

Protokoll i sak 680/2012

for

Boligtvistnemnda

16.05.13

Saken gjelder:

Krav om dagmulkt. Krav om erstatning for ulemper knyttet til mangler i vaskerom, ulemper knyttet til frosne vannrør, og redusert markedsverdi for bi-leilighet pga for lav romhøyde. Krav om fradrag knyttet til leveranser til kjøkken, bad og vaskerom.

1. Sakens faktiske sider

Forbrukeren mottar tilbud på en av entreprenørens standard hustyper 29. november 2010. Prisen for grunnmodellen opplyses å være kr 2 284 511, men etter opplisting av en rekke *"tilleggsbestillinger"* blir totalbeløpet kr 3 666 833. Det presiseres hva forbrukeren selv skal stå for, så som bl.a. *"byggegrop.....ferdig utsprengt/utgravd"*.

Forbrukeren anmoder om å få spesifisert hvilke kostnader som er medtatt for kjøkken i hovedleilighet og bi-leilighet, samt for hvert av 3 bad. Entreprenøren oppgir prisene i e-post 1. desember 2010, der også et vaskerom er medtatt.

Det er for nemnda fremlagt arkitekttegninger datert 5. april 2011, med oppgitt siste revideringsdato 10. mai 2011. Disse er signert av partene. Kontrakten mellom partene er ikke fremlagt for nemnda, men på et bilag til sjekklista fra trekantmøtet opplyses kontraktsdatoen å være 10. januar 2011, tross overnevnte datering av tegninger.

Det avholdes trekantmøte 16. mai 2011. I sjekklista, som er signert av begge parter, presiseres det bl.a.:

Fått info om, når behandling av gulv og vegger fra tiltakshavers side starter, har tiltakshaver akseptert underlaget med dens utførelse og form. Det vil si at eventuelle avvik på lodd og plassering er akseptert og kan ikke påklages. Tiltakshaver MÅ, før han starter behandling av gulv/vegger, sjekke lodd og plassering med «...entreprenørens» byggeleder

Kommunen gir byggetillatelse 26. september 2011.

7. desember 2012 til 14. mars 2013, datoen for når seksjonen hevdes å ville være på plass. Det kreves også erstatning for manglende utbedring av jordfeilen i vaskeromgulvet for tidsrommet 7. desember 2012 til 31. januar 2013. Videre kreves det erstatning for manglende høyde i bi-leiligheten, basert på *"tapt markedspris"*.

Entreprenøren gir tilsvarende 18. mars 2013. Tidligere utsagn og standpunkt gjentas. Entreprenøren erkjenner at det har vært problemer med frosne vannrør i hovedleiligheten, men hevder at rørleggeren tok tak i dette med en gang, og sørget for utbedring.

Utsagnet om berettiget stopp av byggetid opprettholdes med samme begrunnelse som fremført tidligere. Årsaken til at stansen ble så lang hevdes igjen å være at forbrukeren ikke var villig til å fjerne/rive den innredningen i garasjen som han allerede hadde satt opp. Entreprenøren står fast ved at forbrukeren hadde satt i gang med disse arbeidene uten tillatelse.

Vedrørende fratrekk knyttet til leveranser til bad, kjøkken og vaskerom erkjenner entreprenøren at det var problemer knyttet til *"tolkingen av det som var skrevet"*, men han viser til at det ble inngått en signert bindende avtale om forholdet.

Når det gjelder det synlige røret som kommer opp av gulvet i vaskerommet, anfører entreprenøren at dette skyldes en feil utførelse da bunnledningene ble lagt, men at det var forbrukeren som hadde ansvaret for dette arbeidet. Årsaken til at han allikevel valgte en vederlagsfri levering av en seksjon for montering på vegg, opplyses å være at denne ville skjule røret, og forhåpentligvis gi en fornøyd kunde. Siden forbrukeren nå krever erstatning for tiden han var uten seksjon, krever entreprenøren å få dekket sin kostnad forbundet med denne, stor kr 8 500.

Entreprenøren erkjenner at det tok lang tid å få elektrikerens til å utbedre jordfeilen i vaskeromgulvet, men han bestrider at rommet ikke kunne benyttes på grunn av dette. Dermed avvises kravet om erstatning.

Kravet om erstatning knyttet til for lav romhøyde i bi-leiligheten avvises med at forbrukeren ikke tidligere har reklamert på forholdet.

Forbrukeren opplyser 20. mars 2013 at det ikke var *hans* rørlegger som monterte røret som viser på innsiden av veggen i vaskerommet, men entreprenørens. I den grad *det ikke* stemmer, finner han det vanskelig å forstå hvorfor entreprenøren aksepterte å "kompensere" for forholdet ved å levere en veggseksjon for å bl.a. skjule røret. For øvrig ingen ytterligere kommentarer.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen

2.1 Innledning

Kontrakten mellom partene er ikke fremlagt for nemnda, men det fremgår av bl.a. et bilag til sjekklista fra trekantmøtet at den ble inngått 10. januar 2011. Til tross for oppgitt kontraktsdato er det for nemnda fremlagt signerte arkitekttegninger som er datert 5. april 2011, med oppgitt siste revideringsdato 10. mai 2011.

Partene er åpenbart enige om at kontraktsmessig byggetid er 290 kalenderdager.

Leveransebeskrivelsen er ikke fremlagt for nemnda, men det fremgår av saksdokumentene at forbrukeren selv stod for grunn- og betongarbeidene, inkl bunnledninger.

Det avholdes trekantmøte 16. mai 2011, men kommunen gir først byggetillatelse 26. september 2011. (Fremgår av den midlertidige brukstillatelsen)

I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at arbeidet ble påbegynt 30. januar 2012.

I e-post til entreprenøren 7. september 2012 fremgår det at entreprenøren også skal sette opp råbygget til en garasje for forbrukeren. Forbrukeren ber om å få beskjed om når han kan sette i gang med å isolere taket innvendig.

12. september oppstår det en uenighet mellom partene vedrørende en faktura som entreprenøren har sendt, knyttet til montering av en inntaksboks/fordelingsboks for strøm, forårsaket av at det skulle legges opp strøm til 2 bygninger, boligen og garasjen. Forbrukeren hevder at entreprenøren kunne ha utført planleggingen og opplegget slik at boksen ikke ble nødvendig. Derfor vil han ikke betale regningen på kr 5 000 – 6 000. Entreprenøren står fast ved kravet om betaling, og svarer med at huset vil bli fysisk stengt for forbrukeren fra neste morgen, og at huset etter *det* kun vil være åpent for hans egne underentreprenører frem til overlevering. (s. 15) Forbrukeren svarer 13. september at også *han* nå vil sørge for å bli ”vanskelig”, og at han vil iverksette en rekke tiltak for å ”advare” andre potensielle kunder mot å kjøpe av entreprenøren.

Forbrukeren setter inn en del møbler og inventarkomponenter i hovedleiligheten rundt 25. – 26. oktober 2012, etter å ha informert 17. oktober om at *så* vil skje, dersom entreprenøren ikke motsetter seg dette. Det plasseres også komponenter i bi-leiligheten.

