

Protokoll i sak 683/2012

for

Boligtvistnemnda

04.09.13

Saken gjelder:

Reklamasjoner vedrørende tak m/tilbehør, VVS-opplegg og mulig lekkasje i tak. Krav om dagmulkt.

1. Sakens faktiske sider

Forbrukeren får 20. februar 2011 tilsendt et tilbud fra entreprenøren om oppføring av en av hans standard husmodeller, sum stort kr 1 571 480. Hverken tomt eller leveranser "*under svill*" er inkludert. Heller ikke offentlige avgifter. På siste side i tilbudet opplyser entreprenøren at de boligene han selger "*produseres innendørs i fabrikk*", og:

Siden vi er eier av fabrikkene kan vi til en hver tid være sikre på at det produseres etter norsk standard, norske kvalitetsnormer og tilpasset norsk klima og byggeskikk. Hvis du ønsker det er du hjertelig velkommen til et besøk i våre fabrikker

Partene inngår 30. mars 2011 "*Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus*". I pkt 5.1 avtales vederlaget til kr 1 571 480. Byggetiden avtales i pkt 8.2 til totalt 264 kalenderdager, ekskl eventuelle ferier. Starttidspunktet er når entreprenøren har fått beskjed om at igangsettingstillatelse fra kommunen er gitt, og forbrukeren har stilt sikkerhet i hht kontraktens pkt 6.2. Denne skal foreligge senest 20 uke før avtalt byggestart.

I pkt 17 første setning opplyses det at:

Forbruker er kjent med at boligen settes opp ved bruk av boligmoduler som produseres i Sverige

En *Leveransebeskrivelse* datert 01.01. 2011 er vedlegg til kontrakten. Det samme gjelder tegninger, faktureringsplan, og et dokument benevnt "*Forbrukers medvirkning*". I beskrivelsens pkt om "*Taktekking og utstyr på tak*" opplyses det bl.a. at det:

Langs møne leveres fester for sikkerhetsline

I første setning under "*Varme og ventilasjon*" opplyses det at:

Det leveres vannbåren varme, med radiatorer som hovedsakelig plasseres under vinduer.

I 5. og 6. linje står det at:

Varmtvann for oppvarming føres frem til radiatorer vha "rør i rør" prinsippet

I den grad forbrukeren fortsatt vil hevde at det foreligger feil eller mangel, anmodes han om å identifisere det enkelte forholdet, samt å identifisere grunnlaget for at dette skal anses å utgjøre feil eller mangel.

Punkt 31 – Fordelerskap

Entreprenøren viser til sitt svar på reklamasjonen gitt i e-post fra 29. oktober 2012, og at han der sa seg villig til å utbedre skapet i vaskerommet. Kostnadsrammen for dette opplyses å være kr 3 000 inkl mva, og det aksepteres at dette beløpet holdes tilbake inntil utbedringen er foretatt. Fra dette tidspunktet kreves forsinkelsesrenter til betaling finner sted.

Når det gjelder fordelerskapet montert i et soverom, vises det til at dette er for et vannbårent "radiatoranlegg". Entreprenøren viser igjen til at det i leveransebeskrivelsen opplyses at "Vannforsyningsanlegget utføres som "rør i rør" system", men at det ikke foreligger noen "tilsvarende beskrivelse for det vannbårne varmeanlegget". Han sier seg imidlertid villig til å utbedre også skapet i soverommet. Kostnadsrammen oppgis å være kr 6 000 inkl mva, og det aksepteres at dette beløpet holdes tilbake inntil utbedringen er foretatt. Fra dette tidspunktet kreves forsinkelsesrenter til betaling finner sted.

Punkt 32 – Sikring

Entreprenøren viser til at han har sagt seg villig til å utføre opplegg for sikring langs mønet, som beskrevet i leveringsbeskrivelsen. Det opplyses at arbeidet ble forsøkt utført 15. januar 2012 (åpenbar feilskrift for 2013), men at det da var for glatt i nedkjøringen til boligen for innkjøring av lift. Sikringen opplyses å ville bli montert så snart det er praktisk mulig, og etter at det er bart på bakken ned til huset og langs huset.

Entreprenøren vedlegger et fotografi av et annet hus der han viser til at sikringen fremkommer ved at den er montert langs mønet. Etableringen av sikringen oppgis å ha en kostnadsramme stor kr 15 000 inkl mva. Det aksepteres at beløpet holdes tilbake inntil sikringen er foretatt. Fra dette tidspunktet kreves forsinkelsesrenter til betaling finner sted.

Punkt 33 – Mulig lekkasje i taket

Entreprenøren opplyser, med henvisning til e-posten fra 31. januar 2013, at det er foretatt befaring av taket uten at det ble funnet tegn til lekkasje. Dermed legges det til grunn at forbrukeren frafaller sin reklamasjon, men det poengteres at han kan reklamere senere dersom han skulle oppdage tegn til lekkasje. Entreprenøren avviser forbrukerens krav om erstatning stor kr 200 000 med at han uansett har sin utbedringsrett i behold.

Kravet om dagmulkt avvises med at boligen er overtatt av forbrukeren, og at det etter *det* ikke kan kreves dagmulkt, med henvisning til buofl § 18. For øvrig bemerkes det at det ville vært meget spesielt å beregne dagsatsen for en mulkt for forsinkede utbedringsarbeider basert på kontraktsverdien, og ikke ut i fra angitt rettekostnad. I den grad forbrukeren opprettholder kravet, anmodes han om å oppgi grunnlaget for dette.

Entreprenøren viser til at han i henhold til overstående har akseptert at forbrukeren kan, og kunne, holde tilbake kr 24 000. Da forbrukeren holder tilbake kr 172 585,50 kreves innbetaling av kr 148 585,50. Videre kreves det forsinkelsesrenter av dette beløpet fra 1. november 2012 til betaling finner sted. Årsaken til at kravet først fremmes fra 1. november opplyses å være at det etter overtakelsen 31. mai 2012 ble utført noen rettingsarbeider, og at

man ønsker å *"unngå å bruke unødig tid på forholdet"*. I den grad forbrukeren er uenig i utgangspunktet for beregning av forsinkelsesrenter, anmodes han om å gi en nærmere redegjørelse for dette.

Forbrukeren gir tilsvaret 10. mai 2013. Han viser spesielt til leveransebeskrivelsens punkt om *"Toleranseklasser"* der det i siste setning opplyses:

For øvrig leveres normal håndverksutførelse

Han anfører at det synes å *"være liten tvil om at Norsk standard er lagt til grunn i kontrakt og leveransevilkår"*, da det hevdes å fremgå av *"kontrakt, leveransebeskrivelse"* og *"Sintef-godkjenningen av bygget"*.

Punkt 19 – Takrenner

Tidligere utsagn gjentas og utdypes. Forbrukeren står fast ved at rennene er montert feil, med henvisning til NBI Byggeblad, den norske monteringsveiledningen, og *"vanlig håndverkernorm hos norske blikkenslagere"*. I den grad NBI sitt byggeblad ikke følges, kreves det at entreprenøren godtgjør at montasjen er like god og i henhold til norske håndverkstradisjoner og normer.

Ved at rennene er montert for høyt, hevder han at det oppstår en *"skovle-effekt"* når vannet kommer ned i rennene. Forbrukeren viser videre spesielt til at entreprenørens måte å lage hull i rennene på, der nedløpsrør skal tilkobles, ikke er i henhold til *"godt håndverk"*. Han viser til entreprenørens fremlagte fotografi som viser at hull er etablert ved at det er skåret 2 vertikale snitt i renna før metallet i mellom snittene er *"slått"* opp slik at det blir åpning under, mens den norske monteringsveiledningen viser at snittene skal skjæres på skrå inn mot hverandre slik at nødvendig metall fjernes, før metallet rundt hullet bøyes ned *"slik at avrenningen blir lettere"*. Forbrukeren vedlegger et fotografi som viser forholdet. Han opplyser at en blikkenslagermester har besiktiget takrenner, nedløp og gradrenner, og at hans konklusjon er at *"dette ikke er godt håndverksmessig utført"*. Det vises for øvrig til innhentet takstrappport datert 29. juni 2012 som bl.a. anbefaler at *"takstein, takrenner og snøfangere monteres på nytt og at korrekt montering dokumenteres"*.

Forbrukeren vedlegger for øvrig en kopi av pkt R41.11 i NS 3420, der det heter at:

Rennekroker og takrenner skal monteres slik at takrennens fremkant kommer lavere enn bakkanten og minst 20 mm under forlengelsen av takoverflaten dersom takfallet gjør dette mulig.

