

Protokoll i sak 667/2012

for

Boligtvistnemnda

16.05.13

Saken gjelder: Uenighet om sluttoppgjør

1. Sakens faktiske sider

Partene diskuterer mulig kontrakt for levering av bolig med ekstra utleieleilighet. Entreprenøren sender e-post til forbrukeren etter et møte 17. februar 2010, der han vedlegger firmaets leveransebeskrivelse med diverse vurderinger av alternative leveranser og betraktninger omkring finansiering. I siste avsnitt opplyser han bl.a. at:

Vi har god erfaring med å få igjennom byggesøknader i henhold til folks ønsker, så jeg ser ikke på denne saken som nevneverdig problematisk

Vedrørende byggetid antydes mulig oppstart i løpet av vår/sommer, samtidig som det opplyses at det er:

...mulighet til å prioritere hoveddel av boligen slik at dere får brukstillatelse for hoveddel. Man trenger ikke å innrede underetasje umiddelbart dersom dette ikke er ønskelig. Således kan man redusere byggetiden før innflytting, samt økonomien på kort sikt. Men de fleste ønsker en slik leilighet ferdig med leieinntekt oppe og gå

Entreprenøren utarbeider 9. april 2010 et detaljert oppsett over anslåtte byggekostnader med angivelse av diverse tillegg som er diskutert å kunne inngå i en mulig leveranse, sum inkl tillegg kr 2 268 434. Oppsettet dateres 29. april 2010.

Partene inngår 30. april 2010 "*Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus*". I pkt 5.1 avtales vederlaget til kr 2 268 434. Beløpet skal i hht pkt 5.3 indeksreguleres frem til "*den 15 i den måned det er avtalt at entreprenøren kan starte sine arbeider på tomten*", med utgangspunkt i indekstallet 146,3 pr mars 2010, dvs det samme som lå til grunn for overnevnte kostnadsoverslag.

Forbrukeren gjentar tidligere utsagn om at han *"under byggeprosessen"* fikk opplyst av entreprenøren at *"dette ikke var noen stor jobb"*. Han viser for øvrig til at det i referatet fra trekantmøtet (ikke fremlagt for nemnda) fremgår at entreprenøren skulle sjekke mulighetene for mønt himling, uten at det ble gitt noen tilbakemelding om det. Forbrukeren opplyser at han ikke kan erindre at han ba om en eksakt pris for hevet tak, men at det heller ikke var naturlig å be om dette, all den stund det ble opplyst at tilleggskostnaden ville være liten.

Utvendige trapper

Forbrukeren opplyser igjen at det utvendig kledning er montert til 50 cm under ytterdører, og at det således kun er 30 cm av grunnmuren som *"vises"*. Dermed anføres det at det ikke er mulig å fylle opp terrenget 50 cm, slik det hevdes at entreprenøren har sagt skulle vært gjort. Forbrukeren viser til at byggesøknadstegningen viser en minimal høydeforskjell mellom innvendig gulv og terreng, og spør dermed om søknadsgrunnlaget dermed var feil. Han spør også om entreprenøren virkelig mener at han kunne ha hevet terrengnivået så høyt at trapper ikke ble nødvendig.

Kostnadsoverslaget

Forbrukeren hevder igjen at kostnadsoverslaget skulle gitt et riktigere *"bilde av hva huset koster"* der *"alle kjente elementer"* var inntatt, da dette ble brukt både over for banken, og som grunnlag for sammenligning av tilbud fra andre husleverandører. Det anføres at overslaget har med en *"masse småting"*, mens det ikke er mulig å se hvilke kostnader som ikke er hensyntatt, og at det har ført til et stort avvik mellom virkelig sluttsum og summen i overslaget. Forbrukeren anfører at det var *"utenfor hans rekkevidde"* å forutse avviket, mens entreprenøren som fagmann kunne oppgitt et riktigere overslag.

Forbrukeren opplyser at kr 87 246 gjenstår av sluttregningen, og at beløpet står på en sperret konto. Det anmodes om svar innen 10. mai. Dersom kravene ikke imøtekommes varsles det at det vil bli fremmet sak for Boligtvistnemnda.

Entreprenøren fremmer sak for Boligtvistnemnda 3. september 2012. Han redegjør for forholdene i hht overstående, og gjentar sine standpunkt. Utestående beløp opplyses å være kr 87 246.

Forbrukeren gir tilsvaer 14. desember 2012. Tidligere utsagn gjentas og utdypes. Han redegjør for saken i hht overstående, og bekrefter at tilbakeholdt beløp er kr 87 246. Forbrukeren viser imidlertid til kontraktens pkt 5.6 om at *"Partene kan kreve justering av kontraktssummen ved endringer og tilleggsarbeid etter bustadoppføringslova § 42"*, og anfører at det ikke foreligger andre skriftlige avtaler om endringer enn de som fremgår av endringsavtale nr 1. Han påpeker videre at avtalt vederlag i kontraktens pkt 5.1 er kr 2 268 434, og anfører dermed at det etter *det* kun er avtalt tillegg stort kr 94 521 i hht endringsavtale nr 1, signert 6. desember 2010. Dermed hevdes det at totalt avtalt vederlag er kr 2 362 955, mens entreprenøren opererer med kr 2 550 202 i sin sluttoppstilling fra 5. januar 2012. Differansen er kr 187 247. Forbrukeren viser videre til at entreprenøren har fakturert for indeksregulering med kr 75 693 i sluttoppstillingen, (post 4 + 6) Holdes denne utenfor, hevdes det dermed at entreprenøren har fakturert kr 111 554 for meget, med henvisning til at det i kontraktens pkt 5.1 opplyses at *"Entreprenøren ytelser skal leveres for kontraktssummen..."*.

Forbrukeren hevder at han ikke tidligere var blitt presentert for de tilleggskostnadene som fremkommer i entreprenørens sluttoppstilling fra 5. januar 2012. Han hevder også at han heller ikke hadde fått noen forhåndsvarsel om at slike ville påløpe, samtidig som han anfører at

han ikke hadde noen *"foranledning til å forstå at det kunne komme slike krav..."*. I den grad entreprenøren står fast ved at det foreligger avtaler om tillegg, anmodes dette dokumentert. Det samme gjelder eventuell påstand om at det er gitt varsel om tillegg. Forbrukeren bemerker for øvrig at han finner det underlig at entreprenøren krevde skriftlighet vedrørende endringsavtale nr 1, mens han senere hevder at det foreligger tilleggsavtaler *ut* over dette, uten å kunne dokumentere utsagnet. Dermed fremsettes det krav om at entreprenøren skal gi prisavslag/erstatning stor kr 111 554.

Vedrørende indeksreguleringen vises det til at den, i hht kontraktens pkt 5.3 skal ta utgangspunkt i indekstallet for mars 2010, og at den i hht 3. ledd skal skje frem til den 15. i den måned det er avtalt at entreprenøren kan starte sine arbeider på tomten. Det vises videre til at entreprenøren i sluttoppstillingen har beregnet prisstigning frem til februar 2011. Forbrukeren anfører imidlertid at det var entreprenøren som stod for etablering av bunnledninger for vann og avløp, slik dette angis for pkt 7.03 i vedlegget til kontrakten. Dermed hevder han at tidspunktet for oppstart av dette arbeidet utgjør siste tidspunkt for perioden med indeksregulering. Forbrukeren ber entreprenøren oppgi rett tidspunkt, men han viser til at grunnmuren ble støpt i januar 2011. Oppgis ikke rett dato, kreves det at Boligtvistnemnda skjønnsmessig avkorter indeksreguleringen, og at avkortet beløp tilkjennes som prisavslag/erstatning.

Forbrukeren hevder at han har fått opplyst av elektrikerens at han har blitt fakturert ca kr 42 000 for tillegg som skyldes *"krav"* som følger av revidert NEK 400. Han viser igjen til at entreprenøren ikke informerte han om at slike tilleggskrav og kostnader ville komme, og hevder at han først ble informert av elektrikerens i et møte i april 2011. Dette til tross for at entreprenøren hevdes å *må* ha vært kjent med forholdet tidligere, og således ikke informerte *"uten ugrunnet opphold"*. Dersom slik informasjon var blitt gitt, anfører forbrukeren at han ville foretatt andre endringer på boligen for å begrense kostnadsøkningen tilsvarende. Dermed anføres han at han har blitt *"forledet"* ved at entreprenøren ikke har oppfylt sin veiledningsplikt, samt at han har brutt kontraktens pkt 5.6. Forbrukeren krever med dette at entreprenøren skal gi prisavslag/erstatning stor kr 42 000 for dette forholdet, ved at han hevder at entreprenøren ba elektrikerens fakturere dette beløpet direkte.

Forbrukeren fremsetter etter dette påstand om at entreprenøren skal gi prisavslag/erstatning stor kr 111 554 for overfakturering, at han skal få tilkjent et beløp for redusert indeksregulering fastsatt skjønnsmessig av nemnda, pluss kr 42 000 for hevdet tillegg betalt elektrikerens vedrørende NEK 400. Det kreves dessuten at entreprenøren skal betale forsinkelsesrenter fra 2 uker etter nemndas vedtak til betaling skjer.

Entreprenøren gir tilsvaer 5. februar 2013. Han opplyser at forbrukeren nå har skiftet ytterdør og levert den skadete døren tilbake. Dermed vil forbrukeren bli kreditert kr 8 500 inkl mva som tidligere avtalt, slik at hevdet utestående beløp kr 87 246 reduseres til kr 78 746.

For øvrig opprettholdes tidligere standpunkt vedrørende forbrukerens krav. Forbrukerens utsagn om overfakturering, feil indeksregulering og urettmessig belastning for økte kostnader knyttet til NEK 400 avvises med at forbrukeren har blitt *"informert igjennom kontrakten og dens vedlegg"*. Det anføres dermed at vederlaget kun har blitt regulert og fakturert i henhold til dette. Som eksempel vises det til vedleggets pkt 9.05 om eventuelt *"merkjøp"*, og pkt 12:00 om el-arbeid, samt pkt 17 i kontrakten om eventuelle merutgifter som skyldes særkrav fra offentlige myndigheter. Entreprenøren bestrider dermed forbrukerens utsagn om at han

ikke skal betale mer enn vederlaget avtalt i kontraktens pkt 5.1, pluss for innholdet i endringsavtale nr 1, når han *"med vitende og vilje handler flere og dyrere varer enn det som er spesifisert i kontrakten"*.

Vedrørende kjøkkenleveransen anføres det at forbrukeren, *etter* at kontrakten var signert, oppsøkte kjøkkenleverandøren og kjøpte en dyrere innredning med flere skap og hvitevarer. Entreprenøren viser til at det var *han* som monterte innredningen, og at han har krav på betaling for dette i hht pkt 9.05 i overnevnte vedlegg til kontrakten. Han vedlegger for øvrig de 2 opprinnelige kjøkkentegningene.

Når det gjelder ekstraarbeid knyttet til det elektriske, anføres det at forbrukeren stod i direkte kontakt med elektrikerens og at han kjøpte varer *utover* de 170 punktene som er inkludert i overnevnte pkt 12:00 i kontraktsvedlegget. Entreprenøren hevder derfor at han må få betalt for utmåling og hulltaking for 70 ekstra punkter til lamper og kontakter, da punktene ble bestilt av elektrikerens *"med viten og vilje"*, og betalt for direkte til *han*. Forbrukerens utsagn om at han ikke har oppfylt sin *"veiledningsplikt"* avvises med at forbrukeren ikke kan ha trodd at han skulle motta *"varene vederlagsfritt"*. Dermed avvises utsagnet om at det foreligger noe brudd med hensyn til kontraktens pkt 5.6.

