

## Protokoll i sak 688/2013

for

**Boligtvistnemnda**

**16.05.13**

**Saken gjelder:** Reklamasjoner og krav om sluttoppgjør, inkl forsinkelsesrenter  
-----

### 1. Sakens faktiske sider

Entreprenøren sender "*pristilbud*" til forbrukeren 6. juli 2010. Han tilbyr seg å bygge en av sine standard eneboligtyper, "*klart for maling*", for kr 2 204 739 ekskl grunnarbeider.

Partene inngår 17. august 2010 "*Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus*". Vederlaget avtales i pkt 5.1 til det samme som i overnevnte pristilbud.

"*Standard leveransebeskrivelse*", sist revidert 1. juli 2010, samt arkitekttegninger og en "*Faktureringsplan*", er vedlegg til kontrakten. Det er for nemnda også fremlagt en egen kjøkkentegning.

Forbrukeren skriver til entreprenøren 12. september 2011, etter et avholdt byggemøte 7. september, der entreprenøren hevdes å ha nektet å protokollføre 5 oppgitte reklamsjonsforhold. Disse er knyttet til henholdsvis en bulk i en takrenne, bulk i metallbeslag under et vindu, helning på platting foran ytterdør, "hull" i ytterkledning på vegg mot øst og skade i dørbladet på en balkong-/terrassedør. Forholdene kreves utbedret før overtakelsen.

Entreprenøren skriver til forbrukeren 13. september 2011, der han orienterer om diverse andre fremsatte reklamsjonsforhold, og hvordan disse vil bli behandlet. Trolig med referanse til overnevnte 5 forhold, opplyser han at han ikke har besiktiget disse, men at eventuelle skader som har oppstått underveis i byggeperioden vil bli utbedret.

Det avholdes overtakelsesforretning 13. januar 2012. I protokollen, som er signert av begge parter, listes det opp diverse "*påviste mangler*". Blant disse er det med et punkt om plattingen foran ytterdør, men det er også medtatt punkter om andre forhold. Bl.a.:

- Justere vindu i stue på gavlvegg
- Tiltakshaver mener det er en forhøyning på parkettgulv på sove 4, 2. etg. Entreprenør ikke enig.
- Merke på speil vindusdør i 2. etg. Forsøkes vaskes vekk
- Dok. utførelse av høyde på gulv terrasse i 2. etg.

Det opplyses for øvrig at forbrukeren ikke har betalt siste faktura stor kr 224 883 i hht fakturaplanen, og at "*nøkler vil bli levert når beløpet er innbetalt*".

Det avholdes ett-årsbefaring 11. januar 2013. Det listes opp en rekke forhold, men for flere av disse er det ikke oppgitt noe om hva som eventuelt skal gjøres. Nederst på protokollen, som er signert av begge parter, er det notert at:

Entreprenør har fotografert sprekk i stue + parkett 2. etg.

Noen av påstandene på mangler/feil er entreprenøren ikke enig i

Entreprenørens advokat skriver til forbrukeren 21. januar 2013, der han med grunnlag i overnevnte protokoll lister opp hva entreprenøren *akter* å utbedre. Forhold som *ikke* vil bli utbedret gjelder:

- Svikt i parkett foran terrassedør 2. etg. Hevdes ikke å være svikt, kun "*vanlig*" bevegelse i flytende parkett
- Sprekk i tapet ved ovn i stue. Viser til at forbrukeren selv hadde ansvaret for malerarbeidet, og at det dreier seg tapet på sponplate. Sprekken er innenfor det som må påregnes.
- Snø som smelter i underkant takvindu. Skyldes at snøen smelter med forskjellig "*tempo*" på de forskjellige steder. Ikke reklamasjonsberettiget.
- Vann som renner fra taket over inngangsparti. Hevdes å skyldes snøinndriv som "*dreneres som det skal*".
- Spotter ikke midtstilt. Viser til at forholdet er avvist tidligere
- Bevegelser i parkett i 2. etg. Avvises med at det er lagt flytende klikk-parkett, og at de bevegelsene som er ikke i utover det normale
- Avvik på romhøyde 2. etasje. Viser til at dette er avvist.

Det vises til at forbrukeren ble informert om når aksepterte utbedringer skulle foretas i en e-post fra 15. januar. (Ikke fremlagt for nemnda)

Entreprenørens advokat sender brev til Boligtvistnemnda 29. januar 2013, der han opplyser og viser en skisse der det fremgår at entreprenøren har målt skjevheten på søylen til 6 mm over en lengde på 2,5 m. Dette hevdes å være innenfor den toleransen som må aksepteres, slik at det således ikke foreligger noen mangel.

Forbrukeren søker juridisk bistand, og advokaten gir tilsvaret til nemnda 31. januar 2013. Det erkjennes at det ikke er opprettet en deponeringskonto for deponering av omtvistet beløp i hht buofl, men det anføres at forbrukeren flere ganger tok initiativet til å få opprettet kontoen uten at entreprenøren responderte, bl.a. ved at han ikke stilte til møte i banken for samtidig signering av kontoavtalen. I den anledning vises det til forbrukerens brev fra 29. mars og 13. april 2012.

Det anføres videre at entreprenøren ikke foretok de utbedringene han var forpliktet til, og at *det*, 25. mars 2012, førte til at forbrukeren varslet at arbeidene ville bli satt bort til andre.

Videre kommenteres de enkelte reklamasjonsforholdene.

#### *Terrassegulv*

Det vises til at forbrukerens fremlagte takstrapport og at den dokumenterer at det er en høydeforskjell mellom innvendig gulv og terrassegulvet på 13 cm, der sistnevnte gulv ligger høyst. Det anføres at "*en slik nivåforskjell ikke er bestilt*", og at den uansett ikke vil blitt akseptert om den hadde blitt varslet. Den etablerte løsningen hevdes å være uheldig teknisk



sett, i tillegg til å være upraktisk, og det anføres at den *"er i strid med ordinære preaksepterte løsninger"*, med henvisning til byggdetaljblad. Takstmannens utsagn om at tegning nr. 515 ikke viser noen slik nivåforskjell gjentas.

Det opplyses videre at forbrukeren har fått 3 tømrmestere til å besiktige terrassegulvet, og at et tilbud med anslått sluttsum kr 113 750 er akseptert. Det påpekes imidlertid at det knytter seg usikkerhet med hensyn til *"hva som skjuler seg i konstruksjonen"*, og at det derfor må tas høyde for ukjente kostnader. For øvrig vises det til at vedkommende skriver at han ved befaringen så *"store feil i forbindelse med balkongen"*. Det anføres at dette forholdet alene gir forbrukeren rett til å holde tilbake hele det utestående beløpet, da det må aksepteres en viss sikkerhetsmargin for at beløpet er tilstrekkelig.

Den leverte løsningen hevdes dermed å utgjøre en mangel i hht buofl § 7 om at arbeidet skal utføres på *"fagleg godt vis"*, og § 8 om entreprenørens plikt til fraråding, ettersom det anføres at entreprenøren *"måtte skjønne"* at forbrukeren ikke var tjent med å få levert løsningen slik den ble.

#### *Takhøyde*

Det anføres at entreprenøren ikke hadde rett til å endre romhøyden fra 240 cm til 235,7 cm uten å varsle forbrukeren, og uten aksept fra han. Det bestrides at det dreier seg *"en mindre vesentlig endring"*, med referanse til kontraktens pkt 9.4. Dermed hevdes det å foreligge en mangel som har medført problemer for forbrukeren i forbindelse med *"kjøp og innredning av standard garderobeskap til etasjen"*.