Forbrukeren viser videre til at den svenske monteringsanvisningen for rennene angir at det skal være *"ca 25 mm"* vertikal avstand mellom toppen av flaten på siste steinlekt og takrennas ytterkant *"vid högpunkt"*. En vedlagt detaljtegning utarbeidet av modulleverandøren viser imidlertid ingen slik avstand.

Punkt 27 – Gradrenner

Tidligere utsagn gjentas og utdypes. Forbrukeren anfører at 3 av fotografiene fremlagt av entreprenøren, viser at gradrennene er *"elendig montert"*, og at det ikke er benyttet korrekt verktøy til *"å false, brette og bende ned kanter"*. Også for dette forholdet anføres det at *"NBI og Norsk standard er normative"*, og at det må forventes at entreprenøren som den profesjonelle part *"både har kjennskap til dette og er i besittelse av dette i sitt arkiv"*. Det anføres for øvrig at det i NS 3420, tillegg B.3.1 forutsettes at det skal *"foreligge et sett på alle byggeplasser"*.

Punkt 29 - Takstein

Intet nytt. Reklamasjonen opprettholdes.

Punkt 31 - Fordelerskap

Tidligere utsagn gjentas og utdypes. Forbrukeren hevder nå at det *"pr i dag ikke er levert fordelerskap i bygget"*, og at *"tappevann og radiatorvann er lagt i vegg uten fordelerskap"* til tross for at det i leveransebeskrivelsen er angitt at det skal leveres ett rør-i-rør-system.

Forbrukeren viser spesielt til at det i Teknisk Godkjenning for *"Uponor Tappevannssystem PEX"* i pkt 7, *"Betingelser for bruk"* opplyses under *"Montering generelt"* at:

Uponor Tappevannssystem Pex skal monteres i henhold til anvisningene i Byggforskseriens Byggdetaljer 553.117 Rør-i rør-system for vannforsyning. Ved montering skal det kun benyttes komponenter som inngår i systemet.

(Tidligere har forbrukeren påpekt at det ikke er benyttet Uponor rør, men isteden Wirsbo PEK rør, mens entreprenøren har opplyst at Wirsbo-rørene produseres av Uponor)

Det anføres å foreligge en mangel både i forhold til Teknisk Godkjenning, Våtromsnormen og TEK10. Forbrukeren hevder at entreprenørens oppgitte utbedringskostnader på henholdsvis kr 3 000 og kr 6 000 er alt for lave. Han opplyser at han selv har innhentet prisoverslag, og at følgende utbedringsaktiviteter må foretas i vaskerommet:

- Veggen i vaskerom må åpnes
- Tappevann avstenges og tappevannssystem tømmes for vann
- Radiatoranlegg må stenges og tømmes for vann
- Fordelerstokker og rør må monteres
- Fordelerskap må leveres og monteres
- Fordelerstokker og rør må monteres
- Tappevann kan gjenfylles, testes og tas i bruk
- Radiatoranlegg kan gjenfylles, luftes, testes og tas i bruk
- Gipsvegg må sparkles, tapetseres og males

Også i soverommet hevdes det at veggen må åpnes for montering av tilkoblingsskap, *"med samme arbeidsomfang"*. Overnevnte arbeid antas å ta ca 1 uke, men en kostnad stor ca kr 90 000 – 120 000 ekskl mva. I tillegg hevdes det at boligen ikke kan benyttes mens utbedringsarbeidet pågår, og at *det* betyr at familien må ta inn på hotell. Kostnaden for dette opplyses ikke medtatt.

Punkt 32 Sikring

Forbrukeren forutsetter at utbedringen skjer samtidig med øvrige utbedringer.

Forbrukeren hevder at kostnadene med utbedring av punkt 19 om takrenner, punkt 27 om gradrenner, og punkt 29 om takstein utgjør ca kr 37 000 ekskl mva. Med tillegg av punktet for utbedring av fordelerskap, opprettholdes kravet om erstatning stor kr 200 000 dersom utbedringene ikke foretas. Kravet om forsinkelsesrenter avvises. Forbrukeren krever for øvrig aksept for at det tilbakeholdte beløpet først utbetales når alle krevde utbedringsarbeider er foretatt, og *"godkjent av takstmann"*.

Kravet om dagmulkt opprettholdes ved at *"bygningen ved overtakelsen ikke var i hht TEK10, gjeldende forskrifter og de standarder som den skulle være"*, samtidig som det anføres at *"bygningen pr dato ikke har et lovlig tappevannssystem, hvor en lekkasje vil få store og dramatiske konsekvenser"*.

I den grad entreprenøren ikke utbedrer de forhold Boligtvistnemnda kommer til at han skal utbedre, innen en frist satt av nemnda, kreves det at det tilbakeholdte beløpet fristilles for betaling av utbedringskostnader til andre. I den grad beløpet *ikke* strekker til, anmodes det om at nemnda pålegger entreprenøren å dekke det overskytende.

Entreprenørens advokat gir tilsvaer 19. juni 2013. Tidligere standpunkt utdypes og opprettholdes. Det bestrides at norske standarder, Våtromsnormen og NBI-detaljbladene generelt kan forlanges lagt til grunn for hva som kan anses som god håndverksmessig standard, dersom det ikke er konkret i forskrift eller i kontrakt er inntatt en henvisning til det enkelte punkt. Dermed anføres det at de standarder og NBI-blader som forbrukeren viser til ikke gir grunnlag for å hevde at det foreligger mangler.

Videre gis det utfyllende kommentarer til de enkelte reklamasjonsforholdene.

Punkt 19 Takrenner og nedløp

Det bestrides igjen at monteringen av takrenner og nedløpsrør utgjør en mangel. Det vises også til at boligen ble overlevert 31. mai 2012, og at den således har vært i bruk i over ett år uten at forbrukeren har kunnet vise til noe "*faktisk problem*" med den leverte løsningen. Monteringen hevdes igjen å ikke stride mot produsentens monteringsanvisning, spesielt fordi rennekroene ble spesialtilpasset for forbrukerens bolig. Dersom nemnda, tross dette, likevel skulle komme til at det foreligger en mangel, anføres det at kostnaden med en utbedring ikke vil stå i forhold til det denne har å si for forbrukeren, med henvisning til buofl § 33. Det vises til at entreprenøren dermed kan motsette seg å rette. Da det uansett ikke å foreligge noen verdiforringelse hevdes det heller ikke å foreligge grunnlag for prisavslag.

Punkt 27 Gradrenner

Punkt 29 Takstein

Det bestrides igjen at det foreligger noen mangel. Dersom nemnda det skulle komme det motsatte, anføres det igjen at kostnaden med en eventuell utbedring ikke vil stå i forhold til det mangelen har å si for forbrukeren, med henvisning til buofl § 33, og at entreprenøren da kan motsette seg å rette. Da det uansett ikke å foreligge noen verdiforringelse hevdes det heller ikke å foreligge grunnlag for prisavslag.

Punkt 31 Fordelerskap vannforsyning

Det hevdes at det den fremlagte SINTEF-godkjenningen for "*Uponor Tappevannsystem PEX*" ikke "*vedkommer*" godkjenningen av trehusmodulene fra leverandøren. Der opplyses det for "*Vannrør*" at disse skal bestå av "*UPONOR rør i samsvar med SINTEF Byggforsk Produktsertifikat nr 0018*". Dette vedlegges. Dermed anføres det at det er dette sertifikatet som er gjeldende for leveransen, og ikke det forbrukeren har fremlagt. Det hevdes igjen at entreprenøren, i samarbeid med leverandøren av moduler, er i stand til å foreta utbedringen av anlegget i vaskerommet innenfor en kostnadsramme stor kr 3 000 inkl mva, og at forbrukeren derfor ikke har anledning til å holde tilbake et høyere beløp. Utbedringsretten hevdes å være i behold.

Punkt 31 Sprutsikkert koblingsskap for radiatoranlegg

Det gjentas at entreprenøren vil utbedre forholdet selv om det i leveransebeskrivelsen ikke er beskrevet og avtalt at det skal leveres et rør-i-rør opplegg, og at dette kan gjøres innenfor en kostnadsramme stor kr 6 000 inkl mva. Utbedringsretten hevdes å være i behold.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Forbrukeren får 20. februar 2011 tilsendt et tilbud fra entreprenøren om oppføring av en av hans standard husmodeller. På siste side opplyser entreprenøren at de boligene han selger "*produseres innendørs i fabrikk*", og:

Siden vi er eier av fabrikkene kan vi til en hver tid være sikre på at det produseres etter norsk standard, norske kvalitetsnormer og tilpasset norsk klima og byggeskikk.

