt å antyde*" at entreprenøren ikke har foretatt noen oppfølging av forholdene anmerket i overtakelsesprotokollen. Forholdene hevdes fulgt opp, og forbrukerne hevdes å ha gitt uttrykk for at dette er godtatt. Dersom dette ikke stemmer, anmodes det om at forbrukerne presiserer hva som gjenstår, og at de gjør det *før* en nært forestående ett-årsbefaring. Eventuelle berettigede mangler opplyses å ville bli utbedret.

I beskrivelsens pkt 2 "*Balkong*" opplyses det at det er gjort en "*endring*", ved at:

Balkonggulv leveres med "Tre-tett" impregnert gulv med plastlist i mellom

Det anføres at "*det er en kjent sak at "Tre- tett" ikke er 100 % tett*", og at det således ikke utgjør noen mangel at noe vann trenger igjennom. Produktdatabladet vedlegges. Der opplyses det bl.a. at produktet, forutsatt riktig montert og vedlikeholdt, "*reduserer vanngjennomtrengning*".

Når det gjelder knirk i parkett opplyses det at forholdet vil bli utbedret i den grad reklamasjonene er berettigede. Vurderingen skal gjøres etter ett-årsbefaringen. Det påpekes for øvrig at forbrukerne ikke reklamerte på forholdet ved overtakelsen, og at entreprenøren således, med henvisning til buofl § 32 tredje ledd, kan vente til ett-årsbefaringen med en eventuell utbedring.

9. Erstatning for sakkyndig bistand

Det anføres at det ikke foreligger grunnlag for erstatningskrav, og at en eventuell erstatning, under enhver omstendighet, ikke kan kreves i det omfanget som er angitt. Dette begrunnes med at forbrukerne har søkt om bistand for forhold som ikke utgjør mangler, og at det fremgår av fakturaene for enkelte av leilighetseierne at bistanden "*har vært til noe annet enn mangelsvurdering*", med spesiell henvisning til bistand i forbindelse med overlevering. Det anmodes om at fakturagrunnlagene for kravet fremlegges. (Er allerede gjort)

10. Deponering

Det vises til at forbrukerne har deponert kr 213 402. Av dette hevdes kr 200 613 å utgjøre hovedstolen, mens kr 12 789 er en deponering for renter.

Pipe eller ildsted leveres ikke

I et punkt benevnt "*Generelt*" fremgår det at boligene selges med grunnlag i 1:100 tegninger godkjent i kommunen, samt en "*byggebeskrivelsen*". Det fremgår i dokumentets overskrift at en "*utfyllende versjon*" av sistnevnte vil foreligge "*sammen med kontrakt*". For øvrig er det bl.a. angitt at:

Det kan ikke gjøres krav på leveranser utover hva som fremgår av byggemeldingstegninger og byggebeskrivelse

(I et brev fra entreprenøren til forbrukernes advokat datert 27. april 2011 opplyser entreprenøren at det opprinnelig ble søkt om rammetillatelse for prosjektet i 2006, og at kommunen innvilget søknaden 16. januar 2007)

I klagen for nemnda opplyser forbrukernes advokat at forbrukerne inngikk en udatert kjøpekontrakt med utbyggeren, dvs den første av de 2 overnevnte i punktet om "*Oppgjør*". Denne kontrakten er ikke fremlagt for nemnda, men det opplyses at den kan "*fremlegges om ønskelig*". Den andre inngås mellom forbrukerne og entreprenøren 29. oktober 2009 i form av "*Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus*". (Siste side mangler) Vederlaget avtales i pkt 5.1 til kr 2 126 981. I pkt 5.2.1 under "*Betalingsplan*" opplyses det at:

Kontraktssum inklusiv eventuelle endringer betales i sin helhet når boligen er ferdig

Forbrukeren må forelegge kvittering på fullt innbetalt oppgjør før brukstillatelse

Vedrørende "*Entreprenørens tidsfrister*" vises det i pkt 8.2 alternativ 3 til kontraktens pkt 17. Der opplyses det at:

Total byggetid er satt til 360 arbeidsdager. Entreprenørens byggetid regnes fra det tidspunkt entreprenøren starter montering av veggelementer for grunnmur. Det presiseres at det forut før byggetid begynner å løpe kan være utført grave- og grunnarbeider, fremføring av rør og el i grunn samt varmekabler i dekke

Vedleggene til kontrakten listes opp i pkt 18. Det overnevnte prospektet inngår ikke blant disse.

Vedlegg A til kontrakten er en "*Leveransebeskrivelse*" som er signert av begge parter. Under overskriften opplyses:

Leveranse og utførelse iht. TEK 1997, rev 2007

Det opplyses også at:

Leveransebeskrivelsen er generell for å dekke alle hustyper. Korreksjoner kan derfor være nødvendig for at spesifikasjonene blir fyllestgjørende

I pkt 2 "*Balkong*" opplyses det at det er gjort en "*endring*", ved at:

Balkonggulv leveres med "Tre-tett" impregnert gulv med plastlist i mellom

De trykte standardtekstene til pkt 3 angir 20 cm isolasjon i yttervegger, men det er ikke krysset av for noen av disse. Det er i stedet angitt at det er gjort en endring, ved at:

Alle yttervegger leveres med 15 cm isolasjon

11. Påstand - konklusjon

Etter dette konkluderes det med at det ikke foreligger grunnlag for prisavslag eller erstatning. Det viser imidlertid til at entreprenøren vil utbedre kuldebro, tilrettelegge for gasspeis (med forbehold), samt at han vil utbedre eventuelle berettigede innvendige mangler. Videre påpekes det at entreprenøren krever forsinkelsesrenter fra overleveringsdatoen for beløp som uberettiget er deponert/tilbakeholdt.

Eierne av seksjon 5 sender e-post til sin advokat 24. april 2012 der de bekrefter at *de* ikke fikk tilgang til byggetegningene i målestokk 1:50 før 2. februar 2011.

Forbrukernes advokat engasjerer OPAK til å foreta en vurdering av *"boligenes endrede bæresystem fra prospekt til utførelse for å se om det kan unngås synlige limtredragere og søyler i leilighetene"*. Rapporten foreligger 11. mai 2012. Den konkluderer med at det var fullt mulig å benytte skilleveggene mellom boenhetene som bærevegger uten at det ville medføre at forskriftskravet til lydisolering ikke kunne oppfylles, og at den totale tillatte bygningshøyden *ikke* ville blitt overskredet med bruk av dragere med opplegg på skilleveggene, som opprinnelig forutsatt. (Takstmannen opplyser at han har fått en tegning som viser kotehøyden 120.200 på ferdig gulv i underetasjen, mens tegningen for angjeldende forbrukere viser 120.300. *Det* berører imidlertid ikke konklusjonen) En tabell for mulige bærebjelker vedlegges. Dermed konkluderes det med at de synlige dragerne og søylene kunne vært unngått.

Forbrukernes advokat sender e-post til motparten 15. mai 2012, der han foreslår at ett-årsbefaringene gjennomføres i uke 23, dvs i tidsrommet 4. – 8. juni. Entreprenørens innkalling sendes imidlertid først 27. juni 2012. Forbrukerne innkalles til 4. juli.

Forbrukernes advokat gir tilsvaret 2. juli 2012. Vedrørende ett-årsbefaringen vises det til at denne ble foreslått avholdt i uke 23, mens entreprenøren først svarte 27. juni, med 1 ukes varsel i ferietiden. Dette tas som et tegn på at entreprenøren *"nok en gang nedprioriterer saken"*.

Vedrørende utbedring av mangler hevdes det at forbrukerne i lengre tid har etterlyst dette uten å få nevneverdig respons, og det anføres at det for flere forhold neppe er grunnlag for utsettelse av retting til etter ett-årsbefaringen. Dermed stilles det spørsmål ved om entreprenøren kan ha forspilt sin retterett. Det vil imidlertid ikke bli tatt standpunkt til dette før entreprenøren har fremsatt et *"rettetilbud"*.

Dagmulkt

Kravet om dagmulkt fastholdes som tidligere. Det anføres at kontraktens avtale om byggetid på 360 arbeidsdager ble endret med entreprenørens brev fra 2. november 2010 og 8. mars 2011, samt innkallingen i april til overtakelsesforretning. Det anføres videre at dette også fremgår av overtakelsesprotokollen, entreprenørens brev fra 27. april 2011, og spesielt i hans brev fra 5. mai om purring på betaling, inkl. forsinkelsesrenter.

Det hevdes igjen at den manglende brukstillatelsen ved overtakelsen utgjorde en mangel i hht buofl § 25 som ga forbrukerne en rimelig grunn til å nekte å overta, da boligen ikke kunne tas i bruk. Til støtte for dette vises det til et utsagn på side 80 i boka *"Avtale om ny bustad"*, forfattet av professor Kåre Lilleholt. Det anføres videre at entreprenøren var forbrukernes

eneste kontraktspart, at han var ansvarlig søker (SØK) og totalentreprenør, og at både brukstillatelse og ferdigattest må anses som en del av leveransen.

Betaling

Det anføres at tidspunktet for betaling ikke har noen betydning for spørsmålet om dagmulkt, da betalingen uansett, og sin helhet i hht kontraktens pkt 5.2.1, først kunne skje *etter* at kontraktsarbeidet var overtatt, med henvisning til buofl § 47 første ledd bokstav c. Da den kommunale brukstillatelsen må anses å være en del av leveransen, anføres det at entreprenørens formulering i kontraktens pkt 5.2.1 om "*brukstillatelse*" må bli å forstå som *entreprenørens* brukstillatelse og ikke den kommunale. I motsatt fall ville kontraktsteksten være lovstridig.

Konstruksjon og prosjekteringsansvar

Det hevdes at entreprenørens anførsler vedrørende konstruksjonene "*er helt nye*" for forbrukerne. Det erkjennes imidlertid at forbrukerne har inngått 2 kontrakter i hht prospektets pkt om "*Oppgjør*", men det anføres at prospektet *ikke* inngår blant vedleggene i kontrakten om "*Planlegging og oppføring av bolig*" (Byggblankett 3425) med entreprenøren. Dessuten anføres det til at ordet "*planlegging*" skal forstås som "*prosjektering*", og at *det* både fremgår av buofl § 53, og av side 15 i overnevnte bok fra Kåre Lilleholt. I den grad entreprenøren ikke skulle ha ansvaret for prosjektering, skulle han i så fall benytte Byggblankett 3426 og ikke 3425. Dermed hevdes det at det var entreprenøren som hadde ansvaret for prosjekteringen over for forbrukerne. Det vises også til at igangsettingstillatelsen oppgir flere foretak som har prosjekteringsansvar, mens forbrukerne *kun* har forholdt seg til entreprenøren. Dermed antas det at de andre foretakene har vært entreprenørens kontraktsmedhjelpere/underentreprenører. Forbrukerne opplyses aldri å ha vært i kontakt med arkitekten, og det antas at de frembrakte tegningene kom fra entreprenøren som har betalt for arkitektens arbeid.

Vedrørende entreprenørens påstand om at det var umulig å bygge boligen i hht de opprinnelige tegningene med bl.a. gitterdragere i tak, og etasjeskillere uten synlige dragere og bæresøyler, vises det til OPAK-rapporten datert 11. mai 2012, der man kom til motsatt konklusjon. Dermed anføres det at entreprenørens utførte endringer i forhold til opprinnelige tegninger er kontraktstridige og representerer en mangel i hht buofl § 25.

Det bestrides at entreprenøren tok problematikken opp med hver enkelt kjøper *før* kontrakt ble inngått, og det hevdes at de nye reviderte tegningene ikke var vedlagt kontrakten. For øvrig vises det til kontraktens pkt 16.2 om at leveransebeskrivelsen gjelder fremfor tegning, dersom en ytelse er ulikt angitt. Advokaten vedlegger også en e-post fra 24. april 2012, der eierne av seksjon 5 dokumenterer at *de* ikke fikk de reviderte tegningene før 2. februar 2011.

Kravet om prisavslag opprettholdes.

Isolasjon

Det anføres at entreprenøren ikke kan påberope seg retten til å få gi prisavslag i hht buofl § 33 annet ledd annet punktum, dvs ut i fra en forutsetning om at eventuelle utbedringskostnader ville blitt urimelig høye. Det hevdes at hovedregelen er at det er kostnadene med retting som skal dekkes, og at overnevnte alternativ kun kan benyttes hvis det foreligger et "*markert og åpenbart misforhold*" mellom kostnadene og den verdien en rettingen har å si for forbrukerne. Isoleringen med 15 cm tykkelse i vegger i stedet for 20 cm hevdes å utgjøre en betydelig mangel, ved at *det* medfører høyere energibruk og et dårligere energimerke. Dermed vil det

også ha betydning ved et eventuelt videresalg av leiligheten. En eventuell utbedring hevdes å være en kulant sak, selv om det erkjennes at det vil medgå en del tid. Kravet om prisavslag lik utbedringskostnadene opprettholdes.

Subsidiært kreves det at prisavslaget settes ut i fra den verdireduksjonen mangelen representerer, men uansett ikke lavere enn entreprenørens besparelse.

Alternativ varmekilde

Det refereres fra en dom i Lagmannsretten fra 2002 der retten kom til at manglende levering av pipe og brannmur til en bolig utgjorde en mangel i hht buofl § 13 andre ledd om at:

Dersom eighedsdelar eller faste innretningar som trengst for å ta bustaden i vanleg bruk, ikkje høyrer med til det entreprenøren skal yte, skal desse delane eller innretningane nemnast særskilt i avtaledokumentet eller i eit vedlegg. Er ikkje det gjort, skal slike delar og innretningar reknast å høyre med til det entreprenøren skal yte, med unntak for delar og innretningar som forbrukaren måtte skjønne ikkje høyrde med.

Dermed hevdes det at entreprenøren i angjeldende sak er ansvarlig for kostnadene forbundet med etablering av alternativ varmekilde.

Det anføres videre at forbrukerne ikke behøver å akseptere den minimumsløsningen som entreprenøren har beskrevet, og at de heller ikke må akseptere gass som varmekilde. Det hevdes både at mange har en grunnleggende skepsis til gass, og at det må tas hensyn til at en løsning skal være estetisk og funksjonell. Dermed kreves det at entreprenøren påbegynner en dialog med forbrukerne før aktuell løsning fastsettes. Inntil videre fastholdes imidlertid kravet om prisavslag som tidligere fremsatt.

Manglende ferdigattest

Vedrørende den etablerte terrassen utenfor seksjon 8, erkjennes det at entreprenøren ikke har stått for byggingen av denne. Det hevdes imidlertid at den ville vært lovlig dersom entreprenøren hadde opparbeidet terrenget det skulle ha vært. Ulovligheten hevdes å være at terrassen nå stikker om lag 1 meter ut fra husveggen. Løsningen anføres å være "*midlertidig*", og det opplyses at det foreligger planer om, og er innsendt en søknad til kommunen om, å få etablere "*ny støttemur og ved hjelp av denne heve terrenget under terrassen*". Deretter skal terrassen "*kortes inn*" og et provisorisk gjerde fjernes. Det bestrides at dette forholdet er til hinder for å søke ferdigattest.

Øvrige mangler

Det erkjennes at entreprenøren kan ha utbedret noen av de forholdene som ble påpekt i overtakelsesprotokollen, men det anføres at det ikke har vært noen kommunikasjon mellom forbrukerne og entreprenøren om hva som er gjort, og hvilke forhold som er avvist som mangler. Entreprenøren anmodes derfor om å gi en tilbakemelding om hva han mener han *har* rettet. For øvrig opplyses det at man nå er i ferd med å innhente en takstrapport vedrørende øvrige mangler, og at den, sammen med en korrigert påstand vil bli fremmet senere.

Forbrukernes advokat sender e-post til motparten 2. juli 2012, der han opplyser at klientene nå har fått gjennomført en tilstandsbefaring. Det opplyses at det kun er en foreløpig rapport som foreligger, men at det reklameres på "*de forhold som tas opp i utkastet*". Det anmodes om at utkastet vedlegges protokollen for ett-årsbefaringen. Advokaten viser til at det er funnet omfattende avvik, men han antar at noen av disse "*kan landes ved fremleggelse av dokumentasjon*". Slik dokumentasjon anmodes fremlagt.

Den endelige tilstandsrapporten, på i alt 37 sider, er utarbeidet av en ekstern takstmann. Den er datert 10. juli 2012 etter oppgitt befaringsdato 27. juni. Det konkluderes med at det foreligger en rekke feil og mangler, og at *"arbeidene bærer preg av hastverk, lette løsninger og manglende faglig kompetanse"*. Rapporten omhandler 12 forhold som "går på" hele bygningen med dens uteområde, og 41 forhold som gjelder eksplisitt forbrukerens leilighet.

Entreprenøren foretar befaring av forbrukernes leilighet, og skriver referat 13. september 2012 der han besvarer den delen av overnevnte rapport som gjelder leiligheten. Det opplyses om hvilke forhold som avvises, og hva som skal skje med de som aksepteres som reklamasjoner. (Forbrukernes advokat hevder i tilsvaret fra 23. mars 2013 at dette er referatet fra ett-årsbefaringen som ble avholdt i juli)

Forbrukerens advokat sender e-post til entreprenørens advokat 8. januar 2013 der han opplyser at han *"har forstått at«entreprenøren» i det vesentligste har utført sine rettelser"*, men at det fortsatt, i hht leilighetseierne, gjenstår noen arbeider. Det anmodes om å få opplyst status med hensyn til disse.

Entreprenørens advokat svarer 30. januar at det fortsatt utføres arbeider i leilighetene, delvis foranlediget av at flere av eierne ønsket tilleggsleveranser utført samtidig i hht inngåtte avtaler. Da begge parter ønsket at avtaler med priser var på plass før arbeider ble igangsatt, opplyses dette å ha medført at hele prosessen har tatt noe lengre tid enn det utbedringsarbeidene alene ville ha gjort. Det opplyses videre at entreprenøren har hatt *"løpende dialog med den enkelte seksjonseier om både arbeidets innhold og framdrift, og har opplevd at dette har vært en god dialog"*. Det vises for øvrig til overnevnte tilstandsrapport fra takstmann, og entreprenørens befarringsrapport med svar på hva som avvises å gjøre noe med. Advokaten opplyser at entreprenøren vil gi beskjed *"når alle arbeider er utført"*.

Forbrukernes advokat svarer samme dag at han ikke er kjent med at *"det har vært bestilt omfattende tilleggsarbeider som kan forklare at«entreprenøren» nå, nærmere to år etter ferdigbefaring, fremdeles utfører rettelser"*, men at han *"for ordens skyld"* vil undersøke omfanget. Det anmodes om at det nå opplyses et tidspunkt for når arbeidene vil bli ferdigstilt. For øvrig etterlyses entreprenørens svar knyttet til *"utomhus/fellesarealer"*, omtalt i overnevnte takstrapport fra 10. juli 2012.

Forbrukernes advokat gir tilsvaret til nemnda 23. mars 2013. Han påpeker at entreprenøren fortsatt ikke har svart på takstrapporten vedrørende fellesarealene, til tross for at det ble gjennomført ett-årsbefaring for disse med bl.a. styrelederen, med oppfølgende puring i overnevnte e-post fra 30. januar.

Entreprenørens rettarbeider opplyses igangsatt 24. september 2012. Forbrukerne opplyses selv å ha korrespondert direkte med byggelederen og de forskjellige håndverkerne under retteprosessen, men det anføres at det ikke er gjennomført noen befaring av utførte arbeider.

Når det gjelder retting av mangler på fellesareal/utvendig, opplyses det at det er utført noe terrengarbeider utenfor seksjon H, (ikke angjeldende seksjon) men at det er ukjent om ytterligere forhold er rettet av entreprenøren.