Det spekuleres for øvrig i årsaken til at høyden ikke ble 240 cm som vist på tegning, ved at det antas at den har sammenheng med hvorvidt det skulle monteres gipsplater eller MDF-plater i himlingen, og typen nedlekting som trengs for disse alternativene. Forbrukeren har utarbeidet en tabell over hva han antar må gjøres for å utbedre forholdet. De enkelte kostnadselementene summerer seg til kr 108 107 inkl mva.

#### *Skjev søyle*

Det vises til takstrapporten og hevdes at skjevheten er *"markant og skjemmende"*. Det vises dessuten til at det dreier seg om en søyle som ble skiftet ut *etter* overtakelsen, og at det skjedde 10. januar 2013, dvs dagen før ett-årsbefaringen 11. januar. (Forbrukeren opplyser imidlertid 17. oktober 2012 at den ble montert da betongplattingen ble fjernet 13. – 14. februar 2012) Søylen hevdes å *"ha vært skjev og vridd helt siden arbeidene ble utført"*. Dermed anføres det å foreligge en mangel i hht buofl § 7. Utbedringskostnadene anslås til kr 10 000.

#### *Spotter*

Den skjeve plasseringen anføres å utgjøre en mangel, fordi det ikke foreligger en faglig god utførelse, og det ikke er gitt noen faglig begrunnelse for avviket. Det anføres at forbrukeren ikke fikk noen forhåndsvarsel, og at han eventuelt skulle ha blitt frarådet plasseringen. Utbedringskostnadene anslås til kr 15 000, da en omgjøring vil involvere elektriker og medføre bytte av himlingsplater. Det hevdes for øvrig at forbrukeren påpekte forholdet ved overtakelsen, men at entreprenøren *da* nektet å protokollføre reklamasjonen.

#### *Andre mangler*

Det vises til at det i protokollen fra overtakelsen er angitt at entreprenøren skal "*Justere vindu i stue ved gavlvegg*", og at det samme vinduet er anmerket i protokollen fra ett-årsbefaringen. Dermed anføres det at entreprenøren har erkjent utbedringsansvar. Vinduet hevdes imidlertid fortsatt ikke utbedret.

Det vises videre til punktet i overtakelsesprotokollen om at "*Merke på speil vindusdør i 2.etg. Forsøkes vaskes vekk*", og at det har blitt kommunisert om dette forholdet en rekke ganger, bl.a. med henvisning til forbrukerens brev fra 12. september 2011 og entreprenørens svarbrev fra 13. september 2012 om at eventuelle skader vil bli utbedret underveis i byggeprosessen. Merket på døra opplyses fortsatt å være der, og det fremlegges et innhentet pristilbud på ny dør, fra samme leverandør som sist, stort kr 5 622.

Et annet punkt fra overtakelsesprotokollen gjelder "*Sette inn 2 stk lufteluker i kasse rundt stålppe i 2. etg.*". Det hevdes at det i dette også lå en forutsetning om at entreprenøren skulle "*utbedre et hull de laget midt i den samme kassen*", uten at det er klart hvorfor hullet opprinnelig ble laget. Hullet opplyses å være der fremdeles, slik det fremgår av protokollen fra ett-årsbefaringen der det angis; "*Utbedre innebygget stålrør i 2. etg. m/gips*". Det anføres at entreprenøren har erkjent ansvar for forholdet, og at han ikke har utbedret dette, selv om han hevder at så er gjort.

Med dette hevdes det at det beløpet som er tilbakeholdt er mindre enn de utbedringskostnadene som vil påløpe, men det opplyses at forbrukeren ikke vil fremme "*selvstendig motkrav*" da han vil gjøre sitt krav "*til gjenstand for motregning*". Grunnlaget for forsinkelsesrenter hevdes ikke å foreligge fordi entreprenøren ikke bidro til opprettelse av "*depositumkonto*", med henvisning til fl § 2 annet ledd. Det kreves for øvrig at entreprenøren skal dekke forbrukerens saksomkostninger.

Entreprenørens advokat gir tilsvaer 20. februar 2013. Vedrørende deponeringskontoen erkjennes det at enkelte banker kan ønske at også entreprenøren medvirker til opprettelsen, men det vises det til at den skal opprettes i forbrukerens navn, og at forbrukeren dermed har full anledning til å instruere banken om at den ikke skal kunne disponeres uten samtykke fra entreprenøren. Det anføres dermed at det under enhver omstendighet er forbrukeren som har plikt til å opprette kontoen. I den grad forbrukerens bank insisterer på underskrift også fra entreprenøren, så hevdes det å være forbrukerens plikt å innhente denne. Den typen "*instrukser*" som forbrukeren "*tillater seg*" å gi i sitt brev til entreprenøren fra 29. mars 2012 anføres ikke å være forenlig med bustadoppføringslovens regler.

Vedrørende tegning nr 515 erkjennes det at denne viser en annen løsning enn den som er utført med hensyn til nivåforskjellen på utvendig og innvendig gulv, men det hevdes at den viser at det innvendige nivået *er lavere* enn det utvendig, også med henvisning til fremlagt detaljtegning. Det erkjennes imidlertid at det er foretatt en "*stedtilpasning*" som har gjort at høydeforskjellen har blitt 6 cm høyere enn det som fremgår av tegningen, men endringen hevdes igjen å ligge innenfor det entreprenøren kunne tillate seg å gjøre, med henvisning til forbehold i kontrakt og beskrivelse, "*så lenge de totale kvalitetene ikke forringes*". Det bestrides for øvrig at den foretatte stedtilpasningen ikke er faglig begrunnet, da det hevdes at "*det er valgt en konstruksjon hvor lufting gjennomføres i tråd med preaksepterte løsninger i byggdetaljbladet det vises til*". (Byggdetaljbladet har nr. 525.324) Det anføres at det ville være meningsløst å betale kr 113 750 for utbedring av høydeforskjellen, som dessuten hevdes ikke å utgjøre noen mangel i relasjon til kontrakten og buofl. Dersom Boligtvistnemnda allikevel skulle komme til en annen beslutning, vises det til entreprenørens rett til *ikke* å rette



dersom utbedringskostnaden ikke står i rimelig forhold til det forbrukeren oppnår. Det anføres at et eventuelt prisavslag da skal utmåles etter lovens § 33 andre ledd om en eventuell verdireduksjon. Denne hevdes imidlertid å "*være marginal*", dersom det i det hele tatt *er* noen reduksjon.

Når det gjelder avviket knyttet til romhøyde, avvises forbrukerens spekulasjoner om årsak, uten at årsaken forklares. Det erkjennes imidlertid igjen at det foreligger et mindre avvik, men det anføres at dette ligger innenfor de endringer i konstruksjonen som entreprenøren kunne gjøre i hht leveransebeskrivelsens fjerde avsnitt på side 3. Det opplyses for øvrig at høyden på kneveggene er som avtalt. Dermed anføres det ikke å foreligge noen mangel i hht kontrakt eller teknisk forskrift, eller at avviket har noen praktisk betydning. Det bestrides også at avviket kan ha medført noe problem i forbindelse med forbrukerens kjøp av standard garderobeskap, da slike anføres normalt å bli levert med høyde 2,1 m. Dessuten hevdes det at det er kjent at "*mer spesialtilpassede garderobeskap blir tilpasset på stedet*". Dersom Boligtvistnemnda skulle komme til at det allikevel foreligger en mangel, anføres den ikke å representere noen verdiforringelse.