Partene inngår 30. mars 2011 "*Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus*". I pkt 5.1 avtales vederlaget til kr 1 571 480.

I pkt 17 første setning opplyses det at:

Forbruker er kjent med at boligen settes opp ved bruk av boligmoduler som produseres i Sverige

Det avholdes overtakelsesforretning 31. mai 2012. I protokollen som signeres av begge parter listes det opp i alt 27 punkter. To av disse gjelder forhold knyttet til:

- Takrenner – Rennekroker – Taknedløp
- Gradrenne over inngangsparti

Senere reklameres det på:

- Montering av takstein
- Benyttet fordelerskap for vannforsyning og røropplegg for dette
- Benyttet fordelerskap for radiatoranlegg og røropplegg for dette
- Sikringsanordning langs mønet
- Mulig lekkasje i tak

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 4. desember 2012 der han anmoder om at overstående forhold behandles. Han krever at diverse forhold knyttet til overnevnte punkter utbedres. Dersom *det* ikke skjer, kreves erstatning på minimum kr 200 000. I tillegg kreves det dagmulkt, med henvisning til buofl § 18 fra "*dags dato*" til forholdene er "*endelig rettet*", med en dagsats stor kr 1 571,48. Det tilbakeholdte beløpet oppgis til kr 172 585,50.

Entreprenøren krever på sin side forsinkelsesrenter for den delen av det tilbakeholdte beløpet som hevder å være uberettiget.

2.2 Takrenner – Rennekroker – Nedløp

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren viser det at kontrakten er basert på Byggblankett 3425, og anfører at den forutsetter "*god håndverksmessig utførelse*". Han anfører at takrennene ikke er montert i hht beskrivelse i Norsk standard 3420 og NBI Byggdetaljblad. Fra standarden viser han spesielt til pkt R41.11, der det heter at:

Rennekroker og takrenner skal monteres slik at takrennens fremkant kommer lavere enn bakkanten og minst 20 mm under forlengelsen av takoverflaten dersom takfallet gjør dette mulig.

I det aktuelle Byggdetaljbladet 525.921 heter det at:

Rennekroker og takrenner må monteres slik at takrennens framkant kommer minst 10 mm lavere enn bakkanten og minst 20 mm under forlengelsen av takflaten. Hensikten med å senke rennen minst 20 mm i forhold til forlengelsen av takflaten er å hindre at rennen skal ødelegges ved is- og snøras fra taket.

Forbrukeren anfører at rennekrokene, og dermed takrennene, er montert for høyt i forhold til taksteinen og at det oppstår en *"skovle-effekt"* når vannet kommer ned i rennene. Dessuten påpekes faren for at rennene skal ødelegges av eventuelt takras med snø og is. Det hevdes også at fallet ikke er tilstrekkelig, slik at rennene fremstår som *"nabolagets lengste fuglebad"*. I tillegg anføres det at entreprenørens måte å lage hull i rennene på, der nedløpsrør er tilkoblet, ikke er i henhold til *"godt håndverk"*. Han viser til fremlagte fotografier som viser at hull er etablert ved at det er skåret 2 vertikale snitt i renna før metallet i mellom snittene er *"slått"* opp slik at det blir åpning. Det påpekes imidlertid at den norske monteringsveiledningen viser at snittene skal skjæres på skrå inn mot hverandre slik at nødvendig metall fjernes, før det beskrives at metallet rundt hullet kan bøyes ned *"slik at avrenningen blir lettere"*.

Forbrukeren viser for øvrig til at den svenske monteringsanvisningen for de aktuelle rennene angir at det skal være *"ca 25 mm"* vertikal avstand mellom toppen av flaten på siste steinlekt og takrennas ytterkant *"vid högpunkt"*, mens en vedlagt detaljtegning utarbeidet av husmodul-leverandøren ikke viser noen slik avstand.

Det reklameres også på at *"tappestykker og nedløpsrør ikke er montert i henhold til gjeldende standard og/eller produsentens anvisninger"*. I NS 3420 hevdes det å være angitt at *"tappestykkene skal være av samme diameter som nedløpsrøret"*. Det hevdes også å fremgå av leverandørens montasjeanvisning. Dessuten vises det til overnevnte NBI detaljblad der det anføres å stå at:

Nedløpsrør med langsgående falsede skjøter bør alltid monteres med falsen ut fra veggen

Forbrukeren opplyser imidlertid at samtlige nedløpsrør konsekvent er montert med falsen *inn* mot vegg.

Forbrukeren opplyser at en blikkenslagermester har besiktiget takrenner, nedløp og gradrenner, og at hans konklusjon er at *"dette ikke er godt håndverksmessig utført"*. Det vises for øvrig til innhentet takstrappreport datert 29. juni 2012 som bl.a. anbefaler at *"takstein, takrenner og snøfangere monteres på nytt og at korrekt montering dokumenteres"*. I den grad innholdet i NBI sitt byggdetaljblad ikke følges, kreves det at entreprenøren godtgjør at montasjen er like god og i henhold til norske håndverkstradisjoner og normer.

Entreprenøren hevder at hans leveranse er i hht leveransebeskrivelsen, og at det NBI- bladet som forbrukeren viser til ikke er inntatt som vedlegg til kontrakten. Dermed anføres det at det *"ikke automatisk"* er bindende, og at et avvik fra bladet ikke automatisk vil utgjøre en mangel. Det anføres videre at det aktuelle byggdetaljbladet ikke utgjør noen forskrift, men det erkjennes at det *"ordinært gir anvisning på hensiktsmessige løsninger"*. Det vises imidlertid til at det i bladet *kun* anvises hvordan noe *"bør"* gjøres, og at det også, for prefabrikkerte rennesystemer, *"vises til at produsentenes anvisninger bør følges for slike"*.

Entreprenøren anfører at det ikke er fare for takras som kan skade rennene, da det er montert snøfangere.

Når det gjelder rennekroene opplyses disse levert ferdigbøyd og nummerert fra fabrikk, tilpasset lengden på det aktuelle huset, slik at det skal bli tilstrekkelig fall på rennene mot avløpene når kroene monteres etter rekkefølge. Entreprenøren viser til at han med vann har utført en funksjonstest av rennene, og dermed forsikret seg om at fallet er tilstrekkelig. Forbrukeren påpeker imidlertid at *han* ikke var til stede da testen ble foretatt.

Entreprenøren vedlegger en uttalelse fra husmodulprodusenten datert 25. oktober 2012, der fordelene med den leverte ”svenske” løsningen poengteres. Den hevdes å være mer ”*estetisk tiltalende*” ved at den i større grad enn den løsningen som normalt benyttes i Norge, skjuler takfotbeslaget. Dessuten hevdes den i større grad å ta hånd om vannmengdene ved at rennene er montert høyere oppe, og dermed lettere fanger opp vannet. For å unngå risiko for at rennene skal skades av eventuelle snøras, vises det til at rennene er montert med et ”*stag*” for dette. (Fremgår på fremlagt fotografi)

Entreprenøren anfører at det ikke er påvist noen feil eller mangel, og avviser reklamasjonen.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til buofl § 25 *Mangel* der det i første setning heter at:

Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13.

I § 7. *Utføring og materialar* heter det i første ledd 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.

Nemnda vil først bemerke at forbrukerens referanse til NS 3420 ikke kan tillegges vekt i denne saken, da han kun viser til standardens beskrivende tekster som først og fremst er utarbeidet til hjelp for arkitekter og konsulenter som skal utarbeide anbudsforespørsler. Tekstene kan ikke, og skal ikke, betraktes som *bindende* dersom de ikke *konkret* er benyttet i kontrakt og leveransebeskrivelse mellom parter, eller det konkret er vist til at tekstene i standarden skal gjelde. I leveransebeskrivelsen er det i angjeldende tilfelle kun vist til standardens toleransekrav.

Når det gjelder tekstene i det aktuelle byggdetaljbladet fra NBI, kan heller ikke disse uten videre legges til grunn som bindende for entreprenøren, da bladet ikke er medtatt blant vedleggene i kontrakten, eller omtalt i leveransebeskrivelsen. Det er heller ikke slik at et hvert avvik fra anbefalte løsninger i bladet må anses som at leveransen ikke er fagmessig eller godt håndverksmessig utført.

I entreprenørens tilbudsbrev til forbrukeren fra 20. februar 2011 skriver han bl.a. at:

Siden vi er eier av fabrikkene kan vi til en hver tid være sikre på at det produseres etter norsk standard, norske kvalitetsnormer og tilpasset norsk klima og byggeskikk.

