

Protokoll i sak 679/2012

for

Boligtvistnemnda

04.09.13

Saken gjelder:

Reklamasjoner og krav om dagmulkt

1. Sakens faktiske sider

Entreprenøren markedsfører leiligheter i en firemannsbolig via et prospekt, og forbrukeren kjøper en av leilighetene ved at partene 1. desember 2009 inngår *"Kontrakt om rett til tomt med selveierbolig som ikke er fullført, herunder fritidshus"*. Vederlaget avtales i pkt 6.1 til kr 2 590 000 hvorav kr 900 000 er vederlag for tomten. Beløpet skal i hht pkt 6.5 ikke indeksreguleres.

I pkt 9.2 avtales det at:

Selgeren skal ha boligen klar til overtakelse på dato: 31.03.2010

Overnevnte prospekt er medtatt som ett av vedleggene til kontrakten, mens det for *"Leveransebeskrivelse"* er kryssset av for at en slik ikke er *"relevant"*. Tross det har entreprenøren fremlagt en *"Prosjektbeskrivelse"* datert 30. oktober 2007, som ubestridt hevdes å være en del av kontraktdokumentene.

I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at hun foretok *"oppgradering"* av tilbudt standard i flere rom, men at hun da brukte de samme firmaene som entreprenøren.

Det avholdes overtakelsesforretning 29. april 2010. Protokollen, som er signert av begge parter, er uten merknader. I klagen for nemnda opplyser imidlertid forbrukeren at hun til befaringen hadde *"laget en ferdig skrevet liste"* med punkter, og at byggelederen tok denne med seg.

Kjøkkeninnredningen inngikk, i hht leveransebeskrivelsen, i entreprenørens leveranse, men forbrukeren tar direkte kontakt med kjøkkenleverandøren i brev datert 13. juni 2010. Hun reklamerer på diverse mangler knyttet til overflater. Dessuten opplyses det at avtrekksvifta ikke fungerer, samtidig som det etterlyses bruksanvisning. I tillegg hevdes innvendig sagd hull for ledning å være for stort.

Overnevnte prospekt er medtatt som ett av vedleggene til kontrakten, mens det for *"Leveransebeskrivelse"* er krysset av for at en slik ikke er *"relevant"*. Tross det har entreprenøren, for nemnda, fremlagt en *"Prosjektbeskrivelse"* datert 30. oktober 2007, som ubestridt hevdes å være en del av kontraktdokumentene.

I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at hun foretok *"oppgradering"* av tilbudt standard i flere rom, men at hun da brukte de samme firmaene som entreprenøren.

Etter at boligen blir tatt i bruk fremsetter forbrukeren krav om dagmulkt for forsinket overlevering. Hun hevder også at en rekke forhold påpekt ved ett-årsbefaringen 25. mai 2012 ikke er utbedret. Da partene ikke kommer til enighet, fremmer forbrukeren sak for Boligtvistnemnda 12. november 2012 med krav om dagmulkt og utbedring av feil og mangler.

2.2 Dagmulkt

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren opplyser at hun fikk overlevert boligen 20. april 2010, og tok denne i fullt bruk fra samme dato, selv om overtakelsesprotokollen ikke ble signert før 29. april. Selv om protokollen er uten merknader, hevder forbrukeren at hun leverte et håndskrevet notat til entreprenørens byggeleder, der hun hadde listet opp feil og mangler, og at han lovte å sørge for at disse ble utbedret. Hun hevder at vedkommende krevde hennes underskrift på protokollen for at dette skulle skje. Forbrukeren viser til at boligen i hht kontaktens pkt 9.2 skulle overleveres innen 31. mars 2010. Hun anfører at forsinkelsen dermed ble på 19 kalenderdager. For disse krever hun dagmulkt stor kr 50 331.

Entreprenøren bekrefter 7. juni 2013 at *"dette stemmer i grove trekk"*. Han hevder imidlertid at boligen ble levert fra hans side den 29. mars 2010, men at forbrukeren nektet å skrive under på protokollen siden hun ikke var ferdig med ferdigstillelsen av sine tilleggsbestillinger, og ville vente med overtakelsen til hun var ferdig med disse. Tilleggsbestillingene opplyses i hovedsak å være knyttet til badet i form av badekar og innbygging av dette, samt innkasssing av toalett og en badstue som hun skulle ha på vaskerommet. Disse leveransene hevdes ubestridt avtalt direkte mellom forbrukeren og forskjellige leverandører. Entreprenøren avviser dermed dagmulktskravet.

Forbrukeren hevder imidlertid 7. juni 2013 at dette *"ikke stemmer i det hele tatt"*, og at hun selv monterte badstueinnredningen etter overtakelsen.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til buofl §§ 14 og 15 om innkalling til og konsekvensene av gjennomført overtakelsesforretning. Selv om entreprenøren hevder at han overleverte boligen 29. mars 2010, så erkjenner han samtidig at forbrukeren nektet å overta på dette tidspunktet. Ingen av partene har fremlagt noen innkalling til denne overleveringen. Forbrukeren har for øvrig heller ikke erkjent at det ble gjort noe forsøk på overlevering 29. mars.

Entreprenøren har ikke bestridt at forbrukeren først tok boligen i bruk 20. april. Han har heller ikke bestridt at han krevde forbrukerens underskrift på protokollen 29. april 2010, og at han mottok et håndskrevet notat med angitte feil og mangler, selv om disse forholdene ikke er nedtegnet i protokollen.