Med grunnlag i overnevnte takstrapport, og betraktninger der om kostnader og verdireduksjoner foretas det en gjennomgang av krav knyttet til forhold som gjelder felleseiet. (Fellesareal/utvendig). Det gjelder:

1. Taket – endret konstruksjon
2. Isolasjon – 15 cm tykkelse i yttervegger fremfor 20 cm
3. Etasjeskille – påstand om feil type benyttede gulvsponplater
4. Manglende behandling av utvendige panelbord
5. Spikerhull og sprekk i utvendig panel
6. Kuldebro i overgang vegg – betongplate - fundament
7. Terreng på oversiden av husene – mangelfull bearbeiding
8. Feil anlagt gårds plass
9. Manglende brannhindrende tiltak i mellom seksjonene

For overnevnte forhold kreves det i alt kr 353 000 i prisavslag, men da etter at krav knyttet til pkt 4 frafalles.

Bakgrunnen for kravene og argumentasjonen for prisavslagene knyttet til den enkelte posten er inntatt under nedenstående hovedpunkt 2 ”Sakens rettslige sider”.

Forbrukerens advokat har i sitt tilsvare i tillegg kopiert inn takstmannens tabell, men han opplyser at han har redigert denne slik at den nå *kun* viser de forhold forbrukerne fremdeles krever prisavslag for. Han påpeker for øvrig at alle oppgitte kostnadsoverslag er ekskl. mva.

nr	Beskrivelse/ avvik	tiltak	kostnad
1	Bad 2 etg:		
4	membran manglet oppbrett ved dørterskel	Oppbrett må lages	2500
6	Det stilles spørsmål om kvalitet på membran på vegg. Om mansjetter er benyttet i boks eller overganger. Mansjetter kan ikke observeres.	Membran må dokumenteres, tykkelse på vegg og om bruk av mansjetter ved gjennomføringer. Om det er fall på undergulv.	10000
23a	Rør til utekran med rør i rør er avsluttet i tett tak uten avslutning, tilgang med luke. Tilkopler frostsikker kran. Det er fall mot kran		2500
40	Kjøkken:		
41	Gulv knirker (H knirker periodisk)	Knirk må fjernes og undergulv festes.	15000
49	Nedre gerikt ved vindu mangler, fuktspærre synes og det er ikke tettet, fare for kondens/fuktinntregning	Utbedres og tettes	750
60	Stue:		
61	Gulv knirker, antatt undergulv.	Knirk må fjernes og undergulv festes.	25000
66	Bad U etg:		
67	Membran i gulv kan ikke påvises. Ingen tetting rundt vann og avløpsrør. Usikkert på avslutning av ev. veggmembran.	Utbedres iht til krav. 541.805 Golv i bad og andre våtrom	30000
91	Det mangler til-luft i praktikantdel	Til luften trekkes inn gjennom luftespalte i dør. Via vindfang. (kald luft) tilluftsventil må monteres	10000
95	Rømningsvei:		
96	Rømningsvei: Der er vanskelig å rømme ut rømningsvei og er ikke tilrettelagt for rask og effektiv rømning. Rist over rømningsveien sitter fast og er vanskelig å åpne. Hullet mål er ikke iht til TEK. Materialvalget et ikke ansett som varig da impregnerte materialer vil oppløses over tid. Mål høyde, bredde, eller dybde er heller ikke i samsvar med byggforsk 520.391 Det er heller ikke utvendig beskyttet med grunnmurplate, el tilsvarende.	§ 7-27. Rømning av personer Rømningsvei skal på oversiktlig og lettfattelig måte føre til sikkert sted. Den skal være utført som egen branncelle tilrettelagt for rask og effektiv rømning. Løsninger godkjenner ikke bruk av rister. Konstruksjonen må endres	10000
99	Tak:		
100	Takstoler er endret i forhold til beskrivelse. Isteden er det benyttet underliggende drager i taket i alle 3	Dragere i tak senker visuelt inntrykk og utenpåliggende stender for bæring hindrer	25000

	etasjer med vertikale bærestolper i alle etasjer. Er byggetekniske løsninger ivaretatt med endrede forutsetninger	gulvplass ev skapplass og passasje i u etg gang. Negativ konsekvens er verdsatt	
101	Oppvarming:		
102	Det er ikke avsatt muligheter til alternativ oppvarming.	Bygning skal prosjekteres og utføres slik at en vesentlig del av varmebehovet kan dekkes med annen energiforsyning enn elektrisitet og/eller fossile brensler hos sluttbruker. Ref Tek 97 § 8-22. Energiforsyning	50000
103	Elektrisk anlegg:		
107	Sikringsskap:		
113	Bod:		
114	Det er ikke vanntilførsel i bod, men sluk er montert	Vanntilførsel må etableres i rom med sluk.	3500
115	Der er uttak til vaskemaskin i rommet, men avløpsrør er ikke koplet inn på sluk. Sluket må hele tiden etterfylles for ikke å få kloakklukt inn i huset	Det oppstår lukt da sluket ikke fylles opp av vann/avløpsvann.	3500
119	Radon:		
120	Det kan ikke observeres radon sperre, 100 mm rør går ned i grunn i bod seksjon e Hva er dette.	Bygningsmessig utførelse skal sikre at mennesker som oppholder seg i et byggverk ikke eksponeres for radonkonsentrasjoner i inneluften som kan gi forhøyet risiko for. Underlag for dokumentasjon må fremlegges.	100000

Forhold som det stikkordsmessig, etter dette, kreves prisavslag for, knyttet eksplisitt til forbrukernes leilighet:

10. Manglende alternativ varmekilde
11. Knirk i trapp og parkett
12. Manglende radonsperre
13. Mangler knyttet til membraner i våtrom
14. Manglende tilluft til "praktikant"- del i underetasjen
15. Mangler med rømningsvei fra "praktikant"- del
16. Vindu – synlig fuktsperre - utetthet
17. Mangler omkring sluk/vannlås i bod

De samlede kravene om prisavslag knyttet til overnevnte punkter som eksplisitt gjelder seksjon F utgjør kr 325 312. (Pkt 23a er imidlertid ikke omtalt, selv om det er medtatt i tabellen)

Bakgrunnen for kravene og argumentasjonen for prisavslagene knyttet til den enkelte posten er inntatt under nedenstående hovedpunkt 2 "Sakens rettslige sider".

Det anføres for øvrig at entreprenøren har gjort seg skyldig i kontraktsbrudd, og at forbrukerne på grunn av det har hatt utgifter til sakkyndige og til rettshjelp, med bl.a. henvisning til klagens pkt 2.6 og 3.9. Det opplyses at det nå har påløpt ytterligere utgifter til sakkyndige, og det vedlegges en fakturakopi fra den siste takstmannen som viser kr 58 443,75, dvs kr 9 740,63 når dette deles på 6. For den første takstmannen viser fremlagt fakturakopi kr 22 050, hvilket gir kr 3 675 på hver.

De samlede utgiftene til sakkyndig og juridisk bistand oppsummeres til kr 45 280. Dette kreves erstattet.

Det opplyses at forbrukerne krever renter *"med de samme beløp fra de samme datoer som i påstanden i klagen"* for nemnda, og at det er fremsatt krav om renter for et beløp fra 2. august 2012, jfr utkastet til rapport fra siste takstmann som *"ble sendt over og reklamert 2.7.12"*.

Når det gjelder deponert beløp, vises det til at forbrukerne først valgte å deponere kr. 200.000 av kjøpesummen, men at de senere også deponerte kr 13 000 etter at entreprenøren hevdet å ha et krav på kr 13 000 i renter. Under forutsetning av at forbrukerne får medhold i mer enn kr 200 000 kreves det at de kr 13 000 skal *"frigjøres"*, og således ikke gå til fradrag i et eventuelt tilkjent prisavslag og en erstatning.

Etter dette fremmes følgende oppdaterte påstand:

1. «Entreprenøren» betaler «forbrukerne» kr 58 781,10 i dagmulkt med tillegg av forsinkelsesrenter fra 6.10.11
2. «Entreprenøren» betaler «forbrukerne» kr 353 000 i prisavslag for mangler knyttet til fellesareal/utvendig med tillegg av forsinkelsesrenter av kr 65 000 fra 15.5.11, kr 200 000 fra 26.5.11, kr 75 000 fra 13.1.12 og kr 13 000 fra 2.8.13.
3. «Entreprenøren» betaler «forbrukerne» kr 325 312 i prisavslag for mangler knyttet til seksjon A (**mener åpenbart seksjon F**) med tillegg av forsinkelsesrenter av kr 50 000 fra 26.5.11, og kr 275 312 fra 2.8.13 fra 26.5.11
4. «Entreprenøren» betaler «forbrukerne» kr 50 000 i prisavslag for manglende ferdigattest med tillegg av forsinkelsesrenter fra 13.1.12
5. «Entreprenøren» betaler erstatning for påløpte rettehjelpskostnader og sakkyndig bistand med kr 45 280 til «forbrukerne» med tillegg av forsinkelsesrenter av kr 31 865 fra 24.3.12 og kr 13 415 fra 25.4.13
6. Deponert del av kjøpesum inkl. renter som står på sperret konto hos DNB NOR Bank frigjøres til fordel for «forbrukerne», og går til fradrag i ovennevnte tilkjente beløp. Kr. 13.000 som ble deponert som følge av rentekrav utbetales klager
7. «Entreprenøren» betaler «forbrukerne» sakens omkostninger

Entreprenørens advokat gir et samlet tilsvaer for alle de 6 tvistesakene i sameiet 19. april 2013. I nedenstående redegjørelse er det kun tatt med forhold som gjelder forbrukerne i angjeldende sak, i tillegg til de som gjelder for felleseiet.

Det opplyses at entreprenøren ikke *"kjenner seg igjen"* i motpartens beskrivelse av hva som har skjedd, og at han derfor har valgt å gjennomføre ny befaring hos alle for å få protokollert hva den enkelte selv mener gjenstår å utbedre. Befaringsrapporten for angjeldende leilighet, datert og signert av begge parter 11. april 2013, vedlegges. Den har med følgende 5 punkter.

1. Plassering gasspeis/avgass – ikke tatt stilling til
2. Knirk i område dør sov/gang 2. etg.
3. Knaking trappevange 2. etg.
4. Knirkelyd i overgangslist ... (*ikke lesbart*) kjøkken
5. Mangler tilluft i u.etg.

Det anføres at overstående viser at det ikke er grunnlag for å opprettholde mange av de fremsatte klagepunktene i motpartens siste tilsvaer, og at entreprenøren har fulgt opp forholdene påpekt ved ett-årsbefaringen på en bedre måte enn tilsvaret gir uttrykk for. Det hevdes også at fremlagt korrespondanse ikke utgjør et fullstendig bilde av kontakten mellom partene. Da det uansett anføres at den korrespondansen som for enkelte av klagerne er fremlagt ikke er relevant for mangelvurderingen, opplyses det denne ikke blir nærmere kommentert.

Det opplyses at entreprenøren har til hensikt å følge opp *"på vanlig måte"* det som er avmerket i overnevnte befaring rapport.

Når det gjelder anført knirk i trapp, opplyses det at trappemontøren allerede er i gang med å gjøre avtale om tidspunkt direkte med forbrukerne, men det påpekes at entreprenøren tar forbehold for om alle de noterte forhold kan anses som mangler. At parketten eksempelvis fra

tid til annen gir fra seg en kneppelyd anføres ikke å være ensbetydende med at det foreligger en berettiget reklamasjon om knirk.

Videre kommenteres de enkelte klagepunktene:

Forsinkelse - dagmulkt

Det vises til redegjørelsen i tilsvaret fra 20. april 2012, samt brevet fra forbrukernes advokat datert 6. september 2011, der han i pkt 1 bekrefter at midlertidig brukstillatelse forelå 4. mai 2011. (s. 111) På dette tidspunktet opplyses det at forbrukerne ikke hadde innbetalt noen del av kjøpesummen, slik dette bekreftes i pkt 6.2 i advokatens brev datert 10. mai 2011. Der opplyses det at betaling *vil bli* foretatt. Det vedlegges for øvrig en innbetalingsoversikt datert 12. mai 2011 som viser at forbrukerne betalte 9. mai 2011, med unntak for en "rest" stor kr 213 402.

Det anføres at overleveringen skjedde godt innenfor avtalt byggetid, og at det ikke kan anses som en endringsavtale at entreprenøren innkalte til overlevering *før* avtalt byggetid var omme.

Det hevdes dessuten at manglende brukstillatelse "*pr. innkalt overleveringsdato*", ikke under noen omstendigheter kan anses som en mangel fordi kontrakten klart angir at betaling skal foreligge *før* brukstillatelse skal foreligge, mens forbrukerne betalte i etterkant. Dermed anføres det at de ikke kan laste entreprenøren for manglende brukstillatelse.

Atter subsidiært anføres det at dagmulkten *kun* kan regnes frem til 4. mai 2011 da brukstillatelse forelå, og ikke frem til den datoen forbrukerne selv fant det praktisk å overta. I angjeldende sak var *det* 12. mai 2011 i hht brev av 6. september 2011 fra forbrukernes advokat.

I tillegg til overnevnte pkt om dagmulkt kommenteres de fleste av motpartens fremsatte krav i tilsvaret fra 23. mars 2013. De fleste kommentarene er inntatt under det enkelte punktene under nedenstående hovedpunkt 2 "*Sakens rettslige sider*".

Forbrukernes advokat gir felles tilsvar for alle de 6 sakene 23. april 2013. Innledningsvis bemerker han at det er svært uheldig at entreprenøren nå har fremlagt dokumentasjon som han har sittet på i nærmere ett år, men henvisning til energiberegningene fra 11. juni 2012. Det vises også til befaringsrapporten fra 11. april 2013.

Det bestrides at befaringsrapporten fra 11. april 2013 gir uttrykk for hva den enkelte selv mener gjenstår å utbedre, slik motparten skriver i sitt siste tilsvar. Befaringen hevdes å være "innledet" med en e-post til forbrukerne 9. april, (ikke fremlagt for nemnda) med følgende tekst:

For og få full oversikt over eventuelle gjenstående arbeider etter vår 1-års befaring, ønsker vi og foreta en befaring torsdag 11.04.2013 etter klokken 15.00. Fristen er kanskje litt kort for enkelte av dere, men dersom dere har en mulighet til og imøtekomme oss i forhold til dette, så hadde dette vært flott.
Trappemontør stiller også på denne befaring. Fint om dere kunne gi en tilbakemelding om dette passer for dere, så skal vi tilpasse oss, så godt det går i forhold til deres tid.

Forbrukernes advokat opplyser at *han* ikke ble orientert av entreprenøren.

Det hevdes at befaringen *kun* fokuserte på de forhold som entreprenøren hadde erkjent, og at det ikke ble foretatt noen full gjennomgang av de reklamerte forhold. Dette underbygges med en opplyst tilbakemelding fra eierne av seksjon H med følgende ordlyd:

Da «entreprenøren» kom til oss 11.04.2013 hadde vi en samtale om hensikten med besøket. Det ble understreket fra «entreprenøren» at det kun var å få en oversikt over de rettlearbeidene hos oss som de tidligere hadde vedkjent seg, slik at de skulle kunne rette opp dette så raskt som mulig - altså var møtet et oppklaringsmøte. Fra vår side var vi tydelige på at ALLE punktene i skrivet vår advokat har sendt Boligtvistnemnda opprettholdes. Det er derfor både feil, og svært provoserende at deres advokat gjentatte ganger skriver at "*det ikke er grunnlag for å opprettholde mange av klagepunktene*" (s.2).

Det opplyses at befarringsrapporten ble skrevet av entreprenøren, men at forbrukerne ikke oppfattet dette slik at de dermed oppga de øvrige mangler de hadde reklamert over. Dermed konkluderes det med at alle fremførte reklamasjoner i tilsvaret fra 23. mars 2013 opprettholdes.

I tillegg til overstående gis det ytterligere kommentarer knyttet til de fremsatte reklamasjonspunkter og krav. De fleste kommentarene er inntatt under det enkelte punktene under nedenstående hovedpunkt 2 "*Sakens rettslige sider*".

Entreprenørens advokat gir 26. april 2013 felles tilsvaret for alle de 6 tvistesakene. Han opplyser at entreprenøren aksepterer at forbrukerne ved å undertegne befarringsrapporten fra 11. april 2013 ikke mente å frafalle de øvrige reklamasjonspunktene som er fremmet. Det vises til at disse er kommentert i tilsvaret fra 19. april 2013 og i entreprenørens referat fra ett-årsbefaringen.

Når det gjelder våtrom og membraner vises det til takstmannens metode og utstyr benyttet til fuktmålinger. Det vedlegges en utskrift av en nettartikkel i Byggmesteren om fuktighetsmåling, som hevdes å vise at takstmannens metode for måling ikke er noe bevis for at mangel foreligger.

Det hevdes igjen at det ble reklamert for sent på spikerhull i kledning, da hullene anføres "*selvfølgelig å ha vært godt synlig helt siden overleveringen*".

Vedrørende omfanget av knirk anføres det å være uvesentlig så lenge entreprenøren sier seg villig å følge opp forholdet.

Når det gjelder tilluft til utleiedelen i underetasjen poengteres det at seksjonen ikke er "*solgt som to selvstendige boenheter*". Dermed anføres det at det blir feil å kalle dette en "*hybelleilighet*", samt å vise til forskriftens § 8–34, nr. 2. Det opplyses at kjellerstua har tilluft "*gjennom spalteåpning i dør*", og det anføres at *det* er en fullt ut godkjent løsning da det ikke er slik at alle rom i en bolig må ha egen tilluftskanal.

Dermed opprettholdes påstanden om at forbrukerne har reklamert for sent.

Vedrørende alternativ varmekilde opprettholdes utsagnet om at forbrukerne ikke har villet medvirke slik at arbeidene kunne ha blitt utført.

Også forholdet omkring støy kommenteres, men dette er ikke relevant for angjeldende leilighet.

Det erkjennes at forholdet med støy er omhandlet i det *utkastet* til takstrapport (ikke fremlagt for nemnda) som ble oversendt 2. juli 2012. Det opplyses imidlertid at det påbegynte dokumentet var gitt betegnelsen "*tilstandsvurdering*", og det hevdes at det var et utpreget "*kopieringsprodukt*" der takstmannen i noen tilfeller hadde glemt å rette opp seksjonens betegnelse, mens enkelte dokumenter var påført "*kladd, momentliste*" eller "*utkast*" på skrå over hver side. Det opplyses videre at de samme mangler gikk igjen, tidvis også med samme bilde, som dokumentasjon for mangel i alle seksjoner. Spesielt anføres det at støy var oppgitt å ligge innenfor rød støysone for *alle* seksjoner, uten at det var riktig.

Advokaten hevder at en "*slik oppramsing av mulige punkter*" ikke kan betraktes som en reklamasjon. For øvrig bemerkes det at det under ett-årsbefaringene var flere seksjonseiere som ga uttrykk for at de ikke kjente seg igjen i disse utkastene.

Når det gjelder forbrukernes krav om forsinkelsesrenter, anføres det at en vesentlig del av reklamasjonene er påberopt god tid etter overleveringen. Dermed anføres det at disse forholdene, ved overleveringen, ikke kunne benyttes som begrunnelse for å tilbakeholde beløp etter buofl § 31. I slike situasjoner vises det til at det er entreprenørens stilte garanti etter § 12 som skal sikre forbrukernes interesse. Dermed anføres det at entreprenøren har krav på forsinkelsesrente av "*det alt vesentlige av utestående beløp siden overtakelsen*".

Det poengteres avslutningsvis at alle tidligere anførsler fastholdes med mindre de senere er uttrykkelig korrigert eller frafalt.

Forbrukernes advokat gir tilsvaret i e-post 26. april 2013. Han viser til forsinkelsesrentelovens § 4:

Er skyldneren skyldner i egenskap av forbruker, ¹ gjelder i tillegg til §§ 2 og 3 følgende regler:

(a) Forsinkelsesrenten kan lempes dersom skyldneren har hatt rimelig grunn for sin betalingsvegring.

Det opplyses at størrelsen på det tilbakeholdte beløpet ble fastsatt etter konferering med takstmannen fra OPAK, og at det i orienteringen i pkt 6.2 i brevet fra 10. mai 2011 ikke var tatt "*spesifikt hensyn til krav om dagmulkt*", eller "*de til dels innholdsrike protokollene fra overtakelsesforretningene, gjenstående og mangelfullt utomhusarbeider, samt manglende ferdigattest*". Dermed hevdes det at størrelsen på det tilbakeholdte beløpet ikke var for stort, noe som hevdes senere bekreftet med rapportene fra henholdsvis OPAK og den siste takstmannen.