Nemnda har en viss forståelse for at forbrukeren med overnevnte tekst tolket det dit hen at han ville få leverte takrenner og nedløp i hht det som er *vanlig* i Norge, og at rennene skulle vært montert noen lavere. Nemnda kommer imidlertid til at teksten ikke skal tolkes så strengt. Det legges til grunn at entreprenøren i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at rennene er

montert på en forsvarlig måte, og at det ikke foreligger fare for skade ved takras pga monterte snøfangere og forsterkingsstag i rennene. Når det gjelder om rennene har tilstrekkelig fall eller ei, har forbrukeren ikke bestridt at vannet havner i nedløpene, selv om han anfører at rennene fungerer som "*fuglebad*". Nemnda har ikke grunnlag for å uttale seg nærmere om dette forholdet, da det konkrete fallet ikke er oppgitt, men det legges til grunn at entreprenøren utbedrer forholdet dersom det er tilfelle at fallet ikke er tilstrekkelig.

Etter nemndas vurdering fremstår takrennenes høydeplassering som estetisk akseptabel, basert på de fremlagte fotografiene. Norske kvalitetsnormer og kravet om klimatilpasning må anses ivaretatt. For øvrig vil nemnda bemerke at henvisningen til norsk byggeskikk i entreprenørens tilbudsbrev vanskelig kan knyttes til et så "*snevert*" tema som høydeplasseringen av prefabrikkerte takrenner. Forbrukeren ble for øvrig i kontraktens pkt 17 orientert om at husmodulene ville bli produsert i Sverige.

Når det gjelder entreprenørens metode for hulltaking i rennene, der disse er koblet til nedløpsrørene, er det ikke bestridt at dette er utført på en annen måte enn den som beskrives i den norske og svenske monteringsveiledningen for rennene. På den annen side har ikke forbrukeren hevdet at den benyttede løsningen ikke fullt ut fungerer som forutsatt. Etter en total vurdering kommer nemnda til at effekten av en utbedring av forholdet, med etablering av løsning i hht monteringsanvisningene, ikke vil stå i noe rimelig forhold til det man oppnår. Nemnda kommer imidlertid til at entreprenøren skal "*klippe*" bort det "*oppbøyde*" metallet over nedløpene for å unngå at disse "*broene*" kan danne "oppsamlingsbarrierer" for eventuelt løv og annet som kan hindre vannet i å renne fritt ned i nedløpene.

Når det gjelder nedløpene og hvordan disse er montert, med falsen inn mot vegg, kommer nemnda til at dette ikke kan anses som en *ikke* fagmessig utførelse, selv om den bryter med anbefalingen til NBI om at falsen monteres "*ut fra veggen*". Nemnda er kjent med at den benyttede løsningen ikke er uvanlig, og at den av de fleste vil bli ansett som bedre estetisk enn om falsen var montert "*synlig*".

Nemnda kommer etter dette til at det ikke foreligger mangler knyttet til takrenner, rennekroker og nedløp, men at entreprenøren skal fjerne "*oppbøyd*" metall over taknedløpene.

2.3 Gradrenner

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukeren anfører at kontrakten forutsetter "*god håndverksmessig utførelse*", mens de leverte gradrennene over husets inngangsparti hevdes ikke utført i hht NBI sine anbefalinger. Han hevder at han hadde grunn til å forvente at entreprenøren fulgte disse, da de må anses som "*normative*". Forbrukeren hevder at det klart fremgår av fremlagte fotografier at utførelsen ikke er håndverksmessig. Han anfører at entreprenøren ikke har benyttet korrekt verktøy til "*å false, brette og bende ned kanter*".

Det erkjennes at gradrenna over inngangspartiet er forsøkt ordnet, men forbrukeren anfører at "*dette er slett utført*", og at resultatet fremstår som "*ynkelig*". Dermed kreves det at forholdet utbedres.

Entreprenøren bestrider at det foreligger noen mangel med leveransen, og at den strider med NBI sine anvisninger. Han hevder at den fremlagte fotodokumentasjon *ikke* gir grunnlag for å hevde at det foreligger noen mangel.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Etter nemndas vurdering, basert på fremlagt fotodokumentasjon, er det ikke grunnlag for å hevde at den leverte utførelsen ikke er tilstrekkelig fagmessig, eller i hht til det som normalt leveres til og på denne typen bygninger. Forbrukeren gis således ikke medhold.

2.4 Takstein

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukeren vises igjen til kontrakten og forutsetningen om *"god håndverksmessig utførelse"*. Han anfører at den nederste raden med takstein er feil montert ved at *"den ikke anligger som den skal"*, slik at det nå er *"luftglipper og sprikende steiner"*. Han opplyser at han har fått en svensk montasjeanvisning av entreprenøren etter at han, i hht den norske montasjeanvisningen, påpekte at det var feil avstand mellom takfotlekt og nedre bærelekt. Forbrukeren opplyser videre at han finner det *"litt utrolig at man på en Norsk leveranse skal benytte en Svensk leveranse og montasjebeskrivelse, uten at det opplyses særskilt om dette"*. Det anføres at den *"Norske monteringsanvisningen henviser til NBI Byggeblad og bygger på sedvane og håndverkstradisjoner i Norge"*.

Dermed reklameres det på at taksteinen ikke er lagt i hht Norsk standard, NBI Byggeblad og den norske montasjeanvisningen.

Entreprenøren hevder at det ikke foreligger noen mangel, og at hans leveranse verken strider mot anbefalinger i NBI anvisning eller med *"god håndverksmessig standard"*. Han anfører at både den norske og den svenske monteringsanvisningen sørger for at nederste rad med takstein får samme helning som de ovenforliggende. Han har også fremlagt en e-post, datert 13. september 2012 fra den norske forhandleren av den aktuelle taksteinen, der det opplyses at det ikke spiller noen rolle om man benytter norsk eller svensk løsning, men at den norske anvisningen er utarbeidet i hht hvordan *"dette tradisjonelt sett er løst i Norge"*.

Entreprenøren har fremlagt fotografier av takflaten.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Partene er først og fremst uenige med hensyn til hvordan opplegget for nederste steinrad skal etableres, med hensyn til plassering og høyde på nederste lekt i forhold til de andre. Nemnda behøver ikke å ta stilling til om man skal eller bør benytte norsk eller svensk løsning som beskrevet i de respektive monteringsanvisningene, da det avgjørende er at nødvendig funksjon og et rimelig krav til estetikk blir ivaretatt. De fremlagte fotografiene viser at nederste rad med takstein har omtrent samme helning som radene ovenfor. Forbrukeren har ikke bestridt at så er tilfelle. Det fremkommer ikke *"sprikende steiner"* slik forbrukeren hevder at det er. Dermed kommer nemnda til at forbrukeren ikke har sannsynliggjort at det foreligger noen mangel, jfr buofl §§ 7 og 25. Han gis således ikke medhold.

2.5 Fordelerskap for vannforsyningsanlegg plassert i vaskerom og for radiatoropplegg plassert i soverom

2.5.1 Partenes anførsler

Forbrukeren viser til at det i hht leveransebeskrivelsen er levert et rør-i-rør-opplegg både til vannforsyningsanlegget og til radiatoranlegget. Han hevder imidlertid at det ikke er levert forskriftsmessige sprutsikre fordelerskap til dette. For vannforsyningsanlegget er det etablert et *"slags skap"* i vaskerommet, mens *"skapet"* for radiatoranlegget er plassert i et soverom. De

leverte "skapene" opplyses å være "*bygget opp med en skapdør i metall og en slags duk inne i skapet som er limt med dobbeltsidig tape*". Det anføres at de "*ikke kan sies å være sprutsikre*", og at de derfor heller ikke motstår lekkasjer. Dessuten opplyses dreneringen ikke å være plassert på det laveste punktet. Dermed anføres det å foreligge alvorlige mangler i hht bestemmelsene som gjelder for rør-i-rørsystem, og bestemmelsene i teknisk byggeforskrift. (TEK)

Entreprenøren sier seg villig til å utbedre forholdene både med hensyn til fordelerskap både i vaskerom og i soverom. Han aksepterer at forbrukeren kan holde tilbake henholdsvis kr 3 000 og kr 6 000 for forholdet inntil utbedringen har funnet sted.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til at det i leveransebeskrivelsen ikke konkret er angitt at det *skal* leveres sprutsikre fordelerskap slik forbrukeren krever. Det er heller ikke noe forskriftskrav i TEK10 som krever dette. Slike skap er riktig nok beskrevet i Våtromsnormen, men den gjelder kun hvis det er avtalt særskilt mellom partene. Slik avtale foreligger ikke.