Det oppstår etter hvert flere tvisteforhold mellom partene. Ett er knyttet til for liten romhøyde i garasjen. Dette forholdet oppdages allerede 17. september 2012. Da partene ikke kommer til enighet om løsning, sender entreprenøren brev til forbrukeren 30. oktober der han gir beskjed om at han iverksetter byggestopp fra 4. oktober, men i tilsvaret fra 19. desember 2012 opplyser entreprenøren at rett dato ”*selvfølgelig skulle ha vært 04.11.2012*”. Vedrørende en avtalt økonomiske kompensasjonen for manglende høyde oppstod det for øvrig en etterfølgende diskusjon om beløpets størrelse.

Kommunen gir *midlertidig brukstillatelse* 13. november.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 21. november 2012. Han hevder at fristen for overlevering var 14. november, og krever dagmulkt frem til overtakelsen har funnet sted.

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren 6. desember 2012, der han ber om at overleveringen skal finne sted dagen etter, 7. desember.

Det avholdes overtakelsesforretning 7. desember 2012. Protokollen er signert av begge parter.

Etter at saken ble fremmet for nemnda har forbrukeren i tillegg til kravet om dagmulkt, også fremsatt krav om at entreprenøren skal gi han et fratrekk stort kr 12 804 knyttet til uttrekk av leveranser til bad, kjøkken og vaskerom. Videre krever han at entreprenøren skal betale erstatning for den tiden det tok å få en seksjon til vaskerommet levert og montert, samt for

tiden det tok for utbedring av en jordfeil på varmekablene i gulvet i det samme rommet. Forbrukeren har også fremsatt krav om økonomisk kompensasjon for levert for lav romhøyde i bi-leiligheten, samt for ulemper som oppstod med frosne vannrør i hovedleiligheten.

Entreprenøren krever på sin side at forbrukeren skal betale kr 8 500, forbundet med leveransen av overnevnte seksjon til vaskerommet.

2.2 Dagmulkt

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren hevder at entreprenørens frist for overlevering var 14. november 2012, og viser til at overtakelsesforretningen først ble avholdt 7. desember i hht signert protokoll. Han krever dermed dagmulkt for forsinkelsesperioden.

Entreprenøren bestrider kravet, men i tilsvaret fra 19. desember 2012, erkjenner han at overtakelsesforretningen ble avholdt 7. desember 2012. Han anfører imidlertid at protokollen var "*uten anmerkninger*" (stemmer ikke helt), og at spørsmålet om dagmulkt ikke ble diskutert. Dermed krever han i utgangspunktet at Boligtvistnemnda skal avvise klagen. Forbrukeren anfører imidlertid ubestridt til at han tok opp spørsmålet om dagmulkt under en befaring 21. november.

Entreprenøren hevder at forbrukeren uansett *faktisk overtok* allerede 5. november 2012, ved at han da hadde plassert inn diverse inventarkomponenter både i hovedleiligheten og bi-leiligheten, slik dette fremgår av fotografier. Entreprenøren anfører at dette skjedde uten hans tillatelse.

Forbrukeren viser imidlertid til den meldingen han sendte entreprenøren 17. oktober 2012, der han opplyser å være avhengig av "*at huset er åpent på dagtid*" 25. oktober og 29. oktober for "*montering av peis og pipe*", og at han da også vil sette inn møbler som vil ankomme 1. november. Samtidig informerer han om at bi-leiligheten må vaskes ut av 25. og 26. oktober, da leieboeren vil "*legge noen av sine saker inn i huset*". Det vises videre til at entreprenøren, i meldingen, anmodes om å bekrefte at dette er ok. Forbrukeren hevder at han hadde grunn til å anta at dette var akseptert, siden han ikke fikk noen tilbakemelding. Han viser dessuten til entreprenørens referat fra 27. september 2012 der han feilaktig opplyser at fristen for overlevering er 14. oktober. Møblene hevdes bestilt ut i fra en antakelse om at datoen var riktig.

Entreprenøren viser på sin side til at han uansett iverksatte byggestopp fra 4. november 2012, og hevder at han hadde rett til å gjøre det fordi forbrukeren forsinket ferdigstillelsen av garasjen ved ikke å bidra tilstrekkelig til å finne løsning med hensyn til konstatert og erkjent redusert innvendig høyde.

Forbrukeren bestrider imidlertid at det var *han* som forsinket prosessen med å finne løsning, selv om han erkjenner at han var i gang med sine innredningsarbeider i garasjen da forholdet med redusert høyde ble avdekket, og at en eventuell utbedring av mangelen ville medføre at han måtte rive ned igjen noe av det som var montert. Partene er for øvrig uenig med hensyn til om forbrukeren var gitt lov til å starte sine innredningsarbeider eller ei.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Hvorvidt forbrukeren har rett til dagmulkt, reiser to spørsmål.

Det første er om forbrukeren faktisk overtok boligen før den formelle forretningen som ble avholdt 7. desember 2012. Entreprenøren anfører at forbrukeren flyttet inn i boligen allerede den 5. november 2012.

Det følger av buofl § 14 at overtakelse kan skje ved at han flytter inn i boligen, se andre ledd. Nemnda finner imidlertid at det å sette inn en del innredningskomponenter, ikke er å anse som innflytting. Dessuten forutsetter dette overtakelsesalternativet at arbeidene til entreprenøren var fullført, noe som ikke var tilfelle. For øvrig kan det nevnes at forbrukeren faktisk informerte entreprenøren på forhånd uten at denne gjorde noen innsigelser.

Det andre spørsmålet som oppstår, er om entreprenøren har rett til fristforlengelse som tilsvarende utsettelsen av overtakelsen. Det formelle vilkåret for fristforlengelse er at entreprenøren har varslet forbrukeren, jf buofl § 11 siste ledd. Nemnda er av den oppfatning at den meldingen som entreprenøren ga forbrukeren den 31. oktober 2012 om stopp av byggetid, må forstås som et slikt varsel. Problemet er da om entreprenøren hadde rett til å stanse arbeidene (kreve fristforlengelse) som følge av forbrukerens forhold, jf buofl § 11 første ledd b.

I overnevnte melding varsles det at byggetiden stopper fra 4. oktober, men i tilsvaret 19. desember 2012 opplyser entreprenøren at rett dato skal være 4. november. Årsaken til stansen opplyses å være at forbrukeren *"stoppet"* entreprenørens håndverkere fordi forbrukeren selv ville utføre egne innredningsarbeider i garasjen. Da varselet ble gitt var det diskusjoner knyttet til høyden innvendig, og hva man skulle gjøre etter at det ble konstatert at den var lavere enn avtalt i kontrakt. En eventuell utbedring ville få konsekvenser for det arbeidet forbrukeren selv allerede hadde nedlagt, ved at noe av det han hadde montert måtte tas ned igjen. I tilsvaret fra 29. januar 2013 opplyser entreprenøren at forbrukeren *"nektet"* å etterkomme en anmodning om å demontere, og at *det* var årsaken til *"stopp av byggetid"*. Partene ble imidlertid enige om en økonomisk kompensasjon stor kr 6 000. Avtalen som er signert av begge parter er datert 2. november 2012, selv om den så sent som 8. november, i hht e-post fra entreprenøren, fortsatt ikke var signert av forbrukeren. I e-posten opplyses det for øvrig at forbrukeren kan fortsette sine arbeider *"iht vår avtale"*.