Det erkjennes imidlertid at reklamasjoner fremsatt etter overtakelse ikke i seg selv begrunner deponering, men det anføres at prisavslag og renter knyttet til slike mangler kan motregnes i deponert beløp. For øvrig påpekes det igjen at entreprenøren ikke har gitt tilbakemelding om hvilke mangler han *har* rettet – uavhengig om de er reklamert før eller etter overtakelsen. Dessuten vises det til at det fremdeles utføres rettelser.

Det vises videre til at det er stilt spørsmål ved om ikke entreprenøren har forspilt sin adgang til å rette, jfr. buofl § 32 tredje ledd, siden det har gått to år siden overtakelsen. På den annen side anføres det å ville være uheldig om forbrukerne i en slik situasjon skulle "*måtte avvise ytterligere retting og kreve prisavslag for å unngå et potensielt rentekrav fra entreprenøren*".

Det anmodes om at nemnda vektlegger at entreprenøren i liten grad har forsøkt å bidra til å "*oppklare, dokumentere eller parkere de reklamerte forhold*", og at han heller ikke har

I pkt 4 om ”endring” av standardteksten om at takkonstruksjonen vil bli levert i form av ”prefabrikkerte takstoler i hht tegninger....”, angis det at:

Takverk leveres som selvbærende gitterdragere.....

I pkt 4a ”Himling og etasjeskiller” opplyses det bak ”Endring pkt 4a” bl.a. at:

Himling i 2. etg. isoleres med 30 cm isolasjon. Himlinger i etasjeskiller isoleres med 15 cm.

I pkt 5 ”Dragere/Stolper” er det krysset av for at det i ”Sokkel” leveres ”limtredrager (synlig/ubehandlet) og stolper iht. beregning”. Det opplyses imidlertid ikke noe om dette i de andre 2 etasjene.

I pkt 21 ”Utførelse/toleranser” opplyses det bl.a. at:

Huset leveres etter byggeforskrift 1997, rev. 2007.

I pkt 22 ”Tegninger/prosjektering/ansvar” opplyses det i andre avsnitt at:

Leverandøren er ansvarlig prosjekterende kun for sine leveranser. Tiltakshaver sørger selv for prosjektering av den øvrige leveransen.

I pkt 23 listes opp alt som ikke inngår i leveransen.

I vedlegg F angis ”Særlige bestemmelser”. Med referanse til kontraktens pkt 17 og 11.12 opplyses det at:

Forbrukeren forplikter seg til å overta boligen så snart denne er ferdigstilt fra entreprenøren

Under ”Presisering av kontraktens gyldighet” opplyses det i første og andre avsnitt at:

Kontrakten med tegninger og vedlegg (avtaledokumentene) skal kontrolleres og godkjennes av entreprenørens hovedkontor før den er bindende. Finner entreprenørens hovedkontor at avtalen er feilaktig, ufullstendig eller utilfredsstillende, kan avtalen godkjennes med de korreksjoner som entreprenøren finner nødvendig.

Meddelelse fra hovedkontoret om eventuelle korreksjoner sendes forbrukeren senest 30 – tretti – kalenderdager etter at forbrukeren underskrev avtalen

I et vedlegg A-2 til kontrakten avtales hvilke gjøremål og funksjoner som skal ivaretas av henholdsvis forbrukerne og entreprenøren. Med henvisning til kontraktens pkt. 7.1 og 7.6 opplyses bl.a. at:

Gjenfylling og grovplanering rundt grunnmur/fundament med stedlige masser. Det leveres ikke matjord, beplantning eller noen form for plen. Det leveres ikke kantstein og ikke markeringer mellom seksjonene

I henhold til Pbl. § 99, kapittel 1, siste ledd kan ikke tiltakshaver ta i bruk boligen før kommunen har utstedt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Det er krysset av for at dette er tiltakshavers ansvar. Det samme gjelder for at han skal stå for:

Finplanering/tilsåing av utearealer på tomten

(I kontrakten er det imidlertid ikke krysset av for pkt 7.1)

forsøkt å korrigere de ulike fremsatte beløpene knyttet til prisavslag, i den grad han mener at disse isolert sett har vært uriktige.

Dermed hevdes at forbrukerne, slik saken har utviklet seg, hadde rimelig grunn for å foreta deponering av det aktuelle beløpet.

Entreprenørens advokat kommenterer overstående i e-post 27. april 2013. Han vedlegger befaringsrapporter fra seksjon G og H som viser at eierne kvitterte på at entreprenøren hadde utført utbedringsarbeidene som han hadde sagt villig til etter ett-årsbefaringen. (Forbrukeren i herværende sak har seksjon F) Det anføres for øvrig at entreprenøren ikke hadde noe ansvar for å holde forbrukernes advokat informert om hvilke forhold forbrukerne kvitterte ut.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

En utbygger markedsfører 8 sammenkjedede boliger i et 3-etasjes rekkehus. Bygningen har tilnærmet flatt tak. I et prospekt, under et avsnitt benevnt "*Nøkkelinfa om eiendommen – prosjekterte eneboliger*", opplyses det under "*Oppvarming*" at boligene leveres med:

Panelovner og balansert ventilasjon med varmeveksler (varmegjenvinning)
Gulv i våtrom leveres med varmekabler

Vedrørende tomta, opplyses det at den skal "*leveres grovplanert med stedlige masser*". I et punkt om "*Oppgjør*" opplyses det at:

Det forutsettes opprettet 2 særskilte kjøpekontrakter som følger:

En avtale med selger som innbefatter levering av ferdig seksjonert tomt inkludert arkitekt- og prosjekteringsarbeid iht avhendingslovens § 3-9:

og en avtale med utførende entreprenør som inkluderer oppføring og levering av ferdig bolig der salgsvilkårene er regulert av "bustadoppføringslova"

I en "*Kortversjon*" av "*Teknisk byggebeskrivelse*", der innklaget entreprenør opplyses å være "*Totalentreprenør*", gjentas det under "*Tomten*" at den "*leveres grovplanert med stedlige masser*", mens det i siste setning under "*Utvendig*" opplyses at:

Pipe eller ildsted leveres ikke

I et punkt benevnt "*Generelt*" fremgår det at boligene selges med grunnlag i 1:100 tegninger godkjent i kommunen, samt en "*byggebeskrivelsen*". Det fremgår i avsnittets overskrift at en "*utfyllende versjon*" av sistnevnte vil foreligge "*sammen med kontrakt*".

Entreprenøren opplyser at det ble søkt om rammetillatelse for prosjektet i 2006, og at slik tillatelse ble gitt 16. januar 2007.

Forbrukerne inngikk en udatert kjøpekontrakt med utbyggeren, dvs den første av de 2 overnevnte, der de kjøpte sin del av tomta, samt "ferdig" utarbeidede arkitekttegninger. (Kontrakten ikke fremlagt for nemnda)

Den andre kjøpekontrakten, benevnt "*Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus*", inngås mellom forbrukerne og entreprenøren 29. oktober 2009.

Vederlaget avtales i pkt 5.1 til kr 2 126 981. I pkt 5.2.1 under "*Betalingsplan*" opplyses det at:

Kontraktssum inklusiv eventuelle endringer betales i sin helhet når boligen er ferdig

Forbrukeren må forelegge kvittering på fullt innbetalt oppgjør før brukstillatelse

Vedrørende "*Entreprenørens tidsfrister*" vises det i pkt 8.2 alternativ 3 til kontraktens pkt 17. Der opplyses det at:

Total byggetid er satt til 360 arbeidsdager. Entreprenørens byggetid regnes fra det tidspunkt entreprenøren starter montering av veggelementer for grunnmur. Det presiseres at det forut før byggetid begynner å løpe kan være utført grave- og grunnarbeider, fremføring av rør og el i grunn samt varmekabler i dekke

Vedlegg A til kontrakten er en "*Leveransebeskrivelse*" som er signert av begge parter. Under overskriften opplyses:

Leveranse og utførelse iht. TEK 1997, rev 2007

Det opplyses også at:

Leveransebeskrivelsen er generell for å dekke alle hustyper. Korreksjoner kan derfor være nødvendig for at spesifikasjonene blir fyllestgjørende

\
De trykte standardtekstene til pkt 3 angir at det skal leveres 20 cm isolasjon i yttervegger, men det er ikke kryssset av for noen av disse. Det er i stedet angitt at det er gjort en endring, ved at: (s. 52)

Alle yttervegger leveres med 15 cm isolasjon

I pkt 4 om "*endring*" av standardteksten om at takkonstruksjonen vil bli levert i form av "*prefabrikkerte takstoler i hht tegninger....*", angis det at:

Takverk leveres som selvbærende gitterdragere.....

I pkt 4a "*Himling og etasjeskiller*" opplyses det bak "*Endring pkt 4a*" bl.a. at:

Himling i 2. etg. isoleres med 30 cm isolasjon. Himlinger i etasjeskiller isoleres med 15 cm.

I pkt 5 "*Dragere/Stolper*" er det kryssset av for at det i "*Sokkel*" leveres "*limtredrager (synlig/ubehandlet) og stolper iht. beregning*". Det opplyses imidlertid ikke noe om dette i de andre 2 etasjene.

I pkt 21 "*Utførelse/toleranser*" opplyses det bl.a. at:

Huset leveres etter byggeforskrift 1997, rev. 2007.

I pkt 22 "*Tegninger/prosjektering/ansvar*" opplyses det i andre avsnitt at:

Leverandøren er ansvarlig prosjekterende kun for sine leveranser. Tiltakshaver sørger selv for prosjektering av den øvrige leveransen.

I vedlegg F angis "*Særlige bestemmelser*". Med referanse til kontraktens pkt 17 og 11.12 opplyses det at:

Forbrukeren forplikter seg til å overta boligen så snart denne er ferdigstilt fra entreprenøren

Under "*Presisering av kontraktens gyldighet*" opplyses det i første og andre avsnitt at:

Kontrakten med tegninger og vedlegg (avtaledokumentene) skal kontrolleres og godkjennes av entreprenørens hovedkontor før den er bindende. Finner entreprenørens hovedkontor at avtalen er feilaktig, ufullstendig eller utilfredsstillende, kan avtalen godkjennes med de korreksjoner som entreprenøren finner nødvendig.

Meddelelse fra hovedkontoret om eventuelle korreksjoner sendes forbrukeren senest 30 – tretti – kalenderdager etter at forbrukeren underskrev avtalen

I et vedlegg A-2 til kontrakten avtales hvilke gjøremål og funksjoner som skal ivaretas av henholdsvis forbrukerne og entreprenøren. Med henvisning til kontraktens pkt 7.1 og 7.6 opplyses bl.a. at:

Gjenfylling og grovplanering rundt grunnmur/fundament med stedlige masser. Det leveres ikke matjord, beplantning eller noen form for plen. Det leveres ikke kantstein og ikke markeringer mellom seksjonene

I henhold til Pbl. § 99, kapittel 1, siste ledd kan ikke tiltakshaver ta i bruk boligen før kommunen har utstedt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Det er kryssset av for at dette er tiltakshavers ansvar. Det samme gjelder for at han skal stå for:

Finplanering/tilsåing av utearealer på tomten

(I kontrakten er det imidlertid ikke kryssset av for pkt 7.1)

Arkitekttegninger i målestokk 1:100, datert 5. juni 2009, er vedlegg til kontrakten. Tegningene er signert av partene. Disse viser planløsninger, fasader og snitt. Både på plantegningen av underetasjen og av 1. etasje er det for hånd stiplet inn hvor det vil komme synlige dragere i himling under etasjeskillet. Det er også, for hånd, vist plassering av synlige søyler, med tegnforklaring. (Forklaringen er oppgitt på tegningen av underetasjen) Plantegningen av 2. etasje viser verken dragere eller søyler. I underetasjen er det vist 2 stiplede streker i himling i bad. Disse opplyses å symbolisere "*Drager skjult*". Snitttegningen av bygningen viser bl.a. kotehøyder på møner.

Entreprenøren skriver 2. november 2010 til kjøperne av de 8 leilighetene. Han viser til kontraktens pkt 17, og opplyser at han startet montering av veggelementer for grunnmur i uke 20, slik at hans byggetid startet å løpe fra dette tidspunktet. Han opplyser videre at alle boligene må være ferdigstilt før noen får flytte inn, men at han "*beregner*" at han kan foreta overlevering til alle i uke 14 – 15, "*og da med innflytting fra 15. april 2011*".

Overnevnte følges opp med ny informasjon til alle 8. mars 2011. Entreprenøren opplyser nå at han på grunn av en kald vinter "*sliter med lovet opplyst overtakelse*", men at han ved hjelp av mye overtid har klart "*å ta inn fremdriften slik at vi nå skal klare overtakelse i uke 15, og da med mulighet for å flytte inn samme uke*". Han opplyser imidlertid at det må foreligge midlertidig brukstillatelse fra kommunen før innflytting kan finne sted, med at det er *han* som søker om denne. Det opplyses at søknaden ikke kan sendes før "*alle vesentlige arbeider er ferdige*", og at behandlingstiden i kommunen er ca 8 dager. Innkallingen til overtakelsesforretningen opplyses å ville bli sendt hver enkelt.

Forbrukerne mottar en udatert innkalling til overtakelsesforretning som skal avholdes 14. april 2011. I brevet orienteres det bl.a. om hva som skal skje, og hva overtakelsen vil innebære. Entreprenøren vedlegger samtidig et skriv benevnt "*Prisoppsett ved overlevering*", datert 6. april. Der oppgis det at revidert kontraktssum etter endringer er kr 2 074 613. Det opplyses imidlertid at forbrukerne ved overtakelsen kan holde tilbake kr 10 000 for ikke fullførte arbeider med "*terrengarrondring pluss treplatting til have*". Disse arbeidene opplyses å ville bli utført i løpet av uke 19.

Entreprenøren søker kommunen om "*Midlertidig brukstillatelse*" 13. april 2011, for hele tiltaket. På blanketten krysser han under "*Oppvarming*" av for "*Elektrisk (panelovner, varmekabler og lignende)*", og i tillegg for "*Annen type oppvarming (vedovn, kamin og lignende)*". Under "*Energikilde*" krysses det av for "*Elektrisitet*" og "*Gass*".

Forbrukerne har sammen med 5 av de 7 andre leilighetseierne søkt juridisk bistand, og deres advokat skriver til entreprenøren 13. april 2011, dvs dagen før planlagt overlevering. Det vises bl.a. til entreprenørens brev fra 8. mars 2011, og det hevdes at han der *lovte* at samtlige eiere skulle få overta sin leilighet i uke 15, "*med mulighet for samtidig innflytting*". Med henvisning til at det først ble sendt anmodning om midlertidig brukstillatelse til kommunen 13. april, og at tillatelsen således ikke foreligger, anføres det at "*kontraktsarbeidet neppe kan anses som ferdig*", med henvisning til buofl § 15. Dermed opplyser advokaten at han på dette grunnlaget vil oppfordre forbrukerne til ikke å overta kontraktsarbeidet før ferdigattest eller brukstillatelse foreligger.

I overnevnte brev anføres det også at entreprenøren har foretatt endringer av bygningens takkonstruksjon i forhold til beskrevet løsning i leveransebeskrivelsens pkt 4, og at *det* har ført til enkelte, ikke avtalte, synlige dragere og søyler i alle 3 etasjer, samt at det har blitt større synlige innkassinger av ventilasjonskanaler. Advokaten antar at det vil være praktisk umulig å rette avvikene. Dermed kreves prisavslag med henvisning til buofl § 33. Det opplyses at hver av leilighetseierne har besluttet å deponere kr 300 000 av sin kjøpesum i hht buofl § 49. Videre anmodes det om at en kopi av angjeldende brev vedlegges den enkeltes overtakelsesprotokoll, og at innholdet anses som anmerket i protokollen.

Det avholdes overtakelsesforretning 14. april 2011. I tillegg til partene har forbrukerne med en takstmann fra OPAK. Overnevnte brev angis som vedlegg til protokollen. I denne anmerkes diverse feil og mangler som skal utbedres, samt at befaring utomhus skal avholdes etter påske. Det oppgis at forbrukerne nekter å overta fordi det ikke foreligger midlertidig brukstillatelse fra kommunen. Utestående beløp er oppgitt til kr 2 074 613. Nøkklene til leiligheten opplyses å ville bli utlevert "*når fullt oppgjør er mottatt*".

Forbrukernes advokat skriver til entreprenøren 26. april 2011, etter at entreprenøren har avholdt overtakelsesforretning med samtlige 8 leilighetskjøpere. Han viser til at alle nektet å overta "*pga. manglende brukstillatelse*", og varsler at hans klienter, nå vil kreve dagmulkt for forsinket overtakelse. Videre hevdes det å foreligge flere mangler med entreprenørens leveranser, ved at:

- isolasjonstykkelsen i yttervegger og tak ikke er i hht TEK97, revidert 2007
- det ikke er levert en "*alternativ varmekilde*" slik forskriften krever
- den leverte løsningen for overgang yttervegg, betongplate og fundament ikke tilfredsstiller kravet til kuldebrobryting

Entreprenøren bestrider kravet om dagmulkt, samt at det foreligger mangler.

Kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse 4. mai 2011.

Forbrukerne i angjeldende sak deponerer 10. mai kr 213 402. I brev fra deres advokat datert 6. september 2011 opplyses det at de overtok leiligheten 12. mai 2011.

I tiden etter dette kommuniserer partene om de enkelte forholdene, der kravene ytterligere begrunnes, og entreprenøren forklarer sine standpunkt. Basert på en rapport utarbeidet av OPAK, der kostnadene knyttet til de enkelte tvistepunktene stipuleres, fremsettes det krav om prisavslag for alle forhold, men de fleste kravene avvises av entreprenøren. Når det gjelder isolasjon og isolasjonstykkelse begrenses kravet til å omfatte kun yttervegger. Påstanden om for tynn isolasjon i tak følges ikke opp. Det ender med at forbrukerne fremmer sak for Boligtvistnemnda 28. februar 2012. Følgende konkrete krav fremsettes:

1. «Entreprenøren» betaler «forbrukerne» kr 58 781,10 i dagmulkt med tillegg av forsinkelsesrenter fra 6.10.11
2. «Entreprenøren» betaler «forbrukerne» kr 65 000 i prisavslag for feil konstruksjon med tillegg av forsinkelsesrenter fra 15.5.11
3. «Entreprenøren» betaler «forbrukerne» kr 105 000 i prisavslag for mangelfull isolasjon med tillegg av forsinkelsesrenter fra 26.5.11
4. «Entreprenøren» betaler «forbrukerne» kr 50 000 i prisavslag for manglende alternativ varmekilde med tillegg av forsinkelsesrenter fra 26.5.11
5. «Entreprenøren» betaler «forbrukerne» kr 15 000 i prisavslag for mangelfull isolering av grunnmur med tillegg av forsinkelsesrenter fra 26.5.11
6. «Entreprenøren» betaler «forbrukerne» kr 50 000 i prisavslag for gjenstående utomhusarbeider med tillegg av forsinkelsesrenter fra 13.1.12
7. «Entreprenøren» betaler «forbrukerne» kr 50 000 i prisavslag for manglende ferdigattest med tillegg av forsinkelsesrenter fra 13.1.12
8. «Entreprenøren» retter de forhold som fremgår av overtakelsesprotokoll, samt mangler ved parkett og terrasse/overbygg
9. «Entreprenøren» betaler erstatning for påløpte rettehjelpskostnader med kr 19 515 og erstatning for sakkyndig med kr 12 350, til sammen kr 31 865 til «forbrukerne» med tillegg av forsinkelsesrenter fra 23.3.12
10. Det beløp inkl. renter som står på sperret konto hosBank frigjøres til fordel for «forbrukerne», og går til fradrag i overnevnte tilkjente beløp
11. «Entreprenøren» betaler «forbrukerne» sakens omkostninger

Entreprenørens advokat gir tilsvar til nemnda 20. april 2012, og motparten svarer 2. juli. Da man nå har kommet frem til tidspunktet for avholdelse av ett-årsbefaring blir partene enige om at nemnda kan vente med å behandle tvistesaken til befaringen er avholdt, og rapporten fra denne foreligger. Sameierne engasjerer en takstmann som foretar befaring både av felleseiet og i de enkelte leilighetene. Hans omfattende rapport foreligger 10. juli 2012. Der anføres det å foreligge en lang rekke mangler, og anslåtte utbedringskostnader m.m. angis. Entreprenøren besvarer anførselene i sitt referat fra ett-årsbefaringen som foreligger 13. september.