På den annen side bruker entreprenøren betegnelsene "*rør-i-rør-prinsippet*" for opplegget til radiatorene, mens han omtaler vannforsyningsanlegget som et "*rør-i-rør-system*". Etter nemndas erfaring inngår sprutsikre fordelerskap *normalt* som en del av et rør-i-rør-opplegg, og nemnda kommer til at forbrukeren hadde grunn til å forvente å få slike levert, selv om husmodulene ble produsert i Sverige, og Sverige, etter det nemnda kjenner til, ikke har de samme kravene og praksis med hensyn til røropplegg.

Entreprenøren har sagt seg villig til å utbedre forholdet, og nemnda kommer til at han da skal levere skap med tilsvarende funksjoner som de som normalt leveres til slike anlegg i Norge. (Se pkt 2.9 vedrørende tilbakeholdt beløp)

2.6 Sikringsanordning på tak

2.6.1 Partenes anførsler

Forbrukeren viser til at entreprenøren i hht leveransebeskrivelsen skulle levere "*fester for sikkerhetsline*" langs husets møne. Han krever at dette etableres.

Entreprenøren bestrider ikke berettigelsen av kravet. Han opplyser at arbeidet ble forsøkt utført 15. januar 2013, men at det da var for glatt i nedkjøringen til boligen for innkjøring av lift. Sikringen opplyses å ville bli montert så snart det er praktisk mulig, og etter at det er bart på bakken ned til huset og langs huset. Entreprenøren aksepterer at forbrukeren kan holde tilbake kr 15 000 til forholdet er utbedret.

2.6.2 Nemndas synspunkter

Nemnda kommer til at entreprenøren innen 1. november 2013 skal sørge for montering av feste for sikkerhetsline langs møne. (Se pkt 2.9 vedrørende tilbakeholdt beløp)

2.7 Mulig lekkasje i tak

2.7.1 Partenes anførsler

Forbrukeren kontaktet entreprenøren etter at han oppdaget det han antok var tegn etter lekkasje på innsiden av yttertaket. Han reklamerte på forholdet.

Partene foretok befaring 30. januar 2013. I en e-post dagen etter opplyser entreprenøren at man kunne se en "*fargeforandring/flekk langs taksperre i elementskjøt*", men hevder at den

Under ”sanitær- og røranlegg” opplyses det at:

Vannforsyningsanlegget utføres som `rør i rør` system

Det avholdes overtakelsesforretning 31. mai 2012. I protokollen som signeres av begge parter listes det opp i alt 27 punkter. Forhold som direkte berører angjeldende klagesak:

2. Det opplyses at forbrukeren holder tilbake kr 172 585,50
19. Forbruker mener at takrenner ikke er montert i henhold til Norsk standard / NBI byggeblad. Forbruker hevder også at fallet ikke er riktig / godt nok! Dette avvises av «entreprenøren»
27. Gradrenne over inngangsparti "bøyer ned" i overgang mot takrenne.

De fleste anmerkede forhold skal utbedres innen 15. juni.

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren 13. juni 2012 der han opplyser at han oversender overnevnte protokoll fra overtakelsesforretningen, der alle forhold som er utbedret opplyses merket med "ok". Forbrukeren anmodes om å skrive inn eventuelle kommentarer. Det opplyses for øvrig at *"vi dessverre ikke har fått utført"* enkelte punkter, spesielt knyttet til forhold som har blitt *"avvist"*, eller der forbrukeren har bedt om dokumentasjon. Dersom forbrukeren ønsker å påpeke nye forhold, anmodes han om å fortsette punktnummereringen i protokollen. Vedrørende overnevnte 3 punkter fra protokollen kommenteres pkt 19 med; *"Avventer dokumentasjon"*.

Forbrukeren svarer 19. juni 2012 ved å kommentere de enkelte punktene i protokollen. For pkt 19 vises det til at det er reklamert på utførelse / montering av takrenner og rennekroker, men at utbedring enda ikke er utført. Forbrukeren lister i tillegg opp 3 nye punkter, der 2 berører forhold nemnda skal ta standpunkt til. Disse er:

27. Lakk på takrenner og overkrok på takrenne er skadet under arbeidernes reparasjoner på taket
28. Takstein er ikke montert korrekt, jamfør mail av 11.06.2012. Forbruker reklamerer på dette

(I klagen for nemnda opplyses det at overnevnte pkt 28 har nummer 29)

Forbrukeren har engasjert en takstmann som befarer boligens yttertak 5. juni 2012. Rapporten med diverse fotografier foreligger 29. juni. Den oversendes forbrukeren samme dag. Han sender den straks over til entreprenøren med beskjed om at dette er hans dokumentasjon på at det *"foreligger en reklamasjonssak"* knyttet til yttertaket. På første side i rapporten, under *"Beskrivelse"* opplyses det at:

Huset er oppført med tretak med betongstein. Det er montert takrenner og snøfangere i stål. Nedre takstein er lagt på utsiden av forkantbeslag uten korrekt omlegg på nedre lekt/beslag. Takrenner er lagt for høyt. Det er ikke montert tilstrekkelig med snøfangere. Videre er eksisterende snøfangere feilmontert.

Konsekvens kan bli brekkasje av takstein og deformasjon – eventuelt brist i snøfangere. Videre vil snøfangere ruste der det er kappet.

Under *"Konklusjon"* opplyses det at:

Det anbefales at takstein, takrenner og snøfangere monteres på nytt og at korrekt montering dokumenteres

Entreprenøren svarer 6. juli at han vil *"komme tilbake på sakene som er kommentert"*.

Forbrukeren purrer på svar og anført lovet dokumentasjon 6. august 2012. Han viser til at han har hatt kostnader til byggteknisk konsulent og takstmann, og opplyser at han vil kreve å få

”skyldes ekstra tetting med tettemasse under husmontering”. Massen opplyses å ha en mørkere farge enn undertakplatene. Han viser videre til at det under befaringen ikke kunne registreres fuktighet, og at det heller ikke viste noen fuktmerker på gulvsponplatene som kunne komme fra taket. Entreprenøren legger til grunn at forbrukeren *”virket”* å være enig i denne konklusjonen. Dersom det senere skulle vise seg at det allikevel *er* et lekkasjepunkt, anmodes forbrukeren om å varsle umiddelbart.

2.7.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren har ikke bestridt entreprenørens beskrivelse av forholdet. Nemnda legger derfor til grunn at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger noen mangel.

2.8 Krav om dagmulkt

2.8.1 Partenes anførsler

Forbrukeren krever i klagen for nemnda datert 4. desember 2012 at entreprenøren skal betale dagmulkt i hht buofl § 18 fra *”dags dato”*, til endelig retting av feil og mangler er foretatt. Dagsatsen oppgis til kr 1 571,48”, dvs 1 promille av avtalt vederlag i kontrakt. Grunnlaget for kravet anføres å være at *”bygningen ved overtakelsen ikke var i hht TEK10, gjeldende forskrifter og de standarder”* som gjelder, samtidig som det anføres at *”bygningen pr dato ikke har et lovlig tappevannsystem, hvor en lekkasje vil få store og dramatiske konsekvenser”*.

Entreprenøren avviser kravet ved å vise til at boligen er overtatt av forbrukeren, og at det etter *det* ikke kan kreves dagmulkt.

2.8.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til buofl § 14. *Overtaking*, der det heter at:

Overtaking skjer ved overtakingsforretning. Er arbeidet fullført, og forbrukeren har flytta inn i bustaden, er ytinga overteke sjølv om det ikkje er halde overtakingsforretning.

Ved overtakinga

- a. går vågnaden for ytinga over frå entreprenøren til forbrukaren, jf. § 45,
- b. tek reklamasjonsfristane til, jf. § 30,
- c. stansar eventuell dagmulkt, jf. § 18,
- d. får entreprenøren krav på sluttoppgjer, jf. § 46.

Det ble avholdt overtakelsesforretning 31. mai 2012, der protokollen ble signert av begge parter, og forbrukeren aksepterte at han overtok. Selv om det i ettertid ble reklamert på de leverte *”fordeler-skapene”*, og det kunne stilles spørsmålstegn ved om leveransen var tilstrekkelig egnet til å oppfylle forskriftens krav om sikring mot vannskader, så er ikke *det* nok til å hevde at overtakelsen må anses som ugyldig. Det foreligger dermed ikke grunnlag for å kreve dagmulkt, jfr overstående pkt c.