Som den profesjonelle part må entreprenøren ha ansvaret for den uklarheten som er skapt. Nemnda kommer til at boligen skal anses som overtatt 20. april 2010, og at forsinkelsen således var på 20 kalenderdager. Da kjøpet av tomta inngikk i kontrakten blir dagsatsen, i hht buofl § 18 andre ledd, 0,75 promille av det totale vederlaget pr kalenderdag, dvs kr 1 986,75. Entreprenøren skal således betale dagmulkt stor kr 39 735.

2.3 Renne på balkong

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukeren krever at entreprenøren skal montere takrenner langs kanten på balkongen som befinner seg over hennes inngangsparti.

Entreprenøren avviser kravet med at slike renner ikke er oppgitt å inngå i hans leveranse i hht beskrivelsen. Der er det kun angitt at det leveres renner på tak.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til buofl § 7 første ledd om at:

Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis og elles vareta forbrukarens interesser og omsynet til miljøet med tilbørleg omsut. Så langt tilhøva gjev grunn til det, skal entreprenøren samrå seg med eller rettleie forbrukaren.

I et tilfelle som dette må det anses som lite gunstig at vann kan renne ned på inngangspartiet fra overliggende balkong. Nemnda kommer til at forbrukeren hadde rimelig grunn til å forvente at det var montert en renne som ledet vannet til siden, og at det således foreligger en mangel når det ikke er gjort. Entreprenøren skal følgelig montere en renne på balkongen over inngangen. Dette skal være utført innen 15. oktober 2013.

2.4 Hovedinngangsdør

2.4.1 Partenes anførsler

I protokollen fra ett-årsbefaringen er det oppgitt at hovedinngangsdøra er skjev på hengslesiden, og at det er for stor åpning på lås-siden.

Forbrukeren bekrefter 4. februar 2013 at justering har blitt foretatt, men hun hevder at døra fortsatt er skeiv, og at åpningen på lås-siden fortsatt er for stor. Dessuten hevder hun at karmene ble påført hakk under justeringen.

Entreprenøren viser i tilsvaer fra 24. mai 2013 til at døra *er* justert. Han hevder at den etter det ble "*funnet i orden*", men 28. mai står forbrukeren fast ved at "*det nå er like stor åpning på lås-siden som tidligere*".

2.4.2 Nemndas synspunkter

Nemnda har ikke tilstrekkelig grunnlag til å uttale seg om det her foreligger en mangel eller ei, jf buofl § 25. Det forutsettes imidlertid at entreprenøren sjekker døra og vurderer om den skal/må justeres. Dette skal gjøres innen 15. oktober 2013.

2.5 Fuktmerker pipe stuetak

2.5.1 Partenes anførsler

I protokollen fra ett-årsbefaringen oppgis det at det er "*påvist fuktmerker ved pipe i stuetak*". Forbrukeren krever at forholdet utbedres.

Entreprenøren opplyser 24. mai 2013 at han skal montere hulkillist rundt pipe, og at forbruker, som for øvrig er hørselshemmet, har opplyst at hun vil ha ledning for teleslynge

montert bakom lista. Det hevdes at hun også har gitt uttrykk for at hun vil ha samme type list og ledning i hele leiligheten, og at hun derfor har gitt "ordre" om å avvente monteringen rundt pipa inntil videre. Entreprenøren opplyser at han grunnet dette avventer forbrukerens bestilling.

Forbrukeren bekrefter at hun ønsker å legge ledning for teleslynge bak alle taklister i leiligheten, og at hun har tilbudt seg å betale "*mellomlegget selv*", men hun bestrider at hun har gitt entreprenøren "ordre" om ikke straks å montere lista rundt pipen. Dermed ber hun om at snekkeren kommer så snart som mulig for å få dette gjort.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at det er enighet mellom partene om at entreprenøren skal montere en hulkillist rundt pipa, med en bredde som dekker fuktmerkene. Arbeidet skal være utført innen 15. oktober 2013.

2.6 Varmvannsbereder

2.6.1 Partenes anførsler

I protokollen fra ett-årsbefaringen 25. mai 2012 oppgis det at "*varmtvannsbereder lekker*". I tilsvaret fra 4. februar 2013 opplyser forbrukeren at berederen har lekket "*mer eller mindre konstant siden innflyttingsdatoen*". Det erkjennes at entreprenøren har lovt å sørge for utbedring, men det opplyses at *det* ikke har skjedd.

I tilsvaret fra 24. mai 2013 opplyser entreprenøren at han skal "*sørge for utbedring*".

2.6.2 Nemndas synspunkt

Nemnda forutsetter at entreprenøren gjør som lovt.

Nemnda viser for øvrig til at forbrukeren 28. august 2013 fremla fotografier som viser at veggplatene rundt berederen har fuktskader, sannsynligvis fra fuktighet som har trukket opp fra gulvet. Entreprenøren har ikke kommentert forholdet, men det forutsettes at entreprenøren også utbedret dette forholdet.

Utbedringene skal skje innen 15. oktober 2013.

2.7 Utvendig vannkran

2.7.1 Partenes anførsler

I protokollen fra ett-årsbefaringen 25. mai 2012 opplyses det at utvendig vannkran har en uakseptabel plassering. Tidligere er dette også påpekt i en takstrappport fra 27. januar 2012 der det opplyses at den aktuelle tappekranen er til felles bruk for 2 leiligheter. Den er plassert utenfor et soveromsvindu i forbrukerens leilighet.

I tilsvaret fra 24. mai 2013 opplyser entreprenøren at han skal "*etablere egen kran for leilighet oppe*".

2.7.2 Nemndas synspunkt

Nemnda forutsetter at entreprenøren gjør som lovt. Utbedringen skal skje innen 15. oktober 2013.