Entreprenørens utførende tømrer har i egen redegjørelse fra 25. januar 2013 forklart hva som skjedde vedrørende garasjen. Også der fremgår det at problemene med byggetiden var knyttet til tiden *før* avtalen om kompensasjon fra 2. november, og varselet om stans.

Nemnda kommer etter dette til at entreprenøren ikke kan påberope seg at forbrukeren hindret hans arbeider etter 4. november. Da han ikke gis medhold i kravet om fristforlengelse skal han betale dagmulkt for forsinket overlevering.

Selv om ikke kontrakten mellom partene er fremlagt for nemnda, er partene åpenbart enige om at kontraktsmessig byggetid er 290 kalenderdager. De tar også begge utgangspunkt i at den startet å løpe 30. januar 2012. Med samme utgangspunkt kommer nemnda til at entreprenørens frist for overlevering var 16. november 2012, og at forsinkelsen således ble på 21 kalenderdager. Forbrukeren har ikke bestridt at totalt vederlag etter foretatte endringer ble kr 3 501 479,99, slik entreprenøren dokumenterer i sitt vedlegg til tilsvaret fra 19. desember 2012. Da forbrukeren ikke kjøpte tomt av entreprenøren, blir dagsatsen kr 3 501,48 i hht buofl § 18 andre ledd. Entreprenøren skal således betale dagmulkt stor kr 75 531,98.

2.3 Romhøyder i bi-leiligheten

2.3.1 Partenes anførsler

I tilsvaret fra 17. januar 2013 opplyser forbrukeren at han har oppdaget at høyden i bi-leiligheten ikke er 2,4 m som hevdes å fremgå av en snitt-tegning. Årsaken til at han ikke oppdaget dette tidligere opplyses å være at det aldri ble avholdt noen sluttbefaring *der* ved overtakelsen. Romhøydene hevdes å være 2,35 m i stue, 2,36 m i soverom, 2,17 m i vaskerom og 2,145 m i bad. De reduserte høydene hevdes å representere et verditap, og det fremsettes dermed krav om prisavslag.

Entreprenøren viser til at det på plantegningen er markert og opplyst at romhøyden i bod og dusj/WC skal nedsenkes. Årsaken opplyses å være fremføring av ventilasjonskanal, mens årsaken til høyden i stua hevdes å være at forbrukeren skulle ha *"takbokser for skjult anlegg"*. Forbrukeren bestrider imidlertid at han skal ha bedt om dette.

Vedkommende som stod for utførelsen av snekkerarbeidene i bi-leiligheten opplyser i et brev til forbrukeren datert 25. januar 2013 at han, *"ved sin kontroll"*, oppdaget at høyden i bi-leiligheten ville bli 14 cm for lav. Han hevder at han informerte entreprenøren om dette, men at han da fikk beskjed om *"bare å fortsette arbeidet"*. Da han ikke slo seg til ro med *det*, opplyser han at han etter en tid ble enig med entreprenøren om endringer som medførte at høyden i bi-leiligheten ble større enn de 226 cm den ville blitt om endringen ikke ble gjort.

Forbrukeren erkjenner at entreprenøren kunne senke taket i bod og bad pga ventilasjonsfremføring, men han anfører at 70 % av rommene skal ha en romhøyde på 2,40 m. Han stiller også spørsmålsteget ved hvorfor han ikke ble informert om at det ville bli en redusert høyde i andre rom enn bod og dusj/WC, da entreprenøren ble kjent med dette.

I sitt siste tilsvaret avviser entreprenøren kravet om erstatning med at forbrukeren uansett har reklamert for sent.

2.3.2 Nemndas synspunkter

2.3.2.1 Reklamasjonstidspunktet

Nemnda velger først å se på spørsmålet om forbrukerne har reklamert på forholdet i tide. Det følger av buofl § 30 at en forbruker mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke reklamerer innen rimelig etter at mangelen ble eller burde ha blitt oppdaget. I Rt-2010-103 er innholdet av den tilsvarende bestemmelsen i lov om avhending av fast eiendom nærmere klarlagt. Her slås det fast, under henvisning til forbrukerkjøpsloven § 27, at en reklamasjonstid på tre måneder fra forbrukeren oppdager de faktiske forhold normalt må være tilstrekkelig tid for *"å gi den ukyndige kjøperen tid til å konsultere sakkyndige med videre for nærmere avklaring og verifisering av reklamasjonsgrunnlaget, samt gi vedkommende noe tid til å områ seg"*, se avsnitt 66. På den andre siden skal det foreligge sterke grunner for å forlenge fristen ut over tre måneder. Nemnda finner at buofl § 30 første ledd i utgangspunktet må forstås på samme måte som avhendingslovas reklamasjonsregler.

I den grad forbrukeren burde oppdaget forholdet allerede på overtakelsestidspunktet, gjelder en mye strengere regel, da han da måtte ha reklamert *"innen få dager"*, men nemnda ser ingen spesiell grunn til at han *"burde"* det, da høydeforskjellen ikke er så stor at den åpenbart burde vært oppdaget.

Det legges til grunn at forbrukeren, første gang, tok det aktuelle forholdet opp i tilsvaret til nemnda 17. januar 2013, og at dette også blir å anse som tidspunktet for reklamasjon over for

entreprenøren. Da nemnda ovenfor har konkludert med at overtakelsen fant sted 7. desember 2012, vil det si at reklamasjonen ble fremmet etter ca 6 uker. *Det* er godt innenfor overnevnte frist, og nemnda kommer følgelig til at forbrukeren *ikke* reklamerte for sent.

2.3.2.2 Krav om prisavslag

Det følger av snitt-tegninger at takhøyden skal være 2,4 meter, som må anses for å være avtalte krav til takhøyde.

For så vidt gjelder bod og dusj/WC, har imidlertid entreprenøren tatt forbehold om reduserte høyder. Forbrukeren har ikke bestridt at de etablerte høydene *der* må aksepteres, og dette representerer derfor ikke noe mangel.

Når det derimot gjelder stue som er bygget med takhøyde på 2,35 meter, og soverom med en høyde på 2,36 meter, utgjør dette mangler etter buofl § 25 første ledd.

Forholdet kan ikke utbedres, og forbrukeren har da krav på et prisavslag som er lik den verdireduksjonen som mangelen medfører, jf buofl § 33 andre ledd andre punktum. Den manglende takhøyden på sies å ha liten eller marginal betydning for boligens verdi, og nemnda finner at prisavslaget passende kan settes til kr 10 000.

2.4 Erstatning/krav vedrørende vaskerom – jordfeil og manglende seksjon

2.4.1 Manglende seksjon

2.4.1.1 Partenes anførsler

I vaskerommet kommer det et feilplassert rør opp fra gulvet. Røret er en del av bunnledningene. Det er avsluttet synlig på innsiden av vegg. Forbrukeren hevder at han inngikk en avtale med entreprenøren under en befaring 21. november 2012, om at entreprenøren skulle kompensere for forholdet ved å levere en seksjon på vegg som ville skjule røret. Da seksjonen, i tilsvaret fra 11. mars, hevdes ikke å ville være på plass før 14. mars 2013, krever forbrukeren erstatning for de ulempene dette medførte fra overtakelsen 7. desember 2012.