Vedrørende NEK 400 vises det igjen til kontraktens pkt 17 om at forbrukeren kan belastes for eventuelle offentlige særkrav. Entreprenøren anfører at forbrukeren med denne opplysningen har blitt tilstrekkelig informert om at det kan komme slike tillegg, og at dette dermed er *"forbrukeren sin risiko"*. For øvrig vises det til at kontrakten ble signert 30. april 2010, og at det på *det* tidspunktet ikke var noe som skulle tilsi at boligen ikke kunne ferdigstilles innen 1. juli 2011 som var fristen for å kunne bygge etter "gammel" NEK. Det vises igjen til at årsaken til at søknadsprosessen i kommunen tok ca 3 måneder istedenfor 3 uker var at forbrukeren endret innkjørsleene til tomte, og at *det* medførte behovet for dispensasjon. I tillegg hevdes det at forbrukeren selv forsinket prosjektet med ytterligere 81 dager fordi grunnarbeidet og murerarbeidet som han selv hadde ansvaret for, tok lengre tid enn det som var avtalt.

Entreprenøren redegjør videre for diverse krav om endringer som forbrukeren fremsatte under byggeprosessen. Det gjelder en uteplass ved stuegavlen som ble forkortet. Dette opplyses å ha medført at en balkongdør måtte flyttes inn i et soverom, og at et nytt vindu måtte bestilles for montering der døra opprinnelig stod. (Åpenbart samme "sted" der forbrukeren krever balkongrekkverk) Videre opplyses det at forbrukeren krevde skifte av vindu i vaskerom til en annen dimensjon enn det som var montert. Nytt ble bestilt, større utsparing ble etablert, og nytt vindu montert. Det vises til at forbrukeren har blitt fakturert for dette i sluttoppstillingen, (post 8 og 9) og at *han* har vinduet som ble til overs hos seg.

Også forholdet med himlingen på loftet ble først tatt opp under selve byggeprosessen, og entreprenøren står fast ved kravet om betaling for sine ekstraarbeider i hht sluttoppstillingen. Årsaken til den økte kostnaden med skrå himling fremfor horisontal, opplyses å være at det medgår mer materialer, og at snekkerne må arbeide *"i høyden på et innvendig stillas"* slik at det medgår flere timer. Entreprenøren viser til at han kun har fakturert forbrukeren med kr 3 000 for ekstra materialer, (post 13) men han påpeker at *det* ble gjort i et *"håp om å få en veldig fornøyd kunde"*.

Entreprenøren bestrider at indeksreguleringen skal stanse når bunnledningene ble lagt, med henvisning til den informasjonen forbrukeren har fått muntlig og i kontrakt. Det vises til at

reguleringen, i hht kontraktens pkt 5.3 skal skje i hht indeksen for *"Enebolig i tre, byggearbeid unntatt stein, jord- og sementarbeid"*, da forbrukeren selv hadde ansvaret for graving, sprenging, murerarbeid og tilbakefylling mot mur. Entreprenøren hevder at han startet sine arbeider dagen etter at forbrukeren ble ferdig med sine, 24. februar 2011. For øvrig bemerkes det at verdien av bunnledningsarbeidene var ca kr 25 000, og at det ville være urimelig om denne del-leveransen skulle legges til grunn for tidspunktet for stans av indeksregulering. Entreprenøren viser også til at han krevde fristforlengelse etter at han oppdaget at forbrukeren overskred avtalt tid for første egeninnsatsperiode. Avtalen var 70 dager, mens virkelig tid ble 151. Dermed anføres det at det uansett må tas hensyn til overskridelsen på 81 dager vedrørende indeksreguleringen.

For øvrig krever entreprenøren å få utbedre mangelen vedrørende betjeningspanelet på loftet, samtidig som han igjen opplyser at han vil montere sylinderlås på døra til vaskerommet.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Partene diskuterer mulig kontrakt for levering av bolig med ekstra utleieleilighet. Entreprenøren sender e-post til forbrukeren etter et møte 17. februar 2010, der han vedlegger firmaets standard leveransebeskrivelse, og fremsetter diverse vurderinger av alternative leveranser og betraktninger omkring finansiering. I siste avsnitt opplyser han bl.a. at:

Vi har god erfaring med å få igjennom byggesøknader i henhold til folks ønsker, så jeg ser ikke på denne saken som nevneverdig problematisk

Vedrørende byggetid antydes mulig oppstart i løpet av vår/sommer.

Entreprenøren utarbeider 9. april 2010 et detaljert oppsett over anslåtte byggekostnader med angivelse av diverse tillegg som er diskutert å kunne inngå i en mulig leveranse, sum inkl tillegg kr 2 268 434. Oppsettet dateres 29. april 2010.

Partene inngår 30. april 2010 *"Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus"*. I pkt 5.1 avtales vederlaget til kr 2 268 434. Beløpet skal i hht pkt 5.3 indeksreguleres frem til *"den 15 i den måned det er avtalt at entreprenøren kan starte sine arbeider på tomten"*, med utgangspunkt i indekstallet 146,3 pr mars 2010, dvs det samme som lå til grunn for overnevnte kostnadsoverslag.

Forbrukeren skal utføre en del egeninnsats, og i pkt 7.2 avtales 70 kalenderdager for hans *"første periode"*. Da skal han utføre *"grunnarbeid, graving, sprenging, muring og tilbakefylling av mur"*, i hht beskrivelsens pkt 5.00 og 6.00. I forbrukerens *"andre periode"* på 40 kalenderdager skal han utføre malerarbeider. Entreprenøren skal i hht pkt 8.2 utføre sine arbeider i løpet av 295 kalenderdager, fordelt på henholdsvis 250 for selve byggearbeidene, og 45 dager til diverse kontrolloppgaver. Totalt byggetid avtales dermed til 405 kalenderdager, der den starter å løpe:

...når entreprenøren har fått beskjed om at igangsettingstillatelse er gitt og forbrukeren har stillet sikkerhet, jf. 6.2

I et eget vedlegg til kontrakten presiseres en rekke forhold med henvisning diverse punkter i leveransebeskrivelsen.

Entreprenøren søker om byggetillatelse 29. juni 2010. I klagen for nemnda opplyser han at forbrukeren *"endret på betingelsene i søknaden underveis og ville ha to innkjøringer til tomte i stedet for en"*. Endringen førte til at det måtte søkes om dispensasjon. Kommunen gir igangsettingstillatelse 28. september 2010.

Entreprenøren utarbeider *"Endringsavtale nr 1"*, datert 2. desember 2010. Den har med i alt 28 punkter der de 5 første også var med i en *"førsteverisjon"* fra 10. juni, som ikke ble signert av forbrukeren. En post 4 om fradrag stort kr 12 688 for en brannvegg som ikke skulle bygges er utelatt. Totalt tillegg utgjør kr 94 521. Det opplyses at vederlaget er basert på indekstallet 149,1 pr oktober 2010. Forbrukeren signerer 6. desember, men han påfører for hånd følgende spørsmål:

NB: Jfr vedlagte endringsavtale av 10.06.10. Hvorfor er pkt 4 tatt bort kr 12 688

Entreprenøren svarer 7. desember 2010 at den omtalte veggen *"aldri var en del av denne endringsavtalen"*, og at *"dobbelt stenderverk"* ble tatt inn igjen *"ved siste tegningsrevisjon"*. Han forklarer at *det* ble gjort i tilfelle forbrukeren ville ha trapp ned til kjelleren, men at *det* nå ser ut til å være *"lite hensiktsmessig uansett"*. Dermed foreslås det at fratrekket tas inn igjen i avtalen neste gang forbrukeren kommer innom kontoret.

Entreprenøren sender 10. desember 2010 krav om fristforlengelse til forbrukeren, begrunnet med at hans tidsfrist på 70 kalenderdager, i hht kontraktens pkt 7.2, til utføring av grunnarbeider har utløpt. Det opplyses at ny frist for ferdigstillelse blir fastsatt når disse arbeidene er fullført.

I klagen for nemnda opplyser entreprenøren at forbrukeren var ferdig med sine grunnarbeider 24. februar 2011, og at han selv startet sine arbeider dagen etter.

Elektrikeren sender e-post til forbrukeren 26. april 2011 der han viser til *"nye forskrifter"* (åpenbart NEK 400) vedrørende *"overspenningsvern + komfyrvakt + 3 stk ekstra jf automater + ca 20 stk ekstra"* elektriske punkter. Det informeres om at tillegget for dette blir kr 33 000 ekskl mva.

I klagen for nemnda opplyser entreprenøren at forbrukeren, i byggeperioden, hadde behov for selv å ta i bruk utleieleiligheten, og at det derfor ble søkt om midlertidig brukstillatelse for denne. Denne opplyses innvilget 29. august 2011.

Siste faktura fra elektriker er datert 13. desember 2011, med forfallsdato 23. desember. Den lyder på kr 56 514 inkl mva. Der er alle tilleggsarbeider og leveranser spesifisert, bl.a. med overnevnte tillegg som skyldes NEK 400, og 45 ekstra el-punkter som forbrukeren selv opplyses å ha bestilt *"direkte"*.

I klagen for nemnda opplyser entreprenøren at hans arbeider ble avsluttet 23. desember 2011.

Entreprenøren sender en detaljert *"Sluttopstilling"* til forbrukeren 5. januar 2012. Den viser et sluttbeløp stort kr 187 247.

I klagen for nemnda opplyser entreprenøren at overtakelsesforretningen ble avholdt 18. januar 2012. (Protokollen er ikke fremlagt for nemnda)

Forbrukeren har flere innsigelser til entreprenørens sluttoppstilling, og krever i et brev fra 30. januar 2012 at han, med grunnlag i konkrete opplistede forhold, skal krediteres kr 209 000. Utestående tilbakeholdt beløp opplyses nå å være er nå kr 87 246, og det kreves dermed at kr 121 754 skal tilbakebetales.

Partene kommuniserer om de enkelte kravene, men kommer ikke til enighet. Det fører til at entreprenøren fremmer sak for Boligtvistnemnda 3. september 2012, med krav om at forbrukeren innbetaler utestående beløp kr 87 246.

Etter at saken ble fremmet har entreprenøren erkjent et par mindre forhold som var feil i hans sluttoppstilling, men i siste tilsvare fra 5. februar 2013 står han fast ved et krav om innbetaling av kr 78 746. Han krever i tillegg forsinkelsesrenter.

Forbrukeren har imidlertid innsigelser knyttet til en rekke forhold, og krever i tilsvare fra 14. desember 2012 at entreprenøren skal gi prisavslag/erstatning stor kr 111 554 for overfakturerings, at han skal få tilkjent et beløp for redusert indeksregulering fastsatt skjønnsmessig av nemnda, pluss kr 42 000 for tillegg betalt elektrikerens vedrørende tillegg knyttet til NEK 400. Det kreves dessuten at entreprenøren skal betale forsinkelsesrenter fra 2 uker etter nemndas vedtak til betaling skjer.