Partene utveksler tilsvar, men kommer ikke til enighet.

Forbrukernes advokat har oppdaterer overstående påstander 23. mars 2013 til:

1. «Entreprenøren» betaler «forbrukerne» kr 58 781,10 i dagmulkt med tillegg av forsinkelsesrenter fra 6.10.11
2. «Entreprenøren» betaler «forbrukerne» kr 353 000 i prisavslag for mangler knyttet til fellesareal/utvendig med tillegg av forsinkelsesrenter av kr 65 000 fra 15.5.11, kr 200 000 fra 26.5.11, kr 75 000 fra 13.1.12 og kr 13 000 fra 2.8.13.
3. «Entreprenøren» betaler «forbrukerne» kr 325 312 i prisavslag for mangler knyttet til seksjon A (**mener åpenbart seksjon F**) med tillegg av forsinkelsesrenter av kr 50 000 fra 26.5.11, og kr 275 312 fra 2.8.13 fra 26.5.11
4. «Entreprenøren» betaler «forbrukerne» kr 50 000 i prisavslag for manglende ferdigattest med tillegg av forsinkelsesrenter fra 13.1.12

5. «Entreprenøren» betaler erstatning for påløpte rettehjelpskostnader og sakkyndig bistand med kr 45 280 til «forbrukerne» med tillegg av forsinkelsesrenter av kr 31 865 fra 24.3.12 og kr 13 415 fra 25.4.13
6. Deponert del av kjøpesum inkl. renter som står på sperret konto hos DNB NOR Bank frigjøres til fordel for «forbrukerne», og går til fradrag i ovennevnte tilkjente beløp. Kr. 13.000 som ble deponert som følge av rentekrav utbetales klager
7. «Entreprenøren» betaler «forbrukerne» sakens omkostninger

Etter dette erkjennes det at de kr 353 000 i pkt 2 skal reduseres med kr 11 562,50 til kr 341 437,50, etter at reelle kostnader knyttet til utbedring av kuldebro er fremlagt. Det betyr at det siste beløpet som det kreves renter av reduseres fra kr 13 000 til kr 1 437,50.

Boligtvistnemnda må etter dette ta standpunkt til følgende anførte reklamasjonsforhold, her kun stikkordsmessig angitt:

- Krav om dagmulkt
- Endret takkonstruksjon
- For tynn isolering i yttervegger
- Alternativ varmekilde
- Typen sponplater i gulv
- Spikerhull i utvendig kledning
- Kuldebro overgang betongplate – vegg
- Helning utvendig terreng
- Gårdsplass som hevdes feil anlagt
- Manglende brannhindrende tiltak
- Knirk i trapp og parkett
- Radonsperre
- Membraner i våtrom
- Tilluft til "leilighet" underetasje
- Rømningsvei fra "leilighet" underetasje
- Synlig fuktsperre ved vindu
- Sluk – vannlåser bod
- Manglende ferdigattest.
- Erstatning for påløpte rettshjelpskostnader og for utgift til sakkyndig bistand
- Erstatning for saksomkostningene for Boligtvistnemnda
- Deponert beløp og krav om forsinkelsesrenter

2.2 Dagmulkt

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukerne krever at entreprenøren skal betale dagmulkt stor kr 58 781,10, beregnet fra anført lovt overtakelsesforretning 15. april 2011, da de ved befaringen 14. april fikk protokollført at de *nektet* overtakelse, til de aksepterte overtakelsen 12. mai. I tillegg krever de forsinkelsesrenter av beløpet fra 6. oktober 2011, uten at det gis noen nærmere begrunnelse for denne datoen.

Grunnlaget for kravene anføres å være entreprenørens brev fra 2. november 2010, der han opplyser at han "*beregner*" at han kan foreta overlevering til alle kjøperne i uke 14 – 15, "*og da med innflytting fra 15. april 2011*". Da brukstillatelsen fra kommunen først forelå 4. mai, anføres det at *det* utgjorde en mangel i hht buofl § 15 tredje ledd som ga forbrukerne rimelig grunn til å nekte overtakelse 14. april.

Entreprenøren viser på sin side til kontraktens pkt 17, og at avtalt byggetid er 360 arbeidsdager, med start fra det tidspunktet han startet montering av veggelementer over grunnmur. Med 5 arbeidsdager pr uke gir det en byggetid på 72 uker *før* tillegg for ferier. Med en ubestridt oppstart i uke 20 i 2010, og en akseptert overtakelse 12. mai 2011, hevder entreprenøren at han uansett har overlevert leiligheten langt innenfor avtalt byggetid. Han viser for øvrig til at han også ville vært innenfor dersom man i kontrakten hadde operert med antall kalenderdag i stedet for arbeidsdager, da fristen da ville vært 25. juni 2011, etter tillegg for ferier.

Videre anføres det at varselet gitt i overnevnte brev fra 2. november 2011 om beregnet overlevering i uke 14 og 15 må ses i sammenheng med kontraktens vedlegg F, der det under "*Særlige bestemmelser*", med referanse til kontraktens pkt 11.12 og 17, opplyses at:

Forbrukeren forplikter seg til å overta boligen så snart denne er ferdigstilt fra entreprenøren

Dermed hevder entreprenøren at det ikke er inngått noen tilleggsavtale som forpliktet han til tidligere overlevering enn den som var kontraktfestet.

Det vises også til at forbrukernes *eneste* begrunnelse for å nekte overtakelse 14. april 2011 var at det ikke forelå midlertidig brukstillatelse fra kommunen. Det hevdes imidlertid at en slik manglende tillatelse ikke utgjør en mangel i hht buofl § 25, da det i denne paragrafen kun vises til 5 mulige forhold. Disse anføres å være:

1. at arbeidet ikke er utført på "*fagleg godt vis*", med henvisning til § 7
2. at "*endringer og tilleggsarbeid*" ikke er godt nok ivaretatt, med henvisning til § 9
3. at § 13 om "*eigedomdeler eller faste innretninbger*" ikke er tilstrekkelig ivaretatt
4. at offentligrettslige krav ikke er ivaretatt
5. at resultatet ikke er i hht "*dei krava som følgjer av avtalen*"

De 3 første punktene opplyses ikke å være aktuelle. Heller ikke pkt 4 hevdes å ha relevans, da det ikke er noe lov- eller forskriftskrav om at brukstillatelse *må* foreligge før en entreprenør kan overlevere sin del av byggearbeidene. Vedrørende pkt 5 anføres det at spørsmålet blir om partene har *avtalt* at midlertidig brukstillatelse skal foreligge *før* overlevering skjer. Det vises for dette til kontraktens vedlegg A2 pkt 7.6 om at:

I henhold til Pbl. § 99, kapittel 1, siste ledd kan ikke tiltakshaver ta i bruk boligen før kommunen har utstedt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Da det var utelukket at forbrukerne kunne ta leiligheten i bruk *før* overlevering, hevdes det at overnevnte bestemmelse "*forutsetter at det kan gå noe tid mellom overlevering og brukstillatelse*".

Det vises også til kontraktens pkt 5.2.1 om at:

Kontraktssum inklusiv eventuelle endringer betales i sin helhet når boligen er ferdig
Forbrukeren må forelegge kvittering på fullt innbetalt oppgjør før brukstillatelse

og det anføres at bestemmelsen forutsetter at "*overlevering med betaling skal skje før brukstillatelse*".

Dermed hevder entreprenøren at manglende brukstillatelse på overleveringstidspunktet 14. april ikke var noen mangel, og at forbrukerne dermed ikke kunne påberope seg dette forholdet som grunn til å nekte overtakelse etter buofl § 15. Det vises for øvrig til at

forbrukerne på dette tidspunktet ikke hadde innbetalt noen del av kjøpesummen, slik dette fremgår i pkt 6.2 i advokatens brev datert 10. mai 2011. Der opplyses det at betaling *vil bli* foretatt, mens en innbetalingsoversikt utarbeidet av entreprenøren, datert 12. mai 2011 viser at forbrukerne betalte 9. mai 2011, med unntak for en "rest" stor kr 213 402.

For øvrig anføres det at den andre av de overnevnte setningene fra kontraktens pkt 5.2.1 også kan brukes som et subsidiært selvstendig grunnlag, da den viser at entreprenøren, ikke under noen omstendighet, pliktet å fremskaffe brukstillatelsen *før* fullt innbetalt oppgjør hadde funnet sted. Da forbrukerne ved overtakelsesforretningen ikke hadde foretatt oppgjøret, kunne de heller ikke kreve at brukstillatelsen forelå.

Atter subsidiært hevdes det at det ikke kan kreves dagmulkt lengre enn til tidspunktet for midlertidig brukstillatelse 4. mai.

Forbrukerne hevder imidlertid at deres betalingsplikt først inntraff da leiligheten var ferdigstilt, og at *det* tidligst var da den midlertidige brukstillatelsen fra kommunen forelå. De anfører også at det med ordet "*brukstillatelse*" i overnevnte tekst fra kontrakten menes noe annet enn den *midlertidige brukstillatelsen* fra kommunen, da de 2 setningene ellers ville stått i motstrid, dels fordi et betalingstidspunkt *før* tidspunktet for kommunens midlertidige brukstillatelse ville "*være meningsløs*", og dels fordi begrepet også viser til tidspunktet for når de som forbrukere kunne ta kontraktsarbeidet i bruk ved å flytte inn.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Det følger av kontraktens punkt 17 at partene har avtalt en fast byggetid satt til 360 arbeidsdager regnet fra entreprenøren stater montering av veggelementer for grunnmur. I foreliggende sak er det grunnleggende spørsmålet om entreprenøren ved brev datert 2. november 2010 har endret den opprinnelige avtalen og bundet seg til en kortere leveringsfrist.

Nemnda kan ikke se at brevet av 2. november 2011 gir uttrykk for en slik endringsavtale. Det vises særlig til formuleringen "*Vi beregner at vi kan ha overtagelse ...*" som etter en naturlig lese måte bare tilkjenne gir hvordan entreprenøren antar at framdriften vil utvikle seg, men ikke setter den opprinnelige ytterfristen til side.

Forbrukerne aksepterer at overtakelse fant sted den 12. mai 2011. Dette er godt innenfor den ytterfristen som er angitt i avtalens punkt 17, og følgelig foreligger det ingen forsinkelse. Det er etter dette unødvendig å gå inn på entreprenørens øvrige anførsler.

Forbrukerne gis således ikke medhold.

2.3 Endret takkonstruksjon – himling, dragere, søyler

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukerne anfører at det i leveransebeskrivelsens pkt 4 opplyses at det vil bli levert en takkonstruksjon med selvbærende gitterdragere, og at *det* også fremgår av tegningene. Det vises imidlertid til at det er levert en takkonstruksjon med synlige søyler og dragere, og at det er slike i alle 3 etasjer. Det erkjennes at tegningen av underetasjen viser *en* synlig drager, men i badet i denne etasjen skulle drageren være skjult i hht gitt opplysning på tegning, mens den opplyses levert som synlig. Konsekvensene av feilene anføres å være "*dels estetiske*", samtidig som det anføres at avviket i badet "*medfører at det kan bli vanskeligere å endre rommet i fremtiden*". Forholdet hevdes også generelt å ha ført til at det har blitt større synlige innkassinger av ventilasjonskanaler. Dermed anføres det å foreligge mangler i hht buofl § 25.

Da det antas at det vil være praktisk umulig å rette avvikene, kreves det prisavslag i hht buofl § 33. Det vises til at entreprenørens besparelse ved å benytte en annen konstruksjon, i takstrappen fra 10. juli 2012 er anslått til kr 240 000 + mva, dvs kr 300 000 inkl. mva for hele bygningen) Med 8 seksjoner gir det pr seksjon kr 37 500.

Det vises videre til at det i takstrappen knyttet til seksjon A pkt 100 er lagt til grunn at konstruksjonsendringen medførte et lyte ved eiendommen som reduserer verdien med kr 25 000 + mva, dvs kr 31 250 inkl. mva, slik at totalbeløpet blir kr 68 750. Det er om lag det samme som den første takstmannen kom til i sin rapport fra 7. november 2011, der beløpet anslås til kr 65 000 pr seksjon, men det påpekes at den siste takstmannen har hatt en annen tilnærming enn den første ved at han legger til grunn at mangelen også representerer en verdireduksjon. Dermed anføres en slik reduksjon å foreligge, og det kreves prisavslag stort kr 68 750.

Entreprenøren vises til at det i utgangspunktet foreligger 2 kontrakter, slik dette er beskrevet i salgsprospektet.

En avtale med selger som innbefatter levering av ferdig seksjonert tomt inkludert arkitekt- og prosjekteringsarbeid iht avhendingslovens § 3-9:

og en avtale med utførende entreprenør som inkluderer oppføring og levering av ferdig bolig der salgsvilkårene er regulert av "bustadoppføringslova"

Det anføres dermed at det er forbrukerne som, over for *han*, er ansvarlige for arkitekt- og prosjekteringsarbeidet. Entreprenøren opplyser at han raskt oppdaget "*svakheter med tegningene*", ved at de ikke viste "*søyler og dragere for bæring av etasjeskiller mellom underetasje og 1. etasje, og mellom 1. og 2. etasje.*". De opprinnelige tegningene anføres å være basert på at etasjeskillerne skulle bæres av skilleveggene mellom leilighetene, men på grunn av forskriftskrav til lydisolering hevdes det at *det* ikke var mulig, og at det dermed *måtte* etableres dragere og søyler for bæring. Entreprenøren hevder at dette forholdet ble tatt opp med hver enkelt kjøper *før* kontrakten med han ble inngått, og at *det* gjenspeiles med de tilføyelsene som er gjort for hånd på kontraktstegningene av 1. etasje og underetasjen. Det anføres at de signerte tegningene uansett "*viser stolper og dragere i begge etasjene*". Av samme grunn hevdes det ikke å få noen betydning at det i leveransebeskrivelsens pkt. 5 bare er krysset av for at det leveres "*limtredder (synlig/ubehandlet) og stolper iht. beregning*" i sokkeletasjen, dette fordi kontraktens pkt. 16.2. angir at "*ytelser som fremgår av tegningene, omfattes av kontrakten selv om de ikke er tatt med i leveransebeskrivelsen*". Det erkjennes imidlertid at det også skulle ha vært krysset av for det samme i hovedetasjen.(1. etg.)

Når det gjelder søyler og dragere i 2. etasje argumenterer entreprenøren med at nødvendigheten av disse har en annen forklaring. Det opplyses at det opprinnelig var planlagt å benytte selvbærende gitterdragere i taket, slik dette er beskrevet i leveransebeskrivelsens pkt 4, og på den kontraktstegningen som viser et snitt av bygningen. Det vises også til at tegningen oppgir kotehøyden på gulvet i underetasjen til +111,30, mens gesimshøydene er vist på 120/119,70 for taket som har et fall på 2,5 %. Entreprenøren opplyser at han under utførelsen oppdaget "*nok en prosjekteringsfeil*", da han kom til at det var umulig å få "plass til" 3 etasjer, samt nødvendig høyde på gitterdragere innenfor de oppgitte kotehøydene, når også forskriftens krav til innvendig romhøyde og etasjeskillere skulle følges. Han erkjenner at han *kunne* ha tatt dette opp med de enkelte kjøperne, men opplyser at han i stedet valgte og forsøke å få aksept for endrede kotehøyder i kommunen. Da dette ble "*blankt avvist*" opplyses det at løsningen med dragere og søyler ble valgt. Dermed anføres det at dragerne og søylene skyldes mangler ved prosjekteringen, og at forbrukerne således må rette sitt krav mot selgeren av arkitekt- og prosjekteringsarbeidet siden feilen ligger der.

Også søylene i 1. etasje begrunnes med nødvendig bæring for taket. Dette påberopes dermed som en subsidiær begrunnelse for at de ikke utgjør noen mangel.

Forbrukerne bekrefter at de har inngått 2 kontrakter i hht prospektets pkt om "*Oppgjør*", men de anfører at prospektet *ikke* inngår blant vedleggene til kontrakten med entreprenøren om "*Planlegging og oppføring av bolig*". (Byggblankett 3425) I den grad entreprenøren ikke skulle ha ansvaret for prosjekteringen anføres det at han i så fall skulle benyttet Byggblankett 3426 og ikke 3425. Dermed hevdes det at det *var* entreprenøren som hadde det reelle ansvaret for prosjekteringen over for forbrukerne. Det vises også til at igangsettingstillatelsen oppgir flere foretak med prosjekteringsansvar, mens forbrukerne hevder at de *kun* har forholdt seg til entreprenøren, og således hadde all grunn til å anta at de andre foretakene kun var entreprenørens kontraktsmedhjelpere/underentreprenører. De opplyser at de aldri var i kontakt med arkitekten, og at de hadde grunn til å anta at de frembrakte tegningene kom fra entreprenøren, samt at han hadde betalt for arkitektens arbeid.

Vedrørende entreprenørens påstand om at det var umulig å bygge boligen i hht de opprinnelige tegningene med bl.a. gitterdragere i tak, og etasjeskillere uten synlige dragere og bæresøyler, vises det til en OPAK-rapport datert 11. mai 2012, der OPAK med henvisning til et Byggdetaljblad kom til motsatt konklusjon. Dermed anføres det at entreprenørens utførte endringer i forhold til opprinnelige tegninger er kontraktstridige og representerer en mangel i hht buofl § 25.

Entreprenøren viser imidlertid til det samme Byggdetaljbladet, men påpeker at det "*synes*" som at OPAK da overser pkt. 31 i bladet, der det heter at:

Det er helt avgjørende både for brannmotstanden og lydisolasjonen at skilleveggen er fullstendig lufttett. Derfor bør skilleveggen ikke være understøtting for bjelkelag.

Entreprenøren anfører at det under enhver omstendighet ikke er grunnlag for prisavslag stort kr 68 750 pr. seksjon, ved at beløpet fremkommer som summen av besparelse og verdireduksjon, og at *det* ikke er i samsvar med buofl § 33, 2. ledd. Det hevdes å være liten tvil om at kostnadene med retting ikke vil stå i forhold til det mangelen har å si for forbrukerne, og at prisavslaget dermed som utgangspunkt skal settes til verdireduksjonen. Det vises til at denne i takstrapporten er angitt til kr 31 250 pr. seksjon, men da basert på stolper og søyler i 3 etasjer. Dessuten påpekes det at takstmannen synes å ha oversett den økte takhøyden som hevdes oppnådd med endringen. I den anledning vises det til snitttegningen med revideringsdato 9. juni 2010, fremlagt i tilsvaret fra 20. april 2012, som viser en mønt himling i 2. etasje, mens kontraktstegningen viser flat himling. Det anføres at det normalt anses som en fordel å få en slik himling som gir større romhøyde, og at en leilighet med flat himling uten stolper ikke fremstå som mer verdt enn en seksjon med hellende tak og to søyler.

Det vises for øvrig til at et eventuelt prisavslag, jfr buofl § 32 annet ledd minst skal settes til entreprenørens besparelse, men at en slik besparelse ikke er påvist. Da takstmannen i sin rapport trekker inn W-takstoler, hevdes *den* å være lite å bygge på.

Dermed avvises kravet om prisavslag.

2.3.2 Nemndas synspunkter

2.3.2.1 Prosjekteringsansvar

Arkitekttegninger i målestokk 1:100, datert 5. juni 2009, er vedlegg til kontrakten. Tegningene er signert av partene. Disse viser planløsninger, fasader og snitt. Både på plantegningen av underetasjen og av 1. etasje er det for hånd stiplet inn hvor det vil komme synlige dragere i himling under etasjeskillet. Det er også vist plassering av synlige søyler, med tegnforklaring. (Symbolforklaringen er oppgitt på tegningen av underetasjen) Plantegningen av 2. etasje viser verken dragere eller søyler. I underetasjen er det vist 2 stiplede streker i himling i bad. Disse opplyses å symbolisere "*Drager skjult*". Snitttegningen av bygningen viser bl.a. en kotehøyde på ferdig gulv i underetasjen på +111,30, med mønehøyder 119,70/120,20.