Entreprenøren erkjenner at han inngikk avtalen med forbrukeren om å levere og montere overnevnte seksjon, men han hevder ubestridt at feilen med røret egentlig ikke var hans ansvar, da forbrukeren selv stod for arbeidet med bunnledninger. Årsaken til at han allikevel valgte vederlagsfri levering av en seksjon for montering på vegg, opplyses å være at denne ville skjule røret, og forhåpentligvis gi en fornøyd kunde. Siden forbrukeren nå krever erstatning for tiden han var uten seksjon, krever entreprenøren å få dekket sin kostnad, stor kr 8 500, forbundet med denne.

2.4.1.2 Nemndas synspunkter

Nemnda har ikke tradisjon for å innrømme økonomisk kompensasjon for denne typen ulemper. Selv om manglende seksjon har medført en ulempe, og entreprenøren åpenbart burde ha sørget for å få denne på plass tidligere, så har forbrukeren ikke lidt noe økonomisk tap. Forbrukeren gis således ikke medhold. Heller ikke entreprenøren gis medhold, da han ikke har bestridt at han skulle levere seksjonen vederlagsfritt, uavhengig av hvem som hadde ansvaret for det feilplasserte røret.

2.4.2 Jordfeil

2.4.2.1 Partenes anførsler

Entreprenøren varslet forbrukeren 7. november 2012 om at elektrikerens hadde konstatert at det var en jordfeil knyttet til varmekablene i gulvet i vaskerommet. Feilen ble først utbedret 31. januar 2013. Forbrukeren krever dermed erstatning for de ulempene dette medførte, for tidsrommet fra overtakelsen 7. desember 2012. Han hevder at han i perioden ikke kunne benytte rommet.

Entreprenøren erkjenner at det tok lang tid å få elektrikerens til å utbedre jordfeilen, men han bestrider at rommet ikke kunne benyttes på grunn av dette. Dermed avvises kravet om erstatning.

2.4.2.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til overnevnte begrunnelse i pkt 2.4.1.2, og kommer til at den også er relevant for dette forholdet. Forbrukeren gis således ikke medhold.

2.5 Erstatning for frosne vannrør

2.5.1 Partenes anførsler

Forbrukeren opplyser at vannet i badet i hovedetasjen var frosset 3 dager i januar 2013. Første gang kom rørleggeren og ordnet med forholdet, mens det andre gang løste seg av seg selv etter en stund. Siste gang hevdes det at hverken rørleggeren eller entreprenøren responderte da de ble kontaktet. Problemet opplyses endelig løst 30. januar 2013. Årsaken til problemet hevdes å ha vært at vannrør var "*plassert for nær ventilasjonen*". Forbrukeren opplyser for øvrig at også rørene til bi-leiligheten frøys til 2. februar 2013, men han erkjenner i tilsvaret 11. mars 2013 at entreprenøren ikke hadde noe ansvar knyttet til *det*. Forbrukeren anfører at han kjøpte et nytt hus, og at han ikke skulle behøve å oppleve frosne vannrør. Han hevder at han måtte kansellere flere planer for å være hjemme til rørleggeren skulle komme å utbedre forholdene, men at han etter hvert heller valgte å reise bort "*til problemet i huset var løst*", for å slippe unna "*støvet og malingslukten under arbeidet*". Han krever derfor at entreprenøren skal gi han en økonomisk kompensasjon for de ulempene han har hatt "*både før og under fiksing*".

Entreprenøren erkjenner at det har vært problemer med frosne vannrør i hovedleiligheten, men hevder at rørleggeren tok tak i dette med en gang, og sørget for utbedring. Dermed avvises kravet om erstatning.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Også for dette forholdet vises det til overnevnte begrunnelse i pkt 2.4.1.2, og nemnda kommer til at den også er relevant for dette tilfellet. Forbrukeren har for øvrig ikke dokumentert at han fikk noe økonomisk tap knyttet til forholdet. Han gis således ikke medhold.

2.6 Utstyr til kjøkken, bad og vaskerom

2.6.1 Partenes anførsler

I sitt tilsvaret til nemnda fra 2. februar 2013 gir forbrukeren en detaljert redegjørelse for hva som skjedde omkring forholdene med fratrekk knyttet til leveranser til bad, kjøkken og vaskerom. Han viser spesielt til "*bilag til kontrakt*" datert 31. oktober 2012, der han først faktureres kr 20 034,38, men der beløpet for hånd korrigeres til kr 8 000, før begge parter signerer. Forbrukeren hevder imidlertid at han istedenfor å betale kr 8 000 *egentlig* skulle vært kreditert kr 4 804, bl.a. med henvisning til en e-post fra entreprenøren om uttrekkspriser fra 1. desember 2010, dvs vel en måned før kontrakten mellom partene ble inngått. Dermed krever han å bli kreditert kr 12 804.

Entreprenøren erkjenner at det var problemer knyttet til *"tolkingen av det som var skrevet"*, men han viser til sin e-post fra 21. august 2012, der forbrukeren får beskjed om at eventuelle endringer må tas direkte med rørleggeren. Uansett viser han til at det ble inngått en signert bindende avtale om forholdet, da det på overnevnte *"bilag til kontrakt"* er inntatt en håndskrevet tekst om at *"ingen av partene seinere kan påberope seg tillegg eller fradrag"*. Dermed avvises kravet.

2.6.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til at forbrukeren ikke har bestridt at han godtok korrigeringen av det opprinnelige beløpet på overnevnte *"bilag til kontrakt"*, og også teksten om at han ikke senere kunne kreve ytterligere fradrag. Da det således foreligger en bindende avtale om forholdet, gis forbrukeren ikke medhold.

3. Konklusjoner

- Entreprenøren skal således betale dagmulkt for 21 kalenderdager, stor kr 75 531,98
- Entreprenøren skal gi prisavslag, skjønnsmessig fastsatt til kr 10 000, for redusert høyde i bi-leilighet
- Forbrukeren gis ikke medhold i kravet om erstatning for tiden uten seksjon i vaskerom
- Entreprenøren gis ikke medhold i kravet om at forbrukeren skal betale for seksjon i vaskerom
- Forbrukeren gis ikke medhold i kravet om erstatning for tiden uten tilfredsstillende varme i gulvet i vaskerommet
- Forbrukeren gis ikke medhold i kravet om erstatning for ulemper knyttet til frosne vannrør i hovedleiligheten
- Forbrukeren gis ikke medhold i kravet om kreditering knyttet til leveranser til bad, kjøkken og vaskerom

I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at arbeidet ble påbegynt 30. januar 2012.

Forbrukeren har tydeligvis tatt kontakt med entreprenøren vedrørende ønsker om å kunne trekke ut noe av rørleggerleveransen, basert på priser oppgitt tidligere. Han får imidlertid beskjed 21. august 2012 om at uttrekksprisene *da* var basert på at *hele* opplegget ble trukket ut, men at *det* nå er for sent. Dermed informeres han om at eventuelle endringer *nå* må tas opp direkte med rørleggeren.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 22. august 2012 der han spør om maleren vil bli ferdig med sine arbeider til 3. september, slik at han da selv kan starte med å "*legge gulv*". (Trolig parkett) Han gir samtidig uttrykk for viktigheten av et nøyaktig utført malerarbeid, og presiseres forhold og steder der dette er spesielt viktig. For øvrig hevder han at fremdriften ikke er tilfredsstillende, og anmoder om at entreprenøren pusher på sine underleverandører.