Etter dette skal nemnda behandle forhold vedrørende:

- betaling ut over kontraktsbeløpet + beløp i endringsavtale nr 1
- entreprenørens krav om indeksregulering
- entreprenørens krav om tilleggsbetaling for ekstraarbeid med tak i loftsstue
- forbrukerens krav om at entreprenøren skal refundere tilleggsutgifter knyttet til NEK 400, betalt direkte til elektriker
- entreprenørens krav om tilleggsbetaling for ekstra hulltaking for el-punkter som forbrukeren kjøpte ekstra av elektriker
- entreprenørens krav om tilleggsbetaling for montering av et kjøkkenskap
- entreprenørens krav om tilleggsbetaling for ståltakrenner
- entreprenørens krav om tilleggsbetaling for oppretting av betonggulv
- forbrukerens krav om kreditering for en dusj som anføres ikke levert
- forbrukerens krav om kreditering for en ikke levert brannvegg
- forbrukerens krav om kreditering i forbindelse med utvendige trapper
- forbrukerens krav om kreditering for diverse skader på kjøkkeninnredning
- forbrukerens krav om kreditering for betalt frakt kjøkkeninnredning
- forbrukerens krav om prisavslag for ikke levert ringeklokke
- forsinkelsesrenter

2.2 Fakturering ut over kontraktssum + endringsavtale nr 1

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren viser i sitt tilsvare fra 14. desember 2012 til kontraktens pkt 5.6 om at "*Partene kan kreve justering av kontraktssummen ved endringer og tilleggsarbeid etter bustadoppføringslova § 42*". Han anfører at det ikke foreligger andre skriftlige avtaler om endringer enn de som fremgår av endringsavtale nr 1. Da endringsavtalens beløp utgjør et tillegg stort kr 94 521, og avtalt vederlag i kontraktens pkt 5.1 er kr 2 268 434, hevder han at entreprenøren ikke har anledning til å fakturere han for mer enn summen, dvs kr 2 362 955, mens entreprenøren opererer med kr 2 550 202 i sin sluttoppstilling fra 5. januar 2012.

Differansen er kr 187 247. Forbrukeren viser videre til at entreprenøren har fakturert for indeksregulering med kr 75 693 i sluttoppstillingen, (post 4 + 6) Holdes denne utenfor, hevdes det at entreprenøren har fakturert kr 111 554 for meget, med henvisning til at det i kontraktens pkt 5.1 opplyses at "*Entreprenøren ytelse skal leveres for kontraktssummen...*". (Nemnda behandler spørsmålet om indeksregulering i nedenstående pkt 2.3)

Forbrukeren anfører for øvrig at han ikke tidligere var blitt presentert for de tilleggskostnadene som fremkommer i entreprenørens sluttoppstilling. Han hevder også at han heller ikke hadde fått noen forhåndsvarsel om at slike ville påløpe, samtidig som han anfører at han ikke hadde noen "*foranledning til å forstå at det kunne komme slike krav...*". I den grad entreprenøren står fast ved at det foreligger avtaler om tillegg, anmodes dette dokumentert. Det samme gjelder eventuell påstand om at det er gitt varsel om tillegg. Forbrukeren bemerker også at han finner det underlig at entreprenøren krevde skriftlighet vedrørende endringsavtale nr 1, mens han senere hevder at det foreligger tilleggsavtaler *ut* over dette, uten å kunne dokumentere utsagnet. Dersom entreprenøren hadde gitt informasjon om tillegg som ville påløpe, opplyser forbrukeren at han ville ha iverksatt tiltak for å redusere kostnadene vedrørende andre forhold, slik at tilleggene kunne kompenseres. Dermed fremsettes det krav om at entreprenøren skal gi prisavslag/erstatning stor kr 111 554.

Forbrukeren erkjenner for øvrig at det opprinnelige kostnadsoverslaget fra 29. april 2010, som lå til grunn for det avtalte vederlaget i kontrakten bare var et "*anslag*", men han påpeker at det er enkelte kostnader som er utelatt slik at det mer fremstår som "*villedende*" når han skulle bruke dette ved sammenligning av tilbud fra andre boligleverandører. Han stiller også spørsmålstegn ved om det i det hele tatt ville vært mulig å bygge huset uten tilleggsregninger, og om de opprinnelige oppgitte summene var store nok til å kunne bygge et tilsvarende hus etter gjeldende forskrifter.

Entreprenøren bestrider at kostnadsoverslaget fremstår som villedende ved å påpeke at det faktisk *kun* dreier seg om et "*overslag*". Han hevder at han har holdt seg innenfor kontrakten og bustadoppføringslovas bestemmelser med hensyn til fremsettelse av krav om tillegg. Som eksempel vises det til kontraktsvedleggets pkt 9.05 om eventuelt "*merkjøp*" knyttet til kjøkkeninnredningen, og pkt 12.00 om el-arbeid, samt pkt 17 i kontrakten om eventuelle merutgifter som skyldes særkrav fra offentlige myndigheter. Entreprenøren bestrider dermed forbrukerens utsagn om at han ikke skal betale mer enn vederlaget avtalt i kontraktens pkt 5.1, pluss for innholdet i endringsavtale nr 1, når forbrukeren "*med vitende og vilje handler flere og dyrere varer enn det som er spesifisert i kontrakten*".

2.2.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til buofl § 42 med hensyn til eventuelle justeringer av vederlaget knyttet til "*endringer og tilleggsarbeid*". Det vises også til at entreprenøren har tatt en rekke forbehold om eventuelle tillegg i kontraktsvedlegget, samt ett i kontraktens pkt 17. Forbrukeren kan dermed ikke på generelt grunnlag høres med at entreprenøren ikke har anledning til å fakturere beløp ut over det som konkret fremgår av kontraktens pkt 5.1, pluss beløpet i endringskontrakt nr 1. Nemnda vil følgelig, i tillegg til andre forhold, behandle entreprenørens krav om tilleggsbetaling.

2.3. Indeksregulering

2.3.1 Av hovedløpet

2.3.1.1 Partenes anførsler

I sluttoppstillingens post 4 har entreprenøren fakturert prisstigningen stor kr 74 425,72 for perioden fra mars 2010 til februar 2011, med grunnlag i avtalt vederlag i kontraktens pkt 5.1, og reglene om indeksregulering i pkt 5.3.

Forbrukeren erkjenner at utgangspunktet er mars 2010, men han bestrider at perioden løper frem til da entreprenøren startet opp med sine "hovedarbeider" i februar 2011, etter at han selv hadde fått fullført grunn- og betongarbeidene. Forbrukeren viser til 3. ledd i kontraktens pkt 5.3 om at "*indeksreguleringen skjer frem til den 15. i den måned det er avtalt at entreprenøren kan starte sine arbeider på tomten*". Han viser videre til at det var entreprenøren som stod for etablering av bunnledninger for vann og avløp, slik dette oppgis i pkt 7.03 i vedlegget til kontrakten. Dermed hevder han at tidspunktet for oppstart av *dette* arbeidet utgjør siste tidspunkt for perioden med indeksregulering. I tilsvaret til nemnda datert 14. desember 2012 ber han om at entreprenøren oppgi rett tidspunkt for oppstart bunnledningsarbeider, samtidig som han opplyser at grunnmuren ble støpt i januar 2011. Dersom ikke rett dato oppgis, anmodes det om at Boligtvistnemnda skjønnsmessig avkorter indeksreguleringen, og at avkortet beløp tilkjennes som prisavslag/erstatning.

Forbrukerens opprinnelige krav, fremsatt 30. januar 2012, var imidlertid at han skulle slippe med å betale halve prisstigningsbeløpet, bl.a. fordi prisstigningen ikke var oppgitt til mer enn kr 27 060 i kostnadsoverslaget som lå til grunn for kontrakten. Han hevder at han i lang tid trodde at dette *var* indeksreguleringen, mens han først senere oppdaget at det kun var prisstigningen fra tidspunktet for entreprenørens pris på den aktuelle hustypen i prislista og frem til tilbudet i mars 2010. Han anfører videre at entreprenøren visste at det i byggesøknaden også måtte søkes om dispensasjon, og at *det* ville føre til lengre saksbehandlingstid i kommunen enn normalt. Behandlingstiden ble 3 måneder mot hevdet normalt 3 uker. Forbrukeren viser også til at det tok noen måneder før endelige tegninger var klar slik at nabovarsel kunne sendes, og at snøen kom allerede i oktober. Alt dette førte til at hans grunnarbeider ikke kunne ferdigstilles før i februar 2011.

Entreprenøren hevder på sin side at det var *forbrukeren* som var skyld i den lange saksbehandlingen i kommunen, ved at han endret på betingelsene i søknaden underveis og ville ha to innkjøringer til tomte i stedet for en. Dermed måtte det også søkes om dispensasjon fra gjeldende regler.

Entreprenøren bestrider at indeksreguleringen skal stanse når bunnledningene ble lagt, med henvisning til den informasjonen forbrukeren fikk muntlig og i kontrakt. Det vises videre til at reguleringen, i hht kontraktens pkt 5.3 skal skje i hht indeksen for "*Enebolig i tre, byggearbeid unntatt stein, jord- og sementarbeid*", da forbrukeren selv hadde ansvaret for graving, sprenging, murerarbeid og tilbakefylling mot mur. Entreprenøren opplyser at han startet sine arbeider 25. februar 2011, dagen etter at forbrukeren ble ferdig med sine. Selv om han erkjenner at han stod for arbeidet med bunnledningene, opplyser han at verdien av dette kun var ca kr 25 000, og han anfører at det ville være urimelig om denne del-leveransen skulle legges til grunn for tidspunktet for stans av indeksregulering. Entreprenøren viser også til at han krevde fristforlengelse etter at han oppdaget at forbrukeren overskred avtalt tid for sine grunn- og betongarbeider. Avtalen var 70 dager, mens virkelig tid ble 151. Dermed anføres det at det uansett må tas hensyn til overskridelsen på 81 dager vedrørende indeksreguleringen.

2.3.1.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til at det i kontraktens pkt 5.3 avtales at det skal foretas indeksregulering av kontraktsbeløp, men at perioden stanser når "*entreprenøren kan starte sine arbeider på*

tomten". Det ble i pkt 7.03 i vedlegget til kontrakten avtalt at entreprenøren skulle levere bunnledningene. Det er ikke omstridt at så skjedde, og at entreprenørens arbeider på tomten startet på dette tidspunktet. Selv om det dreier seg om en relativt liten del-leveranse, sett opp i mot kostnadene forbundet med oppføring av selve huset oppe på grunnmuren, så har *det* ingen betydning med hensyn til om indeksreguleringen stanset eller ei, da entreprenøren ikke tok noe forbehold om at tidspunktet *ikke* skulle utgjøre skjæringspunktet for stans indeksregulering. Entreprenøren gis således kun anledning til å fakturere indeksregulering frem til tidspunktet for oppstart bunnledningsarbeider. Partene har ikke opplyst når dette skjedde, men forbrukeren opplyser ubestridt at grunnmuren ble støpt i desember 2011. Normalt legges bunnledningene relativt kort tid før støpearbeidene utføres.

Nemnda legger til grunn at det foreligger sannsynlighetsovervekt for at det var forbrukeren som forsinket søknadsprosessen i kommunen ved at det måtte søkes om dispensasjon for endret adkomst til tomta, og at han således selv hadde ansvaret for at grunnmuren ikke kunne støpes før i desember. Nemnda kommer etter dette til at entreprenøren kun kan fakturere for indekstillegg frem til 15. desember 2010, og således må kreditere for 2 måneder.

2.3.2 Av endringsavtale nr. 1

2.3.2.1 Partenes anførsler

I vedlegget til sitt brev fra 30. januar 2012, krever forbrukeren at entreprenøren skal redusere beregnet indeksregulering knyttet til endringsavtale nr. 1 med kr 491. Fakturert indekstillegg fremkommer i entreprenørens sluttoppstilling, post 6, med kr 1 267,89 for perioden oktober 2010 til februar 2011. Forbrukeren viser til at endringsavtale nr. 1 er datert 2. desember 2010, og at den ble signert 6. desember. Dermed kreves det at reguleringsperioden skal starte i desember og ikke i oktober.

Entreprenøren avviser kravet ved å vise til at endringskontrakten opererer med priser i hht indekstallet 149,1 fra oktober 2010.