2.8 Mangler med kjøkkeninnredning og rørleggerarbeid

2.8.1 Partenes anførsler

I protokollen fra ett-årsbefaringen er det flere punkter som berører kvalitet og utført arbeid knyttet til kjøkkeninnredning og rørleggerarbeid i bad. Forbrukeren krever at forholdene utbedres. Hun krever for øvrig i pkt 21 at entreprenøren skal skaffe maling til nødvendig flikkmaling av kjøkkeninnredningen.

Entreprenøren avviser kravene med at det dreier seg om forhold og leveranser som forbrukeren har bestilt direkte, uten om han. I tilsvaret fra 24. mai 2013 lover han imidlertid å skaffe maling for flikkmaling.

I tilsvaret fra 28. mai 2013 bekrefter forbrukeren at hun bestilte "*kjøkken og bad*" direkte, men hun poengterer at hun benyttet de samme firmaene som entreprenøren brukte.

2.8.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at forbrukeren, direkte uten om entreprenøren, erkjenner at hun bestilte arbeidet og leveransene knyttet til kjøkkeninnredningen, og de leveransene til bad som hun reklamerer på. Selv om leveranser og arbeid ble utført av de samme leverandørene som entreprenøren benyttet, gis forbrukeren ikke medhold i at entreprenøren skal gjøres ansvarlig for sluttresultatet.

Det forutsettes imidlertid at entreprenøren innen 15. oktober 2013 skaffer lovt maling til flikkmaling.

2.9 Mangel - elektriker

2.9.1 Partenes anførsler

I protokollen fra ett-årsbefaringen opplyses det at elektrikeren har lagt ledning i trekkerør løst på gulv under oppvaskbenk. Forholdet opplyses oppdaget da forbruker skulle montere sokkelskuffer og løsnet sokkelfronter.

Entreprenøren opplyser i tilsvaret fra 24. mai 2013 at trekkerøret opprinnelig var tenkt klamret fast til vegg, men "*sidan oppstikk og anna røyr også går der er det ikkje mulig å få inn sokkelskuff*". Dermed opplyser han at det ikke er gjort noe med forholdet.

2.9.2 Nemndas synspunkter

Partene har ikke opplyst noe om hvorvidt den leverte løsningen er forskriftsmessig. I den grad den eventuelt *ikke* er det, skal forholdet utbedres innen 15. oktober 2013. Dersom løsningen *er* forskriftsmessig kommer nemnda til at den ikke utgjør noen mangel, jf buofl § 25.

2.10 FDV-dokumentasjon ventilasjonsanlegg

2.10.1 Partenes anførsler

I protokollen fra ett-årsbefaringen etterlyser forbrukeren bruks- og vedlikeholdsveiledning for ventilasjonsanlegget.

I tilsvaret fra 24. mai 2013 opplyser entreprenøren at han skal "*sende over*" dette.

2.10.2 Nemndas synspunkt

Nemnda forutsetter at overnevnte skjer innen 15. oktober 2013.

3. Konklusjon

- Entreprenøren skal betale dagmulkt for 20 kalenderdager stor kr 39 735.
- Entreprenøren skal montere en renne på balkongen over inngangspartiet.

- Entreprenøren skal sjekke hovedinngangsdøra og vurderer om den skal/må justeres.
- Entreprenøren skal montere en hulkillist rundt pipa, med en bredde som dekker fuktmerkene.
- Entreprenøren skal sørge for at forholdet med lekkasje på varmtvannsbereder utbedres, samt skifte veggplater med fuktskader
- Entreprenøren skal sørge for at det etableres en egen utvendig tappekran for leiligheten over forbrukerens
- Entreprenøren skal skaffe lovt maling til flikkmaling av/på kjøkkeninnredning.
- Entreprenøren skal, dersom levert løsning ikke er forskriftsmessig, utbedre forhold med trekkerør lagt løst på gulv under kjøkkeninnredning.
- Entreprenøren skal sørge for at forbrukeren får bruks- og vedlikeholdsveiledning for ventilasjonsanlegget.
- Overnevnte utbedringer skal være foretatt innen 15. oktober 2013
- For øvrig gis forbrukeren ikke medhold

Rørleggerarbeid med ”tilhørende” leveranser av utstyr inngikk, i hht leveransebeskrivelsen, i entreprenørens leveranse, men forbrukeren tar direkte kontakt med rørleggeren i brev datert 24. januar 2011. Det reklameres på:

- tett sluk / delvis tett sluk på bad
- knust spotlight
- riper i vask
- rusten toalettbørsteholder
- rusten bossbøtte
- manglende silikon langs badekar
- feil på boblebadekar og innredning
- varmtvannsbereder

For de fleste forholdene gis det en nærmere beskrivelse. Forbrukeren opplyser at hun i mai 2011 sendte brev knyttet til *”baderomsinnredning / sluk / varmtvannsbereder”* (ikke fremlagt for nemnda), men at hun aldri mottok noen tilbakemelding, heller ikke på senere sendte SMS-meldinger. Da det nå har gått lang tid uten at utbedringer er foretatt, anmoder forbrukeren om at rørleggeren heller gir en økonomisk kompensasjon.

Rørleggeren svarer i et udatert brev. Han opplyser at han er kjent med at en takstmann har foretatt en befaring av forbrukerens leilighet, og at han vil *”avvente”* til han har fått kopi av rapporten. (Ikke fremlagt for nemnda) Da forbrukerens reklamasjon på varmtvannsberederen åpenbart går ut på at denne har en lekkasje, bemerker han allikevel at berederen ikke ville klart å produsere nok varmt vann til forbruk dersom det medførte riktighet at *”det konstant var lekkasje fra denne”*. Alle krav om økonomisk kompensasjon knyttet til baderom og varmtvannsbereder avvises.