Vedrørende den skjeve søylen vises det til brevet fra 29. januar 2013, og begrunnelsen for at entreprenøren mener at skjevheten er innenfor det som må aksepteres.

Når det gjelder spottene hevdes det igjen at forbrukeren *ble* gjort oppmerksom på at disse ikke kunne monteres midt i himlingen over trappeløpet fordi det der ligger bjelker eller takstoler slik dette fremgår av tegningene. Dermed anføres det ikke å foreligge mangel. Uansett hevdes det å være reklamert for sent.

Vedrørende de andre manglene bestrides det at det nevnte vinduet i stue i gavlvegg ikke har blitt justert etter overtakelsen. *Det* hevdes å ha blitt gjort opp til flere ganger. Entreprenøren opplyser for øvrig at han etter ett-årsbefaringen har tatt kontakt med leverandøren, og at forbrukeren har blitt gjort oppmerksom på viktigheten av at beslag smøres i overensstemmelse med anbefalingen i den overleverte FDV-dokumentasjonen.

Når det gjelder "speilet" i døra i 2. etasje, opplyses det at anmerkningen om dette forholdet i overtakelsesprotokollen var ment som en oppfordring til å forsøke å vaske vekk merket, samtidig som det hevdes at forbrukeren ble gjort oppmerksom på teksten på side 4 i leveransebeskrivelsen om at "*Flikkmaling etter montering må påregnes*". Dermed anføres det at forbrukeren måtte regne med å male over flekken selv. Det hevdes for øvrig at den leverte døra *er* montert i riktig høyde, og at den har riktig størrelse med karmmåål 99 x 199 mm.

De andre nevnte forholdene hevdes utbedret. Det vises for øvrig til overnevnte brev til forbrukeren fra 21. januar 2013, der entreprenøren lister opp hvilke forhold han *vil* utbedre, og hvilke han *ikke* vil utbedre, etter ett-årsbefaringen.

Forbrukerens advokat kommer tilbake til saken i brev fra 26. februar 2013. Det kreves nå at forhold som entreprenøren har opplyst at han *ikke* vil rette opp etter ett-årsbefaringen tas inn i saken for nemnda. I tillegg reklameres det på 2 foretatte utbedringer vedrørende:

1. Rør ved ventilasjonsaggregat
2. Mangelfull sparkling av skade

De øvrige forholdene gjelder:

3. Svikt parkett
4. Sprekker i sponplater
5. Vann renner langs vegg

I tillegg reklameres det på et forhold knyttet til:

6. Sprekker i parkettgulv

Overvante forhold dokumenteres i 2 notater, med et omfattende billedmaterie, forfattet av forbrukeren.

Når det gjelder pkt 4 og 6 hevdes disse *kun* å være *"et symptom på et større og mer alvorlig problem"*. Eneste måte å avdekke årsaken på anføres å være *"å avdekke gulv og vegger for å gjøre nødvendige avklaringer"*. Dermed fremsettes krav om retting, og entreprenøren anmodes om å ta standpunkt til kravet. Dersom utbedring ikke aksepteres, tas det forbehold om at det vil bli fremmet et konkret krav om prisavslag/erstatning.

Det stilles for øvrig spørsmålsteget ved om saken egner seg for behandling i nemnda, med grunnlag i at det nå er fremsatt ytterligere reklamasjoner.

Fra forbrukerens notater om overnevnte opplistede forhold:

#### *1. Rør ved ventilasjonsaggregat*

Det erkjennes at entreprenøren utførte tiltak 15. januar 2013 *"for å isolere rundt ventilasjonsaggregatet da det var fukt og isdannelse på aggregatets ytterside og på tilstøtende sponplate"*. Forbrukeren hevder imidlertid at det fortsatt er is og fuktdannelse på det samme stedet som før utbedringen ble foretatt. Et fotografi viser fukt i et sponplatehjørne. Det kreves at entreprenøren påser at forholdet utbedres innen februar 2013.

#### *2. Mangelfull sparkling av skade*

Forbrukeren påpeker at entreprenøren, i hht brevet fra 21. januar 2013, kun skulle tette hullet i gipsplata, men at han i tillegg har sparklet hele plata, slik dette fremgår av et fotografi. Forbrukeren opplyser at dette verken var ønskelig eller avtalt. Dessuten hevdes tettingen av hullet, og sparklingen rundt dette, ikke utført i hht kap. 2 i utlevert *"Bruksanvisning for din bolig"*, (ikke fremlagt for nemnda) der det opplyses å være beskrevet at i et tilfelle som dette skal foretas *"skjot- og flekksparkling 3 ganger. I første skjøtsparkling trykkes en 5 cm bred papirremse inn i sparkelmassen"*. Det kreves at begge gipsplatene rundt stålpipa i soverommet i 2. etasje byttes.

#### *3. Svikt parkett*

Svikten i parketten foran terrassedøra er illustrert med 2 fotografier. Det ene er tatt ved fotlist på ubelastet gulv, det andre der gulvet er belastet med en person. Begge bildene viser en glippe mellom list og parkett, men det anføres at glipen er betydelig større ved belastet gulv. Forbrukeren antar at årsaken er manglende oppretting av undergulvet før parketten ble lagt, og at *det* også er årsaken til *"svikt i gulvbord foran terrassedør"*. Det kreves at forholdet utbedres.

#### *4. Sprekker i sponplater*

Det vises til teksten i brevet fra 21. januar 2013 om at det er anmerket sprekk i tapet ved ovn i stue, i hjørnet mot øst, samt i kontor i 1. etasje. Forbrukeren anfører at det er den



underliggende årsaken som er av interesse, *"da sponplatene på vegg i stue er løse"*, noe entreprenørens representant hevdet å ha vært enig i ved ett-årsbefaringen. Sprekkene fremgår at fotografier. Forbrukeren bestrider at han måtte forvente slik sprekkdannelse, og at han hadde noe ansvar knyttet til at det var *han* som stod for tapet- og malerarbeider. Han viser til at disse ble utført av et profesjonelt malerfirma, anbefalt av entreprenøren, og at arbeidene ble utført i hht beskrivelsen i overnevnte pkt 2. Det kreves at entreprenøren sørger for at sponplatene festes, og at sprekkene utbedres. Det hevdet for øvrig at det er flere sprekker enn de som fremgår av redegjørelsen.

#### 5. Vann renner langs vegg

Det vises til teksten i brevet fra 21. januar 2013 om vann som renner fra taket over inngangspartiet. Det hevdet at entreprenøren lovte å komme med en egen rapport om dette forholdet innen utgangen av februar 2013. Når han i overnevnte brev avviser forholdet som en mangel, anføres det at brevet må antas å utgjøre entreprenørens *"rapport"*. Det fremlegges fotografier som opplyses tatt når snøen på taket smelter. Forbrukeren bestrider at årsaken bare kan være smeltevann fra snø som har drevet inn, da mengden vann hevdet å være for stor til det. Uansett anføres det at vannet burde vært drenert ut lengre fremme ved takrenna. Det kreves at forholdet utbedres.