2.3.2.2 Nemndas synspunkt

Nemnda legger til grunn at entreprenøren har oppgitt tidsgrunnlaget for prisene gjengitt i endringsavtale nr. 1, at dette ble akseptert av forbrukeren ved signering av avtalen, og at entreprenøren således hadde anledning til å fakturere indeksregulering etter de samme retningslinjene som ble avtalt i hovedkontraktens pkt 5.3. Forbrukeren gis således ikke medhold.

2.4 Tillegg tak loftstue

2.4.1 Partenes anførsler

I sin sluttoppstilling har entreprenøren oppgitt datoer og timer for utført ekstraarbeid forbundet med å etablere mønt himling i loftstua, der det opprinnelig var planlagt horisontal himling. Postene summerer seg til kr 29 706,27 (forbrukeren kommer til kr 29 701), mens materialkostnaden oppgitt i post 13 utgjør kr 3 000. Forbrukeren viser dermed til at endringen har kostet han i alt kr 32 701. Han hevder at forholdet med heving av loftet ble tatt opp i trekantmøtet, og at entreprenøren da lovte at han skulle sjekke hvor stor ekstrakostnaden ble etter at ventilasjonsopplegget var prosjektert. Det anføres imidlertid at entreprenøren da ga uttrykk for at tilleggskostnaden ikke ville bli stor. Forbrukeren hevder han skulle vært informert om tillegget, helst i en egen endringsavtale, med bl.a. henvisning til kontraktens pkt 9.2 om skriftlighet. I sitt brev til entreprenøren fra 30. januar 2012 opplyser han at han så for seg en ekstrakostnad på rundt kr 5 000, men at han kan gå med på å betale kr 8 000 for arbeid og materiell inkl mva. "Tilbudet" gjentas imidlertid ikke senere.

Entreprenøren bekrefter at forholdet omkring tilleggskostnader ble omtalt da forbrukeren under byggeperioden ba om at det skulle etableres mønt himling, og at forbrukeren anmodet om å få oppgitt en fast pris. Han hevder imidlertid at ønsket om dette ble avslått, og at han samtidig fremsatte krav om at arbeidet måtte bli utført på timebasis. Begrunnelsen for fremsatt krav om tilleggsbetaling opplyses å være at det medgår mer materialer til mønt himling, og at snekkerne må arbeide ”i høyden på et innvendig stillas” slik at det medgår flere timer. Entreprenøren viser for øvrig til at han *kun* har fakturert forbrukeren med kr 3 000 for ekstra materialer, (post 13) mens han åpenbart mener at han kunne ha fakturert for mer da reell kostnad var høyere.

Forbrukeren hevder på sin side at han ”under byggeprosessen” fikk opplyst av entreprenøren at ”dette ikke var noen stor jobb”. Han opplyser også at han ikke kan erindre at han ba om en eksakt pris for hevet tak, men hevder et det heller ikke var *naturlig* å be om dette, all den stund det hevdes opplyst at tilleggskostnaden ville være liten.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til buofl § 42 *Justering for endringer og tilleggsarbeid* der det heter at:

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

Elles kan justering av avtalt vederlag berre krevjast

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

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

I dette tilfellet legges det til grunn at spørsmålet om tilleggsbetaling *ble* omtalt da forbrukeren bestilte endringen, og at han måtte skjønne at entreprenøren ville kreve tilleggsbetaling. En viss betaling ble da også tilbudt i forbrukerens brev fra 30. januar 2012. Da det ikke ble avtalt noen eksakt pris, kommer nemnda til at forbrukeren, i det minste, burde skjønne at arbeidet ville bli utført som timearbeid. Entreprenøren har i sin sluttoppstilling spesifisert grunnlaget for beregnet tillegg. Nemnda kommer skjønnsmessig til at ressursbruken ikke skal anses som urimelig. Forbrukeren skal således betale tillegget stort kr 32 706,27 som krevd.

2.5 Tillegg for endringer i NEK 400

2.5.1 Partenes anførsler

Forbrukeren ble 26. april 2011 informert av entreprenørens elektriker om at han ville bli tilleggsfakturert for kostnader forbundet med levering av ”overspenningsvern + komfyrvakt + 3 stk ekstra jf automater + ca 20 stk ekstra” elektriske punkter. Tillegget opplyses å bli ca kr 33 000 ekskl mva, dvs kr 41 250 inkl mva. Årsaken til ”tilleggsleveransen” var innføringen av nye myndighetskrav knyttet til elektriske installasjoner i boliger. I tilsvaret fra 14. desember 2012 opplyser forbrukeren at han har fått opplyst av elektrikeren at han har blitt fakturert ca kr 42 000.

Forbrukeren anfører at entreprenøren *må* ha kjent til at nye krav var innført, og at han således tidligere skulle ha informert om dette ”uten ugrunnet opphold”, åpenbart med henvisning til siste ledd i kontraktens pkt 5.6. Dersom slik informasjon var blitt gitt, hevder forbrukeren at han ville foretatt andre endringer på boligen for å begrense kostnadsøkningen tilsvarende. Han

Forbrukeren skal utføre en del egeninnsats, og i pkt 7.2 avtales 70 kalenderdager for hans *"første periode"*. I klagen for nemnda opplyser entreprenøren at arbeidet i denne perioden omfattet *"grunnarbeid, graving, sprenging, muring og tilbakefylling av mur"*. Det er for øvrig i hht beskrivelsens pkt 5.00 og 6.00. I forbrukerens *"andre periode"* på 40 kalenderdager skal han utføre malerarbeider. Entreprenøren skal i hht pkt 8.2 utføre sine arbeider i løpet av 295 kalenderdager, fordelt på henholdsvis 250 for selve byggearbeidene, og 45 dager til diverse kontrolloppgaver. Totalt byggetid avtales dermed til 405 kalenderdager, der den starter å løpe:

...når entreprenøren har fått beskjed om at igangsettingstillatelse er gitt og forbrukeren har stillet sikkerhet, jf. 6.2

Arkitekt-tegninger og *"Leveransebeskrivelse"* er vedlegg til kontrakten. Det er også et eget vedlegg som presiserer en rekke forhold med henvisning til beskrivelsens punkter. Det gjelder bl.a. for pkt 12.00 om hva som inngår vedrørende elektriske installasjoner.

Entreprenøren utarbeider *"Endringsavtale nr 1"* 10. juni 2010 der forbrukeren i pkt 4 får et fratrekk stort kr 12 688 for:

...reduksjon av brannvegger mot kjeller – nå ordinære vegger ikke doble stenderverk

Den fremlagte avtalen er kun signert av entreprenøren.

Entreprenøren søker om byggetillatelse 29. juni 2010. I klagen for nemnda opplyser han at forbrukeren *"endret på betingelsene i søknaden underveis og ville ha to innkjøringer til tomte i stedet for en"*. Endringen førte til at det måtte søkes om dispensasjon. Igangsettingstillatelsen opplyses gitt 28. september 2010.

Entreprenøren utarbeider ny *"Endringsavtale nr 1"*, datert 2. desember 2010. Den har med i alt 28 punkter der de 5 første også var med i overnevnte "førsteverisjon", mens posten om fradraget på kr 12 688 er utelatt. Totalt tillegg utgjør kr 94 521. Det opplyses at vederlaget er basert på indekstallet 149,1 pr oktober 2010. Forbrukeren signerer 6. desember, men han påfører for hånd følgende spørsmål:

NB: Jfr vedlagte endringsavtale av 10.06.10. Hvorfor er pkt 4 tatt bort kr 12 688

Entreprenøren svarer 7. desember 2010 at den omtalte veggen *"aldri var en del av denne endringsavtalen"*, og at *"dobbelt stenderverk"* ble tatt inn igjen *"ved siste tegningsrevisjon"*. Han forklarer at *det* ble gjort i tilfelle forbrukeren ville ha trapp ned til kjelleren, men at *det* nå ser ut til å være *"lite hensiktsmessig uansett"*. Dermed foreslås det at fratrekket tas inn igjen i avtalen neste gang forbrukeren kommer innom kontoret.

Entreprenøren sender 10. desember 2010 krav om fristforlengelse til forbrukeren, begrunnet med at hans tidsfrist på 70 kalenderdager, i hht kontraktens pkt 7.2, til utføring av grunnarbeider har utløpt. Det opplyses at ny frist for ferdigstilling blir fastsatt når disse arbeidene er fullført.

I klagen for nemnda opplyser entreprenøren at forbrukeren var ferdig med sine grunnarbeider 24. februar 2011, og at han selv startet sine arbeider dagen etter.

Elektrikeren sender e-post til forbrukeren 26. april 2011 der han viser til *"nye forskrifter"* (åpenbart NEK 400) vedrørende *"overspenningsvern + komfyrvakt + 3 stk ekstra jf automater + ca 20 stk ekstra"* elektriske punkter. Det informeres om at tillegget for dette blir ca

anfører med dette at entreprenøren ikke har oppfylt sin veiledningsplikt, samt at han har brutt kontraktbestemmelsene i pkt 5.6.

I brevet til entreprenøren datert 30. januar 2012, omtaler forbrukeren en e-post som han opplyser at han mottok fra entreprenøren 22. august 2011 (ikke fremlagt for nemnda), der entreprenøren hevder at han informerte forbrukeren muntlig i trekantmøtet om at det ville komme et tillegg som følge av endringen i NEK 400. Forbrukeren hevder imidlertid at *han* ikke kan erindre at så skjedde. Dessuten anfører han ubestridt at det ikke står noe om dette i protokollen fra møtet. (Ikke fremlagt for nemnda)

Da elektrikerer har fakturert tillegget direkte, krever forbrukeren at entreprenøren skal gi prisavslag/erstatning stor kr 42 000 for forholdet.

Entreprenøren avviser kravet ved å vise til kontraktens pkt 17 om at forbrukeren kan belastes for eventuelle offentlige særkrav. Han anfører at forbrukeren med denne opplysningen ble tilstrekkelig informert om at det kunne komme et slikt tillegg, og at dette dermed er "*forbrukeren sin risiko*". For øvrig vises det til at kontrakten ble signert 30. april 2010, og at det på *det* tidspunktet ikke var noe som skulle tilsi at boligen ikke kunne ferdigstilles innen 1. juli 2011 som var fristen for å kunne bygge etter "gammel" NEK. Det vises igjen til at årsaken til at søknadsprosessen i kommunen tok ca 3 måneder istedenfor 3 uker var at forbrukeren endret innkjørsle til tomta, og at *det* medførte behovet for dispensasjon. I tillegg anføres det at forbrukeren selv forsinket prosjektet med ytterligere 81 dager fordi grunn- og murerarbeidet som han selv hadde ansvaret for, tok lengre tid enn det som var avtalt.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til at 4. utgave av NEK 400 trådte i kraft 1. juli 2010 etter at den ble vedtatt 1. juni samme år. Siste frist for utstedelse av samsvarserklæring for prosjektering etter 3. utgave fra 2006 var 1. januar 2011. Videre var det en frist til 1. juli 2011 for utstedelse av samsvarserklæring for avsluttet utførelse. I foreliggende tilfelle ble kontrakten mellom forbrukeren og entreprenøren signert 30. april 2010, det vil si i god tid før vedtaket om innføring ble fattet 1. juni, og revidert NEK 400 trådte i kraft 1. juli. Nemnda er kjent med at innføringen kom som en overraskelse på bransjen.

Da partene er uenige med hensyn til om det i trekantmøtet ble gitt noen muntlig informasjon knyttet til mulige tilleggsutgifter vedrørende ny utgave av NEK 400, legges det til grunn at forbrukeren først ble tilstrekkelig informert av elektrikerer i hans e-post til forbrukeren 26. april 2011, der også konsekvensene med hensyn til nødvendige tilleggsinstallasjoner og kostnader oppgis. Nemnda finner det for øvrig naturlig at det var elektrikerer som kom med informasjonen, da det åpenbart var *han* som hadde ansvaret for prosjekteringen av anlegget, og utstedelsen av de nødvendige samsvarserklæringene. Tillegget ble dessuten fakturert direkte fra elektrikerer til forbrukeren i hht elektrikerens faktura datert 13. desember 2011, med forfallsdato 23. desember. Nemnda legger til grunn at fakturaen ble betalt, siden forbrukeren krever beløpet refundert fra entreprenøren.