I e-post til entreprenøren 7. september 2012 fremgår det at entreprenøren også skal sette opp råbygget til en garasje for forbrukeren. Forbrukeren ber om å få beskjed om når han kan sette i gang med å isolere taket.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 12. september 2012, etter at han åpenbart har mottatt en faktura knyttet til montering av en inntaksboks/fordelingsboks for strøm, forårsaket av at det skulle legges opp strøm til 2 bygninger, boligen og garasjen. Han reagerer på kravet og nekter å betale, da han anfører at det var entreprenøren som valgte løsningen som gjorde at boksen ble nødvendig, men at han kunne unngått dette.

Entreprenøren svarer samme dag at han *kun* forholder seg til "*kontraktene som er skrevet*", og ikke til hva forbrukeren "*synes eller tror*". Han opplyser videre at huset vil bli fysisk stengt for forbrukeren fra neste morgen, og at det etter *det* kun vil være åpent for hans egne underentreprenører frem til overlevering.

Forbrukeren svarer 13. september at også *han* nå vil sørge for å bli "*vanskelig*" siden entreprenøren inntar en slik holdning. Han opplyser at han ser på entreprenørens nektelse av å betale kr 5 000 – 6 000 for inntaksboksen som en prinsippsak, og gir en detaljert begrunnelse for hvorfor han ikke vil betale. Samtidig gir han uttrykk for at han vil iverksette en rekke tiltak for å "*advare*" andre potensielle kunder mot å kjøpe av entreprenøren.

Partene avholder møte etter en befaring, og entreprenøren sender 27. september 2012 referatet til forbrukeren i form av en e-post. Det avtales bl.a. en rekke tider for når konkrete arbeider skal være fullført, samt hva som skal inngå vedrørende leveranser til enkelte våtrom. Når det gjelder kontraktsmessig byggetid, opplyses den å være 290 kalenderdager, etter 28 dagers tillegg for ferier og 2 dager for "*tillegg fuging*". Entreprenøren regner start byggetid fra 30. januar 2012, og kommer frem til at hans frist for overlevering blir 14. oktober 2012. (Blir egentlig 16. november) Entreprenøren ber imidlertid forbrukeren bekrefte at innholdet i referatet stemmer.

Forbrukeren sender 2 e-poster til entreprenøren 4. oktober 2012 der han opplyser at høyden i garasjen har blitt 2,32 m, mens han hevder å ha blitt lovet 2,40 m. Åpningen opplyses å være 2,12 m. Forbrukeren hevder at entreprenøren har levert en "*jukseløsning*", og viser til at innvendig høyde blir mindre når porten er montert. Han krever at riktig høyde etableres, *eller* at entreprenøren kommer med et forslag til kompensasjon for de ulempene som forholdet hevdes å ville medføre.

Entreprenøren utarbeider en *"sluttoppstilling"* for leveransen 16.10.12. Gjenstående *"sluttsum"* opplyses å være 364 493,80. (Det er imidlertid for hånd påført en kun delvis lesbar tekst som indikerer at beløpet skal være rundt kr 2 000 høyere)

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 17. oktober 2012, der han påpeker at det i flere dager ikke har vært noen og arbeidet på huset, mens han selv opplyser å være avhengig av *"at huset er åpent på dagtid"* 25. oktober og 29. oktober for *"montering av peis og pipe"*. Dessuten informerer han om at møblene vil ankomme 1. november. Det opplyses videre at bi-leiligheten må vaskes ut av 25. og 26. oktober, da leieboeren vil *"legge noen av sine saker inn i huset"*. Entreprenøren anmodes om å bekrefte at dette er ok, og at man ikke kommer til et stengt hus.

Entreprenøren sender brev til forbrukeren 31. oktober 2012, der han opplyser at *"byggetiden vil bli stoppet fra 04.10.2012 da tiltakshaver stoppet våre håndverkere fra å fortsette, dette for å utføre egne arbeider i garasjen"*. (I tilsvaret til nemnda datert 19. desember 2012 opplyser entreprenøren at datoen for stopp skal være 4. november og ikke 4. oktober) Entreprenøren anfører at forbrukeren har plikt til å melde fra *"minst 14 dager før «...entreprenøren» skal starte opp igjen med sine arbeider"*. I et annet brev datert samme dag opplyses det i pkt 3:

Ang feil høyde i garasje viser vi til leveransebeskrivelse 2.6 (s. 83) hvor det står at det påhviler tiltakshaver å undersøke og godkjenne alle overflater før egne arbeider påstartes, samt sjekkliste v/oppmelding hvor det står at når tiltakshaver har startet sine arbeider har han akseptert dette og kan ikke seinere reklamere på underlaget

Vedrørende byggetid vises det i pkt 9 til overnevnte brev om stans.

Forbrukeren svarer samme dag ved å bestride at han ba snekkerne stoppe sine arbeider. Han hevder dessuten at han fikk et klart *nei* fra dem da han spurte om han *"var i veien for deres arbeid"*. Dermed godtas ingen stopp av byggetid.

Partene signerer 31. oktober 2010 på et *"bilag til kontrakt"*, der diverse tillegg og fradrag knyttet til rørleggerleveransen fremkommer. Forbrukeren skal i utgangspunktet betale et tillegg stort kr 20 034,38, men for hånd er det påført en tekst om at partene 21. november 2012 ble enige om kun kr 8 000, mot at *"ingen av partene seinere kan påberope seg tillegg eller fradrag"*.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 1. november 2012, der han anmoder om et møte med navngitte personer for å avklare *"hva som stemmer"* med hensyn til utsagn og status. Entreprenøren svarer med å oppgi ytterligere navn på personer som bør være med.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 2. november 2012, der han viser til avholdt møte, og igjen bestrider at han, vedrørende arbeidene i garasjen, hindret entreprenørens håndverkere. I den anledning viser han til sin e-post til entreprenøren 7. september 2012 der han ber om å få beskjed om når han kan sette i gang med å isolere taket. Han hevder imidlertid at han aldri mottok noen slik beskjed.

Entreprenøren sender 2. november *"bilag til kontrakt"* til forbrukeren, der han viser til avtale om kompensasjon for feil høyde i garasje. Avtalen vedlegges, og viser kr 6 000. Det anføres i e-posten at *"der kan ikke i ettertid reklameres på dette"*. Fremlagt kopi for nemnda er signert av begge parter.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 4. november 2012 der han bekrefter avtalen om kr 6 000, men han anmoder om at entreprenøren bekrefter at kompensasjonsbeløpet er fastsatt med utgangspunktet i at en eventuell utbedring av garasjehøyden ville bestått i at høyden på takstolenes undergurter ville blitt skåret ned og redusert. Han ber entreprenøren dokumentere at *det* ikke ville medført en for stor svekkelse av takstolenes styrke. Forbrukeren foreslår selv teksten i brevet som han forventer å motta fra entreprenøren vedrørende dette forholdet.

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren 6. november 2012 og bekrefter befarings med elektriker og maler samme dag.

Ny e-post følger dagen etter, der det opplyses at elektriker har konstatert at det er en jordfeil på varmekabelen i vaskerommet i kjelleren. Et firma er bestilt for å finne feilen og utbedre denne, for øvrig uten kostnader for forbrukeren.