#### 6. Sprekker i parkettgulv

Forbrukeren opplyser at det ved ett-årsbefaringen ble avtalt at han skulle *"dokumentere sprekker i parkettgulv i 2. etg"*. Han vedlegger derfor sin rapport med en omfattende fotodokumentasjon med tekst knyttet til bildene. Det opplyses at det dreier seg om en eikeparkett som inngikk i entreprenørens standardleveranse. Ved overtakelsen 13. januar 2012 opplyses det at det var få eller ingen synlige sprekker, og derfor heller ingen anmerkning om slike forhold i protokollen. Nå anføres det imidlertid å være mange og store sprekker både i stuen og i 3 soverom. Sprekkene opplyses å følge *"samme retning som på huset"*, noe forbrukeren tolker dit hen at *"det er underliggende gulv (sponplater) eller stenderverk som er årsak til sprekkdannelsen"*. Det hevdet at sprekkene er så store at de medfører fare for at *"vann og smuss kan trenge inn og forårsake varig skade på gulvet"*. Det påpekes videre at det ikke er avdekket synlig bevegelse i parketten ved avslutning mot vegg, men at avslutningen der er dekket av en gulvlist.

Forbrukeren opplyser for øvrig at han ikke forstår hva entreprenøren legger i betydning av at klikkparketten er lagt *"flytende"*, siden sprekkene viser at *"gulvet ikke flyter som en enhet, men sprekker opp som beskrevet"*. Det fremsettes krav om at gulvet utbedres.

Forbrukerens advokat gir 13. mars 2013 tilsvarende på motpartens brev av 20. februar. Vedrørende terrassegulvet anføres det at forbrukeren aldri fikk beskjed om at dette ville ligge høyere enn gulvet inne. Dessuten betviles det at *det* kan leses ut av tegningen. Anførselen opprettholdes om at det ikke foreligger noen faglig begrunnelse for at terrassegulvet er hevet 13 cm over innvendig nivå. I den grad motparten vil hevde at fremlagt byggdetaljblad gir aksept for en slik høydeforskjell, så anmodes det om at det gis en nærmere redegjørelse for *det*. Det anmodes igjen om at entreprenøren redegjør for hvorfor løsningen ikke ble utført som vist på hans egen detaljtegning. Det bestrides at entreprenøren, på egenhånd, hadde anledning til å foreta endringen av konstruksjonen da det dreier seg om en betydelig høydeforskjell, og levert "funksjon" hevdet å være *"svært dårlig"*, ved at opptrinnet fra stua og ut er 50 % høyere enn det som kunne forventes ut fra tegningen, og således avtalen. I den anledning vises det også til entreprenørens rådgivingsplikt.

Vedrørende avviket med hensyn til romhøyde anmodes det om at entreprenøren redegjør for hvorfor avviket oppstod, men det bestrides at entreprenøren, uten videre, hadde anledning til å foreta denne typen endring. Takhøye skap opplyses å ha en høyde på 236 cm. Dermed opprettholdes utsagnet om at de ikke passer inn, og at det for forbrukeren således foreligger et praktisk problem med hensyn til innredning. Det varsles at det vil bli fremmet et konkret krav om prisavslag når entreprenøren har gitt sin begrunnelse for hvorfor høyden ikke ble som vist på tegning.

Når det gjelder søylen hevdes den å være skjevere enn det entreprenøren legger til grunn. Det vedlegges et eget notat fra forbrukeren, med 4 fotografier. Forbrukeren viser at han måler skjevhetene til henholdsvis 10 mm og 8 mm, avhengig av retning. I tillegg anføres det at søylen har en vridning.

Vedrørende spottene bestrides det at forbrukeren ble orientert om at disse ikke kunne monteres sentrisk i himlingen, på grunn av bærebjelker eller takstoler. Det anføres for øvrig at det ikke kan forventes at en forbruker skal kunne lese dette ut fra tegningene.

Entreprenørens advokat gir tilsvaret 14. mars 2013. Vedrørende punktet om "*Rør ved ventilasjonsaggregat*" opplyses det at entreprenøren vil fortsette arbeidet med utbedring inntil det ikke lenger oppstår isdannelse.

Når det gjelder "*Mangelfull sparkling av skade*" anføres det at maler- og tapetarbeidene er forbrukerens egne arbeider. Dermed hevdes det at det ikke er en del av entreprenørens kontraktarbeider å "*fullføre byggherrens egne sparkelarbeider på innkassingen*". Det anføres at forbrukeren selv må foreta "*nødvendig avretting av sparkelarbeidene, herunder å legge inn tape rundt den innsponsede gipsen*". Kravet om bytte av gipsplater rundt stålpipa avvises.

Punktet om "*Svikt parkett*" besvares igjen med at parketten ligger flytende på undergulvet, og at den svikten som forbrukeren anføres å ha "*fremprovosert*" på ett av sine fotografier ikke er større enn den som må påregnes under det trykket som er påført. Kravet om utbedring avvises.

Vedrørende "*Sprekker i sponplater*" vises det igjen til at forbrukeren hadde ansvaret for maler- og tapetarbeidene. Det anføres at det ikke er fremlagt noen dokumentasjon på at sponplatene er løse, slik forbrukeren hevder, og at løse plater er årsaken til oppsprekkingen. Dermed hevdes det at forbrukerens anførsel "*fremstår som en løs påstand*". Det anføres videre at forbrukeren ikke fremsatte noen innsigelse om løse plater da han utførte sine malerarbeider, og at han med det overtok entreprenørens arbeid med overflatene uten merknader. I den anledning vises det til beskrivelsens pkt J pkt 1 andre ledd om at:

Dersom tiltakshaver skal utføre malings- eller beleggsarbeider o.l. før avtalefestede arbeider er ferdigstilt, skal det først avholdes ferdig befaring på utførte arbeider. I motsatt fall blir utførte arbeider å regne som overtatt uten merknader

Dermed anføres det at forbrukeren har akseptert entreprenørens arbeider som kontraktsmessig. For øvrig hevdes det at de fremlagte fotografiene ikke viser sprekker ut over de som uansett må påregnes. Kravet om utbedring avvises.

Vannet som på fremlagte fotografier vises å renne ned langs vegg ved tak over inngangsparti hevdes ikke å utgjøre noen mangel, da det igjen anføres at det kommer fra snøinndrev og kondens forårsaket av væromslag. Vannet hevdes å bli drenert ut av konstruksjonen på raskest mulig måte. Kravet om utbedring avvises.



Vedrørende "*Sprekker i parkettgulv*" i 2. etasje vises det til at det dreier seg om en klikk-parkett, og at den som sådan ikke er limt. Det betyr at de enkelte parkettbordene har en viss mulighet til å "*bevege seg*". De sprekke som viser på fremlagt fotodokumentasjon hevdes å være innenfor de som må påregnes. Dersom det skulle være enkeltsprekker som er større enn dette, anføres det å være "*meningsløst å adressere årsaken til kvaliteten på parketten eller arbeidet*", uten at det samtidig er fremlagt dokumentasjon som viser "*temperatur og luftfuktighet i huset over tid*". Dermed avvises kravet om utbedring.

Det bemerkes for øvrig at man mener saken egner seg godt for behandling i Boligtvistnemnda.

## **2. Sakens rettslige sider**

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

### *2.1 Innledning*

Partene inngår 17. august 2010 "*Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus*". Entreprenøren skal bygge en enebolig i 2 etasjer fundamentert med plate på mark. Boligen skal leveres "*klart for maling*". Forbrukeren skal selv stå for grunnarbeidene. Vederlaget avtales i pkt 5.1 til kr 2 204 739. Det er for øvrig i hht et spesifisert "*pristilbud*" datert 6. juli 2010.

"*Standard leveransebeskrivelse*", sist revidert 1. juli 2010, samt arkitekttegninger og en "*Faktureringsplan*", er vedlegg til kontrakten.