Ved kontraktsinngåelsen 30. april 2010 var det etter nemndas oppfatning ingen selvfølge at entreprenøren *burde* kjenne til endringene i 4. utgave av NEK 400, og konsekvensene av disse. Han hadde således heller ikke noe grunnlag for å informere forbrukeren "*uten ugrunnet opphold*", jfr siste ledd i kontraktens pkt 5.6. Forbrukeren har ikke bestridt entreprenørens utsagn om at det var muligheter for kun 3 ukers saksbehandlingstid i kommunen da

kontrakten ble signert, men at han selv senere fremsatte krav om endrede innkjøringsforhold som medførte at det måtte søkes om dispensasjon fra gjeldende regler. Konsekvensen ble at saksbehandlingstiden ble forlenget med ca 9 – 10 uker. Forbrukeren har heller ikke bestridt at han ble ca 80 dager forsinket med sine grunn- og betongarbeider. Entreprenøren opplyser at han startet sine arbeider med reising av selve huset 25. februar 2011. Overtakelsen fant sted 18. januar 2012, dvs ca 11 måneder senere. For at boligens elektriske anlegg skulle kunne ferdigstilles etter "gammel" NEK 400 måtte samsvarserklæringen for installasjonen vært utstedt innen 1. juli 2011. Med samme reelle byggetid for entreprenøren, måtte *han* ha startet med sine arbeider innen ca 1. august 2010. Med 3 ukers saksbehandlingstid i kommunen, og forbrukerens 70 avtalte kalenderdager til grunn- og betongarbeider kunne *det* etter nemndas vurdering relativt enkelt latt seg gjør. Nemnda viser videre til at entreprenøren uansett tok forbehold i kontraktens pkt 17 om at forbrukeren måtte dekke utgifter knyttet til eventuelle offentlige særkrav. Nemnda kommer etter dette til at forbrukeren ikke gis medhold.

2.6 Tillegg ekstra hulltaking el-punkter

2.6.1 Partenes anførsler

I sluttoppstillingen krever entreprenøren tilleggsbetaling stor kr 4 095 (post 30) for tømmermannsarbeid med hulltaking for 63 ekstra el-punkter. Han hevder i sitt brev til forbrukeren fra 29. mars 2012 at dette er punkter som forbrukeren kjøpte ekstra, direkte fra elektrikerens, men av elektrikerens sluttoppstilling datert 13. desember 2011, opplyses det at det kun er 45 stk av punktene som dreier seg om en tilleggsbestilling. Resten er tillegg pga overnevnte NEK 400.

Entreprenøren viser til at forbrukeren stod i direkte kontakt med elektrikerens og at han kjøpte de ekstra el-punkter *utover* de 170 punktene som er inkludert i pkt 12:00 i kontraktvedlegget. Han anfører derfor at han må få betalt for utmåling og hulltaking for disse, da de ble bestilt av elektrikerens "*med viten og vilje*", og betalt for direkte til *han*.

Forbrukeren anfører at han ikke fikk noen forhåndsinformasjon om at entreprenøren ville kreve betaling for hulltaking for de ekstra el-punktene, mens entreprenøren anfører at forbrukeren ikke kan ha trodd at han skulle motta tjenesten vederlagsfritt. Han hevder dermed at det heller ikke foreligger noe brudd med hensyn til kontraktens pkt 5.6.

2.6.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser igjen til overnevnte bestemmelser i buofl § 42 om *Justering for endringer og tilleggsarbeid*, og spesielt til pkt b). Det er etter nemndas vurdering ingen selvfølge at forbrukeren *måtte* forstå at han ville bli fakturert for ekstra hulltaking av entreprenøren. Som den profesjonelle part må entreprenøren bære risikoen og ansvaret for de uklarhetene som oppstod ved å fravike praktiseringen av innholdet i kontraktens pkt 9.2 om at hans plikt til å klargjøre kostnadmessige konsekvenser av endringer for forbrukeren. Nemnda kommer etter dette til at entreprenøren *ikke* får medhold i kravet om tilleggsbetaling stor kr 4 095 for hulltaking for el-punkter.

2.7 Tillegg for montering kjøkkenskap

2.7.1 Partenes anførsler

Entreprenøren krever i sluttoppstillingens post 29 tilleggsbetaling stor kr 1 818,75 for montering av et flatpakket hjørneskap. Han opplyser at kjøkkenleverandøren normalt leverer ferdig monterte skap der det lar seg gjøre, og at han tar seg betalt for det i avtalte priser. I dette tilfellet opplyses det imidlertid å dreie seg om et hjørneskap som var så stort at man ikke kunne få det inn i huset ferdig montert. Dermed var heller ikke prisen for ferdig sammensatt

skap inkludert i leverandørens pris. Entreprenøren opplyser at det var hans snekkere som monterte skapet på plassen.

Forbrukeren vil ikke betale da han anfører at leveranseformen må bli et forhold mellom leverandøren av kjøkkeninnredningen og entreprenøren, og at *han* ikke skal betale for at leverandøren "*plutselig*" leverte ett skap som var flatpakket. Han hevder for øvrig ubestridt at han bestilte "*et kjøkken som skulle være ferdig bokset*".

2.7.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser igjen til overnevnte bestemmelser i buofl § 42 om *Justering for endringer og tilleggsarbeid*, og kommer også for dette forholdet til at forbrukeren ikke *måtte* forstå at han ville motta krav om tilleggsbetaling. Entreprenøren gis således ikke medhold.

2.8 Tillegg for ståltakrenner

2.8.1 Partenes anførsler

Entreprenøren krever i sluttoppstillingen kr 4 000 for en foretatt endring fra sorte plast-takrenner til hvite ståltakrenner. Forbrukeren erkjenner at han i en e-post fra 3. november 2010 (ikke fremlagt for nemnda) bestilte hvite renner, men at han ikke var klar over at disse da ville bli levert i stål. Dermed forventet han heller ikke noe tillegg i prisen. Han viser for øvrig til at det ikke er medtatt noe om dette i endringsavtale nr 1, datert 2. desember. Dermed avvises kravet om tillegg.

Entreprenøren viser til at det er plastrenner som er hans standard, og hevder at han muntlig orienterte forbrukeren om at endring av farge ville medføre levering av stålrenner.

2.8.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser igjen til overnevnte bestemmelser i buofl § 42, og kommer til at entreprenøren, som den profesjonelle part, må bære risikoen og ansvaret for den uklarheten som oppstod ved at kostnadstillegget ikke ble avtalt skriftlig, f.eks. nedfelt i endringsavtale nr.1. Entreprenøren gis således ikke medhold.

2.9 Tillegg for oppretting betonggulv

2.9.1 Partenes anførsler

I sluttoppstillingens post 14 krever entreprenøren kr 1 818,75 for oppretting av gulv. Han viser til at det var forbrukeren som hadde ansvaret murerarbeidet, og dermed for at muren var rett, og hevder at det ikke var mulig å avdekke "*mindre lokale avvik på murkronen*" før bjelkelaget skulle monteres. Han viser videre til at han kun har fakturert for 3 timers arbeid, og hevder at det ville vært "*helt hinsides*" å fjerne snekkerlaget for at forbrukeren skulle få anledning til å rette muren før arbeidet kunne gjenopptas. Han hevder dermed at han har krav på betaling "*i tråd med loven*".

Forbrukeren avviser kravet med at entreprenøren aksepterte "*muren*" ved sin foretatte "*mottakskontroll*".

2.9.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til kontraktens pkt 8.1 "*Kontroll av forbrukerens ytelser*", der det heter at:

Entreprenøren skal sørge for kontroll av grunnmur, atkomst, opplagsplass og de ytelser forbrukeren skal sørge for, jf. 7.1, er som forutsatt. Han skal straks melde fra om mangler ved utførelsen eller andre forhold som kan medføre

fordyrelse eller forsinkelse. Unnlater han å melde fra om forhold han har eller burde ha oppdaget, er han ansvarlig for den fordyrelsen og forsinkelsen som ville vært unngått dersom melding var blitt gitt i tide

Det var entreprenøren som valgte nøyaktighetsgrad og omfang med hensyn til kontroll av forbrukerens ytelser, og han må selv bære risikoen for at kontrollen i dette tilfellet ikke fanget opp behovet for oppretting av muren før bjelkelaget kunne monteres. Entreprenøren gis således ikke medhold.

2.10 Fradrag for ikke levert dusj

2.10.1 Partenes anførsler

Forbrukeren viser, i sitt brev til entreprenøren fra 30. januar 2012, til at huset er levert med 3 bad, men at det kun er montert dusj i 2 av dem, selv om dusj er inntegnet i alle 3 på tegningene. Han spør om det stemmer at han nå har fått en tilleggsregning for "*rør & dusj nr. 3*". (Står ikke noe om dette i entreprenørens sluttoppstilling) I vedlegget krever han å bli kreditert kr 7 050 for forholdet.

I brev til forbrukeren fra 29. mars 2012 viser entreprenøren til at det i pkt 11.00 i vedlegget til kontrakten opplyses at det kun leveres "*2 stk veggmonterte dusjer...*". Dermed avvises kravet.

2.10.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at det kun er avtalt levering av 2 stk veggmonterte dusjhoder. Forbrukeren gis således ikke medhold.

2.11 Fradrag for ikke levert brannvegg

2.11.1 Partenes anførsler

Forbrukeren krever i vedlegget til sitt brev til entreprenøren fra 30. januar 2012 å bli kreditert kr 27 188 for en ikke levert brannvegg i underetasjen. Kravet reduseres senere til kr 12 688, da det erkjennes at dette er det "rette" beløpet i hht "førsteutgaven" av endringsavtale nr. 1, datert 10. juni 2010. Forbrukeren viser dessuten til at han på den endelige utgaven av endringsavtale nr. 1, signert 6. desember 2010, for hånd påfører følgende spørsmål:

NB: Jfr vedlagte endringsavtale av 10.06.10. Hvorfor er pkt 4 tatt bort kr 12 688

og at entreprenøren i en e-post fra 7. desember 2010 foreslo at fratrekket kunne tas inn igjen i avtalen neste gang forbrukeren kommer innom kontoret.

I sitt brev til forbrukeren 29. mars 2012, hevder imidlertid entreprenøren at han *har* tatt hensyn til at den aktuelle veggen ikke skulle leveres i pkt 2, 3 og 4 i *endringsavtale nr. 1*. Dermed avvises kravet.

2.11.2 Nemndas synspunkter

Nemnda vil bemerke at partenes redegjørelse om forholdet er noe uklart, men det vises til at den aktuelle posten, stor kr 12 688, kun fremkommer i "førsteutgaven" av endringsavtale nr. 1, datert 10. juni 2010. Denne ble imidlertid aldri signert av forbrukeren, i motsetning til neste utgave fra 2. desember samme år. Nemnda kan ikke se at entreprenørens utsagn om at han i pkt 2, 3 og 4 i siste versjon tok hensyn til oppgitt fradrag i første versjon. *Det* stemmer godt med hans beskjed til forbrukeren dagen etter at kontrakten ble signert 6. desember 2010 om at posten kunne tas inn neste gang forbrukeren kom innom kontoret. Nemnda kommer følgelig til at det foreligger sannsynlighetsovervekt for at fratrekket aldri ble gitt. Forbrukeren skal derfor krediteres kr 12 688.