Forbrukeren skriver til entreprenøren 31. januar 2011. (Brevet er datert 2010, men det er åpenbart feil) Hun viser til buofl § 11, og anfører at det ikke foreligger noen avtale eller krav om ekstra byggetid. Det anføres at leiligheten ikke ble levert før 20. april 2010, og at det var 19 dager for sent i forhold til avtalt byggetid. Dermed kreves dagmulkt i hht buofl § 18. Dagsatsen opplyses å være kr 2 649 slik at totalbeløpet blir kr 50 331.

Det vises imidlertid til at selve overtakelsesforretningen ble gjennomført 29. mars. Selv om protokollen ikke har med noen merknader, hevdes det at det under befaringen ble påpekt en rekke forhold som ikke ble notert. Slike angis.

Forbrukeren hevder for øvrig at hun, da hun kjøpte leiligheten, ble informert om at *”varmegjenvinningsanlegget var nok som oppvarming av heile bustaden uten behov for evt. tilleggsfyring på vinteren”*. Dette anføres at dette ikke stemmer, da *”anlegget renser kun lufta i bustaden”*. I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at hun *”selvsagt måtte skaffe varmepumpe til oppvarming”*.

Det uttrykkes et håp om at man kan komme til en snarlig løsning.

Forbrukeren sender 20. mai 2011 brev til malerfirmaet, som hun i klagen for nemnda opplyser også stod for murerarbeidet med innkledning av boblebad. Hun opplyser at hun helt siden hun tok leiligheten i bruk har vært plaget av ta sluket /avløpet under boblebadekaret har gått tett slik at vann har rent ut over gulvet. Hun opplyser at hun samme dag sender et brev til entreprenøren om dette, og anmoder han om å sørge for at det foretas en kamerainspeksjon av avløpsrøret. Forbrukeren opplyser at hun tidligere selv fjernet *”en mengde mureravfall, både*

Leca-stein og murpuss under boblebadet”, og at hun frykter for at årsaken til tett avløp kan være at noe slikt avfall har kommet ned i røret.

Forbrukeren opplyser for øvrig at all kommunikasjon må skje via mail/SMS pga døvhet.

I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at hun mottok som svar at malerfirmaet der de fraskrev seg alt ansvar for feil på badet, og at de hevdet at *”de aldri hadde utført murerarbeid”*.

Forbrukeren skriver nytt brev til kjøkkenleverandøren 23. januar 2012. Hun tar opp de samme forholdene som i brevet fra 13. juni 2010 men viser også til et brev fra mai 2010. (Ikke fremlagt for nemnda) I tillegg reklameres det på en rekke andre forhold knyttet bl.a. til monteringen. Forbrukeren opplyser at hun etter å ha sendt brevet i mai 2010 ble lovet *”en fagmann som skulle skifte ut skapdører, list osv”*, men at hun ikke har hørt noe mer om dette. Hun opplyser videre at hun har *”hatt en takstmann som har påpekt store feil og mangler, for tynt lag med maling/manglende maling og feil montering, slik at kjøkkenet fremstår som et kjøkken med langt kortere brukstid enn forventet/langt lavere verdi enn jeg har betalt”*. Denne opplyses å ha vært kr 81 330,50.

Forbrukeren viser til den lange tiden som har gått uten at nye skapdører og lister har blitt montert, gir uttrykk for at hun nå *”forventer snarlig svar med lovnad om snarlig økonomisk refusjon”*. Dersom dette ikke skjer, varsles det at Forbrukerombudet vil bli kontaktet.

Overvente takstmann foretok besiktigelsen av forbrukerens leilighet 28. september 2011, mens hans rapport 10 punkter foreligger først 27. januar 2012, dvs etter at overnevnte brev til kjøkkenleverandøren ble sendt. Den inneholder ikke noe omkring mangler med kjøkkeninnredningen. I første punkt anbefales det at det monteres takrenne i fremkant på en veranda som befinner seg over forbrukerens inngangsparti. Situasjonen vises på fotografi.

I neste punkt vises det til at en utvendig vannkran som er til felles bruk for 2 leiligheter er plassert utenfor et soveromsvindu i forbrukerens leilighet. Plasseringen anføres å være *”uheldig”*, og det anbefales at utbyggeren finner en annen løsning.

I punkt B3 oppgis det at forbrukeren har opplyst at det ved flere anledninger har kommet vann ut fra varmtvannsberederens ekspansjonsventil, men at det ikke ble registrert avvik under synfaringen. Det anbefales imidlertid at utbyggeren foretar en kontroll av ventilen.

Pkt B4 og B9 gjelder dører som trenger justering. Det oppgis at dette vil bli utført som *”garantiarbeid”*.

Pkt B5, B6, B8 og B10 opplyses ikke å gi grunnlag for reklamasjon, mens det i et pkt B7 om en fargeforskjell på himlingsplater rundt skorsteinen opplyses at forskjellen kan ha oppstått pga fuktighet som har blitt påført platene da pipa ble pusset. Eventuell utbedring forslås utført med flikkmaling.

I klagen for nemnda anfører forbrukeren at takstmannen i sin rapport ikke har ført opp at *”vasken har store sprekker etter at overskap ble tatt ned flere ganger”*, og da *”dunket ned i vasken ved reparasjon av dørene”*. Dessuten mangler det et punkt om spotlight som hevdes ikke å være tilstrekkelig fastskrudd.

Forbrukeren skriver til kjøkkenleverandøren 19. mars 2012, og viser til overnevnte brev fra 23. januar. Hun beskriver prosessen omkring kjøp av endringer/tillegg før og under byggeprosessen, og hevder bl.a. at dette førte til rot, mange feil og mangler, og til slutt at kjøkkenet ble *"hastemontert"*. Det hevdes igjen at utbedringer har blitt lovet, uten at så har skjedd. I tillegg til tidligere reklamasjonspunkter nevntes 2 nye. En plate over mikrobølgeovn hevdes ikke å være skikkelig festet slik at *"rusk vil falle ned oppå"* ovnen. Dessuten er et hengsel på kjøleskapsdøra ødelagt. Forbrukeren opplyser at entreprenøren har fraskrevet seg ansvaret for reklamasjonene fordi kjøkkenet ble oppgradert fra hennes side. Det anmodes igjen om et snarlig svar.