I boligens 2. etasje, benevnt "*loftsplan*" er det en overbygget terrasse på 6,4 m<sup>2</sup>, med utgang fra loftstue. Terrassedøra er oppgitt å ha mål 10 x 21. (Vil egentlig si utvendig karmmål 990 x 2090 mm) Terrassegulvet er isolert, da terrassen ligger over et "utbygg" i underliggende stue.

Forbrukeren skriver til entreprenøren 12. september 2011, etter et avholdt byggemøte 7. september, der entreprenøren hevdes å ha nektet å protokollføre 5 oppgitte reklamsjonsforhold. Disse er knyttet til henholdsvis en bulk i en takrenne, bulk i metallbeslag under et vindu, helning på platting foran ytterdør, "hull" i ytterkledning på vegg mot øst og skade i dørbladet på en balkong-/terrassedør. Forholdene kreves utbedret før overtakelsen.

Entreprenøren skriver til forbrukeren 13. september 2011, der han orienterer om diverse andre fremsatte reklamasjonsforhold, og hvordan disse vil bli behandlet. Trolig med referanse til overnevnte 5 forhold, opplyser han at han ikke har besiktiget disse, men at eventuelle skader som har oppstått underveis i byggeperioden vil bli utbedret.

Det avholdes overtakelsesforretning 13. januar 2012. I protokollen, som er signert av begge parter, listes det opp diverse "*påviste mangler*".

Etter overtakelsen oppstår det en rekke uenigheter mellom partene, både knyttet til det som skulle utbedres og gjøres etter overtakelsen, og nye forhold som etter hvert ble anført å utgjøre mangler. Begge parter søkte juridisk bistand, og det endte med at entreprenøren fremmet sak for Boligtvistnemnda 9. januar 2013, der han tok opp forhold knyttet til:

- terrassen og forhold knyttet til høydeforskjeller mellom gulv inne og ute, samt terskelhøyde
- romhøyde på loftplan
- plassering av spotter i himling over trappeløp
- søyle foran utgangsdør

I løpet av prosessen med svar og tilsvare for nemnda har forbrukeren i tillegg tatt opp forhold som hevdes ikke tilfredsstillende utbedret etter overtakelsen og ett-årsbefaringen, samt tatt opp nye forhold. Disse dreier seg om:

- feil på overflate terrassedør
- manglende justering av vindu i stue
- fukt og isdannelse på rør ventilasjonsaggregat
- mangelfull sparkling i forbindelse med tetting av hull i gipsplate
- svikt i parkett i 2 etasje
- sprekker i veggspenplater
- vann som renner ned langs kledning ved inngangsparti
- sprekker i parkettgulv i 2 etasje

I tillegg strides partene om størrelsen økonomiske forhold med hensyn til størrelsen på tilbakeholdt beløp kr 140 502, og entreprenørens krav om forsinkelsesrenter knyttet til dette. Forbrukeren har også fremsatt krav om å få dekket sine saksomkostninger, uten at disse er oppgitt.

## 2.2 Terrassegulvet – konstruksjon – høyder etc

### 2.2.1 Partenes anførsler

Ved overtakelsen 13. januar 2012 stiller forbrukeren spørsmålstegn ved den leverte terrassekonstruksjonen, og i protokollen nedfelles det at entreprenøren skal "*dokumentere utførelse av høyde på gulv terrasse i 2. etg*". Forbrukeren har spesielt reagert på at terrassegulvet ligger på et meget høyere nivå enn gulvet inne, og han anfører at *det ikke fremgår av kontraktstegningene*. Det anføres at "*en slik nivåforskjell ikke er bestilt*", og at den uansett ikke ville blitt akseptert om den hadde blitt varslet. Den etablerte løsningen hevdes dessuten å være uheldig teknisk sett ved at den medfører fare for at det vil oppstå vannlekkasjer, i tillegg til å være upraktisk, og det anføres at den "*er i strid med ordinære preaksepterte løsninger*", med henvisning til byggdetaljblad. Forbrukeren engasjerer etter hvert en takstmann som befærer boligen 4. juli 2012. Han måler nivåforskjellen til 13 cm, åpenbart til topp tretremmer på terrassen. Takstmannen tolker imidlertid tegning nr 515 dit hen at det ikke skulle være "*særlig nivåforskjell mellom innvendig gulv og utvendig terrassegulv*". En *eventuell* forskjell hevdes å skulle bestå i at det utvendige nivået skulle være noe *lavere* enn det innvendige. Takstmannen hevder også, med henvisning til et Byggdetaljblad "*at korrekt løsning vil være at utvendig gulv og innvendig gulv nærmest flukter eller at utvendig gulv ligger ubetydelig lavere enn innvendig gulv*".

Forbrukeren påpeker 25. mars 2012 at den leverte terrassedøra har et karmmål på 2 000 mm. Han hevder at dette utgjør en mangel på det på "som bygget" tegningene opplyses at "*innsettingshøyden*" skal være 2,1 m.

Forbrukeren hevder dermed at det foreligger mangler i hht buofl § 7 om at arbeidet skal utføres på "*fagleg godt vis*", og § 8 om entreprenørens plikt til fraråding, ettersom det anføres



at entreprenøren *"måtte skjønne"* at forbrukeren ikke var tjent med å få levert løsningen slik den ble. Det anføres for øvrig at entreprenøren ikke har gitt noen faglig begrunnelse for den valgte konstruksjonen.

Forbrukeren har innhentet tilbud fra en byggmester, stort kr 113 750, for ombygging til anført kontraktsmessig løsning, men han viser til at det knytter seg usikkerhet med hensyn til *"hva som skjuler seg i konstruksjonen"*, og at det derfor må tas høyde for ukjente kostnader. Det vises for øvrig til at vedkommende som foretok befaring før tilbudet ble gitt opplyste at han *"så store feil i forbindelse med balkongen"*.

Entreprenøren svarte på anmerkningen i overtakelsesprotokollen med å fremlegge en detaljtegning som skulle vise hvordan konstruksjon med bl.a. diverse oppgitte høyder skulle bygges opp. Han anfører for øvrig at man ikke av kontraktstegningene kan "lese" noe ut om hva som ville bli de endelige høydene. I tilsvaret fra 20. februar 2012 erkjennes det imidlertid at det er foretatt en *"stedtilpasning"* som har gjort at høydeforskjellen har blitt 6 cm høyere enn det som fremgår av tegning nr. 515. Endringen hevdes å ligge innenfor det handlingsrommet man har, men henvisning til forbehold i kontrakt og beskrivelse *"så lenge de totale kvalitetene ikke forringes"*.

Det bestrides for øvrig at den foretatte stedtilpasningen ikke er faglig begrunnet, og at løsningen ikke er utført på *"fagleg godt vis"* (jfr buofl § 7), da det hevdes at *"det er valgt en konstruksjon hvor lufting gjennomføres i tråd med preaksepterte løsninger i byggdetaljbladet det vises til"*. Byggdetaljbladet har nr 525.324. Entreprenøren anfører at det ville være meningsløst å betale kr 113 750 for utbedring av høydeforskjellen, som hevdes ikke å utgjøre noen mangel i relasjon til kontrakten og buofl. Dersom Boligtvistnemnda allikevel skulle komme til en annen beslutning, vises det til retten til ikke å rette en mangel dersom utbedringskostnaden ikke står i rimelig forhold til det forbrukeren oppnår. Det anføres at et eventuelt prisavslag *da* skal utmåles etter lovens § 33 andre ledd om en eventuell verdireduksjon. Denne hevdes imidlertid i så fall å *"være marginal"*, dersom det i det hele tatt *er* noen reduksjon.