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren 8. november 2012, der han viser til enigheten om at kompensasjonsbeløpet skulle være kr 6 000, og at forbrukeren dermed kunne få fortsette med sine arbeid. Han opplyser imidlertid at han ikke vil skrive noe brev om forholdene omkring dette, og anmoder om at forbrukeren signerer avtalen datert 2. november.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 8. november 2012. Han bekrefter igjen at han godtar avtalen om kompensasjonen vedrørende garasjehøyden, men han etterlyser igjen et brev fra entreprenøren der han bekrefter utgangspunktet for beløpet.

Entreprenøren svarer samme dag at han ikke *"skjønner hvor forbrukeren vil hen med dette"*, samtidig som han hevder at partene på telefon ble enige om at det kun skulle utarbeides et *"vedlegg til kontrakt"*, med egen tekst i e-post, som gjort. Det opplyses imidlertid at dersom høyden i garasjen hadde blitt økt med en nedskjært redusert høyde på undergurtene, så ville takstolene ha blitt forsterket. Statistiske beregninger for et slikt alternativ er ikke utført, da man ble enige om en annen løsning. Entreprenøren anfører for øvrig til at han tilbød seg å utbedret forholdet, men at man ble enige om en økonomisk kompensasjon isteden, slik at forbrukeren skulle slippe å fjerne det han allerede hadde satt opp. (Trolig av innvendig kledning)

Entreprenøren sender anmodning om *midlertidig brukstillatelse* til kommunen 9. november 2012. Denne innvilges 13. november.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 14. november der han opplyser at han trodde overtakelsen skulle skje samme dag. Han etterspør også overnevnte brukstillatelse.

Entreprenøren skriver til forbrukeren 20. november 2012, der han viser til avholdt møte 1. november. I møtet har forbrukeren åpenbart stilt spørsmål knyttet til tilbudsprisene for leveranser til kjøkken, bad og vaskerom spesifisert i entreprenørens e-post fra 1. desember 2010. (s. 5) Entreprenøren viser til at kontrakten først ble signert 10. januar 2011, og at forbrukeren i forbindelse med det gjorde sine valg for leveransen. Han bestrider dermed at forbrukeren i ettertid kan kreve å få trekke ut deler av leveransen med de samme summene som han fikk oppgitt i tilbudet. Dette hevdes også omtalt i pkt 2 i kontraktens pkt 22 om *"særlige bestemmelser"*. (Ikke fremlagt for nemnda) Brevet oversendes via e-post samme dag, med en beklagelse om at det ikke kom tidligere.

Partene avholder befarings 21. november 2012, og forbrukeren sender e-post til entreprenøren samme dag. Det fremgår at man diskuterte dagmulkt pga anført forsinket overlevering, da

fristen for denne oppgis å ha vært 14. november. Forbrukeren hevder at han ikke har overtatt, *"så lenge det fortsatt gjenstår arbeid for å få huset ferdig"*. I den anledning siterer han fra buofl § 14 om at huset bare kan regnes som overtatt dersom arbeidet er fullført, i tilfeller der det *ikke* er avholdt overtakelsesforretning.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 21. november 2012. Han viser til overstående og krever dagmulkt med utgangspunkt i tilbudsummen fra 29. november 2010, stor kr 3 666 833. Han oppgir at han holder tilbake 10 % av vederlaget, pluss kr 2 000.

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren 6. desember 2012, der han viser til en tidligere melding som *"ikke kom igjennom"*. Han ber om at overleveringen skal finne sted dagen etter, 7. desember. Han varsler også om at nøklene til huset ikke vil bli utlevert før utestående, i hht eget vedlegg (muligens sluttoppstillingen fra 16. oktober 2012?), er betalt.

Det avholdes overtakelsesforretning 7. desember 2012. I protokollen opplyses det at slutfakturaen lyder på kr 376 135, 29, og bl.a. at et eventuelt omtvistet beløp skal deponeres i hht buofl § 49. Det oppgis imidlertid ikke noe om at noe er omtvistet. For øvrig noteres det at det er avtalt befaring 14. januar 2013. I pkt 5 står det at entreprenøren skal:

Skal levere benkeskap m/nedfelt utslagsvask komplett iht tidligere avtale

Protokollen er signert av begge parter.

Vedkommende som stod for oppføring av garasjen for entreprenøren skriver til entreprenøren 17. desember 2012 der han opplyser at forbrukeren 17. september 2012 ba han om å *"vente med å ferdigstille garasjen med innvendig vegg og garasjeporter til han var ferdig med å isolere og plate vegger og tak"*. Dessuten hevdes det at han ba om at man skulle *"avvente ferdigstilling med panel rundt portene på grunn av graving og muring av støttemur til trapp som vi måtte tilpasse panelen til"*.

Entreprenøren gir tilsvarende 19. desember 2012. Han anfører at overtakelsesforretningen ble avholdt 7. desember 2012, *"uten anmerkninger"*, og at omtvistet beløp i hht buofl § 49 skal settes på en sperret konto. Det vises videre til at spørsmålet om dagmulkt ikke ble diskutert, og at det dermed heller ikke er medtatt noe om dette i protokollen. På dette grunnlaget anføres det at forbrukerens klage for nemnda må avvises.

Vedrørende byggetiden for garasjen, og brevet om "byggestopp" datert 31. oktober 2012, så beklages det at stoppdatoen feilaktig ble oppgitt til 4. oktober, da rett dato skulle være 4. november. Entreprenøren står fast ved at forbrukeren nektet hans snekkere å fortsette sine arbeider etter at den feilaktige høyden ble oppdaget 17. september, og viser til overnevnte redegjørelse fra snekkeren om dette. Det vedlegges 2 fotografier som hevdes å vise hva forbrukeren, uten tillatelse, på dette tidspunktet hadde gjort av innvendige arbeider. Det vises for øvrig til at partene ble enige om en økonomisk kompensasjon.

Entreprenøren anfører at forbrukeren uansett overtok boligen *før* 7. desember 2012, da han tok denne i bruk ved å sette inn diverse innredningskomponenter. Fotografier som hevdes tatt 5. november vedlegges. Vedrørende bi-leiligheten hevdes det at forbrukeren hadde gitt leieboeren tillatelse til å ta denne i bruk, og at det også der var satt inn diverse kolli. Fotografier vedlegges. Dermed anføres det at overtakelsen fant sted 5. november 2012.

I et udatert vedlegg fremgår det at totalt vederlag etter diverse endringer er kr 3 501 479,99.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 6. januar 2013 der han etterlyser informasjon om hva som skjer med hensyn til jordfeilen og inventaret i vaskerommet. Det vises også til at entreprenøren ved overtakelsen lovte å sende over tegninger, men at disse ikke er mottatt. Han purrer på svar 12. januar, og viser til at han knapt kan kjenne at det er varme i badegulvet, selv om kablene er stilt på full styrke. Ny purring følger 17. januar. Forbrukeren opplyser at han selv har tatt kontakt med leverandøren av innredning for å høre om de hadde mottatt noen bestilling fra entreprenøren, men at leverandøren opplyste at de ikke hadde noen slik. Forbrukeren viser også, i egen e-post, til manglende varme i gulvet, og at han har purret på løsning for dettesiden 7. november. Dersom ikke innredning og varmen nå kommer på plass snarest, opplyser forbrukeren at han vil kreve erstatning for den tiden han ikke har kunnet bruke vaskerommet.