Forbrukeren tar igjen kontakt med kjøkkenleverandøren via en e-post 14. mai 2012. Det vises til tidligere reklamasjoner og at intet har skjedd. Vedrørende det ødelagte hengselet på kjøleskapet anføres det at dette trolig opprinnelig var levert *"defekt/skeivt"*, da sannsynligheten for eventuell *"feil"* bruk avvises. Et fotografi av hengslet og ett av kjøleskapets spesifikasjoner vedlegges. (Særdeles uklare bilder. Tekst ikke lesbar)

I klagen for nemnda hevder forbrukeren at hun hadde en avtale med entreprenøren om at han skulle utbedre manglene på selve kjøkkeninnredningen, samt bistå med kontakt til kjøkkenleverandøren og rørleggeren da kjøkken og bad ble oppgradert i forhold til opprinnelig tilbudt leveranse.

Det avholdes ett-årsbefaring 25. mai 2012. Det fremgår av protokollen at en takstmann stilte *"frå objektivt hold for/på vegne av huskjøpar"* etter at han hadde avholdt en egen befaring 18. april. I protokollen som er ført i pennen av takstmannen, og signert av begge parter, listes det opp en rekke punkter med angivelse av *"løysing"*. Det angis at *"eventuelle marknader må utbedrast seinast innan 1. juli"*.

I en e-post til nemnda fra 2. mars 2013 opplyser forbrukeren at hun av entreprenøren ble informert om at anmerkningen *"Ok"* i protokollen skulle forstås som at hun godtok at entreprenøren *"skulle komme og reparere eller montere det som manglet"*. Der det ble skrevet *"Ok"* i tillegg til kjøkkenleverandør eller rørlegger som ansvarlig firma, skulle *det* forstås som at entreprenøren skulle kontakte disse som hjelp til å få ordnet det aktuelle forholdet.

Fra protokollen:

Pkt	"Stikkord" fra innhold protokoll ett-årsbefaring	"Stikkord" fra anbefalt løsning	Påførte anmerkninger (trolig av takstmannen)
1	Mangler rekkverk begge sider – trapp til carport + nedgang til leilighet	Montere rekkverk av ca 45 mm imp. Rundstokk på syrefast stålbeslag	Ok «Entreprenøren»
2	Mangler takrenne front altan over inngangsparti	Montere renne med maks. bredde 100 mm + nedløp	Sjekke opp om «entreprenøren» leverer dette
3	Uakseptabel plassering utvendig vannkran. Mangler sluk ved kran	<i>Ikke foreslått løsning</i>	Plassere 1 ny stk oppe
4	Hovedinngangsdør skjev ved hengsleside – for stor åpning på lås-side	Justere karm og dørblad	Juster, ok «entreprenøren»
5	Påvist fuktmerker ved pipe i stuetak	Montere list som skjuler fuktmerkene	Ok «entreprenøren»
6	Ikke tilfredsstillende ventilrister og ventilasjon ved integrert kjøleskap. Hengsel røket. Ikke tålt vanlig bruk	Montere rist i oppføring mot tak, eller ved venstre side mot benkareal	«Entreprenøren» «Kjøkkenleverandøren»
7	Levert bæreskiner i ubehandlet blankstål i barløsning. Lite fint. Burde vært pulverlakkert hvitt stål	Montere hvit tynnplate oppunder som skjuler stålet. Mål B 0,308m x 1,783m	«Kjøkkenleverandøren»/Kunde
8	Uferdige foringer kjøkkeninnredning.	<i>Ikke foreslått løsning</i>	«Kjøkkenleverandøren»/Kunde

	Hulrom skulle vært skjult		
9	Sluk under boblebadekar vanskelig tilgjengelig for vedlikehold	Forbrukeren må etablere spesiell rutine for hyppig rengjøring. Indikert at slange med spyledyse kan være løsning	«Rørleggeren» Kunde
10	Drenering til sluk utenfor badekar er for lite. Bør øke åpning for drenering	Rist bør monteres minst 12 mm høyere	«Rørleggeren» Kunde
11	Utgår		
12	Sidelister på dør badside må avkappes i høyde for fugeklarering og fuges	<i>Ikke foreslått løsning</i>	Ok
13	Åpning for drenering av vann på gulv til sluk under boblebadekar feil plassert. "Treffer" ikke sluket.	<i>Ikke foreslått løsning</i>	«Rørleggeren»
14	Varmtvannsbereder lekker	Etterservice må utføres	Ok «Entreprenøren»
15	Rørlegger montert skap med lys-topp for tett mot spotter. Speildør tar opp i lystoppen.	Etterservice fra rørlegger må foretas. Evnt. omlevering for tilfredsstillende resultat	«Rørleggeren»
16	Ikke fuget mot vegg/tilslutning etter at rørlegger demonterte badekar fordi dyse var knekt ved første montering	<i>Ikke foreslått løsning</i>	«Rørleggeren»
17	Rørlegger lagt røropplegg til varmt og kaldt vann løst på gulv frem til oppvaskbenk. Ikke klamret. Oppdaget da forbruker skulle montere sokkelskuffer og løsnet sokkelfronter	<i>Ikke foreslått løsning</i>	Ok «Entreprenøren»
18	Elektriker lagt ledning i trekkerør løst på gulv under oppvaskbenk. Oppdaget da forbruker skulle montere sokkelskuffer og løsnet sokkelfronter	<i>Ikke foreslått løsning</i>	Ok «Entreprenøren»
19	Låsebord på søyle/drager må utføres med impregnert bord med minste bredde 125 mm. Anføres "gjengs"	Hullplate	Ok
20	Bruks- og vedlikeholdsveiledning for ventilasjonsanlegget må leveres		Ok Sendt ut
21	Kjøkkenleverandør bør levere flikkmaling til kjøkkenfronter		Ok «Kjøkkenleverandøren»