2.12 Utvendige trapper

2.12.1 Partenes anførsler

I vedlegget til sitt brev fra 30. januar 2012, krever forbrukeren at entreprenøren skal kreditere han kr 20 513 for utvendige trapper som måtte etableres pga terreng høyder i forhold til inngangspartier. Han anfører at tegningen kun vises ett trinn opp til dør, mens det i virkeligheten nå er 80 cm opp fra terrenget. Forbrukeren opplyser at han har tatt dette opp med entreprenøren tidligere, men at han da fikk beskjed om at han skulle ha fylt opp terrenget mere. Da entreprenøren imidlertid opplyses å ha montert kledning ned til 50 cm under dør, spør han om entreprenøren da mener at han skulle ha fylt opp terrenget til *opp på* kledningen. Forbrukeren hevder at det ikke er mulig å heve terrenget til det nivået tegningen viser, og spør dermed også om søknadsgrunnlaget i byggesøknaden var feil.

Entreprenøren avviser kravet ved å vise til at det var forbrukeren som hadde ansvaret for utomhusarbeidene, og at utgangspunktet var gitt da arbeidene med oppføringen av boligen ble igangsatt.

2.12.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til at det var forbrukeren som hadde ansvaret for grunnarbeidene, og således også hadde ansvaret for tilstrekkelig oppfylling og inntilfylling mot grunnmur. Det vises også til kontraktvedleggets pkt 6.06 om at forbrukeren selv skulle besørge "*utvendige trapper*". Entreprenøren har ikke kommentert forbrukerens opplysning om at kledningen er montert ned til 50 cm under dør, men nemnda kan ikke se at *det* har avgjørende betydning for hvilken terreng høyde forbrukeren skulle ha etablert. Hadde terrenget vært oppfylt tilnærmet som vist på tegning, kunne entreprenøren åpenbart ha benyttet en annen, teknisk akseptabel kledningsavslutning. Den benyttede løsningen må antas å være et "resultat" av manglende terrengoppfylling. Det samme gjelder for behovet for trapper. Nemnda kommer etter dette til at forbrukeren ikke gis medhold.

2.13 Prisavslag skader på kjøkkeninnredning

2.13.1 Partenes anførsler

I vedlegget til sitt brev fra 30. januar 2012, krever forbrukeren at entreprenøren skal kreditere han kr 15 000 for "*kjøkken – div skader/feilkutt*". Han hevder at det er skader på 3 skapdører, samt at 2 foringer er "*stygge*". Videre hevdes det å være "*feilkuttet rundt kontakter innvendig i skap*", og at "*noe er skjevt*" da en list mot taket "*virker veldig skakk*". Det påpekes for øvrig at 3 feilplasserte skruehull har blitt tettet med akryl.

I sitt svar til forbrukeren 29. mars 2012 opplyser at de forholdene som ble "*akseptert under overleveringen vil bli utbedret/flikket*", men protokollen fra overtakelsesforretningen er ikke fremlagt for nemnda.

2.13.2 Nemndas synspunkter

Partene har ikke opplyst hva som konkret er anmerket i protokollen fra overtakelsesforretningen, som for øvrig ble avholdt 12 dager før forbrukeren sendte overnevnte brev til entreprenøren 30. januar 2012. Det er heller ikke opplyst noe om hva som eventuelt har blitt utbedret i hht entreprenørens utsagn i brevet fra 29. mars 2012. Nemnda vil likevel bemerke at forhold som "*stygge*" foringer, "*feilkuttet rundt kontakter innvendig i skap*", og tetting av 3 feilplasserte skruehull med akryl ikke uten videre kan anses som mangler som gir rett til prisavslag, jf buofl § 33. For denne typen avvik vil det måtte utøves skjønn, der boligens eventuelle verdiforringelse alltid vil utgjøre et hovedmoment, i tillegg til

eventuelle estetiske eller bruksmessige "irritasjonsmomenter". Nemnda har ikke tilstrekkelig grunnlag til konkret å ta standpunkt til forholdene.

2.14 Frakt kjøkkeninnredning

2.14.1 Partenes anførsler

I vedlegget til sitt brev fra 30. januar 2012, krever forbrukeren at entreprenøren skal kreditere han kr 2 199 for fakturert frakt av tilleggsleveranser knyttet til kjøkkeninnredningen.

Entreprenøren avviser kravet ved å vise til at forbrukeren, *etter* at kontrakten var signert, oppsøkte kjøkkenleverandøren og kjøpte en dyrere innredning med flere skap og hvitevarer enn det som opprinnelig var medtatt i kontrakten, spesifisert i kontraktvedleggets pkt 9:05. Han viser til at det var *han* som monterte innredningen, og at han har fakturert for dette i sluttoppstillingen, der også frakttillegget er medtatt. Entreprenøren viser til opplysningen i pkt 9.05 om at "*...frakt kommer i tillegg*" ved eventuelle "*merkjøp*".

2.14.2 Nemndas synspunkter

Entreprenøren har i tilstrekkelig grad informert om at det ville påløpe en tilleggskostnad for frakt i forbindelse med merkjøp av kjøkkeninnredning. Forbrukeren har ikke bestridt at han bestilte mer innredning enn den som opprinnelig var medtatt i kontrakten. Forbrukeren gis således ikke medhold.

2.15 Diverse forhold og partenes krav om forsinkelsesrenter

2.15.1 Partenes anførsler

I vedlegget til sitt brev fra 30. januar 2012 krever forbrukeren, i tillegg til overfor nevnte forhold, at entreprenøren skal kreditere han kr 990 for et betjeningspanel på loftet som ikke fungerer som det skal, kr 3 150 for dobbelfakturerings, kr 875 for en ikke montert sylindrelås, kr 3 395 for "feilfakturerings" kjøkken- og baderomsinnredning, kr 2 000 for en ikke levert ringeklokke, kr 8 500 for en skadet ytterdør, samt kr 2 753 for "soilrør". Ingen av partene har nærmere redegjort for hva som "ligger bak" kravet knyttet til soilrøret.

Av overnevnte punkter har entreprenøren akseptert å kreditere 3 150 for dobbelfakturerings,, kr 3 395 for feilfakturerings og kr 8 500 for skadet ytterdør. Forholdene med betjeningspanel og manglende sylindrelås krever han å få utbedre, og nemnda forutsetter at så skjer. Kravet knyttet til ringeklokka er ikke nærmere kommentert. Det er heller ikke punktet om "*soilrør*".

2.15.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til at forbrukeren i vedlegget til sitt brev fra 30. januar 2012 opplyser at tilbakeholdt beløp er kr 87 246. Det stemmer med entreprenørens opplysning i klagen for nemnda datert 3. september 2012, til tross for at han i sitt brev til forbrukeren fra 29. mars 2012 erkjenner overnevnte dobbelfakturerings og feilfakturerings. I tilsvaret fra 5. februar 2013 har han dessuten kreditert kr 8 500 for ytterdøra. Etter disse fratrukkene blir utestående beløp kr 72 201.

I sitt siste tilsvaret fra 14. desember 2012 står forbrukeren fast ved kravet om et prisavslag/erstatning stort kr 111 554, i tillegg krediterings for feilaktig beregnet indeksregulering, pluss kr 42 000 for betalt tillegg til elektrikerens i forbindelse med NEK 400.

Nemnda viser til at forbrukeren har fått medhold i en rekke krav, og at sluttbeløpet i entreprenørens sluttoppstilling derfor skal reduseres med kr 24 420,50, (4 095 + 1 818,75 +

4 000 + 1 818,75 + 12 688) i tillegg til at entreprenøren skal reduserer indeksperioden fra 11 til 9 måneder, beregnet av vederlaget i hovedkontrakten. Nemnda har ikke beregnet hva dette utgjør, men basert på et gjennomsnitt pr måned i perioden antas beløpet å være ca kr 15 000, slik at utestående beløp skal reduseres med kr 35 – 40 000.

Etter en total vurdering, der det er tatt hensyn til sakens totale kompleksitet og det slingringsmonnet en forbruker, i et tilfelle som dette, må innrømmes med hensyn til hvor store beløp han med rimelighet kan holde tilbake, kommer nemnda til at entreprenøren ikke gis medhold i krav om forsinkelsesrenter.

3. Konklusjoner

- Forbrukeren gis ikke medhold i at entreprenøren ikke kan fakturere ut over beløp i hovedkontrakt og endringskontrakt
- Entreprenøren skal kreditere forbrukeren for redusert indeksberegningsperiode. Har beregnet frem til 15. februar 2011, skal være til 15. desember 2010
- Forbrukeren gis ikke medhold i kravet om å bli kreditert kr 491 for indekstillegg endringsavtale nr. 1
- Entreprenøren gis medhold i at forbrukeren skal betale tillegg stort kr 32 706,27 for mønt himling i loftstue
- Forbrukeren gis ikke medhold i at entreprenøren skal dekke påløpte tilleggsutgifter, oppgitt til kr 42 000, knyttet til revidert NEK 400
- Entreprenøren gis ikke medhold i kravet om tilleggsbetaling stor kr 4 095 for hulltaking for ekstra el-punkter.
- Entreprenøren gis ikke medhold i kravet om at forbrukeren skal betale kr 1 818,75 for plassmontering av hjørneskap i kjøkken.
- Entreprenøren gis ikke medhold i kravet om at forbrukeren skal betale tillegg stort kr 4 000 for ståltakrenner
- Entreprenøren gis ikke medhold i kravet om at forbrukeren skal betale tillegg stort kr 1 818,75 for oppretting av gulv/mur
- Forbrukeren gis ikke medhold i kravet om å bli kreditert kr 7 050 for et anført ikke levert dusjhode
- Forbrukeren gis medhold i at han skal krediteres kr 12 688 for en ikke oppsatt brannvegg
- Forbrukeren gis ikke medhold i kravet om å bli kreditert kr 20 513 for etablering av utvendige trapper
- Nemnda har ikke tilstrekkelig grunnlag til konkret å ta standpunkt vedrørende krav om kreditering/prisavslag for skader i kjøkken og på kjøkkeninnredning
- Forbrukeren gis ikke medhold i kravet om å bli kreditert kr 2 199 for frakt kjøkkeninnredning
- Entreprenøren skal utbedre mangel med betjeningspanel på loft, og montere sylindrelås i vaskeromdør
- Entreprenøren gis ikke medhold i kravet om forsinkelsesrenter

kr 33 000 ekskl mva.

Forbrukeren mottar faktura stor kr 7 185 fra elektriker 28. april 2011. Den omhandler *"bunnrør + byggestrøm"*.

I klagen for nemnda opplyser entreprenøren at forbrukeren, i byggeperioden, hadde behov for selv å ta i bruk utleieleiligheten, og at det derfor ble søkt om midlertidig brukstillatelse for denne. Denne opplyses innvilget 29. august 2011.

Ny faktura fra elektriker, stor kr 50 000 inkl mva, følger 19. september 2011. I denne opplyses det at *"total ordre"* er på kr 70 490 ekskl mva, hvorav nå kr 40 000 er fakturert. Forfallsdatoen er oppgitt til 29. september, men forbrukeren har for hånd påført at det ble betalt 10. oktober.

Siste faktura fra elektriker er datert 13. desember 2011, med forfallsdato 23. desember. Den lyder på kr 56 514 inkl mva. Der er alle tilleggsarbeider og leveranser spesifisert, bl.a. med overnevnte tillegg som skyldes NEK 400, og 45 ekstra el-punkter som forbrukeren selv opplyses å ha bestilt *"direkte"*.

I klagen for nemnda opplyser entreprenøren at hans arbeider ble avsluttet 23. desember 2011.