Entreprenøren svarer samme dag som siste purring mottas, ved å oversende et bilde av den innredningen som opplyses å ville bli bestilt til vaskerommet. Bestillingen sendes dagen etter.

Forbrukeren gir tilsvaret til nemnda i e-post 17. januar 2013. Han erkjenner at spørsmålet om dagmulkt ikke ble omtalt under overtakelsesforretningen, men han påpeker at han tok dette opp under befaringen 21. november. Forbrukeren bestrider ikke at han satte inn inventar i leilighetene før av overtakelsesforretning, men han anfører at *det* ikke kan bety at han overtok leilighetene, med henvisning til buofl § 14 om at entreprenørens arbeider i så fall måtte vært fullført.

Forbrukeren gjentar og utdyper sitt syn på entreprenørens stopp av byggetid, men han bestrider at det var *han* som forårsaket tidstapet. Dersom entreprenøren hadde hatt til hensikt å rette opp feil høyde i garasjen, anføres det at han måtte fått beskjed om *det* før han startet sine arbeider med bl.a. isolering og etablering av dampsperre, da han *må* ha vært kjent med forholdet. Heller ikke det at han selv skulle etablere utvendige murer hevdes å medført noen forsinkelse. Fotografier av muren vedlegges.

Vedrørende kompensasjonen stor kr 6 000 stilles det igjen spørsmålstegn ved hvorfor entreprenøren ikke vil fremlegge dokumentasjon på at det ville vært mulig å øke innvendig høyde i garasjen ved å redusere høyden på undergurtene i takstolene, siden *den* løsningen hevdes å ha vært utgangspunktet for beregnet og gitt kompensasjon.

Forbrukeren hevder at fristen for ferdigstilling etter kontrakt var 14. november 2012, men han minner om at han 27. september feilaktig ble opplyst at den var 14. oktober. Han hevder at han faktisk bestilte møblene levert ut i fra denne datoen, og at *det* er årsaken til at slike var plassert i leiligheten 5. november.

Forbrukeren hevder at entreprenørens arbeider fortsatt ikke er ferdigstilt, ved å vise til at han ikke kan benytte vaskerommet pga den avdekkede jordfeilen. Dessuten hevdes det å være et synlig rør som skulle vært lagt inn i en vegg, samtidig som det vises til at det ikke er levert innredning som oppgitt i pkt 5 i protokollen fra overtakelsesforretningen. Det opplyses at innredningen skulle leveres som en "*kompensasjon for å rette opp feilen*".

For øvrig opplyses det at entreprenøren fortsatt ikke har utlevert nøklene til huset, da han ikke vil gjøre det før innbetaling er gjennomført.

Vedrørende beløpet det skal regnes dagmulkt av, opplyser forbrukeren at han gikk ut i fra at det var det opprinnelig avtalte vederlaget i kontrakten, men han erkjenner at beløpet er redusert etter diverse uttrekk.

Forbrukeren opplyser videre at han nå har oppdaget at høyden i bi-leiligheten ikke er 2,4 m som hevdes å fremgå av en snitt-tegning. Årsaken til at han ikke oppdaget dette tidligere opplyses å være at det aldri ble avholdt noen sluttbefaring *der* ved overtakelsen. Romhøydene hevdes å være 2,35 m i stue, 2,36 m i soverom, 2,17 m i vaskerom og 2,145 m i bad. De reduserte høydene hevdes å representere et verditap, og det fremsettes dermed krav om prisavslag.

Vedkommende som stod for oppføring av bolig og garasjen for entreprenøren skriver til forbrukeren 25. januar 2013. Han opplyser at han ved sin kontroll oppdaget at høyden i garasjen var 17 cm for lav, mens den i bi-leiligheten var 14 cm for lav. Han hevder at han informerte entreprenøren om dette, men at han da fikk beskjed om *"bare å fortsette arbeidet"*. Tross *det* hevder han å ha sagt i fra 3 ganger til i 3 uker før det ble reagert. *Da* ble det enighet om endringer som medførte at høyden i bi-leiligheten ble større enn de 226 cm den ville blitt om ingen endring var blitt gjort. Også i garasjen ble det gjort en endring ved at nye stendere til yttervegger ble tilkappet. Tross *det* viste det seg at høyden, spesielt i portåpningen, ble for liten etter at gulvet var støpt. Snekkeren opplyser at forsinkelsen ble på 7 uker, ved at han først etter *det* fikk bestilling av entreprenøren om å omarbeide portåpningen. Det opplyses for øvrig at det gikk hele 5 uker før forbrukeren og entreprenøren ble enige om en økonomisk kompensasjon fremfor utbedring av høyde, og at arbeidene dermed ikke kunne ferdigstilles i denne perioden. Dermed konkluderes det med at entreprenøren *"ikke har sørget for å ferdigstille sine arbeider i henhold til kontrakt og framdrift"*.

Entreprenøren gir tilsvaer 29. januar 2013. Han bekrefter at spørsmålet om dagmulkt ble diskutert før overtakelsen, men hevder at dette da ble *"avklart"*. Dersom han ikke var enig i det, anføres det at han måtte tatt det opp igjen ved overtakelsesforretningen, og deponert omtvistet beløp. Kravet om dagmulkt avvises, men dersom nemnda kommer til at forbrukeren skal ha dagmulkt, kreves det at denne beregnes av kr 3 501 479,99.

Entreprenøren viser til at han i første omgang tok initiativet til at snekkerne skulle sørge for økt høyde i garasjen da feilen ble oppdaget, men at snekkerne ikke tok tilstrekkelig hensyn til at det skulle isoleres og støpes gulv. Dermed ble høyden fortsatt for lav.

Vedrørende de innredningsarbeidene forbrukeren utførte i garasjen, viser entreprenøren til at *han* ikke ble spurt om det var ok at disse ble igangsatt, kun snekkerne. Han anfører imidlertid at forbrukeren i alle andre forhold kun forhold seg til *han*, og ikke til underleverandørene. Entreprenøren hevder at forbrukeren nektet å fjerne det han hadde montert da feilen med høyden ble oppdaget, til tross for at dette ble tatt opp flere ganger, senest i møtet 2. november. Det vises spesielt til teksten i beskrivelsens pkt 2.6 om at:

Det påhviler tiltakshaver å undersøke og godkjenne alle overflater før egne arbeider påstartes

Dermed anføres det igjen at det var grunnlag for å stanse arbeidene inntil man i møtet 2. november ble enige om en økonomisk kompensasjon. For øvrig hevdes det igjen at utvendig ferdigstillelse ikke kunne skje før forbrukeren hadde etablert støttemurer, men henvisning til at etablert løsning ikke er den samme som den som viser på fasadetegningene.

Til forbrukerens utsagn om at han ikke har fått nøklene til huset, anfører han at forbrukeren hele tiden har hatt tilgang, da "*nøklene lå på plassen*". Det vises også til at han satte inn en rekke innredningskomponenter. I bi-leiligheten hevdes det for øvrig at han reklamerte på malerarbeidene etter at diverse innredningskomponenter var plassert der uten tillatelse, og at maleren derfor måtte flytte på disse for å foreta utbedringer. Det vises til at kommunens brukstillatelse forelå 13. november. Dermed opprettholdes utsagnet om at overtakelsen fant sted da forbrukeren satte inn sine innredningskomponenter.