Forbrukeren mottar 11. juni 2012 en e-post fra kjøkkenleverandøren om hennes siste henvendelse vil bli ”*behandlet så fort som mulig*”. Da *det* åpenbart ikke skjer, purrer hun på svar 17. september.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 12. november 2012. Hun viser til ”*siste takst*”, dvs her si overnevnte rapport fra ett-årsbefaringen, samt fremlagte kopier av korrespondanse med entreprenør og leverandører. Det kreves at mangler utbedres, uten at disse konkretiseres, og at entreprenøren skal betale dagmulkt stor kr 50 331 for forsinket overlevering.

Entreprenøren gir tilsvarende i e-post 18. januar 2013. Han vedlegger kopi av den takstrapporten som forbrukeren fremskaffet, samt kopi av rapporten fra ett-årsbefaringen. Entreprenøren opplyser at han *før* takstmennene ble innkoblet hadde hatt en ett-årsbefaring med forbrukeren, men at han da ikke lykkes med å få forbrukeren til å signere protokollen. (Slik protokoll er ikke fremlagt. Den som *er* fremlagt, datert 25. mai 2012, *er* signert av forbrukeren)

Entreprenøren hevder at han har utbedret alle forhold medtatt i den første takstrapporten fra 27. januar 2012, bortsett fra å montere takrenne på balkong, og flytting av utvendig vannkran. Disse forholdene hevdes ikke å være omfattet av kontraktens leveranse.

Når det gjelder protokollen etter ett-årsbefaringen vises det til at den angir hva skal utbedres, og hva forbrukeren skal ordne selv. Entreprenøren anfører at han mener seg ferdig med sine utbedringsarbeider i september 2012. Dermed gir han uttrykk for at han ikke kan se hvordan han kunne ha håndtert sakene på annen måte.

Kravet om dagmulkt kommenteres ikke.

Forbrukeren gir tilsvare i e-post 4. februar 2013. Hun viser til at hun tidligere har klaget på mangelfull informasjon vedrørende behovet for oppvarmingsløsning for leiligheten, og at hun har krevd dagmulkt. Hun opplyser at hun også har reagert på mangelfull informasjon vedrørende levering av garderobeskap. Entreprenøren oppgis å ha avslått krav knyttet til disse forholdene.

Forbrukeren hevder at entreprenøren fikk et håndskrevet notat med en liste over feil og mangler da han kom til leiligheten første gang (må ha vært under overtakelsesforretningen), og at han da lovte at *"alt skulle bli ordnet med en gang"*, betinget av at hun undertegnet protokollen. Hun anfører at hun således *"ble lurt til å skrive under på tomt dokument"*, og at entreprenøren ga uttrykk for at *det kun var en "formalitet som måtte ordnes før han kunne be håndverkerne om å ordne feil og mangler"*.

Forbrukeren kommenterer enkelte punkter i protokollen fra ett-årsbefaringen:

Pkt	"Stikkord" fra innhold protokoll ett-årsbefaring 25.05.12	"Stikkord" fra forbrukerens kommentarer i tilsvar 04.02.13
1	Mangler rekkverk begge sider – trapp til carport + nedgang til leilighet	Rekkverk langs trapp til carport utbedret av snakker
2	Mangler takrenne front altan over inngangsparti	Ikke utbedret
4	Hovedinngangsdør skjev ved hengsleside – for stor åpning på lås-side	Bekrefter at justering ble foretatt, men stort hakk påført karm. Døra fortsatt skeiv, og åpning på lås-side fortsatt for stor. Også justert innerdører, men lagde mange hakk
5	Påvist fuktmerker ved pipe i stuetak	Utbedring ikke foretatt
6	Ikke tilfredsstillende ventilrister og ventilasjon ved integrert kjøleskap. Hengsel røket. Ikke tålt vanlig bruk	Ikke utbedret
7	Levert bæreskinner i ubehandlet blankstål i barløsning. Lite fint. Burde vært pulverlakkert hvitt stål	Ikke utbedret
8	Uferdige foringer kjøkkeninnredning. Hulrom skulle vært skjult	Ikke utbedret
9	Sluk under boblebadekar vanskelig tilgjengelig for vedlikehold	Ikke utbedret
10	Drenering til sluk utenfor badekar er for lite. Bør øke åpning for drenering	Ikke utbedret
13	Åpning for drenering av vann på gulv til sluk under boblebadekar feil plassert. "Treffer" ikke sluket.	Ikke utbedret
14	Varmtvannsbereder lekker	Lekkasje mer eller mindre konstant siden innflyttingsdatoen. Lovet utbedring men intet skjedd
15	Rørlegger montert skap med lys-topp for tett mot spotter. Speildør tar opp i lystoppen.	Rørlegger tatt ned overskap flere ganger under montering. Spotter falt ned i vask og knust. Vask har sprekk som blir større. Vasken må skiftes.
17	Rørlegger lagt røropplegg til varmt og kaldt vann løst på gulv frem til oppvaskbenk. Ikke klamret. Oppdaget da forbruker skulle montere sokkelskuffer og løsnet sokkelfronter	Ikke utbedret
18	Elektriker lagt ledning i trekkerør løst på gulv under oppvaskbenk. Oppdaget da forbruker skulle montere sokkelskuffer og løsnet sokkelfronter	Ikke utbedret
19	Låsebord på søyle/dragar må utføres med impregneret bord med minste bredde 125 mm. Anføres "gjengs"	Ordnet av snekker
20	Bruks- og vedlikeholdsveiledning for ventilasjonsanlegget	Hevdes ikke mottatt

	må leveres	
--	------------	--

Forbrukeren anfører at entreprenøren, i overnevnte protokoll fra ett-årsbefaringen, skulle ha oppgitt et beløp pr punkt som skulle utbetales dersom forholdet ikke var utbedret innen fristen 1. juli.