Entreprenøren skriver til kommunen 15. januar 2010. Det fremgår at det ved søknaden om rammetillatelsen i 2006 var andre aktører som hadde ansvarsrettene som søker (SØK) og prosjekterende (PRO/KPR) i prosjektet. Nå søkes det om at entreprenøren godkjennes som ansvarlig søker (SØK) mens et annet firma godkjennes for prosjektering (PRO) og kontroll av prosjektering (KPR). (Sistnevnte er trolig det firmaet som står for "den første" avtalen med forbrukerne, omtalt under prosjektets pkt om "*Oppgjør*") Søknaden om ansvarsrett for sistnevnte firma vedlegges, samt en kontrollerklæring der firmaet bl.a. erklærer at deres "*fagområde er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse*".

Kommunen gir igangsettingstillatelse for tiltaket 24. februar 2010. Samtidig godkjennes de ansvarlige foretakene. I et pkt om "*Kontroll av utførelse*" oppgis det at "*arbeidene utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer*".

Entreprenøren kommer til at han må gjøre endringer av bygningens bærekonstruksjon. Det fører til at han 10. mai 2010 utarbeider en ny snittegning, med opplysning om "*Justert bjelkelag/takkonstruksjon i hht de beslutninger som er tatt*". Det foretas en ny endring 9. juni 2010 med tekst "*Justert takkonstruksjon i hht de beslutninger som er tatt*", men kotehøydene på ferdig gulv i underetasjen og på møner er beholdt. (Det fremkommer ikke om denne tegningen med endringer ble forelagt forbrukerne)

Entreprenøren skriver 2. november 2010 til kjøperne av de 8 leilighetene. Han viser til kontraktens pkt 17, og opplyser at han startet montering av veggelementer for grunnmur i uke 20, slik at hans byggetid startet å løpe fra dette tidspunktet. Han opplyser videre at alle boligene må være ferdigstilt før noen får flytte inn, men at han "*beregner*" at han kan foreta overlevering til alle i uke 14 – 15, "*og da med innflytting fra 15. april 2011*".

Entreprenøren skriver til en av de andre leilighetseierne (seksjon 5) 31. januar 2011, og gir beskjed om at leiligheten nå er klargjort for kontrollmål av kjøkken. Leilighetseierne svarer at de fremdeles venter på "*plantegninger av innsiden av huset til bruk for «kjøkkenleverandøren» og rørlegger*". Entreprenøren opplyser i e-post fra 1. februar at han oversender 1:50 tegningene. Leilighetseierne svarer imidlertid omgående at tegningene ikke kom frem, og at de tegningene de til nå har fått ikke viser "*huset innvendig slik det er i virkeligheten med BÆRINGENE!!!*". 1:50 tegningene oversendes dermed 2. februar 2011. De angir bl.a. hvor det kommer synlige og skjulte dragere i himling, samt synlige søyler.

Kommunen utsteder 11. februar 2011 "*Tillatelse til endring*" av gitt byggetillatelse, men endringen berører ikke forhold nemnda skal behandle.

Kjøperne mottar ny informasjon fra entreprenøren 8. mars 2011, med henvisning til overnevnte brev fra 2. november. Entreprenøren opplyser at han på grunn av en kald vinter

Nemnda viser til leveransebeskrivelsens pkt 22 "*Tegninger/prosjektering/ansvar*", der det bl.a. heter at:

Leverandøren er ansvarlig prosjekterende kun for sine leveranser. Tiltakshaver sørger selv for prosjektering av den øvrige leveransen.

Dette innebærer at entreprenøren hadde det fulle og hele prosjekteringsansvaret for bygningens bæresystem, da *det* var en del av hans leveranse. I den grad arkitekttegningene, levert av forbrukerne, viste løsninger som i praksis ikke lot seg gjennomføre, måtte dette tas opp med forbrukerne på forhånd, slik at nødvendige korrigeringer/endringer kunne avtales. Dette må anses som skjedd med de påføringene som er gjort for hånd på tegningene for underetasjen og første etasje, men ut over *det* gis entreprenøren ikke medhold i sin påstand om at det var forbrukerne som hadde prosjekteringsansvaret for de forhold som her påklages.

2.3.2.2 Synlige søyler og dragere 1. etasje og underetasjen

Nemnda legger til grunn at de fremlagte signerte kontraktstegningene viser hvor det vil komme synlige dragere og søyler i underetasjen og i 1. etasje, og at forbrukerne ikke har bestridt at de ble orientert om dette *før* kontrakten ble signert. De har heller ikke bestridt at teksten i leveransebeskrivelsens pkt 5 skal forstås som en beskjed om slike synlige bygningskomponenter når det gjelder underetasjen. Nemnda kommer til at entreprenørens "uteglemmelse" av avkryssing for 1. etasje (hovedetasjen) ikke skal tillegges avgjørende betydning, da forholdet anses tilstrekkelig vist på signert tegning, og poengtert ved kontraktsinngåelsen. Dermed utgjør de synlige søylene og dragerne ingen mangel i hht buofl § 25, med unntak for den synlige drageren i badet i underetasjen. Entreprenøren har ikke bestridt at denne er levert synlig, mens det på tegningen er angitt at den skulle være skjult. Dermed foreligger det en mangel, jfr buofl § 25. Nemnda kommer imidlertid til at det er usannsynlig at forholdet skulle "*medfører at det kan bli vanskeligere å endre rommet i fremtiden*", slik forbrukerne hevder. Nemnda kan heller ikke se at mangelen har noen praktisk eller verdimessig betydning, eller at entreprenøren har oppnådd noen besparelse ved å levere en synlig drager, jfr buofl § 33 andre ledd, som gir grunnlag for prisavslag. Dermed gis forbrukerne ikke medhold i kravet om prisavslag.

2.3.2.3 Forholdet i 2. etasje

Når det gjelder 2. etasje kommer nemnda til at entreprenøren ikke, uten en eventuell forhåndsinformasjon og avtale med forbrukerne, kunne endre opprinnelig planlagt konstruksjon med gitterdragere, som *spesielt* beskrevet i leveransebeskrivelsens pkt 4. Han har da også erkjent at han *kunne* ha tatt dette opp med forbrukerne da han "oppdaget" behovet for endring i byggefasen, men at han heller valgte å forsøke å finne ny løsning i kontakt med kommunen, uten å lykkes. Nemnda viser til overstående pkt 2.3.2.1 om at entreprenøren hadde prosjekteringsansvaret for sine leveranser, og kommer til at han ikke kan høres med at det var en mangel med arkitekttegningen som medførte behovet for endringen, da dette forholdet ikke ble påpekt *før* kontrakten ble signert. Det foreligger således en mangel i hht buofl § 25. Retting av mangelen er ikke aktuelt, og prisavslaget skal dermed utmåles etter hvilken verdireduksjon som mangelen representerer. "*Som bygget*"-tegningene viser at det kun dreier seg om *en* synlig drager i *ett* av soverommene, og *en* synlig søyle, der denne er plassert inn til vegg. Dessuten er det ikke bestridt at det er levert mønt himling, og at *det* normalt anses å representere en merverdi. På dette grunnlaget finner nemnda at forholdet vil ha liten betydning for verdien av boligen og setter prisavslaget skjønnsmessig til kr 10 000.

2.4 Isolering yttervegger - Teknisk byggeforskrift

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukerne viser til at leiligheten i hht overskriften i leveransebeskrivelsen, samt beskrivelsens pkt 21, skal utføres og leveres med konstruksjoner i overensstemmelse med TEK97, revidert 2007. De viser videre til at § 8-21 i forskriften oppgir krav til U-verdier, (grenseverdier for varmeisolasjonsevne) og hevder at forskriften ikke er oppfylt med den leverte isolasjonstykkelsen i yttervegger på 15 cm. Minimumstykkelsen i hht oppgitt U-verdi i forskriften er 20 cm.

Entreprenøren erkjenner at leveransebeskrivelsen viser til forskriftsversjonen fra 2007 av TEK97, men han opplyser at det ble søkt om rammetillatelse for prosjektet allerede i 2006, og at den ble innvilget 16. januar 2007. Søknaden var da basert på daværende gjeldende versjon av forskrift TEK97. Den opplyste forskriftsrevisjonen trådte imidlertid først i kraft 1. februar 2007. Det vises også til overgangsreglene i forskriften som åpnet opp for at det faktisk kunne søkes om byggetillatelse etter TEK97 helt frem til 1. august 2009. Entreprenøren anfører at han formeldt sett hadde byggetillatelse til å bygge i hht TEK97 da kontrakten med forbrukerne ble inngått, og at begge parter i utgangspunktet sto fritt til å avtale andre løsninger for isolering enn det som følger av 2007-versjonen av TEK97, så lenge man holdt seg innenfor kravene i denne. Han hevder at det var *det* som skjedde ved at det i beskrivelsens pkt 3 ble avtalt at det skulle leveres 15 cm isolasjon i yttervegger istedenfor 20 cm, selv om det representerte et avvik fra forskriftsendringen fra 2007. Det vises også til tolkningsreglene i kontraktens pkt 16.2 om at yngre bestemmelser gjelder foran eldre, og "*spesielle foran generelle*". Entreprenøren anfører at henvisningen til 2007-versjonen av TEK97 i leveransebeskrivelsen, må anses som en *generell* bestemmelse, mens avtalen om 15 cm er en *spesiell* bestemmelse, og således går foran den generelle. Til forbrukernes argument om at de ikke ble godt nok informert om at endringen medførte at forskriftsendringen fra 2007 ikke ville bli fulgt, hevdes det at det klart nok fremgår i beskrivelsen at 20 cm er ett av "*standardalternativene*", mens det særskilt avtales 15 cm. Dermed hevdes det at forbrukerne fikk tilstrekkelig beskjed om at det ville bli levert en isolasjonstykkelse som ville være mindre enn det som normalt ble benyttet, og at det således ikke foreligger noen mangel.

Forbrukerne erkjenner at det i beskrivelsens pkt 3 er opplyst at det vil bli levert 15 cm isolasjon i yttervegger, og at det fremgår at dette er en endring i forhold til de fortrykte tekstene som opererer med 20 cm. De anfører imidlertid at entreprenøren også "*særskilt*", og i tillegg, skulle ha opplyst om at dette medførte et avvik fra gjeldende forskriftsrevisjon fra 2007. En oppfyllelse av denne forskriften hevdes for øvrig å være et "*kvalitetsmerke*" i seg selv. Den uklarheten som hevdes skapt anføres å måtte gå i disfavør av entreprenøren, med henvisning til avtl. § 37 nr 3.

Entreprenøren viser til at han uansett har fremlagt 2 energiberegninger som viser at forskriftens krav til maksimalt energibehov er oppfylt, den siste fra 11. juni 2012. Forbrukerne erkjenner at den første beregningen, knyttet til en endeleilighet i rekkehuset, *synes å vise at kravene i "gammel" TEK97 er tilfredsstilt*, men de påpeker at den siste takstmannen stiller spørsmålstegn ved beregningen i pkt 19 i sin rapport. Dermed anføres det å fremstå som uklart om denne kan legges til grunn for at forskriftskravet er oppfylt. De stiller for øvrig også spørsmålstegn ved hvorfor entreprenøren ikke fremla den siste beregningen, datert 11. juni 2012, tidligere.

Den reduserte isolasjonstykkelsen hevdes å utgjøre en mangel, og det kreves prisavslag stort kr 105 000, i hht anslått utbedringskostnad i takstrappen fra 7. november 2011. I tillegg kreves forsinkelsesrenter.

Entreprenøren hevder på sin side at forbrukernes krav på prisavslag uansett, og under enhver omstendighet, ikke kan settes lik kostnadene med en eventuell utbedring, da disse ville blitt urimelig høye i forhold til hva mangelen har å si, med henvisning til buofl § 33 andre ledd. Den reduserte isolasjonstykkelsen hevdes dessuten *kun* å medføre en begrenset økning av fyringskostnadene. Entreprenøren stipulerer sin "besparelse" ved å ha levert 15 cm istedenfor 20 cm til ca kr 7 000 pr seksjon.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Søknad om rammetillatelse ble sendt allerede i 2006 og innvilget 16. januar 2007. På dette tidspunktet gjaldt 2003-versjonen av TEK 97 siden den aktuelle revisjonen først trådte i kraft for søknader som ble sendt inn etter 1. februar 2007. (Dessuten gjaldt det temmelig liberale overgangsregler som det er unødvendig å gå inn på her.) I forholdet til det offentlige er det derfor på det rene at prosjektet må bedømmes etter 2003-versjonen av TEK 97. Det foreligger dermed ingen mangel etter buofl § 25 andre ledd om boliger som er i strid med offentligrettslige krav.

Spørsmålet er imidlertid om partene har avtalt at boligen skal bygges etter 2007-versjonen av TEK 97 når det gjelder isolering mv, og at det dermed foreligger en mangel etter buofl § 25 andre ledd. Det som taler for dette, er at det er vist til denne versjonen i leveransebeskrivelsen, både i overskriften og i punkt 21. Når nemnda likevel har kommet til at det ikke foreligger en slik avtale for så vidt gjelder isolasjonstykkelsen på yttervegg, vises det punkt 3 i leveransebeskrivelsen. Her sies det uttrykkelig at "*Alle yttervegger leveres med 15 cm isolasjon ...*". Dette punktet er markert både ved en ramme rundt bestemmelsen og ved fet skrift. I tillegg er det tatt inn i teksten at det dreier seg om en endring av punkt 3 som inneholder kravene i 2007-versjonen av TEK 97. En slik framhevelse av et konkret punkt må etter nemndas oppfatning gå foran den mer generelle passusen om at 2007-versjonen av TEK 97 gjelder, se dessuten kontraktens punkt 16.2 andre avsnitt som framhever at spesielle bestemmelser går foran generelle.

Forbrukeren får etter dette ikke medhold.

2.5 Alternativ varmekilde

2.5.1 Partenes anførsler

Forbrukerne viser til § 8-22 i 2007-versjonen av TEK97, der det heter at:

Bygning skal prosjekteres og utføres slik at en vesentlig del av varmebehovet kan dekkes med annen energiforsyning enn elektrisitet og/eller fossile brensler hos sluttbruker.

De krever med dette at entreprenøren skal etablere en alternativ varmekilde. I tilsvaret fra 23. mars 2013 anføres det at det "*synes å fremgå at entreprenøren ikke vil rette mangelen*". Det vises videre til at OPAK i en rapport fra november 2011 anslå kostnaden med å få montert et opplegg for slik varmekilde til kr 50 000 pr seksjon, ekskl selve varmekilden, mens den siste takstmannen i pkt 102 i sin rapport anslår kostnaden med å få ettermontert en tilfredsstillende løsning til kr 62 500 inkl. mva. Dermed kreves kr 62 500 som prisavslag.

Entreprenøren hevdes at forskriftskravet vil være tilfredsstilt ved at det kun *tilrettelegges* for gassfyring, og at *det* også fremgår av et brev fra kommunen datert 10. april 2012. Årsaken til at forskriftskravet fortsatt ikke er tilfredsstilt anføres å være at forbrukerne ikke har medvirket ved å anvisa *hvor* veggjennomføringen skal være. Dermed hevdes det i tilsvaret fra 19. april 2013 at dette må anses som at de har avslått hans rett til å rette, og at de dermed også har mistet retten til å kreve prisavslag, med henvisning til buofl § 33. I tilsvaret fra 26.

april 2013 opplyses det imidlertid at entreprenøren fortsatt er villig til å *"utføre det nødvendige for å tilfredsstille kommunens krav (forskriftskrav)"*.

Entreprenøren hevder for øvrig at krav knyttet til en alternativ varmekilde må rettes mot *"selger"*, dvs den som solgte dem *"tomt inkludert arkitekt- og prosjekteringsarbeid"* i hht teksten i prospektet under *"Oppgjør"*. Han anfører at en alternativ varmekilde uansett ikke er en *avtalt* leveranse fra *han*, med henvisning til teknisk beskrivelse der det heter at *"pipe eller ildsted leveres ikke"*. Det vises også til leveransebeskrivelsens pkt 23e om at pipe ikke leveres. Dermed anføres det å følge av buofl § 13 andre ledd at forbrukerne uansett ikke har krav på leveransen. I tilsvaret fra 26. april 2013 opplyses det imidlertid at entreprenøren allikevel er villig til å *"utføre det nødvendige for å tilfredsstille kommunens krav (forskriftskrav)"*.

Forbrukerne viser på sin side til at entreprenøren *har* opplyst at det er tilrettelagt for gassfyring, bl.a. i søknaden om midlertidig brukstillatelse sendt kommunen 13. april 2011, der det bl.a. er krysset av for *"Gass"*. Når det gjelder forbrukernes manglende anvisning av hvor de vil ha vegg-gjennomføring for gassrøret, anføres det i tilsvaret fra 23. april 2013 at entreprenøren ikke har redegjort noe nærmere for *hva* han ser for seg, og at det dermed er høyst uklart hvorfor entreprenøren *"omtaler løsningen fremfor å bli enig med eierne om hva som er en estetisk og funksjonell løsning"*. Det hevdes dessuten at spørsmål om hvor vegg-gjennomføringen skulle være første gang ble reist under befaringen 11. april 2013, uten at forbrukerne på forhånd var kjent med at dette var blant formålene med befaringen. Dermed bestrides det at forbrukerne har avslått entreprenørens rett til å foreta retting. Videre påpekes det at det nå har gått to år siden reklamasjonen ble fremmet 26. april 2011, og trekvart år siden ett-årsbefaring. Det vises for øvrig til at kommunen satte en utbedringsfrist til 1. september 2012.

Med dette anføres det at entreprenøren nå har forspilt sin rett til å få rette som følge av passivitet og som følge av manglende informasjon om hva man tenker å gjøre. Dermed opprettholdes kravet om prisavslag.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til kommunens brev fra 10. april 2012, og legger til grunn at det vil være tilstrekkelig for oppfyllelse av forskriftskravet, nedfelt i § 10-62 i 2007-versjonen av TEK97, at det er montert et opplegg for gassfyring frem til, og inn, i hver leilighet. Det legges også til grunn at entreprenøren sier seg villig til å levere og etablere opplegget, til tross for at han argumenterer med at plikten *egentlig* tillegger selgeren av tomte, og at det således ikke foreligger noen mangel knyttet til hans leveranse. Partene er uenige om årsaken til at det har gått så lang tid til å få ordnet forholdet, men nemnda ser ikke bort i fra at det har sammenheng med at det opprinnelig, i klagen for nemnda, også ble fremsatt krav om at selve varmekilden *"i form av ildsted"* skulle leveres. Selv om det har gått lang tid siden overtakelsen, kommer nemnda til at entreprenøren *ikke* har mistet sin rett til å få forestå installasjonen. Da etablert opplegg for gass er nødvendig for å kunne søke kommunen om ferdigattest, kommer nemnda til at forbrukerne må anviser hvor de vil ha vegg-gjennomføringen innen 4 uker etter mottak av nemndas vedtak. Etter *det* gis entreprenøren en frist til 1. oktober 2013 til å få utført installasjonen.

2.6 Gulvsponplater

2.6.1 Partenes anførsler

Forbrukerne viser til at deres takstmann i pkt. 3 i sin rapport påpeker at det er knirk i gulvene, og at han stiller spørsmål ved om dette kan ha sin opprinnelige årsak i at det er benyttet gulvsponplater som ikke er impregnerte. Det vises til at det i leveransebeskrivelsens pkt. 1 oppgis at det vil bli levert *"fuktbestandige sponplater"*. Forbrukerne har fremlagt 2 fotografier tatt av eieren av seksjon A (seksjon 8), der det anføres å se ut som at sponplatene er trehvite/grå – mens de impregnerte opplyses vanligvis å være grønne. Forbrukerne krever på dette grunnlaget prisavslag tilsvarende entreprenørens besparelse, jfr. buofl § 33, ved ikke å levere impregnerte plater. Den er av takstmannen anslått til kr 6 250.