2.9 Tilbakeholdt beløp og forsinkelsesrenter

2.9.1 Partenes anførsler

Forbrukeren holder tilbake kr 172 585,50. Med grunnlag i beregninger utført av hans takstmann, hevder han at dette beløpet ikke vil være tilstrekkelig til å få utbedret anførte mangler.

Entreprenøren viser til at han i henhold til overstående har akseptert at forbrukeren kunne holde tilbake kr 24 000 inntil utbedring av fordelerskap og taksikring er utført. Da forbrukeren holder tilbake kr 172 585,50 kreves innbetaling av kr 148 585,50. Videre kreves det forsinkelsesrenter av kr 148 585,50 fra 1. november 2012 til betaling finner sted. Årsaken til at kravet først fremmes fra 1. november opplyses å være at det etter overtakelsen 31. mai 2012 ble utført noen rettingsarbeider.

2.9.2 Nemndas synspunkter

Nemnda kommer til at det hefter en del usikkerhet med hensyn til kostnaden med utbedring av fordelerskapene, og kommer skjønnsmessig til at forbrukeren for dette forholdet kan holde tilbake kr 50 000. Totalt kan ha da holde tilbake kr 65 000 til vedtatte utbedringer er foretatt. Han skal derfor innbetale kr 107 585,50, og betale forsinkelsesrenter av dette beløpet fra 1. november 2012 til betaling finner sted.

3. Konklusjoner

- Entreprenøren skal i takrennene, over taknedløpene, klippe bort ”oppbøyd” metall
- I den grad takrenner ikke har tilstrekkelig fall, skal entreprenøren utbedre forholdet
- Entreprenøren skal levere fordelerskap med tilsvarende funksjoner som de som normalt leveres til slike anlegg i Norge.
- Entreprenøren skal levere fordelerskap for radiator- og vannforsyningsanlegg tilsvarende det som normalt leveres til slike anlegg i Norge
- Entreprenøren skal innen 1. november 2013 sørge for montering av fester for sikkerhetsline langs møne
- Forbrukeren kan holde tilbake kr 65 000 til vedtatte utbedringer vedrørende fordeler skap og taksikring er foretatt.
- Forbrukeren skal innbetale kr 107 585,50, og betale forsinkelsesrenter av dette beløpet fra 1. november 2012 til betaling finner sted
- For øvrig gis forbrukeren ikke medhold

disse *"refundert i det tilbakeholdte beløp"*. Punktene i overtakelsesprotokollen samt senere fremsatte reklamasjonspunkter anmodes utbedret *"uten ugrunnet opphold"*. Dersom *det* ikke skjer, opplyses det at arbeidene vil bli utført av andre for entreprenørens regning, ved at utgiftene vil bli *"tatt"* fra det tilbakeholdte beløpet. I den grad *det* ikke er nok, vil overskytende beløp bli krevd betalt av entreprenøren. Dersom utbedringene ikke skjer som krevd, opplyser forbrukeren at den sperrede kontoen i banken vil bli *"beordret åpnet fra og med 20. august"* for betalt av utgifter som oppstår ved at andre utfører arbeidene.

Entreprenøren svarer samme dag ved å vise til at det har vært sommerferie. Han lover å komme tilbake med svar når en navngitt medarbeider er tilbake om *en* uke. Forøvrig opplyser han at han ikke aksepterer forbrukerens tidsfrister, eller at den sperrede bankkontoen åpnes uten hans signatur for aksept.

Forbrukeren svarer omgående, 6. august 2012. De enkelte reklamasjonspunktene kommenteres. Forhold som nemnda skal behandle:

Punkt 19 – Takrenner – Rennekroker - Taknedløp

Det anføres at takrennene ikke er montert i hht Norsk standard/NBI Byggeblad, og at fallet dessuten *"ikke er riktig"*. Forbrukeren opplyser at han avventer dokumentasjon fra entreprenøren.

Rennekrokene hevdes montert for høyt oppe under taksteinen, og ikke i hht NBI Byggeblad 525.921 der det anføres å stå at:

Rennekroker og takrenner må monteres slik at takrennens framkant kommer minst 10 mm lavere enn bakkanten og minst 20 mm under forlengelsen av takflaten. Hensikten med å senke rennen minst 20 mm i forhold til forlengelsen av takflaten er å hindre at rennen skal ødelegges ved is- og snøras fra taket.

Forbrukeren hevder at takrennene vil bli ødelagt av is- og snøras slik de nå er montert. Dessuten hevdes fallet å være så lite at rennene fungerer som *"fuglebad"*. Måten takrennene er montert på hevdes med dette å utgjøre en mangel som det reklameres på.

Når det gjelder rennekrokene (punkt 21 i overtakelsesprotokollen) vises det til at overnevnte NBI-blad angir at:

Rennekroker skal monteres med en maksimal avstand på 0,6 m

Forbrukeren hevder at avstanden på hans hus flere steder er større enn dette, og også større enn angitt i leverandørens monteringsanvisning. Dermed reklameres det også på dette forholdet.

Videre reklameres det på at *"tappestykker og nedløpsrør ikke er montert i henhold til gjeldende standard og/eller produsentens anvisninger"*. Det vises til at NS 3420 angir at *"tappestykkene skal være av samme diameter som nedløpsrøret"*. Det hevdes også å fremgå av leverandørens montasjeanvisning. Dessuten vises det igjen til overnevnte NBI-blad der det står at:

Nedløpsrør med langsgående falsede skjøter bør alltid monteres med falsen ut fra vegg

Samtlige tappestykker opplyses å være *"skåret som merksnodige firkantede små hull, og falser på nedløpsrør er konsekvent montert inn mot vegg"*.

Punkt 27 – Gradrenner

Forbrukeren erkjenner at gradrenna over inngangspartiet er forsøkt ordnet, men han anfører at *"dette er slett utført"*, og at resultatet fremstår som *"ynkelig"*. Fotografi opplyses vedlagt. (Ikke fremlagt for nemnda) Dermed reklameres det fortsatt på forholdet.

Punkt 29 – Takstein

Taksteinen hevdes feil montert. Forbrukeren opplyser at han har fått en svensk montasjeanvisning av entreprenøren etter at han, i hht den *norske* montasjeanvisningen, påpekte at det var feil avstand mellom takfotlekt og nedre bærelekt. Han opplyser videre at han finner det *"litt utrolig at man på en Norsk leveranse skal benytte en Svensk leveranse og montasjebeskrivelse, uten at det opplyses særskilt om dette"*. Det anføres at den *"Norske monteringsanvisningen henviser til NBI Byggeblad og bygger på sedvane og håndverkstradisjoner i Norge"*. Dermed reklameres det på at taksteinen ikke er lagt i hht Norsk standard, NBI Byggeblad og den norske montasjeanvisningen.

Forbrukeren krever at alle utbedringer skal være utført innen 14 dager, og han gjentar beskjeden om at den sperrede kontoen i banken vil bli åpnet 20. august dersom *så* ikke skjer, slik at utbedringene kan utføres av andre.

Dersom *"svar eller minnelig løsning ikke kan oppnås"* opplyses det at saken vil bli sendt Boligtvistnemnda.

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren 13. august 2012 der han opplyser at han vedlegger *"de manglende installasjonstegningene som mangler i din FDV perm"*. Han opplyser videre at han vil avtale tid for gjennomgang av mangellisten.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 19. september 2012, der han opplyser at en rørlegger nå har *"tilkoblet og igangsatt vann i huset"*. Det anmodes om at entreprenøren nå oppgir *"produsent/fabrikat av rør-i-rør-anlegget"*, samt fremlegger *"dokumentasjon på at V/A-anlegget tilfredsstiller kravene til rør-i-rør-systemer"*. Spesielt bes det om dokumentasjon på at benyttet løsning for fordelerskap og vanntilførsel er i henhold til gjeldende krav. Det stilles spørsmålstegn ved om leverte skap er *"vanntett for innvendig sprut"* i hht kravene, samt krav som hevdes å fremgå av NBI-blad 553.117 om *"Rør-i-rør-systemer for vannforsyning"*. Også leverandørens monteringsanvisning ønskes mottatt, sammen med utfylt *"egenkontrollskjema fra utførende rørlegger som dokumenterer at arbeidet er ferdig utført"*.

Entreprenøren svarer 1. oktober 2012 på forbrukerens e-post fra 6. august. Han viser til en befaring avholdt 26. september, og at man der *"fikk signert ut de fleste punktene på protokollen"*. Punkter som forbrukeren ikke ville signere ut:

Punkt 19 - Takrenner

Entreprenøren hevder at fallet er tilstrekkelig, og at dette har blitt konstatert etter rengjøring og funksjonstest som viste at rennene tømmes for vann. Dermed opplyser han at han anser seg *"ferdig med dette punktet"*.