Entreprenøren sender en detaljert *"Sluttoppstilling"* til forbrukeren 5. januar 2012. Den viser at sluttbeløpet er kr 187 247, men det vises i tillegg til at forbrukeren ikke har betalt en faktura datert 23. desember, uten at beløpet er oppgitt. Entreprenøren viser til at forbrukeren, i hht kontrakten, skal betale sluttoppgjøret *"ved overtakelse, før innflytting"*, og setter betalingsfristen til 15. januar.

I klagen for nemnda opplyser entreprenøren at overtakelsesforretningen ble avholdt 18. januar 2012. (Protokollen er ikke fremlagt for nemnda)

Forbrukeren skriver til entreprenøren 30. januar 2012 under overskriften *"Sluttregning"* der han viser et en *"muntlig gjennomgang ifbm overtakelsesforretningen"*. Han kommenterer en rekke punkter i sluttoppstillingen, samt et par andre.

Først vises det til et punkt i det opprinnelige kostnadsoverslaget datert 29. april 2010, der for øvrig totalsummen for alle de opplistede punktene er den samme som dagen etter nedfelles i kontrakts pkt 5.1. I overslaget er *"brannvegger underetasje mot leilighet"* prissatt til kr 27 188. Da det opplyses at disse veggene ikke er bygget, kreves det at beløpet krediteres.

Videre opplyses det at et betjeningspanel for elektro i loftsetasjen ikke virker, med henvisning til kostnadsoverslagets pkt 22 om at det er medregnet *"40 stk ekstra el.pkt"*. I et eget vedlegg til brevet krever han å bli kreditert kr 990 for forholdet.

Vedrørende sluttoppstillingen:

Pkt 6 Prisstigning tilleggsavtale

Her krever entreprenøren betaling stor kr 1 267,89 for prisstigning fra oktober 2010 til februar 2011, beregnet av beløpet i endringsavtale nr 1, stort kr 94 521. Det anføres at avtalen er datert 2. desember 2010, og at den ble signert 6. desember. Dermed hevdes det at det ikke kan regnes prisstigning fra oktober. Det vises for øvrig til at den aktuelle endringsavtalen

”erstatte” den som er datert 10. juni, og at *det* skjedde etter at det ble gitt beskjed om det i en e-post til entreprenøren 1. desember 2010. I vedlegget beregner han akseptabelt tillegg til kr 491, basert på prisstigning fra desember 2010 til februar 2011, der beregningsgrunnlaget er redusert med kr 27 188 for overnevnte brannvegg.

Pkt 7 Panelplater kjøkken

Forbrukeren viser til at det nå kreves kr 3 150 for endring knyttet til panel i kjøkken, men at denne posten også er med i endringsavtale nr 1 som post 12. Dermed hevdes det å foreligge dobbelfakturerings.

Pkt 11 Takrenner

Entreprenøren krever kr 4 000 for en foretatt endring fra sorte plasttakrenner til hvite ståltakrenner. Forbrukeren erkjenner at han i en e-post fra 3. november 2010 bestilte hvite takrenner, men at han ikke var klar over at disse da ville bli levert i stål. Dermed forventet han heller ikke noe tillegg i prisen. Han viser for øvrig til at det ikke er medtatt noe om dette i endringsavtale nr 1, datert 2. desember. Dermed avvises kravet om tillegg.

Pkt 12 Sylinderlås vaskeromsdør

Entreprenøren krever kr 875 for levert utvendig sylinderlås til vaskeromsdøra. Forbrukeren hevder at det ikke er montert noen slik lås.

Pkt 14 Oppretting av gulv

Entreprenøren krever kr 1 818,75 for oppretting av gulv. Forbrukeren avviser kravet med at entreprenøren aksepterte ”muren” ved sin foretatte ”mottakskontroll”.

Pkt 15 – 19 og 21 – 24 Ekstraarbeid pga høy loftstue

Entreprenøren oppgir datoer og timer for utført ekstraarbeid. Postene summerer seg til kr 29 706,27 (forbrukeren kommer til kr 29 701), mens materialkostnaden oppgitt i post 13 utgjør kr 3 000. Forbrukeren viser dermed til at hevingen av loftstaket har kostet han i alt kr 32 701. Han hevder at forholdet med heving av loftet ble tatt opp i trekantmøtet, og at entreprenøren da lovte at han skulle sjekke hvor stor ekstrakostnaden ble etter at ventilasjonsopplegget var prosjektert. Det anføres imidlertid at han ga uttrykk for at tilleggskostnaden ikke ville bli stor. Forbrukeren anfører han skulle vært informert om tillegget, helst i en egen endringsavtale, med bl.a. henvisning til kontraktens pkt 9.2. Han opplyser at han så for seg en ekstrakostnad på rundt kr 5 000, men at han kan gå med på å betale kr 8 000 for arbeid og materiell inkl mva.

Pkt 29 Montering av skap

Entreprenøren krever kr 1 818,75 for montering av flatpakket hjørneskap. Forbrukeren vil ikke betale da han anfører at dette må bli et forhold mellom leverandøren av kjøkkeninnredningen og entreprenøren, da *han* ikke skal betale for at leverandøren ”plutselig” leverer ett skap som var flatpakket. Han viser til at han bestilte ”et kjøkken som skulle være ferdig bokset”.

Pkt 30 Hulltaking for el-punkter

Entreprenøren krever kr 4 095 for tømmermannsarbeid med hulltaking for 63 ekstra punkter. Forbrukeren hevder at mange av disse punktene skyldes ny forskrift (NEK 400), og at han ikke tidligere har fått beskjed om at det ville komme et tillegg for hvert punkt. Han viser dessuten til at det i kostnadsoverslaget fra 29. april 2010 er medtatt en post stor kr 10 657 for ”stigning ekstralerveranser rør/el.arbeid”. Dermed avvises kravet om tilleggsbetaling.

Pkt 31 Tillegg trapp

Entreprenøren krever kr 2 000 tillegg i forbindelse med trapp, med henvisning til avtale med trappeleverandøren. Forbrukeren godtar kravet, men han hevder at han tidligere har fått opplyst at tillegget ville bli kr 1 700.

Pkt 32 Kjøkken- og baderomsleveranse

Entreprenøren krever i alt kr 41 652,90 for diverse spesifiserte endringer. Forbrukeren hevder at entreprenøren, for baderomsinnredning, kun har gitt han et kostprisfratrekk stort kr 5 070, mens han heller skulle gitt et fradrag i hht *"veiledende pris"* som opplyses å være kr 8 465. Dermed kreves det at kr 3 395 trekkes i fra sluttregningen. Han aksepterer heller ikke et oppgitt tillegg for frakt stort kr 1 759,65 ekskl mva, dvs 2 199,56 inkl mva, samtidig som han bemerker at han finner det merkelig at dette tillegget er beregnet ut i fra kjøpesummen og ikke det reelle kvantumet.

Annet

- Forbrukeren hevder at det var avtalt at entreprenøren skulle etablere en kanal fra kjøkkenet og bort til et stuevindu *"for å få ut ventilasjonen fra ovnen"*. Forbrukeren etterlyser et fratrekk for at han *"ordnet en annen løsning for egen regning"*.
- Forbrukeren krever et fratrekk stort kr 8 500 for en skadet ytterdør. Fratrekket hevdes avtalt. Den skadede døra vil bli levert tilbake når det er byttet til ny.
- Forbrukeren anfører at han skulle ha blitt informert om ekstrakostnadene knyttet til NEK 400, og opplyser at han har betalt kr 41 250 til elektrikeren for disse. Det opplyses at entreprenøren, i en e-post fra 22. august 2011 (ikke fremlagt for nemnda), hevder at han informerte forbrukeren muntlig i trekantmøtet om at det ville komme et tillegg som følge av forskriftsendringen. Forbrukeren hevder imidlertid at *han* ikke kan erindre at så skjedde. Dessuten påpeker han at det ikke står noe om dette i protokollen fra møtet. (Ikke fremlagt for nemnda) Med henvisning til bustadoppføringslova anføres det at et slikt tillegg skulle vært varslet skriftlig. Dermed krever han at kr 41 250 trekkes fra i sluttoppgjøret.
- Forbrukeren erkjenner at det opprinnelige kostnadsoverslaget fra 29. april 2010 bare var et *"anslag"*, men han påpeker at det er noen kostnader som er utelatt slik at det mer fremstår som *"villedende"* når han skulle bruke dette ved sammenligning av tilbud fra andre boligleverandører.

Pipehatt

Forbrukeren viser til at han, i hht kontrakten står ansvarlig for *"mur/pipe/ovn"*, men at det ikke er nevnt noe om pipehatt. Han anfører at han derfor ikke kunne vite *"at dette kommer som tillegg"*. Dessuten spør han hvorfor pipehatt ikke er medtatt i kostnadsoverslaget.

Indeksregulering - prisstigning

Forbrukeren viser til at prisstigningen i kostnadsoverslaget fra 9. april 2010 er oppgitt til kr 27 060. Han hevder at han i lang tid trodde at dette var indeksreguleringen, mens han først senere oppdaget at det kun var prisstigningen fra forrige prisliste og frem til mars 2010. Han anfører videre at entreprenøren visste at det i byggesøknaden også måtte søkes om dispensasjon, og at *det* ville føre til lengre saksbehandlingstid i kommunen enn normalt. Denne opplyses å ha blitt 3 måneder. Det opplyses dessuten at det tok noen måneder før endelige tegninger var klar slik at nabovarsel kunne sendes, og at snøen kom allerede i oktober. Alt dette førte til at hans grunnarbeider ikke kunne ferdigstilles før i februar 2011. Forbrukeren hevder at det i opprinnelig kalkyle var inntatt en *"forventet prisstigning"* på

kr 15 000 (fremgår ikke av kostnadsoverslaget) men at *det* uansett ikke ville vært nok selv om "*alt hadde gått på skinner*". (I sluttoppstillingens post 4 er prisstigningen fra mars 2010 til februar 2011 oppgitt til kr 74 425,72) Forbrukeren opplyser at han føler seg "*villedet*", og foreslår at posten for indeksregulering deles likt på begge parter.

Støpt gulv

Forbrukeren viser til at det i pkt 6.00 i vedlegget til kontrakten opplyses at "*...påstøp for varmekabler med mer leveres ikke, besørges av og monteres av forbruker*", mens det i pkt 12:00 bl.a. opplyses "*Varmekabel i støp entre + gang leilighet....*". Han finner dette ganske "*forvirrende*" fordi gulv ellers i leveransebeskrivelsen omtales som entreprenørens ansvar, og hevder en post for dette i det minste burde vært medtatt i kostnadsoverslaget.

Rørlegger

Det vises til at huset er levert med 3 bad, men at det kun er montert dusj i 2 av dem, selv om dusj er inntegnet i alle 3 på tegningene. Forbrukeren spør om det stemmer at han nå har fått tilleggsregning for "*rør & dusj nr. 3*". (Står ikke noe om dette i entreprenørens sluttoppstilling (s. 57)) I vedlegget krever han å bli kreditert kr 7 050 for forholdet.

Feil og mangler

- Opplyser at ringeklokke ikke er montert. I vedlegget krever han å bli kreditert kr 2 000 for forholdet.
- Forbrukeren anfører at det er inntegnet en veranda ut fra kontoret, og at han derfor forutsetter at den skal leveres. (Ikke noe rom betegnet "kontor" på tegning, men nemndas sekretariatsleder har avklart med forbrukeren at det dreier seg om rom som på tegning er betegnet "*14 sov 9,0 m²*". Døra ut fra stua ble for øvrig opplyst "flyttet" inn i rommet)
- Forbruker viser til at det på tegningene kun vises ett trinn opp til dør, mens det i virkeligheten nå er 80 cm opp fra terrenget. Han opplyser at han har tatt dette opp med entreprenøren tidligere, men at han da fikk beskjed om at han skulle ha fylt opp terrenget mere. Da entreprenøren imidlertid opplyses å ha montert kledning ned til 50 cm under dør, spør han om entreprenøren da mener at han skulle ha fylt opp terrenget til opp på kledningen.
- I kjøkkenet hevdes det å være skader på 3 skapdører, samt at 2 foringer er "*stygge*". Videre hevdes det å være "*feilkuttet rundt kontakter innvendig i skap*", og at "*noe er skjevt*" da en list mot taket "*virker veldig skakk*". Det påpekes for øvrig at 3 feilplasserte skruehull har blitt tettet med akryl. I vedlegget krever han å bli kreditert kr 15 000 for forholdene.