### 2.2.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til buofl § 25, første ledd om 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.

Entreprenøren har erkjent at han har foretatt en endring som har medført at nivåforskjellen mellom innvendig og utvendig gulv har økt med 6 cm. Selv om forbrukeren reagerer på høyden på terrassedøra i sitt brev fra 25. mars 2012, så påpeker han ikke *konkret* at dørmålet på kontraktstegningen er 10 x 21 mens den leverte har mål 10 x 20, åpenbart som et "resultatet" av endringen gjort vedrørende konstruksjonen av terrassegulvet. Forbrukerens henvisning til *"innsettingshøyde"* gjelder kun hvilken høyde toppkarmen skal ha, og det er ikke anført at den ikke er i hht tegning som viser at dør og vindu skal flukte i toppen. Det foreligger uansett avvik, både med hensyn til høyde på gulv og på dør, som ikke på forhånd ble kommunisert med forbrukeren. Spørsmålet blir da om entreprenøren ensidig hadde rett til å gjennomføre slike endringer.

Avtalen mellom partene er basert på Byggblankett 3425 *"Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført"*, utarbeidet av en komité oppnevnt av Standard Norge etter forslag fra Arkitektbedriftene i Norge, Boligprodusentenes Forening,

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 23. januar 2012, der han viser en telefonsamtale 16. januar, der entreprenøren ga beskjed om at han var *"ferdig med avtalte utbedringer på huset"*. Forbrukeren hevder imidlertid at *det* ikke stemmer, og at ikke alt som ble påpekt ved overtakelsen er rettet. Han opplyser for øvrig at det ikke lot seg gjøre å vaske bort stripene på veranda-/terrassedøra i 2. etg. Betongplattingen foran inngangsdøra ønskes fjernet, da det nå anføres å være for liten avstand mellom platting og dørterskel, men det settes en rekke detaljerte betingelser om forhold som må være "på plass" før arbeidet igangsettes, så som bl.a. beskjed om oppstart- og ferdigstillelsesdato, beskrivelse av hvordan arbeidet skal utføres, der det også er hensyntatt at det står en søyle på plata, redegjørelse for hvem som skal utføre arbeidet, samt kopi av godkjenninger og forsikringsbevis til bruk ved eventuell skade etc.

For øvrig etterlyses bl.a. redegjørelsen knyttet til terrassegulvet, omtalt som *"dokumentasjon utførelse"* i overtakelsesprotokollen. Forbrukeren anfører at gulvet ligger *"betydelig høyere enn gulvet i 2. etg."*, mens det hevdes å skulle ha ligget 50 mm lavere. Entreprenøren får frist til 28. januar for utførelse av gjenstående forhold påpekt ved overtakelsen 13. januar.

Entreprenøren svarer i e-post til forbrukeren 26. januar 2012, der han opplyser at han kan *"pikke vekk plata"* i uke 7, og at skaden på veranda-/terrassedøra kan utbedres med flikkmaling. En detaljtegning av hvordan han mener terrassen i 2. etg. er bygget opp, vedlegges. I e-posten vises det spesielt til at papptekkingen er vist å ligge 50 mm lavere enn underkant terskel, og løsningen hevdes å være i hht anbefalinger som fremgår i et oppgitt byggdetaljblad i Byggforskserien. (*Begge parter har fremlagt blad nr. 525.324 for "Isolert, luftet terrasse med trebjelkelag", men entreprenørens detaljtegning viser til nr. 525.305. Tegningen viser for øvrig en kompakt konstruksjon, og ikke en som er luftet*)

Entreprenørens detaljtegning er for øvrig målsatt med 85 mm fra underkant terskel til topp papptekking. De oppgitte 50 mm er imidlertid oppgitt som et *"minimum"*. Avstanden fra topp terskel til topp tretremmer er ikke oppgitt, men kan anslås til ca 7 cm forutsatt 85 mm fra underkant terskel til tekking, og ca 5,5 cm hvis målet er 50 mm. Fra topp terskel til topp papptekking er det ca 12,5 cm. Avstanden fra topp terskel til papptekkingen er ca 12,5 cm hvis avstanden fra topp papptekking til underkant terskel er 85 mm, mens den blir ca 9 cm hvis den er 50 mm. Det er da fortsatt en terskeltykkelse på ca 40 mm. Gulvnivået inne er tegnet i omtrent samme høyde som nivået på papptekkingen ute, slik at det blir de samme alternative høydene fra gulvnivået til topp terskel.

Forbrukeren svarer 27. januar 2012 at det er ok for han at arbeidet med å pikke vekk betongplattingen utføres i uke 7, men han viser til sine betingelser for dette. *All* krevd dokumentasjon skal fremlegges for godkjenning *før* arbeidene igangsettes. Det aksepteres at skade på balkong-/terrassedør forsøkes utbedret med flikkmaling, men det kreves at entreprenøren skal fremlegge et skriv som viser hva som skal skje dersom resultatet ikke godkjennes av forbruker.

Når det gjelder terrassegulvet opplyser forbrukeren at han vil foreta målinger for å se om gulvet er bygget som vist på fremlagte detaljtegning. Det opplyses at sluttbeløpet, som oppgis til ca kr 50 000, vil bli betalt når alt er utbedret i hht avtale ved overtakelsen, og nye reviderte tegninger for 2. etasje er levert. (*Det er gjort endrings av planløsning. Berører ikke forhold som nemnda skal behandle*) Om ønskelig tilbys det at man oppretter en felles sperret konto for beløpet.



Eiendomsmeglerforetakenes forening, Entreprenørforeningen – Bygg og Anlegg, Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Husbanken, Norges Byggmesterforbund, Norges Eiendomsmeglerforbund og Norske Boligbyggelags Landsforbund. Punkt 9.4 i avtalen inneholder følgende formulering når det gjelder entreprenørens endringsrett:

Entreprenøren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir rett til endring av kontraktssummen. Entreprenøren skal så langt det er praktisk mulig, informere forbrukeren om slike endringer.

En avtaleklausul som gir entreprenøren ensidig adgang til å foreta endringer av kontraktsarbeidet, synes i utgangspunktet å stride mot bustadoppføringslovens ufravikelige regler i § 9 hvor det bare er forbrukeren som er gitt adgang til å kreve endring. I praksis har man likevel akseptert en viss fleksibilitet for entreprenøren, og da i tråd med byggblankettens regler. Det må dreie seg om *"mindre endringer ... som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi"*, det vil si at man ikke opererer med en vesentlighetsgrense. Siden avtaleklausulen er basert på byggblanketten, må denne derfor godtas.

I foreliggende sak anser nemnda det imidlertid klart at de aktuelle forandringene ligger utenfor det ganske snevre spillerommet som er overlatt til entreprenøren med hensyn til å iverksette ensidige endringer. Det foreligger derfor mangler ved boligen i samsvar med buofl § 25.