Pkt 21 – Rennekroker

Avstanden mellom korkene opplyses justert slik at det nå er *"tilnærmet lik avstand"*. Dermed opplyser han at han også for dette forholdet anser seg *"ferdig"*.

Pkt 27 – Gradrenne

Entreprenøren opplyser at *"enden på gradrenne mot takrenne har blitt justert flere ganger"*, og at han med det anser seg *"ferdig med dette punktet"*.

Entreprenøren anmoder om en bekreftelse på *"at det kun er disse punkter som nå gjenstår"*.

Når det gjelder den etterlyste manglende samsvarserklæringen fra rørleggeren opplyses denne mottatt. Entreprenøren antar at også forbrukeren nå har fått kopi av denne. Spørsmålet om fordelerskapet i vaskerommet tilfredsstiller kravene, opplyses å ville bli tatt opp med rørlegger og fabrikk.

Forbrukeren sender e-post til rørleggeren og entreprenøren 14. oktober 2012, med kopi til bl.a. Sintef. Han etterlyser igjen dokumentasjonen knyttet til rør-i-rør-opplegget. De leverte og installerte fordelerskapene opplyses å være *"bygget opp med en skapdør i metall og en slags duk inne i skapet som er limt med dobbeltsidig tape"*. Det anføres at de *"ikke kan sies å være sprutsikkert"*, og at de derfor heller ikke motstår lekkasjer. Dessuten opplyses dreneringen ikke å være plassert på det laveste punktet i skapene. Dermed anføres det å foreligge alvorlige mangler ved at skapene ikke er utført i hht bestemmelsene som gjelder for rør-i-rør-system, og bestemmelsene i teknisk byggeforskrift. (TEK) Det hevdes dessuten å være benyttet produkter som ikke *"tilhører det valgte rør-i-rør-systemet"*, samtidig som det vises til at det ikke er fremlagt dokumentasjon som viser rørstrekk med lengder på rørene og hvor de er ført, samt *"egenkontrollskjema... som fastsatt i NBI lommehåndbok"*.

Forbrukeren anfører at overnevnte kan føre til alvorlige skader på bygning og konstruksjoner, og han opplyser at entreprenøren og hans rørlegger i så fall vil bli gjort ansvarlige.

Forbrukeren viser videre til den typegodkjenningen entreprenøren har for sine husseksjoner. Denne er utstedt 3. juni 2010 av SINTEF Certification, og er benevnt *"Teknisk Godkjenning"* nr 2568. I godkjenningens tabell 1 er det for *"vannrør"* opplyst at disse er av typen:

UNONOR rør i samsvar med SINTEF Byggforsk Produktsertifikat 0018

De benyttede rørene opplyses imidlertid å være av typen Wirsbo PEK. Dermed anføres det at kravene til typegodkjenning ikke er oppfylt.

Forbrukeren viser til at han har mottatt en faktura stor kr 1 875 fra rørleggeren, men han opplyser at denne ikke vil bli betalt før feil og mangler er rettet. Utbedringsfristen settes til 14 dager. Dersom fristen ikke overholdes varsles det at andre vil bli satt til å utføre utbedringene for entreprenøren og rørleggerens bekostning.

Senere samme dag, 14. oktober 2012, sendes en omfattende e-post til entreprenøren der de forskjellige reklamasjonspunktene oppsummeres. Når det gjelder entreprenørens typegodkjenning anføres det at denne *"tilsier"* at det med *"hver enkelt modul skal medfølge leveransedokumenter som minimum inneholder produsentens navn, produktidentifikasjon, spesifikke montasjespesifikasjoner for det enkelte byggeprosjekt, og konstruksjonsdetaljer som omfatter alle relevante detaljer i standard konstruksjonsdetaljer for «den svenske produsenten» tilhørende SINTEF Byggforsk Teknisk Godkjenning nr. 2568"*.

Øvrige forhold som berører de nemnda skal behandle:

Punkt 19 – Takrenner – Tappestykker – Nedløp

Tidligere anførsler gjentas. I tillegg påpeker forbrukeren at han ikke var med da den anførte funksjonstesten av takrennene ble utført.

Punkt 27 – Gradrenner over inngangsparti

Forbrukeren erkjenner at det er gjort forsøk på utbedring, men han anfører at dette er gjort uten bruk av egnet bøyeverktøy, og at det ser ut som det er benyttet hammer. Dermed aksepteres ikke resultatet.

Punkt 29 – Takstein

Tidligere anførsler gjentas.

Punkt 31 – VVS og røranlegg i huset

Tidligere anførsler gjentas.

Punkt 32

Forbrukeren viser til at det i beskrivelsens pkt om "*Taktekking og utstyr på tak*" opplyses at det "*Langs møne leveres fester for sikkerhetsline*". Han reklamerer på at slike ikke er levert.

Det kreves svar innen 14 dager. Dersom *det* ikke mottas, varsles det igjen at saken vil bli sendt Boligtvistnemnda.

Entreprenøren svarer 29. oktober 2012. Han påberoper seg at han uansett har sin rettingsrett i behold for eventuelle feil og mangler, før han kommenterer de enkelte gjenstående reklamasjonsforholdene.

Punkt 19 – Takrenner

Det anføres at det er montert snøfangere på taket, og at det således ikke foreligger fare for takras som kan skade rennene. I den grad det eventuelt skulle oppstå problemer med istapper, forutsettes det at det reklameres på dette på det tidspunktet dette skulle oppstå.

Entreprenøren gjentar opplysningen om utført vellykket funksjonstest med hensyn til fall på rennene og deres mulighet for å lede vannet til nedløp. Dermed anføres det ikke å være avdekket mangler knyttet til "*funksjonen for takrenner og nedløp*", og reklamasjonen avvises. I den grad forbrukeren mener å ha informasjon eller dokumentasjon som skulle kunne føre til et annet resultat, anmodes han om å fremlegge dette.

Punkt 27 – Gradrenner

Entreprenøren opplyser at han har befart forholdet det reklameres på, og at han har kommet til at dette ikke er reklamasjonsberettiget. I den grad forbrukeren mener å ha informasjon eller dokumentasjon som skulle kunne føre til et annet resultat, anmodes han om å fremlegge dette.

Punkt 27 - Takstein

Entreprenøren opplyser at han har gjennomgått saken på nytt, og at løsningen for nederste rekke med takstein er benyttet for at taksteinene der skal få samme helning som de ovenforliggende steinene. Det anføres at dette *enten* kan oppnås med den løsningen som fremgår av den norske monteringsanvisningen for den aktuelle taksteinen, *eller* slik den vises løst i den svenske anvisningen for samme typen takstein. Entreprenøren hevder at det ikke foreligger noe reklamasjonsbetinget forhold. I den grad forbrukeren mener å ha informasjon

eller dokumentasjon som skulle kunne føre til et annet resultat, anmodes han om å fremlegge dette.

Punkt 31 – VVS Rør-i-rør

Entreprenøren viser til at det i leveransebeskrivelsen opplyses at *"Vannforsyningsanlegget utføres som "rør i rør" system"*, men at det ikke foreligger noen *"tilsvarende beskrivelse for det vannbårne varmeanlegget"*. Han opplyser imidlertid at han *"vil foreta utbedringsarbeid i forbindelse med fordelerskapet for vannforsyningsanlegget som er plassert i vaskerom"*.

Øvrige forhold avvises. Det opplyses for øvrig at de Wirsbo-rørene som er benyttet er produsent av Uponor. (Ref. Teknisk Godkjenning, tabell 1, side 2)

Punkt 32 – Sikring

Entreprenøren opplyser at han vil etablere sikringstiltak som beskrevet i leveransebeskrivelsen.

Forbrukeren svarer 14. november 2012. Han opplyser at han etter noen dager med regnvær har *"oppdaget noe som kan indikere en lekkasje i taket på huset"*, og at han derfor reklamerer på dette forholdet. I tillegg oppsummerer han sine tidligere fremsatte reklamasjonspunkter.

Punkt 19 – Takrenner

Forbrukeren viser til at kontrakten er basert på NS 3425 (Byggblankett 3425), og at den forutsetter *"god håndverksmessig utførelse"*. Han hevder at han har blitt lovt å få en monteringsanvisning og/eller annen dokumentasjon som godtgjør at arbeidet med takrennene er i henhold til dette, uten at slik dokumentasjon er levert. Han anfører videre at god håndverksmessig utførelse må *"samsvare med NBI Byggeblad for takrenner og nedløp"*, men at det som er levert *ikke* gjør det.