Forbrukeren gir supplerende opplysninger om protokollen fra ett-årsbefaringen i e-post 2. mars. Hun bekrefter for øvrig at rekkverk på utvendige trapper er montert.

Entreprenøren gir tilsvaer 24. mai 2013. Når det gjelder kravet om dagmulkt vises det til opplysningen i forbrukerens brev datert 31. januar 2010, (skal åpenbart være 2011) om *"....protokoll for overtakelse som blei gjennomført 29.03.2010,...."*. Da dette var 2 dager før avtalt dato for overlevering i kontraktens pkt 9.2 avvises kravet.

Entreprenøren opplyser for øvrig at forbrukeren *"i ettertid"* bestilte *"innbygging av badekar og toalettkasse"*. Dermed ber han om at nemnda *"ser vekk i fra krav om dagmulkt i sin heilhet"*.

Vedrørende punktene i protokollen fra ett-årsbefaringen hevdes det at *"en del"* er utbedret, men at *"ein del av desse og nokon fortsatt står opne i påvente av utfall i denne sak"*. Entreprenøren kommenterer de enkelte punktene i protokollen:

Pkt	"Stikkord" fra innhold protokoll ett-årsbefaring	Påførte anmerkninger (trolig av takstmannen)	"Stikkord" fra entr. tilsvaer 24.05.13
1	Mangler rekkverk begge sider – trapp til carport + nedgang til leilighet	Ok «Entreprenøren»	Er utbedret med rekkverk fra garasje og ned til bolig
2	Mangler takrenne front altan over inngangsparti	Sjekke opp om «entreprenøren» leverer dette	Renner på balkong ikke oppgitt i beskrivelsen – kun renner på tak. Ikke vist renne på tegning.
3	Uakseptabel plassering utvendig vannkran. Mangler sluk ved kran	Plassere 1 ny stk oppe	Skal etablere egen kran for leilighet oppe
4	Hovedinngangsdør skjev ved hengsleside – for stor åpning på lås-side	Juster, ok «entreprenøren»	Er justert og funnet i orden
5	Påvist fuktmerker ved pipe i stuetak	Ok «entreprenøren»	Skal montere hulkillist rundt pipe. Forbruker opplyses å ville ha ledning for teleslynge montert bakom lista, og samme type list og ledning i hele leiligheten. Hun hevdes å ha gitt "ordre" om å avvente, mens entreprenøren avventer forbrukerens bestilling
6	Ikke tilfredsstillende ventilrister og ventilasjon ved integrert kjøleskap. Hengsel røket. Ikke tålt vanlig bruk	«Entreprenøren» «Kjøkkenleverandøren»	Gjelder en "direktebestilling" mellom forbrukeren og kjøkkenleverandøren. Har formidlet forbrukerens reklamasjon til leverandøren. Kan ikke gjøre mer før evt. tilbakemelding
7	Levert bæreskiner i ubehandlet blankstål i barløsning. Lite fint. Burde vært pulverlakkert hvitt stål	«Kjøkkenleverandøren»/Kunde	Samme som pkt 6
8	Uferdige foringer kjøkkeninnredning. Hulrom skulle vært skjult	«Kjøkkenleverandøren»/Kunde	Samme som pkt 6
9	Sluk under boblebadekar vanskelig tilgjengelig for vedlikehold	«Rørleggeren» Kunde	Ikke med i leveransen. Montert etter midlertidig ferdigbefaring. Egen sak mellom forbrukeren og rørleggeren.

10	Drenering til sluk utenfor badekar er for lite. Bør øke åpning for drenering	«Rørleggeren» Kunde	Samme som pkt 9
11	Utgår		
12	Sidelister på dør badside må avkappes i høyde for fugeklarering og fuges	Ok	Skal utbedres av entreprenøren
13	Åpning for drenering av vann på gulv til sluk under boblebadekar feil plassert. "Treffer" ikke sluket.	«Rørleggeren»	Samme som pkt 9
14	Varmtvannsbereder lekker	Ok «Entreprenøren»	Skal sørge for utbedring
15	Rørlegger montert skap med lys-topp for tett mot spotter. Speildør tar opp i lystoppen.	«Rørleggeren»	Direkteleveranse fra rørlegger i hht avtale direkte mellom rørlegger og forbruker
16	Ikke fuget mot vegg/tilslutning etter at rørlegger demonterte badekar fordi dyse var knekt ved første montering	«Rørleggeren»	Samme som 15
17	Rørlegger lagt røropplegg til varmt og kaldt vann løst på gulv frem til oppvaskbenk. Ikke klamret. Oppdaget da forbruker skulle montere sokkelskuffer og løsnet sokkelfronter	Ok «Entreprenøren»	Var opprinnelig tenkt klamret fast til vegg, men <i>"sidan oppstikk og anna røyr også går der er det ikkje mulig å få inn sokkelskuff"</i> . Derfor ikke gjort noe med.
18	Elektriker lagt ledning i trekkerør løst på gulv under oppvaskbenk. Oppdaget da forbruker skulle montere sokkelskuffer og løsnet sokkelfronter	Ok «Entreprenøren»	Samme som pkt 17
19	Låsebord på søyle/drager må utføres med impregnert bord med minste bredde 125 mm. Anføres "gjengs"	Ok	Ferdig utbedret
20	Bruks- og vedlikeholdsveiledning for ventilasjonsanlegget må leveres	Ok Sendt ut	Sendes over
21	Kjøkkenleverandør bør levere flikkmaling til kjøkkenfronter	Ok «Kjøkkenleverandøren»	Skal leveres

Forbrukeren gir tilsvaer 28. mai 2013. Hun bestrider at leiligheten *"ble klargjort til rett tid"*, uten at *det* nærmere begrunnes.