Brevet avsluttes med et spørsmål om det i det hele tatt ville vært mulig å bygge huset uten tilleggsregninger, og om de opprinnelige oppgitte summene for rørlegger, elektriker og kjøkkenleveranse var store nok til å bygge et tilsvarende hus etter gjeldende forskrifter.

I vedlegget til brevet krever forbrukeren at han totalt, i hht overstående, skal krediteres kr 209 000, mens tilbakeholdt beløp opplyses å være kr 87 246. Dermed krever han å få tilbakebetalt kr 121 754.

Entreprenøren svarer 29. mars 2012. Han bestrider en rekke av de fremsatte påstandene, og hevder at forbrukeren ikke har rett til å holde tilbake utestående beløp. Dermed fremsettes krav om forsinkelsesrenter. Når det gjelder forbrukerens anførsler om at enkelte poster i kostnadsoverslaget ikke er dekkende, vises det til at det faktisk *kun* dreier seg om et

"overslag". Entreprenøren hevder at han har holdt seg innenfor bustadoppføringslovas bestemmelser.

Brannvegg

Entreprenøren avviser kravet om kreditering av kr 27 188, da han hevder at han har tatt hensyn til at slik vegg ikke skulle leveres i pkt 2, 3 og 4 i *endringsavtale nr. 1*. (Viser trolig til den som er datert 10. juni) I denne er det oppgitt et fradrag stort kr 12 688 for at det nå skal leveres "*ordinære vegger ikke doble stenderverk*", med referanse til kostnadsoverslagets pkt 9 om et tillegg stort kr 27 188. (Posten om fradraget er imidlertid utelatt i "neste" utgave av *endringsavtale nr. 1*, datert 2. desember 2010)

Betjeningspanel loft

Entreprenøren erkjenner at panelet ikke fungerer som forutsatt, men han opplyser at han vil "*finne ut av hvorfor og utbedre*".

Pkt 6 Prisstigning tilleggsavtale

Entreprenøren hevder at det ikke er noe galt med fakturering av prisstigning, da den er beregnet *fra* oktober 2010 med utgangspunkt i indekstallet 149,1. (Oppgitt i tilleggsavtalens side 2) Dermed opprettholdes kravet om kr 1 267,89.

Pkt 7 Panelplater kjøkken

Entreprenøren erkjenner feilen og vil kreditere kr 3 150.

Pkt 11 Takrenner

Entreprenøren viser til at det er plastrenner som er hans standard, og hevder at han muntlig orienterte forbrukeren om at endring av farge ville medføre levering av stålrenner. Han opplyser imidlertid at han vil "*befare takrenner*", uten å forklare hvorfor. I klagen for nemnda opprettholdes kravet om tilleggsbetaling stor kr 4 000.

Pkt 12 Sylinderlås vaskeromsdør

Entreprenøren opplyser at han vil montere sylinderlås.

Pkt 14 Oppretting av gulv

Entreprenøren anfører at det var forbrukeren som hadde ansvaret for at muren var rett, og at det ikke var mulig å avdekke "*mindre lokale avvik på murkronen*" før bjelkelaget ble lagt ut. Han viser til at han kun har fakturert for 3 timers arbeid, og hevder at det ville vært "*helt hinsides*" å fjerne snekkerlaget for at forbrukeren skulle få anledning til å rette muren før arbeidet kunne gjenopptas. Han hevder dermed at han har krav på betaling "*i tråd med loven*".

Pkt 15 – 19 og 21 – 24 Ekstraarbeid pga høy loftstue

I klagen for nemnda opplyser entreprenøren at det var medtatt flat himling på loftet, men at forbrukeren krevde mønt himling. Entreprenøren hevder at det ikke var mulig å gi en eksakt forhåndspris for heving av taket. Han hevder at forbrukeren anmodet om å få oppgitt en slik pris tidligere, men opplyser at ønsket da ble avvist. Samtidig hevder entreprenøren at han fremsatt et krav om at arbeidet måtte bli å utføre på timebasis. Dermed opprettholdes kravet om betaling i hht sluttoppstillingen som gir kr 32 706,27, mens forbrukeren "opererer" med kr 32 701.

Pkt 29 Montering av skap

Det opplyses at kjøkkenleverandøren leverer ferdig monterte skap der det lar seg gjøre, og at han tar seg betalt for det i avtalte priser. I dette tilfellet opplyses det å dreie seg om et hjørneskap som var så stort at man ikke kunne få det inn i huset ferdig montert. Dermed var heller ikke prisen for ferdig sammensatt skap inkludert i leverandørens pris. Da dette medførte at skapet *måtte* monteres på plassen av hans snekkere, opprettholder entreprenøren kravet om tilleggsbetaling stor kr 1 818,75.

Pkt 30 Hulltaking for el-punkter

Entreprenøren viser til kontraktens pkt 17 om at "*Merutgifter i forbindelse med eventuelle særkrav fra offentlige myndigheter belastes forbruker*". Han viser til at kontrakten ble signert 30. april 2010, mens den nye NEK 400-standarden hevdes først å ha trådt i kraft 15. juli 2011. Når det gjelder post 25 om kr 10 657 for "*stigning ekstraleveranser rør/el.arbeid*" i kostnadsoverslaget, så opplyses denne å gjelde for det som "*ligger i leveransen ved kontraktsinngåelsen*", og ikke for det som bestilles i ettertid. Tillegget i sluttoppstillingen på kr 4 095 for tømmermannsarbeid med hulltaking for 63 ekstra punkter, opplyses å gjelde for de punktene forbrukeren kjøpte ekstra, direkte fra elektrikerens. Entreprenøren hevder han har rett til å fakturere for dette, og opprettholder sitt krav.

Pkt 32 Kjøkken- og badersleveranse

Entreprenøren erkjenner at forbrukeren skulle hatt et fratrekk stort kr 8 465, og vil kreditere kr 3 395. Når det gjelder tillegget for frakt, vises det til pkt 9.05 og 9.07 i kontraktens vedlegg, der det opplyses at "*...frakt kommer i tillegg*". Dermed opprettholdes kravet om kr 1 759,65 ekskl mva, 2 199,56 inkl mva.

Annet

- Vedrørende avtrekkskanal fra kjøkken vises det til at forbrukeren, i post 27 i *endringsavtale nr. 1*, trakk ut og fikk et fratrekk for kjøkkenventilatorer stort kr 2 400. Dermed avvises kravet om ytterligere fradrag.
- Entreprenøren bekrefter at han vil kreditere kr 8 500 for en skadet ytterdør når han får den skadede levert tilbake etter at forbrukeren, i hht avtale, selv har stått for bestilling og montering av ny dør.
- Vedrørende forbrukerens merutgifter til elektriker knyttet til NEK 400, vises det til svaret under overnevnte "*Pkt 30 Hulltaking for el-punkter*". Entreprenøren aksepterer ikke å skulle kreditere noe for dette forholdet.
- Entreprenøren viser for øvrig igjen til at det opprinnelige kostnadsoverslaget *kun* var et "*overslag*", og avviser dermed at han har villedet forbrukeren.

Pipehatt

Entreprenøren viser til leveransebeskrivelsens pkt 6.05, og anfører at levering av pipe inkl "*helbeslag og pipehatt*" er forbrukerens ansvar, jfr første setning under pkt 6.00.

Indeksregulering - prisstigning

Entreprenøren viser til kontraktens pkt 5.3, og at det der avtales at kontraktsummen skal indeksreguleres. Kommunens saksbehandlingstid hevdes å ha vært opp i mot den tiden de (i hht til SAK10) hadde anledning til å bruke. Dermed avvises kravet om deling av summen for prisstigning.

Støpt gulv

Entreprenøren anfører at varmekabler og underlaget for disse er levert i hht pkt 12.00 i vedlegget til kontrakten. Dessuten viser han til at det i pkt 6.00 opplyses at "*...påstøp for*

varmekabler med mer leveres ikke, besørges av og monteres av forbruker". Dermed avvises forbrukerens utsagn om at det burde vært medtatt noe om dette i kostnadsoverslaget.

Rørlegger

Entreprenøren viser til at det i pkt 11.00 i vedlegget til kontrakten opplyses at det leveres *"2 stk veggmonterte dusjer..."*.

Feil og mangler

- Entreprenøren bekrefter at det ikke er montert ringeklokken, men han hevder å ha fått beskjed fra elektrikerens om at *det* skjedde fordi forbrukeren hadde gitt beskjed om at han selv skulle skaffe en trådløs klokke. Kravet om kreditering av kr 2 000 kommenteres ikke.
- Entreprenøren bestrider at det er inntegnet noen veranda ut fra kontoret. Han hevder tegningen kun viser en *"støpt platting"*, og at denne i hht pkt 6.06 i vedlegget til kontrakt ikke inngår i leveransen.
- Vedrørende høyden på terrenget vises det til at forbrukeren selv hadde ansvaret for utomhusarbeidene, og at utgangspunktet var gitt da arbeidene med oppføringen av boligen ble igangsatt.
- Når det gjelder påviste skader i kjøkkenet, opplyses det at de forholdene som ble *"akseptert under overleveringen vil bli utbedret/flikket"*. (Ikke fremlagt noen protokoll)

Forbrukeren svarer i brev 30. april 2012. Han reagerer på at entreprenøren fremsetter *"trusler"* om forsinkelsesrenter på utestående beløp, all den stund han brukte hele 2 måneder på å svare på hans klage fra 30. januar 2012. Forbrukeren erkjenner at han har fått medhold i enkelte av sine innsigelser mot sluttoppstillingen, men han opplyser at han savner en oppsummering eller tabell fra entreprenøren som viser det hele.

Brannvegg

Forbrukeren erkjenner at han opererte med feil tall for kreditering (kr 27 188) og at rett tall skulle være kr 12 688, i hht første "versjon" av endringsavtale nr. 1. Han anfører at *"det tidligere har vært enighet om at kr 12 688 skulle trekkes ut pga det ikke ble lagd brann/lydskille mellom bod og leilighet"*. Han viser for øvrig til entreprenørens e-post fra 7. desember 2010, der entreprenøren gir beskjed om at det *kan* inngås egen avtale om fratrekket, da det ikke er hensiktsmessig å bygge en dobbel vegg da det ikke skal gå noen trapp innenfra og ned i kjelleren. (Må bety at det ikke ble bygget noen "brannvegg")

Indeksregulering - prisstigning

Det vises til entreprenørens e-post fra 17. februar 2010, og hans utsagn om at:

Vi har god erfaring med å få igjennom byggesøknader i henhold til folks ønsker, så jeg ser ikke på denne saken som nevneverdig problematisk

Det anføres at entreprenøren burde ha forstått at byggesaksbehandlingen i kommunen ville ta relativt lang tid, da søknaden også inneholdt en dispensasjonssøknad, og at han følgelig også burde innsett at den stipulerte summen som igjen hevdes å ha vært kr 15 000, ikke kunne holde. Dermed opprettholdes kravet om at partene, som en minnelig løsning, dekker hver sin halvdel av de kr 74 425.

Heving av tak i loftstue