Entreprenøren bestrider at det ikke ble avholdt noen sluttbefaring i bi-leiligheten. I tillegg hevder han at det ble foretatt flere befaringer før overtakelsesforretningen ble avholdt.

Vedrørende reklamasjonen på for lave høyder i bi-leiligheten viser entreprenøren til at det på plantegninger er markert og opplyst at romhøyden i bod og dusj/WC skal nedsenkes. Årsaken opplyses å være fremføring av ventilasjonskanal, mens årsaken i stua var at forbrukeren skulle ha "*takbokser for skjult anlegg*".

Forbrukeren gir tilsvaret 2. februar 2012. Tidligere utsagn gjentas og utdypes. Han anfører igjen at dagmulkt skal regnes av avtalt vederlag i kontrakt, og ikke av sluttsummen. For øvrig hevder han igjen at det aldri ble foretatt noen ferdigbefaring, da det kun var entreprenøren "*som gikk rundt i huset og stilte inn ventilasjon*". En rekke tidligere påviste feil og mangler hevdes ikke rettet til overtakelsen, der entreprenøren hevdes å ha bedt om at forholdene ble nedtegnet til "*en måneds befaringen*". Ved overtakelsen hevdes det at heller ikke garasjeportåpneren fungerte, og at *den* heller ikke ble overlevert.

Når det gjelder bi-leiligheten anføres det at 70 % av rommene skal ha en romhøyde på 2,40 m, men det erkjennes at taket kunne senkes i bod og bad pga ventilasjonsfremføring. Forbrukeren bestrider at han ba om skjult elektrisk opplegg i himlingen i stua. Han anfører at entreprenøren var klar over den reduserte høyden ved at han fikk et beskjed av snekkerne, men at *han* allikevel valgte å ikke gjøre noe med forholdet.

Vedrørende vaskerommet viser forbrukeren et fotografi av rør som kommer opp av gulvet inntil veggen. Han opplyser at den innredningen han skulle *få* var en kompensasjon for dette forholdet, men han anfører at det gikk lang tid fra enigheten om kompensasjon ble oppnådd til entreprenøren bestilte enheten. Forbrukeren hevder at avtalen om levering ble inngått 21. november 2012. Han krever derfor at entreprenøren skal gi han en erstatning for forholdet frem til den bestilte seksjonen er montert.

Forbrukeren opplyser at jordfeilen i vaskeromgulvet ble utbedret 31. januar 2013, og at flisarbeidet først ble "*lagt ferdig*" etter det. Han påpeker at det var 55 dager etter overtakelsen, og langt utenfor "*rimelig tid*". Dermed krever han erstatning i form av "*dagsats*" for forholdet.

Forbrukeren viser videre til at det i referatet etter befaringen 27. september 2012 bl.a. er angitt at entreprenøren skal "*tette hull rundt kontakter*". Det opplyses at hullene var skåret ut slik at det ble åpninger rundt 70 % av dem. Dette forholdet hevdes fortsatt ikke utbedret.

Vedrørende "*bilag til kontrakt*" datert 31. oktober 2012, der forbrukeren først faktureres kr 20 034,38, men der beløpet korrigeres til kr 8 000, gir forbrukeren en detaljert redegjørelse for hva som skjedde omkring forholdene med fratrekk knyttet til leveranser til bad, kjøkken og vaskerom, med start før kontrakten ble signert. Han konkluderer med at han skulle vært

kreditert kr 4 804, mens han endte opp med å betale kr 8 000, slik at han "tapte" kr 12 804. Forbrukeren anfører at han har krav på *"fullt uttrekk som lovet"*.

Videre opplyses det at vannet på badet i hovedetasjen var frosset 3 dager i januar. Første gang kom rørleggeren og ordnet med forholdet, mens det andre gang løste seg av seg selv etter en stund. Siste gang hevdes det at hverken rørleggeren eller entreprenøren responderte. Problemet opplyses løst 30. januar 2013. Årsaken hevdes å ha vært at vannrør var *"plassert for nær ventilasjonen"*. Det opplyses videre at rørene til bi-leiligheten frøys til 2. februar 2013. Forbrukeren viser til at han kjøpte et nytt hus, og at han ikke skulle behøve å oppleve at vannrør frøys til. Han hevder at han måtte kansellere flere planer for å være hjemme til rørleggeren skulle komme å utbedre forholdene, men at han etter hvert heller valgte å reise bort *"til problemet i huset var løst"*, for å slippe unna *"støvet og malingslukten under arbeidet"*. Han krever derfor at entreprenøren skal gi han en økonomisk kompensasjon for de ulempene han har hatt med frosne vannrør *"både før og under fiksing"*.

Forbrukeren opplyser for øvrig at han har valgt ikke å holde tilbake noe beløp.

Entreprenøren gir tilsvarende 25. februar 2013. Han påpeker at forbrukeren i sitt siste tilsvarende tar opp en rekke forhold som ikke opprinnelig var en del av klagen for nemnda. For øvrig hevder han at *"reklamasjonssaker allerede er tatt tak i"*. Det hevdes også at forbrukeren har reklamert på arbeider og leveranser fra hans egne entreprenører/leverandører, både vedrørende gravearbeidet, rørleggerarbeid knyttet til stikkledning og bunnledninger, og innvendige elektrikerarbeider. Entreprenøren opplyser at han har avvist disse reklamasjonene.

Vedrørende stopp av byggetid er standpunktet det samme som tidligere.

Når det gjelder forbrukerens tilgang til bygget, hevdes det at han ikke på noe tidspunkt fikk tillatelse til dette. Da han allikevel tok det i bruk ved å sette inn diverse eiendeler, hevdes det igjen at han overtok bygget, med referanse til buofl § 14.

Entreprenøren opplyser for øvrig at forbrukeren aldri har diskutert med *han* om eventuell deponering av omtvistet beløp. Vedrørende fratrukk knyttet til leveranser til bad, kjøkken og vaskerom, bestrides det at forbrukeren ikke har fått det han skulle ha, men det erkjennes at han *"aldri var enig i hva som var riktige fradrag"*, og at han ga uttrykk for det i *"useriøse e-poster"*. For øvrig hevdes det at forbrukeren, under hele byggeprosessen, motsatte seg at feil ble utbedret, og at han heller var ute etter kompensasjon.

Forbrukeren gir tilsvarende 11. mars 2012. Tidligere utsagn gjentas og utdypes. Vedrørende frosne vannrør, bekrefter forbrukeren at entreprenøren ikke hadde noe ansvar for at rørene frøys til i bi-leiligheten.

Når det gjelder entreprenørens utsagn om at boligen må anses som overtatt da forbrukeren satte inn sine innredningskomponenter, så viser forbrukeren til at han 17. oktober 2012 ga beskjed om at han måtte få tilgang 25. og 29. oktober for å montere peis og pipe, samt at møblene ville ankomme 1. november. Da han ikke fikk noe svar om at dette ikke kunne godtas, anfører han at han hadde grunn til anta at entreprenøren aksepterte dette.

Forbrukeren oppsummerer sine krav ved å stå fast ved kravet om dagmulkt fra 14. november til 7. desember 2012. Videre krever han et fratrukk stor kr 12 804 knyttet til bad, kjøkken og vaskerom. For manglende seksjon til vaskerommet kreves det erstatning for tidsrommet