Forbrukeren bekrefter at hun bestilte *"kjøkken og bad"* direkte, men hun poengterer at hun benyttet de samme firmaene som entreprenøren brukte, og at bestillingene ble gjort i god tid, slik at leveransene ikke skulle medføre forsinkelser knyttet til ferdigstillelsen.

Det bestrides at ytterdør er juster, da det nå er like stor åpning på lås-siden som tidligere.

Forbrukeren bekrefter at hun ønsker å legge ledning for teleslynge bak alle taklister i leiligheten, og at hun har tilbudt seg å betale *"mellomlegget selv"*, men hun bestrider at hun har gitt entreprenøren "ordre" om ikke straks å montere lista rundt pipen. Snekkeren kan snarest komme å få dette gjort.

Vedrørende døra til kjøleskapet er det tidligere opplyst at "innbyggingsdøra" foran selve kjøleskapsdøra er avmontert. Det opplyses at det ikke har skjedd noen vedrørende reklamasjonen knyttet til dette, og til kjøkkenskapene.

Heller ikke forholdene knyttet til rørleggerens leveranser er utbedret.

Nemndas sekretariatsleder sender melding til partene 4. juni med følgende tekst:

Vi har nå startet detaljarbeidet med å forberede saken for behandling i nemnda. I den anledning er det et forhold som vi ikke helt finner ut av. Det gjelder kravet om dagmulkt. Vedlegg 3 i klagen for nemnda er kopi av et brev fra «forbrukeren» datert 31.01.10. Rett årstall må vel være 2011? I brevet opplyses det at *"bustaden vart ikkje levert før*

20.04.2010". Videre står det i avsnittet under "...protokoll for overtakelse som blei gjennomført 29.03.2010, ...", mens protokollen som er fremlagt som vedlegg 4 i saken er datert 29.04.10.

Hva er da egentlig riktig dato for når boligen ble overtatt? Er noen av de overnevnte datoene feil?

Forbrukeren svarer 6. juni at:

Ja, årstall for dato jeg sendte brevet er feil, skal være 31.1.11
Etter kontrakt for boligkjøpere skulle leiligheten overtas 31.03.2010.
Men boligen ble levert først 20.04.2010, dvs over en måned for seint. Det ble ikke gitt beskjed om at innflytting ble utsatt. Overtagelsesforretning var 29.04.2010.

Nemndas sekretariatsleder svarer 7. juni:

Da tolker vi dette dit hen at du disponerte boligen fullt ut fra 20.04.2010, og da kunne flytte inn med alt ditt, men at den formelde overtakelsesforretningen først ble avholdt 29.04.10. Ok?

Forbrukeren svarer samme dag:

Ja, det stemmer.

Entreprenøren kommenterer overstående senere samme dag. Han skriver:

Dette stemmer i grove trekk, men vi hadde overtakelse av boligen levert fra vår side den 29.03.2010 (denne nekta ho og skrive under på sidan ho ikkje var ferdige med sine tilleggsbestillinger og ville vente med overtakelse til ho var ferdige med desse. Dette var i hovudsak ting på badet (badekar og innbygging av dette samt innkasssing av toalett og ei badstue som ho skulle ha på vaskerommet)
Dette var direkte avtalt mellom kunde og forskjellige leverandører, som vi forklarte at ikkje gjekk på vår leveranse utan og nå fram med dette. Vi meiner derfor at grunnlaget for krav om dagmulkt ikkje er til stede.

Forbrukeren kommenterer imidlertid at:

Nei, dette er heilt nytt for meg i alle fall. Det stemmer ikke i det hele tatt.
Badstue på vaskerommet monterte eg selv lenge etter at eg hadde flytta inn. Det var da ingenting ekstra arbeid for byggeselskapet med IR-saunaen eg satte inn der.
Overtagelsesprotokollen ble eg lurt til å skrive under på tomt skjema..
Eg hadde skrevet for hånd på et papirark feil og mangler som eg hadde funne i leiligheten. Fikk beskjed om at alt ville bli reparert snart bare eg skrev under på protokollen som var tom.

Forbrukeren gir 28. august supplerende opplysninger knyttet til lekkasjen fra varmtvannsberederen. Hun vedlegger 3 fotografier som viser at veggplatene rundt berederen er skadet av fuktighet, og opplyser at disse derfor trolig må skiftes.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Entreprenøren markedsfører, via et prospekt, leiligheter i en horisontal- og vertikaldelt firemannsbolig. Forbrukeren kjøper en av leilighetene i 1. etasje ved at partene 1. desember 2009 inngår "*Kontrakt om rett til tomt med selveierbolig som ikke er fullført, herunder fritidshus*". Vederlaget avtales i pkt 6.1 til kr 2 590 000 hvorav kr 900 000 er vederlag for tomten. Beløpet skal i hht pkt 6.5 ikke indeksreguleres.

I pkt 9.2 avtales det at:

Selgeren skal ha boligen klar til overtakelse på dato: 31.03.2010