Man kan ikke av kontrakts- eller beskrivelsesgrunnlaget "lese" seg til at det ikke ville bli noen nivåforskjell mellom gulvet inne og gulvet ute. Forbrukeren har dessuten ikke bestridt at entreprenøren *kunne* ha utført konstruksjonen i hht hans detaljtegning. Den ville gitt om lag samme nivå på gulvet inne som på papptekkingen ute, men høyden opp til topp terskel ville innvendig blitt ca 12,5 cm forutsatt at høyden fra topp papptekking til underkant terskel ville blitt bygget som angitt med 85 mm, eller ca 9 cm om oppgitt minimumsavstand på 50 mm var blitt valgt. Nivåforskjellen mellom gulvene ville vært anslagsvis 4 cm eller 6 cm, mens den nå er målt til 13 cm. Det betyr at avstanden til topp terskel er noe mer, slik det også fremgår av fremlagt fotografi. Da det uansett ville blitt en relativt stor høyde opp til topp terskel, er det liten grunn til å hevde at dagens etablerte løsning representerer et vesentlig avvik med hensyn til funksjon og tilgjengelighet for eventuelle bevegelseshemmede. Høyden er heller ikke spesielt uvanlig, sett opp i mot de løsningene som ofte ble benyttet frem til ny teknisk byggeforskrift TEK10 ble innført, der høyden opp til topp terskel maksimalt får være 25 mm, både fra innsiden og utsiden. Det byggdetaljbladet som forbrukerens takstmann viser til, for en *"Isolert, luftet terrasse med trebjelker"* er for øvrig utarbeidet *etter* at dette kravet kom. Nemnda vil for øvrig bemerke at begge parter omtaler den leverte konstruksjonen som *"luftet"*, mens den fremlagte detaljtegningen viser en kompakt konstruksjon, *uten* lufting.

Nemnda kan ikke se at forbrukeren i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at det foreligger noen *spesiell* fare for vannlekkasje inn, knyttet til den etablerte løsningen, da det er åpne spalter i tretremmene på terrassen, og papptekkingen ligger lavere enn underkant terskel. Heller ikke forbrukerens takstmann har konkret nevnt noe om lekkasjefare, da han kun omtaler og påpeker manglende funksjon med hensyn til tilgjengelighet. På den annen side ville avstanden mellom underkant terskel og papptekkingen på terrassen vært høyere om entreprenøren hadde bygget i hht sin detaljtegning, og det kan hevdes at økt høyde ville representert økt sikkerhet mot lekkasje, *da* spesielt i forbindelse med snø- og ismelting, og faren for at vann *kan* "bygge seg opp" på terrassen.

Som den store hovedregel har forbrukeren krav på å få mangler rettet, jf buofl § 32 første ledd. Det gjelder likevel et unntak dersom *"rettinga vil føre til kostnader eller ulemper som ikke står i rimeleg høve til det forbrukaren oppnår"*, jf buofl § 32 første ledd. I disse tilfellene må forbrukeren nøye seg med et prisavslag utmålt etter den verdireduksjonen som mangelen medfører, jf buofl § 33 andre ledd andre punktum.

Nemnda finner at den leverte løsningen representerer en viss verdiforringelse, og at forbrukeren skal ha et prisavslag, skjønnsmessig fastsatt til kr 10 000.

## 2.3 Romhøyde

### 2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer 25. mars 2012 på at romhøyden i loftetasjen er 236 cm, mens den på kontraktstegningen er oppgitt til 240 cm. Han hevder at avviket har medført betydelige merkostnader ved at han har vært nødt til å velge andre løsninger med hensyn på valg av innredning enn det som var planlagt fra hans side. Forbrukerens takstmann måler høyden til 235,7 cm. Forbrukeren anfører at entreprenøren ikke hadde rett til å foreta en slik endring uten å varsle, og uten aksept fra han. Han har 31. januar 2013 fremlagt en tabell over hva han antar må gjøres for å utbedre forholdet. De enkelte kostnadselementene summerer seg til kr 108 107 inkl mva, men i et brev til entreprenøren fra 13. april 2012, dvs før det ble fremmet sak for nemnda, foreslår forbrukeren at entreprenøren kompenserer forholdet med kr 20 000.

Entreprenøren avviser at avviket representerer noen mangel, men han erkjenner at det foreligger et mindre avvik. Dette hevdes imidlertid å ligge innenfor de endringer som kunne gjøres, også for dette forholdet med henvisning til forbehold i kontrakt og leveransebeskrivelsens fjerde avsnitt på side 3. Entreprenøren opplyser for øvrig ubestridt at høyden på kneveggene er bygget som avtalt. Avviket hevdes ikke å ha noen praktisk betydning, og det bestrides at det kan ha medført noe problem i forbindelse med forbrukerens kjøp av standard garderobeskap, da slike anføres normalt å bli levert med høyde 2,1 m. Forbrukeren hevder imidlertid at takhøye standardskap har en høyde på 236 cm. Entreprenøren hevder på sin side at det er kjent at *"mer spesialtilpassede garderobeskap blir tilpasset på stedet"*. Dersom Boligtvistnemnda skulle komme til at det allikevel foreligger en mangel, anføres den ikke å representere noen verdiforringelse.

### 2.3.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til pkt 2.2.2 vedrørende entreprenørens rett til å foreta endringer, og kommer også for dette forholdet til at det foreligger en mangel i hht 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 må sies å ha liten eller marginal betydning for boligens verdi, og nemnda finner at prisavslaget passende kan settes til kr 10 000.

## 2.4 Skjev søyle

### 2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer på en skjev utvendig søyle. Det skjer etter at forbrukerens takstmann har påpekt forholdet i sin rapport fra 5. juli 2012, der han også fremlegger et fotografi av søylen med en tekst om at den er *"meget skjevt montert"*. Søylen ble i følge opplysninger i forbrukerens brev fra 17. oktober 2012 montert 13. – 14. februar 2012, etter at den opprinnelige måtte fjernes i forbindelse med fjerning av en støpt inngangsplatting. Den hevdes å *"ha vært skjev og vridd helt siden arbeidene ble utført"*. I tilsvaret fra 13. mars 2013



opplyser forbrukeren at han har målt skjevhetene til henholdsvis 10 mm og 8 mm, avhengig av måleretning. I tillegg anføres det at søylen har en vridning. Forbrukeren viser til at også hans takstmann betegnet skjevheten som "*markant og skjemmende*". Dermed anføres det å foreligge en mangel i hht buofl § 7 Utbedringskostnadene anslås i tilsvaret fra 31. januar 2013 til kr 10 000, men i forbrukerens brev fra 17. oktober 2012 anslås beløpet til kr 5 000.

Entreprenøren måles skjevheten til 6 mm over en lengde på 2,5 m, og hevder denne er innenfor relevante toleransekrav. Dermed avvises reklamasjonen.

#### *2.4.2 Nemndas synspunkter*

Nemnda viser til buofl § 7 om at arbeidene skal utføres "*på fagleg godt vis*", og at det vil foreligge en mangel i hht § 25 om så ikke er tilfelle. Skjevheter i belastede utvendige tresøyler kan variere med temperatur, fuktighet og ikke minst belastning, og nemnda kommer til at det foreligger sannsynlighetsovervekt for at forbrukerens skjevhetsmålinger stemmer, selv om de ikke harmonerer med målingen utført av entreprenøren på et annet tidspunkt. Skjevhetene overskrider akseptabel toleranse i NS 3420, men denne er ikke uten videre relevant som grunnlag for å bedømme hvorvidt det foreligger noen mangel eller ei, da standarden kun gjelder ved overtakelsen. På den annen side er skjevhetene betydelige, og entreprenøren har ikke påberopt seg at forbrukeren har reklamert for sent, selv om forbrukeren, i tilsvaret fra 31. januar 2013 opplyser at skjevhetene har vært der siden søylen ble etablert. Nemnda kommer følgelig til at det foreligger en mangel. Selv om forbrukeren krever prisavslag, kommer nemnda til at entreprenøren ikke har mistet sin rett til å få foreta utbedring ihht buofl § 32 andre ledd. Han skal således utbedre.