Punkt 27 – Gradrenner

Forbrukeren viser igjen til at kontrakten forutsetter *"god håndverksmessig utførelse"*, mens de leverte gradrennene anføres ikke utført i hht NBI. Han hevder at man med *"det blotte øyet"* kan se at utførelsen ikke er håndverksmessig.

Pkt 29 – Takstein

Tidligere utsagn gjentas, samtidig som det også for dette forholdet vises til kontrakten og forutsetningen om *"god håndverksmessig utførelse"*. Det anføres spesielt at *"den nederste steinrekken ikke anligger som den skal"* slik at det nå er *"luftglipper og sprikende steiner"*.

Pkt 31 – VVS System – rør i rør

Forbrukeren viser til entreprenørens e-post fra 29.oktober, som han tolker dit hen at entreprenøren erkjenner at det er benyttet et fordelerskap i vaskerommet, til vannforsyningsanlegget, som ikke tilfredsstiller NBI og gjeldende TEK. Da utbedring er lovet, anmodes denne foretatt snarest. Det kreves imidlertid at dette også må gjelde for et montert fordelerskap i et soverom, og ikke bare skapet i vaskerommet, da det anføres at også dette må være sprutsikret i hht NBI, TEK og *"Lommehåndbok Rør-i-rør-systemer"* utgitt av Vannskadekontoret ved Norges Byggeforskningsinstitutt.

Punkt 32 – Sikring

Snarlig utbedring forventes.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda. Klagen er datert 4. desember 2012. Den innregistreres 10. desember. Samtlige overnevnte reklamasjonspunkter er medtatt, og det kreves at forholdene rettes. Dersom *det* ikke skjer, kreves erstatning på minimum kr 200 000. I tillegg kreves det dagmulkt i hht buofl § 18 fra *"dags dato til endelig rettet – pr dag kr 1 571,48"*. Det tilbakeholdte beløpet oppgis til kr 172 585,50.

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren 31. januar 2013 med henvisning til en avholdt befaring dagen før, med formål å se på *"mulig lekkasje fra undertak"*. I tillegg til partene deltok en representant for et tømmerfirma. Det erkjennes at det er en *"fargeforandring/flekk langs takspærre i elementskjøt"*, men det anføres at den *"skyldes ekstra tetting med tettemasse under husmontering"*. Massen opplyses å ha en mørkere farge enn undertakplatene. Det vises videre til at det under befaringen ikke kunne registreres fuktighet, og at det heller ikke viste noen fuktmerker på gulvsponplatene som kunne komme fra taket. Entreprenøren legger til grunn at forbrukeren *"virket"* å være enig i denne konklusjonen. Dersom det senere skulle vise seg at det allikevel *er* et lekkasjepunkt, anmodes forbrukeren om å varsle umiddelbart.

Forbrukeren bekrefter overstående samme dag, og at han spesielt vil overvåke området *"til våren når det er mer vann enn is/snø i luften"*.

Entreprenøren søker juridisk bistand, og hans advokat gir tilsvaret til nemnda 9. mars 2013. Når det gjelder de leverte boligmodulene vises det til at disse er produsent i Sverige, men at det foreligger en *"Teknisk Godkjenning"* fra SINTEF Certification. Det opplyses at det ikke er forskjeller på moduler produsert for det svenske og det norske markedet på andre områder enn de som skyldes *"krav i norske forskrifter eller annet som gir krav til annen type leveranse"*.

Punkt 19 – Takrenner og nedløp

Entreprenøren hevder at hans leveranse *er* i hht leveransebeskrivelsen, og at det NBI- bladet 525.921 som forbrukeren viser til ikke er inntatt som vedlegg til kontrakten. Dermed anføres det at det *"ikke automatisk"* er bindende for entreprenøren, og at avvik fra bladet ikke automatisk vil utgjøre en mangel.

Det angitte NBI-bladet anføres ikke å utgjøre noen forskrift, men det erkjennes at det *"ordinært gir anvisning på hensiktsmessige løsninger"*. Det vises imidlertid til at det i bladet kun anvises hvordan noe *"bør"* gjøres, og at det også, for prefabrikkerte rennesystemer *"vises til at produsentenes anvisninger bør følges for slike"*.

Det anføres igjen at det ikke er fare for takras som kan skade rennene, da det er montert snøfangere, og at forbrukeren kan reklamere dersom det skulle oppstå uakseptabel istappdannelse.

Når det gjelder rennekroene opplyses disse levert ferdigbøyd og nummerert fra fabrikk, tilpasset lengden på det aktuelle huset, slik at det skal bli tilstrekkelig fall på rennene mot avløpene når de monteres etter rekkefølge. Det vises igjen til at det har blitt funksjonsjekk at fallet er tilstrekkelig.

Entreprenøren vedlegger en uttalelse fra modulprodusenten datert 25. oktober 2012 der fordelene med den leverte "svenske" løsningen poengteres. Den hevdes å være mer *"estetisk tiltalende"* ved at den i større grad enn den løsningen som normalt benyttes i Norge skjuler takfotbeslaget. Dessuten hevdes den i større grad å ta hånd om vannmengdene ved at rennene

er montert høyere oppe, og dermed lettere fanger opp vannet. For å unngå risiko for at rennene skal skades av eventuelle snøras, opplyses det at rennene er montert med et "stag" for dette.

Entreprenøren vedlegger den svenske monteringsanvisningen som opplyses benyttet for de aktuelle modulene. I tillegg vedlegger han den generelle norske og den svenske monteringsanvisningen, samt diverse fotografier av renner tatt under befaring, bl.a. da funksjonstesten ble utført.

Entreprenøren hevder med dette at det ikke er påvist noen feil eller mangel, og avviser reklamasjonen. I den grad forbrukeren fortsatt vil hevde at det foreligger feil eller mangel, anmodes han om å identifisere det enkelte forholdet, samt å identifisere grunnlaget for at dette skal anses å utgjøre feil eller mangel.

Punkt 27 Gradrenner

I den grad forbrukeren vil hevde at det foreligger en mangel med leveransen som strider med NBI sine anvisninger, anmodes han om å identifisere det aktuelle NBI-bladet. Entreprenøren viser til at han har avvist reklamasjonen i sin e-post fra 29. oktober 2012. Han vedlegger fotografier som opplyses å anskueliggjøre forholdet. Da det hevdes ikke å foreligge noen feil eller mangel, opprettholdes tidligere standpunkt.

I den grad forbrukeren fortsatt vil hevde at det foreligger feil eller mangel, anmodes han om å identifisere det enkelte forholdet, samt å identifisere grunnlaget for at dette skal anses å utgjøre feil eller mangel.

Punkt 29 – Takstein

I den grad forbrukeren vil hevde at det foreligger en mangel med leveransen som strider med NBI sine anvisninger eller "god håndverksmessig standard", anmodes han om å identifisere det aktuelle NBI-bladet og påstanden om manglende håndverksmessighet. Entreprenøren viser til at han avviste reklamasjonen i sin e-post fra 29. oktober 2012. Han erkjenner at taksteinen er montert i hht den svenske monteringsanvisningen, men han vedlegger en norsk "Leggeanvisning for enkel- og dobbelkrum betongtakstein" der det på side 3 oppgis at lektaavstanden fra "nedkant takfot til overkant første bærelakt er 370 mm". (Advokaten skriver "lektaavstanden fra nederste lekt skal være 370 mm") Det vises for øvrig til at teksten under Bilde 2 angir at "takfotlekten må være ca 10 mm høyere enn de andre lektene fordi nederste takstein ikke hviler på noen taksteinrad". Også den svenske anvisningen vedlegges. Der opplyses det på side 4 under Bild 2 at målet for avstanden knyttet til nedre lekt "inte får överskrida 340 mm", og at "takfotsläkten skall vara 20 mm högre övrig bärläkt eftersom nedra pannraden inte vilar på takpannor".

Entreprenøren anfører at begge de beskrevne løsningene sørger for at pannene får samme helning som de ovenforliggende taksteinene. Han vedlegger også en e-post datert 13. september 2012 fra den norske forhandleren av den aktuelle taksteinen, etter at entreprenøren har stilt spørsmål knyttet til forskjellen mellom norsk og svensk beskrevet løsning. Forhandleren svarer at det ikke spiller noen rolle om man benytter norsk eller svensk løsning, men at den norske anvisningen er utarbeidet i hht hvordan "dette tradisjonelt sett er løst i Norge". Han påpeker for øvrig at det ikke er noe forskriftskrav om at det skal benyttes takfotbeslag.

Entreprenøren vedlegger fotografier av takflaten.