Entreprenøren bestrider at han ikke har benyttet impregnerte gulvsponplater. Han opplyser at platene er av typen *Elite*, og at disse *er* vannbestandige. Han anfører at forbrukerne ikke har dokumentert at så *ikke* er tilfelle, og hevder at det således ikke foreligger noen mangel. For øvrig bemerker han, med henvisning til fotografiene, at *"den svake fargesettingen man har på nye plater fort viskes ut på en byggeplass"*.

2.6.2 Nemndas synspunkter

Nemnda kommer til at det ikke, i tilstrekkelig grad, er dokumentert at det foreligger noen mangel, jf buofl § 25, med hensyn til leverte og monterte gulvsponplater. Forbrukerne gis således ikke medhold.

2.7 Spikerhull utvendig kledning

2.7.1 Partenes anførsler

Forbrukerne viser til at det i pkt 7 i takstrappen fra 10. juli 2012 påpekes at det er for store spikerhull i utvendig panel som følge av bruk av spikerpistol, og at *"det bør være allment kjent at spikerhoder som trenger inn i panelet skaper risiko for råte"*. Utførelsen hevdes ikke å være fagmessig. Til støtte for utsagnet er det fremlagt et notat fra Trefokus der det bl.a. opplyses at:

All kledning bør monteres med hodespiker, der hodet på spikrene skal flukte med overflaten på kledningsbordet. Settes de for dypt, vil det samle seg vann og skitt i forsenkingene, med misfarging og eventuelle råteangrep som resultat. Benyttes spikerpistol er det vanskelig å klare dette, da motstanden i bordene er forskjellig. Det anbefales derfor å slå inn spikrene med hammer

Det vises også til pkt 64 i Byggdetaljblad 542.101 der det bl.a. opplyses at *"innslag større enn 2 mm ikke bør forekomme"*. Slik spikringen nå fremstår, hevdes den å utgjøre en mangel. Kostnaden med å rette opp forholdet, *"med grunning"* og eventuell tetting og overmaling, er av takstmannen anslått til kr 100 000 eks. mva., dvs. kr 125 000 inkl. mva. for hele rekkehuset bestående av 8 seksjoner. Dermed krever forbrukerne prisavslag for sin del, stort kr 15 625.

Entreprenøren erkjenner at det er benyttet spikerpistol til feste av utvendig panel, men han anfører at det er gjort *"på vanlig måte"*, og at det er normalt at enkelte spiker da slås lengre inn enn til jevnt med overflaten slik at de bryter denne. Han erkjenner at *det* også har skjedd i angjeldende tilfelle, men påpeker at det ikke er påvist *"gjennomslag"* i større omfang enn det man normalt ser. Dermed anfører han at det ikke kan legges til grunn at arbeidet ikke er fagmessig utført.

Uansett hevder han at forbrukerne har reklamert for sent, da forholdet har vært godt synlig siden overleveringen og burde vært oppdaget allerede da. Entreprenøren viser for øvrig til at forholdet ikke ble anmerket i OPAK sin rapport fra november 2011. Forholdet hevdes første gang tatt opp i vedlegget til e-posten 2. juli 2012, da utkastet til takstrappen ble oversendt. Det anføres å være *"langt etter reklamasjonsfristen på 2 – 3 måneder som Høyesterett har fastlagt"*.

Forbrukerne hevder på sin side at det ikke ble gjennomført noen befaring utomhus ved overtakelsen, til tross for at entreprenøren hevdes å ha lovt at *det* skulle gjøres. Rapporten til OPAK fra november 2011 anføres ikke å være relevant i så måte, da deres mandat kun var "*å komme med en kostnadsvurdering av de viktigste reklamerte mangler*", og ikke forta noen utomhusbefaring.

Det anføres at forbrukerne reklamerte umiddelbart etter at takstrapporten forelå., og det bestrides at de "*burde ha blitt kjent med mangelen på noe tidligere tidspunkt*". Dermed anføres det at de *har* reklamert i tide. Subsidiært anføres det at reklamasjonsfristen settes til side som følge av grov uaktsomhet hos entreprenøren da mangelen må ha vært godt synlig for dem som fagfolk.

2.7.2 Nemndas synspunkter

Hvorvidt det å benytte spikerpistol til feste av utvendig kledning er en mangel, er etter det nemnda kjenner til omtvistet. Det er ikke uvanlig at det benyttes spikerpistol til feste av utvendig kledning, men samtidig frarådes dette av en del fagfolk.

Nemnda trenger imidlertid ikke ta standpunkt til mangelspørsmålet da forbrukeren uansett har reklamert for sent. Det følger av buofl § 30 første ledd at forbrukeren mister sin rett til å gjøre en mangel gjeldene dersom det ikke er reklamert "*innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen*". Overtakelse fant sted 12. mai 2011, mens forholdet første gang ble tatt opp med entreprenøren ved e-post datert 2. juli 2012. Nemnda finner for øvrig ikke at entreprenøren har opptrådt slik at reklamasjonsreglene kan settes til side etter buofl § 30 fjerde ledd.

2.8. Kuldebro

2.8.1 Partenes anførsler

Forbrukerne viser til at takstmannen i pkt 14 i sin rapport opplyser at "*det er observert kuldebro i etasjeskillet*". Forholdet er opplyst å foreligge mellom ringmur, yttervegg og gulvflate.

Entreprenøren har erkjent at forholdet utgjør en mangel, og det ble gjort et første forsøk på utbedring som ikke ble akseptert av forbrukerne. Han hevder at det derfor ble inngått en avtale med sameiet om at *de* skulle sørge for ytterligere utbedring når de allikevel selv skulle utføre utvendige arbeider sommeren 2012.

Forbrukerne har fremlagt en fakturakopi som viser at utbedringen for deres del utgjorde kr 3 437,50. Dette kreves dekket av entreprenøren.

2.8.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at entreprenøren har erkjent at kuldebroa utgjorde en mangel, og at han ikke har bestridt kravet om å betale for utbedringen som sameiet selv stod for. Han skal således betale forbrukerne kr 3 437,50.

2.9 Utomhusarbeider

2.9.1 Partenes anførsler

Forbrukerne viser til at den siste takstmannen i pkt. 15 i sin rapport påpeker at terrenget på oversiden av rekkehuset (der seksjonene har hage) heller mot grunnmuren, og at den første takstrapporten fra 7. november 2011, angir at det er "*manglende fall på terreng*" og

"masser som ikke drenerer vann". Det anføres at entreprenøren "har erkjent mangelen når det er utført arbeider ved seksjon H", med henvisning til buofl § 25.

Forbrukerne i angjeldende sak opplyses å ha engasjerte en entreprenør for å rette terrenget på oversiden av sin leilighet. De fremlegger kopi av en faktura som viser at de har betalt kr 37 200, men det opplyses at kr 4 200 gjelder en leveranse som ikke har noe med rettingen å gjøre. Dermed kreves prisavslag for det resterende beløpet, dvs. kr 33 000, med henvisning til buofl § 33.

Entreprenøren avviser kravet ved å vise til prospektets *"Nøkkelinfo om eiendommen – prosjekterte eneboliger"*, der det opplyses at tomta skal *"leveres grovplanert med stedlige masser"*, og at dette er videreført i kontraktdokumentene ved at det i vedlegg A2 opplyses at:

Gjenfylling og grovplanering rundt grunnmur/fundament med stedlige masser. Det leveres ikke matjord, beplantning eller noen form for plen. Det leveres ikke kantstein og ikke markeringer mellom seksjonene

Entreprenøren anfører at utomhusområdet ble grovplanert med stedlige masser som avtalt, og at det således ikke foreligger noen mangel. Han har for øvrig fremlagt 2 fotografier som viser forholdene langs fasadene.

2.9.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at entreprenøren kun skulle foreta en grovplanering av området, med gjenfylling rundt grunnmuren med stedlige masser. Forbrukerne burde derfor ha påregnet at ytterligere bearbeiding kunne eller ville bli nødvendig, inkludert at de måtte sikre behovet for terrengfall ut fra grunnmuren. Anbefalt minste helning er 1:50 over en lengde på minst 3 m. Det tilsvarende er ikke mer enn 6 cm over 3 m. Det vises for øvrig til at OPAK i sin rapport fra november 2011 *kun* viser til at de har fått *"opplyst at det er manglende fall på terreng"*, uten at dette er nærmere spesifisert.

Det er ikke gitt noen nærmere forklaring på hvorfor entreprenøren påtok seg å utbedre forholdet utenfor seksjon H, men det at arbeidet ble utført kan ikke i seg selv tas som noen erkjennelse av ansvar. Nemnda kommer til at entreprenøren ikke påtok seg ansvaret for terrengets endelige utforming, og at forbrukerne således ikke gis medhold.

2.10 Gårdsplass

2.10.1 Partenes anførsler

Forbrukerne anfører at vann som renner ned på gårdsplassen ikke fanges opp av drenssystemet, slik dette fremgår av takstrappportens pkt 18. Der opplyses det at det i tillegg til overflatevann på og fra terrenget også dreier seg om takvann. Det vises til at gårdsplassen er ca 40 m lang *"og at det ikke er plass til tilstrekkelig fall"*. Takstmannen hevder at plassen må arronderes på nytt og at det må etableres tilstrekkelig drenering, med takvannet ført til drenskum. Forbrukerne anfører at utførelsen, slik den nå foreligger, ikke er fagmessig slik at det foreligger en mangel. De krever dermed prisavslag stort 1/8 av takstmannens totale kostnadsoverslag for utbedring, dvs kr 78 125.

Entreprenøren avviser kravet. I tilsvaret fra 19. april 2013 hevdes det dessuten at utbedringskostnadene uansett er marginale. Det vises videre til 2 fremlagte fotografier, det ene tatt *før* sameiet ferdigstilte gårdsplassen, og ett tatt etter at det var asfaltert og steinlagt inn mot selve bygningen. Det hevdes at høydeforskjellen mellom steinleggingen og asfaltdekket viser at det uansett har vært nødvendig med ny høydenivellering, og det anføres at sameiet ikke kan ha hatt ekstra kostnader selv om det skulle være riktig at oppriktig nivellering ikke var i samsvar med avtalen.

2.10.2 Nemndas synspunkter

Det er noe uklart hvorvidt det anførte forholdet allerede er utbedret, da entreprenørens siste tilsvare kan tyde på at så er tilfelle. Uansett kommer nemnda til at forbrukerne ikke skal høres med at forholdet utgjør en mangel med hensyn til entreprenørens leveranse. Det vises igjen til at entreprenøren kun skulle foreta grovplanering, og at sameierne selv stod for endelig ferdigstillelse. Dermed måtte de selv sørget for nødvendige fallforhold slik at bortledning av overflatevann ble ivaretatt. Forbrukerne gis således ikke medhold.

2.11 Brannhindring

2.11.1 Partenes anførsler

Forbrukerne viser til at takstmannen i rapportens pkt 21 opplyser at han ikke kunne registrere brannhindrende tiltak/skille i takkonstruksjon og mellom seksjonene. Da entreprenøren ikke har dokumentert at det er etablert en forskriftsmessig løsning, anføres utførelsen som mangelfull. Utbedringskostnaden er av takstmannen anslått til totalt kr 250 000 inkl. mva. Dermed fremsettes det krav om prisavslag stort kr 31 250.

Entreprenøren viser til at takstmannen kun opplyser at han "*antar*" at veggen må føres 0,5 m over tak. I tilsvaret fra 19. april 2013 hevder entreprenøren at brannkravet *er* ivaretatt ved at en fremlagt tegning av tak-elementet viser at det er benyttet 13 mm gipsplater på undersiden av elementene. Når det gjelder utsagnet om manglende dokumentasjon anføres det at buofl ikke bygger på et prinsipp om at det er entreprenøren som må dokumentere at en mangel *ikke* foreligger, da bevisbyrden ligger på forbrukerne. Det hevdes dermed at mangel ikke er påvist, og kravet om prisavslag avslås.

2.11.2 Nemndas synspunkter

Nemnda kommer til at forbrukerne ikke har dokumentert at det foreligger noen mangel. Det vises for øvrig til at entreprenøren har fremlagt Byggdetaljblad 524 305 som i pkt 24 viser at brannkravet til skillevegger kan ivaretas med en tett underkledning på undersiden av taket, minst 1,8 m til hver side for skillet. Den fremlagte tegningen av tak-elementet viser en slik plate. Det er dermed ikke slik at veggen *må* føres minst 0,5 m over takflaten. Forbrukerne gis således ikke medhold.

2.12 Knirk i trapp og parkett

2.12.1 Partenes anførsler

Forbrukerne hevder at knirk i parkett og trapp har vært et gjennomgående problem lenge, og at det i tillegg har tilkommet knirk på stort soverom i 2 etg. Forholdet hevdes tatt opp med entreprenøren under befaring. Det opplyses at entreprenøren har erkjent ansvar for knirken, og at den således representerer en mangel ved kontraktsarbeidet. Til tross for en rekke rettetforsøk opplyses det fortsatt å være knirk i noen rom.

Da det nå snart er to år siden overtakelse, og entreprenøren har gjort en rekke rettetforsøk uten å lykkes, anfører forbrukerne at de nå kan kreve prisavslag, jfr. buofl § 33. Det vises til at forholdet er omtalt i takstrapportens pkt 41 og 61, og at takstmannen har anslått utbedringskostnadene til henholdsvis kr 15 000 og 25 000 ekskl mva, hvilket vil si kr 50 000 inkl mva. Dermed kreves dette som prisavslag.

Entreprenøren anfører, i tilsvaret fra 19. april 2013, at det fremgår av protokollen fra 11. april 2013 at omfanget av knirk i parkett er svært beskjedent, men at han uansett vil "*utbedre det som fortsatt fremstår som mangel*". Det opplyses at han har til hensikt å få dette utført slik at han relativt raskt kan få kvittert ut også disse forholdene. I den grad en slik kvittering ikke foreligge innen nemnda treffer sin avgjørelse, finner han det naturlig at nemnda pålegger han å utbedre det som måtte være av mangelberettiget knirk i parkett.

Når det gjelder trappa, opplyses det at trappemontøren er i gang med utbedring, og at det også for dette forholdet legges opp til at utbedringen kan bli kvittert ut relativt raskt.

2.12.2 Nemndas synspunkter

Det legges til grunn at entreprenøren har utført en rekke tiltak for utbedring av knirk, og at det ikke er bestridt at det har medført forbedringer. Selv om det har gått lang tid siden overtakelsen, og utbedringsarbeidet har pågått relativt lenge og i flere omganger, kommer nemnda til at entreprenøren ikke har mistet sin rett til å fortsette arbeidet. Knirk i parkett er for øvrig et forhold som påvirkes av temperatur og luftfuktighet, noe som gjør at omfanget kan variere over året, slik at langtidseffekten av foretatte utbedringstiltak ikke umiddelbart kan bedømmes. Forbrukerne gis etter dette ikke medhold i kravet om prisavslag. Entreprenøren pålegges å foreta videre utbedring av knirk.

2.13 Radonsperre

2.13.1 Partenes anførsler

Forbrukerne anfører at det av pkt 120 i entreprenørens referat fra ett-årsbefaringen "*synes*" å fremgå at entreprenøren "erkjenner at det ikke er montert radonsperre", og at han samtidig synes å mene at det ikke var noe slikt krav under henvisning til at huset ble bygget etter TEK97. Det vises for øvrig til at huset, i hht leveransebeskrivelsen skulle leveres i hht 2007-versjonen av TEK97. Det er fremlagt et "*aktsomhetskart*" utgitt av NGU som anføres å vise at den aktuelle eiendommen ligger i et område med moderat radonforekomst. § 8-33 i 2007- versjonen av TEK97 om radonsikring hevdes å kreve at det skal "*tas særlig hensyn til at fuktighet og radon ikke trenger inn i byggverket*". Det anføres for øvrig at samme bestemmelse stod i forrige versjon av TEK97, slik at det ikke har noen betydning om man legger til grunn 2007-versjonen eller ei. Det hevdes videre at radonsikringen normalt gjøres ved at det legges ned en "*radonduk*" før gulvet støpes. Dersom entreprenøren ikke kan dokumentere at radontiltak er utført, anføres det at det foreligger en mangel. Med henvisning til takstrappportens pkt 120, anføres det at anslått utbedringskostnad er kr 125 000 pr seksjon. Dette kreves således som prisavslag.

Entreprenøren bestrider at det i 2007-versjonen av TEK97 er stilte krav om at det *alltid* skal iverksettes tiltak mot radon. Han viser til forskriftens veiledning til § 8-33 der det i pkt. 4 heter:

Med bakgrunn i dagens kunnskap, anbefales det at alle nye boliger i Norge bygges med egnede tiltak mot radon. Eksempler på dette er trykkendring/ventilering av byggegrunnen, bruk av radonsperre og ventilasjonstekniske tiltak.

Det anføres dermed at når veiledningen bare gir en *anbefaling* så kan forskriften ikke forstås som et krav.

Det anføres videre at det er en svært beskjeden forekomst av radon i området, slik dette hevdes å fremgå av det fremlagte kartet. Dette hevdes kun å vise nødvendigheten av "*moderat aktsomhet*", og det anføres å fremgå av kartet at *det* er den laveste aktsomhetsgraden.

Entreprenøren har for øvrig fremlagt en datautskrift som opplyses å være for det aktuelle området. Denne hevdes å vise at det ikke foreligger noen fare for radon.

Entreprenøren opplyser at han har tilrettelagt for ventilering av grunnen hvis behovet for iverksetting av tiltak mot radon allikevel skulle oppstå, dette i form av et rør som kommer opp fra grunnen under bygningen, gjennom betongdekket inne i boden. Røret opplyses nå å være lukket, da det ikke foreligger noe rettslig krav eller reelt behov for ventilering.

2.13.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til teksten i pkt 4 i § 8-33 i 2007-versjonen av TEK97 som lyder:

Bygningsmessig utførelse skal sikre at mennesker som oppholder seg i et byggverk ikke eksponeres for radonkonsentrasjoner i inneluften som kan gi forhøyet risiko for helseskader

Det er ikke krav til hvordan dette skal sikres, men overnevnte veiledningstekst gir konkrete anbefalinger. I angjeldende tilfelle har entreprenøren etablert et opplegg som gjør det mulig for forbrukerne å iverksette tiltak med ventilering av grunnen under boligen dersom det skulle vise seg at radonkonsentrasjonen blir for høy. Dessuten viser nemnda til at entreprenøren, i hht beskrivelsens pkt 16, har levert et balansert ventilasjonssystem både i hoved- og sokkeletasjen. Nemnda er kjent med at et slikt system normalt begrenser muligheten for eventuell inntrengning av radongass, da systemet utjevner trykkforskjellen mellom inne og ute. Nemnda kommer til at forbrukerne ikke i tilstrekkelig grad har dokumentert at teknisk forskriften ikke er oppfylt. De har heller ikke fått utført målinger som på en relativt enkelt og billig måte kunne vist hvilken radonkonsentrasjon man eventuell har. Da forbrukerne ikke har sannsynliggjort at det foreligger noen mangel, gis de ikke medhold.

2.14 Membraner

2.14.1 Partenes anførsler

Forbrukerne viser til at takstmannen i pkt 4, 6 og 67 tar opp følgende forhold knyttet til bl.a. membraner i våtrom:

4	Membran manglet oppbrett ved dørterskel	Oppbrett må lages
6	Det stilles spørsmål om kvalitet på membran på vegg. Om mansjetter er benyttet i boks eller overganger. Mansjetter kan ikke observeres.	Membran må dokumenteres, tykkelse på vegg og om bruk av mansjetter ved gjennomføringer. Om det er fall på undergolv.
67	Membran i gulv kan ikke påvises. Ingen tetting rundt vann og avløpsrør. Usikkert på avslutning av ev. veggmembran.	Utbedres iht til krav. 541.805 Golv i bad og andre våtrom

De anfører at det i hht § 8-31 i 2007-versjonen av TEK97 *”forutsettes at entreprenøren skal kunne dokumentere sin arbeid knyttet til innemiljø, herunder våtrom”*.

Dessuten anføres det at entreprenøren burde ha forankret sine membranarbeider i et Byggdetaljblad eller lignende, bl.a. med hensyn til membranløsningen ved terskel. Det anføres at de benyttede løsningene ikke er *”preaksepterte”*, og at de ikke er dokumenterte. Dermed kreves det prisavslag i hht anslått utbedringskostnad knyttet til overnevnte 3 punkter, stort kr 53 125.

Entreprenøren viser til sine svar på overnevnte punkter i referatet av 13. september 2012 fra ett-årsbefaringen:

"sliter med lovet opplyst overtakelse", man at han ved hjelp av mye overtid har klart "å ta inn fremdriften slik at vi nå skal klare overtakelse i uke 15, og da med mulighet for å flytte inn samme uke". Han opplyser imidlertid at det må foreligge midlertidig brukstillatelse fra kommunen før innflytting kan finne sted, med at det er han som søker om denne. Det opplyses at søknaden ikke kan sendes før "alle vesentlige arbeider er ferdige", og at behandlingstiden i kommunen er ca 8 dager. Innkallingen til overtakelsesforretningen opplyses å ville bli sendt hver enkelt.

Forbrukerne mottar en udatert innkalling til overtakelsesforretning, som planlegges avholdt 14. april 2011. I brevet orienteres det bl.a. om hva som skal skje, og hva overtakelsen vil innebære. Entreprenøren vedlegger samtidig et skriv benevnt *"Prisoppsett ved overlevering"*, datert 6. april. Der oppgis det at revidert kontraktssum, etter endringer, er kr 2 074 613. Det opplyses for øvrig at forbrukerne ved overtakelsen kan holde tilbake kr 10 000 for ikke fullførte arbeider med *"terrengarrondering pluss treplatting til have"*. Disse arbeidene opplyses å ville bli utført i løpet av uke 19.

Entreprenøren søker 13. april 2011 kommunen om *"Midlertidig brukstillatelse"* for hele tiltaket. På blanketten krysser han under *"Oppvarming"* av for *"Elektrisk (panelovner, varmekabler og lignende)"*, og i tillegg for *"Annen type oppvarming (vedovn, kamin og lignende)"*. Under *"Energikilde"* krysses det av for *"Elektrisitet"* og *"Gass"*.

Forbrukerne har sammen med 5 av de andre 7 leilighetseierne søkt juridisk bistand, og deres advokat skriver til entreprenøren 13. april 2011. I første pkt etterlyses en dokumentasjon på at entreprenøren har stilt økonomisk garanti i hht buofl § 12.

I andre pkt vises det til entreprenørens brev fra 8. mars 2011, der det anføres at han *lovte* at samtlige eiere skulle få overta sin leilighet i uke 15, *"med mulighet for samtidig innflytting"*. Advokaten opplyser at han har blitt informert om at overnevnte søknad om brukstillatelse først ble sendt kommunen *"i dag"*. Han anfører dermed at *"kontraktsarbeidet neppe kan anses som ferdig"*, med henvisning til buofl § 15 første ledd, og plan- og bygningslovens bestemmelser bl.a. om konsekvensen av å ta et tiltak i bruk uten tillatelse. Han opplyser at han på dette grunnlaget vil oppfordre forbrukerne til ikke å overta kontraktsarbeidet før ferdigattest eller brukstillatelse foreligger, med henvisning til buofl § 15 tredje ledd.

Når det gjelder bygningens takkonstruksjon, vises det til at denne avviker fra den som er beskrevet i beskrivelsens pkt 4, da det opplyses å være benyttet limtredragere istedenfor takstoler/selvbærende gitterdragere. Avviket hevdes å utgjøre en mangel i hht buofl § 25. Konsekvensen opplyses å være at limtredrageren i taket er synlig, at det har blitt synlige søyler, samt at det har blitt større synlige innkassinger av ventilasjonskanaler. Det vises til at det også er synlige dragere i 1. og 2. etasje, noe som påberopes å være *"i klar strid med leveransebeskrivelsen og tegningene"*. (Plantegningen av 2. etg. viser ingen dragere, hverken skjulte eller synlige) Det erkjennes imidlertid at tegningen av underetasjen viser en synlig drager, men i badet i denne etasjen skulle drageren være skjult i hht gitt opplysning, mens den er levert som synlig. Konsekvensene av feilene anføres å være dels *"estetiske"*, samtidig som det anføres at avviket i badet *"medfører at det kan bli vanskeligere å endre rommet i fremtiden"*.

Advokaten antar at det vil være praktisk umulig å rette avvikene. Dermed kreves prisavslag med henvisning til buofl § 33, dvs med et beløp tilsvarende entreprenørens besparelse ved ikke å levere som beskrevet, eller tilsvarende den verdiforringelsen manglene medfører.

4	Membran er ført opp i forkant av terskel fra badegulv. HH, bruker en spesiell konstruert terskel hvor membranen går inn i et spor i forkant av terskel, hvor det tilslutt blir montert en eikelist i front av denne som skjuler membran fra badegulv. Avvises.
6	Veggene er behandlet med smøremembran i flere omganger og i hht. myndighetskrav/anbefalinger som gjelder for denne utførelse. Mansjetter er montert rundt vannbokser i forbindelse med overnevnte utførelse. Det er helt korrekt at ikke mansjetter kan observeres rundt vannbokser, såfremt ikke armatur blir demontert, og fliser rundt vannbokser fjernes. Når det gjelder nødvendig fall på undergulv før membran, så ble dette utført før membranen ble lagt på gulv. Avvises.
67	Membran påvist visuelt ved klemring til sluk. Membran som blir brukt på støpte gulv, er smørbar, og for en naturlig tetting rundt vannrør som kommer opp av betonggulvet under smøring av gulvet Avvises.

Han bestrider at forskriften skal tolkes dit hen at han plikter å fremlegge dokumentasjon. Uansett hevder han at det er forbrukerne som eventuelt må bevise at de faktiske benyttede løsningene ikke tilfredsstiller forskriftskravene. Slike bevis hevdes ikke fremlagt. Dermed anføres det at det ikke foreligger mangler knyttet til membraner.

2.14.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til at entreprenøren, i overstående punkter fra referatet fra ett-årsbefaringen, har gitt utfyllende svar på takstmannens utsagn og at verken forbrukerne eller deres takstmann i ettertid har bestridt entreprenørens utsagn om at de benyttede løsningene kan anses som tilfredsstillende med hensyn til oppfyllelse av forskriftens funksjonskrav.

Noe krav om dokumentasjon ut over dette, i form av bilder, sertifikater, eller lignende, kan normalt ikke kreves i kontraktsforholdet mellom partene.

Forbrukerne gis således ikke medhold.

2.15 Tilluft til ”praktikant”-del

2.15.1 Partenes anførsler

Tegningen av underetasjen viser en kjellerstue med separat bad. Tilgangen til kjellerstua er fra et vindfang med ytterdør, men derfra er det også dør inn til hovedleilighetens trapperom. Dermed fremstår dette som en slags hybelleilighet, som av takstmannen er betegnet som en ”praktikant”-del. Forbrukerne viser til at takstmannen i pkt 91 i sin rapport påpeker at det må monteres en ventil for å sikre tilstrekkelig tilluft til ”praktikant”- delen. Han opplyser at tilluften, ved hans befaring, kom ”inn gjennom luftespalte i dør, via vindfang”, og at det dermed medførte ”kald luft”. Han anviser som ”tiltak” at det må monteres en egen ”tilluftventil”. Det vises til at entreprenøren, i referatet fra ett-årsbefaringen, opplyste at han ville ”foreta en utredning i forhold til om det skal være tilluftventil i dette rom overfor ansvarlig prosjekterende av ventilasjonsanlegget”. Forbrukerne viser spesielt til at det er et eget bad i den aktuelle enheten, og at det i 2007-versjonen av TEK97 i § 8-34 pkt 2 kreves at:

Bolig skal ha ventilasjon som sikrer et forsvarlig innneklima for personer i boligen. Ventilasjonen skal være tilpasset det enkelte roms funksjon.

Når entreprenøren ikke har etablert tilluft til et slikt rom anføres det at ventilasjonen ikke er tilpasset rommets funksjon.

Siden entreprenøren ikke har utbedret forholdet, og det således fortsatt hevdes å foreligge en mangel, kreves prisavslag i hht takstrapportens anslåtte utbedringskostnad, stor kr 12 500.

Entreprenøren anfører at forbrukernes seksjon ikke er *"solgt som to selvstendige boenheter"*, og at der derfor blir feil å kalle praktikantdelen for en fullverdig *"hybelleilighet"* som omfattes av kravet i forskriftens § 8–34. Det vises til at kjellerstua har tilluft *"gjennom spalteåpning i dør"*, og det hevdes at *det* er en fullt ut godkjent løsning da det ikke er slik at alle rom i en bolig må ha egen tilluftskanal. Det opplyses for øvrig at ventilasjonsanlegget er prosjektert og levert av et eget ventilasjonsfirma. Dermed hevdes det at forbrukerne ikke har dokumentert at den valgte utførelse er i strid med offentligrettslige krav, samtidig som det hevdes at det heller ikke foreligger noe annet mangelgrunnlag.

Entreprenøren anfører at forbrukerne, under enhver omstendighet har reklamert for sent, da forholdet første gang ble tatt opp i utkastet til rapport fra den siste takstmannen, oversendt 2. juli 2012. Han viser for øvrig til at det fremgår av protokollen fra overtakelsesforretningen at forbrukerne hadde med seg en fagkyndig fra OPAK under befaringen, uten at forholdet ble påpekt.

Forbrukerne bekrefter at det hadde med seg en fagkyndig, men de avviser at han *burde* ha oppdaget forholdet, da det hevdes at det neppe kan forlanges av en sakkyndig, som ikke kjenner prosjektet godt, at han skal oppdage en mangel som dette. Dermed bestrider de at de har reklamert for sent.

Uansett anføres det at mangelen skyldes grov uaktsomhet som entreprenøren hefter for, og at reklamasjonsinnsigelsen derfor ikke kan gjøres gjeldene. I den anledning hevdes det for øvrig å være et poeng at entreprenøren mottok en reklamasjon på det samme forholdet fra eierne av seksjon 8 *før* seksjonene i rekkehuset ble overtatt av eierne.

2.15.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser igjen til bestemmelsene i buofl § 30, gjengitt i overstående pkt 2.7.2, og at reklamasjonen først ble fremmet mer enn ett år etter overtakelsen. Forbrukerne har for øvrig ikke anført at de har *opplevd* ventilasjonsforholdet i enheten som uakseptabel, da reklamasjonen kun er basert på takstmannens utsagn. Nemnda kan ikke se at entreprenøren skal anses å ha opptrådt *"grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles"*. Dermed har forbrukerne reklamert for sent, og de gis således ikke medhold i kravet om prisavslag

2.16 Rømningsvei fra "praktikant"-del

2.16.1 Partenes anførsler

Forbrukerne viser til pkt. 96 i takstrapporten, der det opplyses:

96	Rømningsvei: Der er vanskelig å rømme ut rømningsvei og er ikke tilrettelagt for rask og effektiv rømning. Rist over rømningsvei sitter fast og er vanskelig å åpne. Hullets mål er ikke iht til TEK. Materialvalget er ikke ansett som varig da impregnerte materialer vil oppløses over tid. Mål høyde, bredde, eller dybde er heller ikke i samsvar med byggforsk 520.391 Det er heller ikke utvendig beskyttet med grunnmurplate, el tilsvarende.	§ 7-27. Rømning av personer Rømningsvei skal på oversiktlig og lettfattelig måte føre til sikkert sted. Den skal være utført som egen branncelle tilrettelagt for rask og effektiv rømning. Løsninger godkjenner ikke bruk av rister. Konstruksjonen må endres
----	---	---

Det vises også til entreprenørens svar i referatet fra ett-årsbefaringen:

96	Rømningsveien kontrolleres og eventuelt utbedres slik at det enkelte element fungerer. Lyskassen er oppfylt med pukk som er gode drenerende masser og løsningen anses som varig. Tre er også angitt som løsning i Sintef Byggforsk anbefalinger.
----	--

Forbrukerne opplyser at de ikke har mottatt noen tilbakemelding fra entreprenøren etter dette, og hevder at det dermed foreligger en mangel. Det kreves dermed prisavslag i hht takstrapporten, stort kr 12 500.

Entreprenøren anfører at forskriften er ivaretatt siden underetasjen har direkte utgang til sikkert sted via vindfang og utgangsdør, og ved at det uansett er mulig å rømme ut gjennom vinduet. Takstmannen hevdes å ha fremsatt flere påstander som det ikke er dekning for. Den omtalte risten (over en lysgrav) opplyses ikke å være festet, slik at den "*relativt lett*" lar seg løfte vekk. Det hevdes for øvrig at teknisk forskrift (TEK) ikke har noe krav til størrelsen på "*hullet*" slik takstmannen hevder. Til hans utsagn om at benyttede trykkimpregnerte materialer ikke kan anses som "*varige da de oppløses over tid*", anføres det at de er minst like brannbestandige (mener trolig vannbestandige) som øvrig materiale. Dermed bestrides det at forbrukerne har fremlagt noen dokumentasjon på at det foreligger en mangel, da deres takstmann kun har fremsatt "*lettevinte påstander*" om avvik fra forskriftskravene.

For øvrig hevdes det at forbrukerne, under enhver omstendighet har reklamert for sent, da forholdet ikke var medtatt i opprinnelig klage til nemnda og først ble påberopt ved oversendelsen 2. juli 2012 av første utkast til takstrapport.

Forbrukerne bestrider at de har reklamert for sent, da de anfører at de først ble kjent med forholdet etter takstmannens befaring i juni 2012.

2.16.2 Nemndas synspunkter

Nemnda kommer også for dette forholdet til at forbrukerne har reklamert for sent, med samme begrunnelse som i pkt 2.15.2. Forbrukerne gis således ikke medhold.

Nemnda vil for øvrig vise til pkt 3 i § 7-27 i 2007-versjonen av TEK97, der det under "*Utgang fra branncelle*" opplyses at:

Fra branncelle skal det være minst *en* utgang til:

- sikkert sted, eller
- rømningsvei som har to alternative rømningsretninger som fører videre til forskjellige rømningsveier eller sikre steder

Da det kun kreves *en* rømningsvei, og *den* må anses å være dekket av utgangsdøra, så vil det omtalte vinduet ikke *måtte* anses som nødvendig for oppfyllelse av forskriftskravet om rømning.

2.17 Synlig fuktsperre ved vindu

2.17.1 Partenes anførsler

Forbrukerne viser til takstrapportens pkt. 49 om at:

49	Nedre gerikt ved vindu mangler, fuktsperre synes og det er ikke tettet, fare for kondens/fukttinntregning	Utbedres og tettes
----	---	--------------------

Det vises også til entreprenørens svar i referatet fra ett-årsbefaringen om at *"fuge monteres mellom kjøkkenbenk og utforing"*.

Forbrukerne hevder at overstående ikke har blitt gjort. Dermed anføres det å foreligge en mangel, og det kreves prisavslag i hht takstrappen stort kr 937,50.

Entreprenøren har ikke kommentert overstående.

2.17.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at entreprenøren har erkjent at forholdet utgjorde en mangel, men det er for nemnda uklart om denne er utbedret eller ei, da protokoll fra befaring med forbrukerne 11. april 2013 ikke har med punktet. Dessuten har entreprenøren akseptert at forbrukerne ikke uten videre har frafalt tidligere reklamasjonspunkter ved signering av overnevnte protokoll.

Nemnda kommer etter dette til at entreprenøren skal utbedre forholdet innen 1. oktober 2013, dersom det ikke allerede er gjort.

2.18 Sluk – vannlåser

2.18.1 Partenes anførsler

Forbrukerne viser til pkt. 114 og 115 i takstrappen:

114	Det er ikke vanntilførsel i bod, men sluk er montert	Vanntilførsel må etableres i rom med sluk.
115	Der er uttak til vaskemaskin i rommet, men avløpsrør er ikke koplet inn på sluk. Sluket må hele tiden etterfylles for ikke å få kloakkluft inn i huset.	Det oppstår lukt da sluket ikke fylles opp av vann/avløpsvann.

Det vises også til entreprenørens svar i referatet fra ett-årsbefaringen om at:

114/115	Sluk i bod har ikke vanntilførsel til sluk. Vannlås blir skiftet ut, med ny vannlås som hinder lukt fra avløpsledninger.
---------	--

Forbrukerne hevdes det ikke har blitt foretatt noen utbedring. Dermed anføres det å foreligge en mangel, og det kreves prisavslag i hht takstrappen stort kr 8 750.

Entreprenøren har ikke kommentert kravet.

2.18.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at entreprenøren har erkjent at forholdet utgjør en mangel, og at han har akseptert å foreta utbedring. Han gis således en utbedringsfrist til 1. oktober 2013.

2.19 Manglende ferdigattest

2.19.1 Partenes anførsler

Forbrukerne viser til at det ikke foreligger ferdigattest, og at det vil påløpe kostnader for *dem* dersom entreprenøren motsetter seg å foreta de utbedringene som trengs for å få denne. I et slikt tilfelle anfører de at de, i hht uttalelsene i OPAK-rapporten fra november 2011, må få "erstattet" eksisterende ansvarlig søker (SØK) med en annen, og at *det* i så fall vil medføre en rekke problemer, med henvisning til oppgitte konsekvenser i veiledningen til saksbehandlingsforskriften SAK10. På dette grunnlaget fremsettes det krav om prisavslag stort kr 50 000, med tillegg av forsinkelsesrenter fra 13.01.12

Entreprenøren avviser kravet. Han anfører at en manglende ferdigattest, i seg selv, ikke utgjør noen mangel i hht buofl § 25, og den således heller ikke gir grunnlag for å kreve prisavslag. Han påpeker at ferdigattesten kan komme på plass så fort man kan enes om en løsning knyttet til opplegget for den alternativ varmekilde, jfr overstående pkt 2.5, men at sameierne til nå, men unntak for eieren av seksjon 1, ikke i tilstrekkelig grad har bidratt til dette.

2.19.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til at det i utgangspunktet var minst 2 forhold som gjorde at entreprenøren ikke kunne søke kommunen om ferdigattest. I tillegg til manglende opplegg for alternativ varmekilde hadde eieren av gavlseksjon 1 oppført en terrasse som på grunn av høyden var søknadsplikting, uten at søknad til kommunen var sendt. Entreprenøren har fremlagt et fotografi som viser situasjonen. Terrassen opplyses oppført *etter* overleveringen av den aktuelle leiligheten, og uten av entreprenøren hadde noe med oppføringen å gjøre. Nemnda legger til grunn at entreprenøren ikke kunne søke om ferdigattest før dette forholdet var "løst", da han i søknaden må bekrefte at bygningen er oppført i samsvar med gitte tillatelser.

I tilsvare fra 19. april 2013 bekrefter entreprenøren at dette forholdet nå er ordnet, og at *det* således ikke lenger er til hinder for å søke ferdigattest.

Nemnda kan ikke se at det i dette tilfelle skulle være nødvendig å skifte ansvarlig søker slik OPAK forutsetter. Det vises til at nemnda i overstående pkt 2.5 forutsetter at partene snarest kommer til enighet om hvor vegg-gjennomføringene for gass skal være, og at man etter utført installasjon, med tidsfrist 1. oktober 2013, kan sende nødvendig søknad om ferdigattest. Forbrukerne har for øvrig ikke lidt noe økonomisk tap ved at ferdigattesten enda ikke foreligger. De gis således ikke medhold.

2.20 Kostnader til rettshjelp og sakkyndig bistand, samt saksbehandlingsgebyr for nemnda

2.20.1 Partenes anførsler

Forbrukernes advokat hevder at entreprenøren har gjort seg skyldig i kontraktsbrudd, og viser til at forbrukerne på grunn av det har hatt utgifter til sakkyndige og til rettshjelp, med bl.a. henvisning til klagen for nemnda, pkt 2.6 og 3.9. Det påpekes at det for forbrukerne har påløpt ytterligere kostnader etter at saken ble fremmet 28. februar 2012. Dermed kreves det at entreprenøren skal betale erstatning stor kr 45 280 for deres dokumenterte påløpte rettehjelpskostnader og utgifter til sakkyndig bistand, med tillegg av forsinkelsesrenter av kr 31 865 fra 24. mars 2013 og kr 13 415 fra 25. april 2013. Det kreves også at entreprenøren skal betale saksbehandlingsgebyret for nemnda, stort kr 1 075.

Entreprenøren avviser kravet i tilsvare fra 19. april 2013, bl.a. ved å anføre at forbrukerne har fremsatt en rekke påstander om mangler som ikke kan føre frem. Han hevder å ha utført reklamasjonsarbeidene slik loven foreskriver, ved at det som ble påpekt ved overlevering ble utbedret etter denne, mens nye forhold kunne vente til etter ett-årsbefaringen.

Den siste takstrapporten betegnes som ”*svært mangelfull fordi den tidvis utelater, tidvis bare vagt angir hva som er de eksakte krav som kan stilles og hva de eksakte avvik dermed består av*”. Dessuten hevdes det at påstander av faktisk art ofte er mangelfullt dokumentert.

Entreprenøren opplyser at dette har påført *han* et betydelig merarbeid. Dermed krever han at forbrukerne skal dekke noen av hans omkostninger, skjønnsmessig satt til kr 10 000.

2.20.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til at forbrukerne i relativt liten grad har fått medhold i sine krav. På den annen side bidro de sakkyndige til at forholdet omkring alternativ varmekilde ble avdekket. Det er heller ingen tvil om at takstmennene påpekte en rekke andre reklamasjonsberettigede forhold som entreprenøren aksepterte å utbedre, ref hans referat fra ett-årsbefaringen.

På dette grunnlaget kommer nemnda til at forbrukerne skal få dekket et beløp til teknisk bistand, skjønnsmessig fastsatt til kr 10 000. Entreprenøren gis imidlertid ikke medhold i *sitt* krav om et tilsvarende beløp.

Saksbehandlingsgebyret for nemnda dekkes ikke, da dette er fastsatt og vedtatt å være uavhengig av sakens utfall.

Når det gjelder forbrukernes krav om å få dekket utgifter til juridisk bistand opplyses det at Boligtvistnemnda er ment å være en rimelig form for tvisteløsning, utenom domstolene og nemnda har lang praksis for at partenes eventuelle utgifter til slik 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 forbrukerne får således ikke medhold.

2.21 Deponert beløp og forsinkelsesrenter

2.21.1 Partenes anførsler

Forbrukerne forutsetter at de vil bli tilkjent et beløp som overskrider det de har deponert. Dermed krever de at det deponerte beløpet går til fradrag i tilkjent beløp, og dessuten at et beløp stort kr 13.000, som er opplyst å ha blitt deponert som følge av rentekrav, utbetales. Totalbeløpet er i entreprenørens oversikt fra 12. mai 2011 oppgitt å være kr 213 402. Det er samme sum som angis som deponert i brevet fra forbrukernes advokat fra 10. mai samme år.

Entreprenøren krever på sin side full innbetaling, og at forbrukerne skal betale forsinkelsesrenter.

2.21.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne har i liten grad fått medhold i sine krav, og de må selv bære risikoen for å bli møtt med krav om forsinkelsesrenter dersom de holder tilbake beløp som overskrider kostnadene med utbedring av eventuelle mangler. I dette tilfellet kommer nemnda etter en total vurdering til at det ikke foreligger tilstrekkelig grunnlag for ileggelse av forsinkelsesrenter. Inntil gjenstående forhold er utbedret kan forbrukerne holde tilbake et beløp skjønnsmessig fastsatt til kr 50 000. Resten av det tilbakeholdte beløpet, minus tilkjente kr 23 437,50 i hht overstående punkter, skal innbetales innen 15. juni 2013.

3. Konklusjoner

- Entreprenøren skal gi prisavslag for endret takkonstruksjon, skjønnsmessig fastsatt til kr 10 000
- Forbrukerne må an vise hvor de vil ha vegg-gjennomføringen for gass innen 4 uker etter mottak av nemndas vedtak. Etter det gis entreprenøren en frist til 1. oktober 2013 til å få etablert installasjonen
- Entreprenøren skal betale forbrukerne kr 3 437,50 for deres andel av dokumenterte utgifter til utbedring av kuldebro.
- Entreprenøren skal foreta videre utbedring av knirk i parkett og trapp

- Entreprenøren skal utbedre forholdet knyttet til manglende tetting i hht overstående pkt 2.16 innen 1. oktober 2013, dersom det ikke allerede er gjort.
- Entreprenøren skal innen 1. oktober 2013 skifte vannlås i sluk i bod til en type som hindrer lukt fra avløpsledning.
- Entreprenøren skal dekke et beløp skjønnsmessig fastsatt til kr 10 000 for forbrukernes utgifter til teknisk bistand
- Forbrukerne skal ikke betale forsinkelsesrenter av tilbakeholdt beløp
- Forbrukerne skal innen 15. juni 2013 innbetale tilbakeholdt beløp, minus tilkjente kr 23 437,50 i hht overstående punkter og kr 50 000 for gjenstående forhold. Når gjenstående forhold er utbedret, skal beløpet innbetales.
- For øvrig gis partene ikke medhold

Det anmodes om et møte om forholdene, samtidig som det opplyses at hver av leilighetseierne har besluttet å deponere kr 300 000 av sin kjøpesum i hht buofl § 49. Videre anmodes det om at en kopi av angjeldende brev vedlegges den enkeltes overtakelsesprotokoll, og at innholdet anses som anmerket i protokollen.

Det avholdes overtakelsesforretning 14. april 2011, og overnevnte brev angis som vedlegg til protokollen. I tillegg til partene har forbrukerne med en takstmann fra OPAK. I protokollen anmerkes diverse feil og mangler som skal utbedres, samt at befaring utomhus skal avholdes etter påske. Det oppgis at forbrukerne nekter å overta fordi det ikke foreligger midlertidig brukstillatelse fra kommunen. Utestående beløp er oppgitt til kr 2 074 613. Nøkklene til leiligheten opplyses å ville bli utlevert "*når fullt oppgjør er mottatt*".

Forbrukernes advokat skriver til entreprenøren 26. april 2011. Han viser til at entreprenøren har avholdt overtakelsesforretning med samtlige 8 leilighetskjøpere. (Stemmer ikke, da eierne av seksjon nr 8 først hadde overtakelsesforretning 4. mai) Han viser til at alle nektet å overta "*pga. manglende brukstillatelse*", og varsler at hans klienter nå vil kreve dagmulkt for forsinket overtakelse. Videre påpekes og konkretiseres påståtte mangler med leveransen:

1. Isolasjon

Det vises til at bygningen og leilighetene i hht leveransebeskrivelsen skal utførelse i overensstemmelse med TEK97, revidert 2007, og det anføres at *det* også fremgår av igangsettingstillatelsen. Det vises videre til at § 8-21 i forskriften oppgir krav til U-verdier. Disse anføres ikke oppfylt med de leverte isolasjonstykkelsene på henholdsvis 15 cm i yttervegger, og 30 cm i tak. I den grad entreprenøren er uenig, anmodes han om å fremlegge dokumentasjon som viser forskriftoppfyllelse. Dersom tilfredsstillende dokumentasjon ikke fremlegges, kreves det at manglene utbedres, samtidig som det anføres at de "*trolig vil være grunnlag for å nekte brukstillatelse*". Velger entreprenøren å rette umiddelbart, eller etter at midlertidig brukstillatelse er gitt, antydes det at han trolig må søke om ny tillatelse til tiltak *etter* oppretting, med henvisning til Pbl § 20-1. Advokaten opplyser imidlertid at han må diskutere med sine klienter om de vil godta en slik løsning. I tillegg opplyses det at de vil deponere et ytterligere beløp for dette forholdet.

2. Alternativ varmekilde

Det vises til at TEK97, revidert 2007 § 8-22 har et krav om at:

Bygning skal prosjekteres og utføres slik at en vesentlig del av varmebehovet kan dekkes med annen energiforsyning enn elektrisitet og/eller fossile brensler hos sluttbruker

men at det ikke er etablert noen slik alternativ energiforsyning, til tross for at entreprenøren i søknaden om midlertidig brukstillatelse fra 13. april har krysset av for "*gass*". Dermed anføres det å foreligge en mangel. Entreprenøren hevdes å ha uttalt at forskriftskravet anses ivaretatt ved at "*det foreligger mulighet for å montere gasspeis*", men det bestrides at *muligheten* er tilstrekkelig for oppfyllelse av kravet, da forskriften krever at opplegget må være "*utført*" før det kan gis ferdigattest. Dessuten vises det til at en gasspeis benytter et fossilt brensel. I den grad entreprenøren vil hevde at det leverte opplegget for oppvarming tilfredsstiller forskriften, anmodes han om å dokumentere dette. Dersom slik dokumentasjon ikke kan fremlegges, kreves det at mangelen rettes, og at rettemetoden godkjennes av kjøperne. Det tas samtidig forbehold om prisavslag i tillegg til retting. Også for dette forholdet varsles det at forbrukerne vil deponere et ytterligere beløp. Advokaten antyder for øvrig at mangelen kan være til hinder for at kommunen gir midlertidig brukstillatelse.

3. Isolasjon ved grunnmur

Det opplyses at takstmannen fra OPAK har uttrykt bekymring for hvordan nødvendig kuldebrobryting er ivarettatt i overgangen ringmur, yttervegg og gulvflate. Dermed anmodes det om at entreprenøren redegjør for forholdet, og fremlegger dokumentasjon som viser hvordan arbeidet med dette er utført.

Entreprenøren svarer 27. april 2011. (Brevet synes først oversendt som vedlegg til en e-post, 4. mai) Han erkjenner at det er levert 15 cm isolasjon i yttervegger og 30 cm i tak, men anfører at *det er "i hht gjeldende forskrift på byggevedtakstidspunktet"*. (Rammetillatelse 16. januar 2007, mens revidert forskrift (TEK97) trådte i kraft 1. februar) Entreprenøren opplyser at hans standard leveransebeskrivelse, som opererer med 20 cm isolasjonstykkelse i yttervegger, ble oppdatert i juni 2009, som et ledd i å tilpasse denne til de reviderte og skjerpede kravene som ble innført i TEK97 i 2007, med en overgangstid for "ta i bruk" til 1. august 2009. I overgangsperioden kunne man selv velge hvilken versjon av TEK97 man ville benytte ved søknad om byggetillatelse. Kontrakten med forbrukerne opplyses inngått i 2010, dvs *etter* at den oppdaterte standardbeskrivelsen hadde vært i bruk i lengre tid. (Kontrakten med forbrukerne ble inngått 29. oktober 2009) Entreprenøren viser til at det i leveransebeskrivelsens pkt 3 og 4a *spesielt*, og med *uthevet tekst*, er oppgitt hvilke isolasjonstykkelser som vil bli levert, og at dette er markert som *"endringer"*. Han anfører dermed at dette var endringer han kunne gjøre i forhold til forbrukerne og forskriftsrevisjonen i 2007, fordi det allerede forelå en byggetillatelse fra 2007 som tillot bruk av mindre varmeisolering enn det som formeldt var forskriftskravet.

Entreprenøren viser videre til kontraktens pkt 16.2 første avsnitt om at *"bestemmelser utarbeidet særskilt for denne kontrakten (gjelder) foran standardiserte bestemmelser"*. Det vises også til siste avsnitt i pkt 18 om at *"Forbrukeren har fått seg forelagt kopi av overnevnte vedlegg og gjort seg kjent med innholdet i disse"*. Dermed anføres det at forbrukerne også har bekreftet innholdet i endringspunktene i leveransebeskrivelsen.

Entreprenøren bestrider at overnevnte forhold gir grunnlag for å nekte brukstillatelse. Det samme gjelder for forholdet vedrørende alternativ varmekilde, uten at dette nærmere begrunnes.

Entreprenøren påpeker for øvrig at leilighetene er levert med et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, til tross for at *det* ikke er et krav etter TEK97. Opplegget hevdes å bidra til et bedre bomiljø enn om det hadde vært levert et *"rent mekanisk avtrekksanlegg"*.

Etter dette anfører entreprenøren at forbrukerne ikke hadde grunnlag for å nekte overtakelse, i det han viser til at han foretok rettidig innkalling og førte protokoll fra befaringene, som hevdes å ha vært *"reelle"*. Dermed hevder han at leilighetene må anses som overtatt i hht kontraktens pkt 11.1. Det vises også til pkt 5.2.1 *"betalingsplan"*, der det heter at *"Forbrukeren må forelegge kvittering på fullt innbetalt oppgjør før brukstillatelse"*. Entreprenøren påpeker at han allerede *har* søkt kommunen om midlertidig brukstillatelse for alle de 8 enhetene samlet, *tross* manglende innbetaling. Han anfører imidlertid at *det* ikke har noen relevans for plikten til å innbetale sluttoppgjøret, og at det dermed kun er kjøpernes manglende innbetaling som hindrer dem i å ta boligene i bruk. Han krever full innbetaling inkludert forsinkelsesrenter fra overtakelsestidspunktet. Den enkelte vil få nøkkelen til leiligheten når innbetalingen er registrert på konto.

Med henvisning til advokatens brev fra 13. april, med anmodning om dokumentasjon for at det er stilt lovmessig garanti i hht buofl § 12, så hevdes det at alle kjøperne, direkte fra firmaets bankforbindelse, har fått tilsendt et originalt garantidokument. Entreprenøren opplyser at også *han* har kopi av disse.

OPAK sender faktura stor kr 7 350 til forbrukerne 30. april 2011, for bistanden ved overtakelsesforretningen.

Forbrukernes advokat sender e-post til entreprenøren 3. mai 2011 der han viser til sine brev fra 13. og 26. april., samt en telefonsamtale 2. mai. Han purrer på svar.

Kommunen utsteder "*Brukstillatelse*" for alle leilighetene 4. mai 2011. Det settes en frist til 1. juli 2011 for utførelse av gjenstående arbeider. Entreprenøren sender kopi til forbrukernes advokat samme dag, sammen med overnevnte svarbrev datert 27. april.

Entreprenøren sender brev til forbrukerne 5. mai 2011 der han purrer på innbetaling av kjøpesum stor kr 2 087 402. I beløpet har han medtatt forsinkelsesrenter på kr 12 789 fra 14. april 2001 til 9. mai. Han opplyser samtidig at det ikke vil bli gitt "*adgang til boligen*" før full innbetaling er foretatt.

Entreprenøren får et eksternt firma til å utføre beregning av energirammen og energibehovet for en av endeleilighetene i bygningen, i hht TEK97. De kommer til en ramme (øvre grense) på 57,7 kwh/m² år, mens energibehovet beregnes til 39,7 kwh/m² år. (I beregningen av energirammen er det medregnet 30 cm isolasjon i tak, men i beregningen av energibehovet er det av en eller annen grunn tatt inn 35 cm)

Overnevnte beregning er ikke datert, men forbrukernes advokat opplyser i brev fra 10. mai 2011 at han fikk tilgang til denne 9. mai via en av sine klienter som hadde fått den oversendt fra entreprenøren 6. mai.

Forbrukernes advokat sender brev til entreprenøren 10. mai 2011. Han bemerker at entreprenøren i sitt brev datert 27. april ikke kommenterer forbrukernes innsigelser knyttet til dragere og takkonstruksjon, alternativ varmekilde og mulig kuldebro i overgang yttervegg, betongplate og fundament.

Når det gjelder varmeisolasjon hevdes det at entreprenøren overser at det i leveransebeskrivelsen oppgis at det vil bli foretatt:

Leveranse og utførelse iht. TEK 1997, rev 2007

Overnevnte formulering anføres å utgjøre en "*kontraktsmessig forpliktelse*" som ikke har noe å gjøre med den overgangsbestemmelsen som entreprenøren viser til, og som gir en (offentligrettslig) rett til å benytte kravene i TEK97 helt frem til 1. august 2009, selv om TEK97 ble avløst av en revidert versjon i 2007. Det erkjennes at det i beskrivelsens pkt 3 og 4a er opplyst at det skal leveres 15 cm isolasjon i yttervegger og 30 cm i tak, men det anføres at det "*eksplisitt*" skulle vært oppgitt at dette medførte et avvik fra gjeldende forskriftsrevisjon fra 2007. Da dette ikke ble forklart, og forbrukerne ikke selv har bygningsteknisk kompetanse, anføres det at forbrukerne "*ikke kunne gjøre annet enn å anta at*" den presiserte endringen i beskrivelsen var i samsvar med TEK97, revidert 2007. Advokaten viser for øvrig også til avtaleovens §§ 31, 33 og 36 om at en leveransebeskrivelse med mangelfull informasjon kan settes til side.

Det opplyses at OPAK har anslått utbedringskostnadene for midtseksjonene til kr 50 000, mens de blir kr 150 000 for endeseksjonene. (Forbrukerne i angjeldende sak har en midtseksjon) Dermed fremsettes det nå krav om prisavslag i hht buofl § 33, samtidig som det opplyses at tilsvarende beløp inntil videre vil bli deponert i hht buofl §§ 31, jfr. 49.

Vedrørende alternativ varmekilde anmodes det om at entreprenøren redegjør for sitt syn. OPAK opplyses å ha antydnet en kostnad stor kr 40 000 for å rette forholdet, og det angis at tilsvarende beløp blir deponert av forbrukerne.

Også vedrørende kuldebro ønskes tilbakemelding. Kostnaden for utbedring av kuldebro opplyses angitt av OPAK til kr 10 000 pr seksjon. Også for dette vil det bli deponert.

Videre anmodes det om at entreprenøren kommenterer innsigelsene vedrørende dragere og takkonstruksjon.

Det vises til at forbrukerne nektet å overta leilighetene før påske fordi det ikke forelå brukstillatelse, og at dette ble anmerket i protokollene i hht buofl § 15. Da brukstillatelse nå foreligger, opplyses det at forbrukerne er villig til å overta, og at kontraktsummen, fratrukket deponert beløp, vil bli betalt. Det opplyses at de enkelte seksjonseierne, *unntatt* vedkommende som er klagere i angjeldende sak, vil deponere følgende beløp for angitte forhold:

- dragere og takkonstruksjon	kr 300 000
- mangelfull isolasjon	kr 50 000 / kr 150 000
- mangelfull alternativ varmekilde	kr 40 000
- isolering/kuldebro grunnmur	kr 10 000

De forbrukerne som er part i herværende sak vil imidlertid kun deponere kr 213 402, inkludert forsinkelsesrenter, for de samme forholdene. (Det gis ingen særskilt begrunnelse for dette) Det tas forbehold for alle om at det kan komme krav om ytterligere prisavslag. Videre opplyses det at den enkelte vil holde tilbake det beløpet som entreprenøren har angitt i sitt "*prisoppsett*", utsendt med innkallingen til overtakelsesforretningen. I angjeldende sak er dette kr 10 000. Når innbetalingene har funnet sted, opplyses det at forbrukerne vil ta kontakt med entreprenøren for å fremvise kvittering slik at de kan få utdelt nøklene.

Advokaten viser for øvrig til kontraktens pkt 5.2.1 om at:

Kontraktssum inklusiv eventuelle endringer betales i sin helhet når boligen er ferdig

Forbrukeren må forelegge kvittering på fullt innbetalt oppgjør før brukstillatelse

Han anfører at forbrukernes betalingsplikt først inntreffer når den enkelte leilighet er ferdigstilt, og at "*det tidligst er når den midlertidige brukstillatelsen fra kommunen foreligger*". Han hevder videre at det med ordet "*brukstillatelse*" i overnevnte tekst fra kontrakten menes noe annet enn den *midlertidige brukstillatelsen* fra kommunen, da de 2 setningene ellers ville stått i motstrid, dels fordi et betalingstidspunkt *før* kommunens midlertidige brukstillatelse ville "*være meningsløs*", og dels fordi begrepet også viser til tidspunktet for når forbrukerne kan ta kontraktsarbeidet i bruk ved å flytte inn.

Entreprenørens krav om forsinkelsesrenter avvises, mens forbrukernes krav om dagmulkt opprettholdes.