### *2.5 Spotter*

#### *2.5.1 Partenes anførsler*

Forbrukeren fremlegger en takstrapport datert 5. juli 2012 der det fremgår at spottene i himlingen over trappeløpet ikke er sentrisk montert. Rapporten sendes entreprenøren 2. august. Forholdet hevdes å utgjøre en mangel, da det anføres at arbeidet ikke kan være utført på "*fagleg godt vis*", jfr buofl § 7, og det ikke ble gitt noen beskjed om at det ville bli en skjevmontering på forhånd. Utbedringskostnadene anslås til kr 15 000, da en omgjøring vil involvere elektriker og medføre bytte av himlingsplater. Forbrukeren hevder for øvrig at han påpekte forholdet allerede ved overtakelsen 13. januar 2012, men at entreprenøren da nektet å protokollføre reklamasjonen.

Entreprenøren hevder på sin side at forbrukeren, på forhånd, *ble* gjort oppmerksom på at spottene ikke kunne monteres midt i himlingen fordi det der ligger bjelker eller takstoler. Opplysningen hevdes gitt av elektrikeren. Forbrukeren hevdes å ha akseptert løsningen. Dermed anføres det ikke å foreligge mangel. Uansett hevder han at forbrukeren har reklamert for sent.

#### *2.5.2 Nemndas synspunkter*

Nemnda viser til buofl § 30 første ledd første setning om at:

Forbrukeren mistar retten til å gjera ein mangel gjeldande dersom det ikkje er gjeve melding til entreprenøren om at mangelen blir gjort gjeldande innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen.

Selv om forbrukeren hevder at han reklamerte på forholdet allerede ved overtakelsen 13. januar 2012, så er det ikke anført noe om dette i protokollen, til tross av at de forholdene som er anmerket der viser at man hadde en forholdsvis grundig gjennomgang, og det også er inntatt ett punkt om forhold som entreprenøren ikke var enig i. I den grad forbrukeren mente

at angjeldende forhold med skjevmonterte spotter var uakseptabelt, måtte han enten ha sørget for å få dette nedfelt i protokollen eller reklamert kort tid etter. En fremsatt skriftlig reklamasjon 2. august 2012 blir for sent i hht overnevnte bestemmelse i buofl. Forbrukeren gis således ikke medhold.

## *2.6 Overflateskade terrassedør*

### *2.6.1 Partenes anførsler*

Ved overtakelsen 13. januar 2012 blir det i protokollen notert; *"Merke på speil vindusdør i 2.etg. Forsøkes vaskes vekk"*. Forholdet er for øvrig allerede nevnt i forbrukerens brev til entreprenøren 12. september 2011, der det påpekes at dørbladet *"har en skade"*. Forbrukeren opplyser at han har forsøkt å vaske bort merket uten at det lot seg gjøre. Han hevder derfor at det må monteres nytt dørblad. I den forbindelse har han innhentet pristilbud på ny dør, fra samme leverandør som sist, stort kr 5 622.

Entreprenøren opplyser at anmerkningen i overtakelsesprotokollen kun var ment som en oppfordring om å forsøke å vaske vekk merket. Han hevder imidlertid at forbrukeren samtidig ble gjort oppmerksom på teksten på side 4 i leveransebeskrivelsen om at *"Flikkmaling etter montering må påregnes"*. Dermed anføres det at forbrukeren måtte regne med å male over flekken selv, dersom den ikke lot seg vaske bort. Forbrukerens krav om ny dør avvises.

### *2.6.2 Nemndas synspunkter*

Nemnda legger til grunn at entreprenøren tok forbehold i leveransebeskrivelsen om at forbrukeren måtte påregne at det kunne være enkelte overflateskader på den ferdig malte døra, og at disse måtte påregnes å bli flikkmalt. Det er ikke opplyst noe om antall merker, men av teksten i forbrukerens brev fra 12. september 2011, og i overtakelsesprotokollen kan det synes som om det kun dreier seg om ett merke. Det opplyses ikke noe i beskrivelsen om hvem som eventuelt skulle ha ansvaret for å foreta flikkmalingen, men nemnda kommer til at det i dette tilfellet vil være mest hensiktsmessig at forbrukeren gjør det selv, forutsatt at entreprenøren leverer riktig maling. Forbrukeren gis således ikke medhold i kravet om ny dør.

## *2.7 Justering av vindu gavl stue*

### *2.7.1 Partenes anførsler*

Forbrukeren viser til at det i protokollen fra overtakelsen er angitt at entreprenøren skal *"Justere vindu i stue ved gavlvegg"*, og at det samme vinduet er anmerket i protokollen fra ett-årsbefaringen. Dermed anføres det at entreprenøren har erkjent utbedringsansvar. Vinduet hevdes imidlertid ikke utbedret.

Entreprenøren bestrider at det nevnte vinduet ikke har blitt justert etter overtakelsen. *Det* hevdes å ha blitt gjort opp til flere ganger. Han opplyser dessuten at han etter ett-årsbefaringen har tatt kontakt med vindusleverandøren, og at forbrukeren etter *det* har blitt gjort oppmerksom på viktigheten av at beslag smøres i overensstemmelse med anbefalingen i den overleverte FDV-dokumentasjonen. (Ikke fremlagt for nemnda)

### *2.7.2 Nemndas synspunkter*

Nemnda legger til grunn at forholdet er dårlig opplyst, og at forbrukeren ikke har bestridt at smøring av beslag vil avhjelpe "problemet". Forbrukeren gis således ikke medhold i at entreprenøren må foreta seg mer vedrørende forholdet.

## *2.8 Rør ved ventilasjonsaggregat*

### *2.8.1 Partenes anførsler*



Forbrukeren har reklamert på at det oppstod fukt- og isdannelse på ventilasjonsaggregatets ytterside, og at dette medførte en fuktskade på tilstøtende sponplate. Han erkjenner at entreprenøren utførte utbedringstiltak 15. januar 2013 ved å isolere bedre rundt aggregatet, men han hevder at det fortsatt forekommer is- og fuktdannelse på det samme stedet som før utbedringen ble foretatt. Et fotografi viser fukt i et sponplatehjørne. Det kreves at entreprenøren påser at forholdet utbedres.

Entreprenøren aksepterer reklamasjonen, og opplyser i tilsvaret 14. mars 2013. at han vil fortsette arbeidet med utbedring inntil det ikke lenger oppstår isdannelse.

#### 2.8.2 Nemndas synspunkt

Nemnda forutsetter at entreprenøren utbedrer forholdet.

### 2.9 Mangelfull sparkling av skade

#### 2.9.1 Partenes anførsler

Ved overtakelsen 13. januar 2012 ble det i protokollen notert; *"Sette inn 2 stk lufteluker i kasse rundt stålpipa i 2. etg."*. Forbrukeren hevder at det i dette også lå en forutsetning om at entreprenøren skulle *"utbedre et hull de laget midt i den samme kassen"*. Entreprenøren har tettet hullet i gipsplata, og sparklet rundt dette, slik det fremgår av et fremlagt fotografi. Der viser det også at entreprenøren i tillegg har foretatt sparkling av utvendig hjørne, samt over skruerhull. Forbrukeren opplyser at utførelsen av tilleggssparklingen, ut over rundt det tette hullet, verken var ønskelig eller avtalt. Dessuten anfører han at tettingen av hullet, og sparklingen rundt dette, ikke er utført i hht kap. 2 i en utlevert *"Bruksanvisning for din bolig"*, (ikke fremlagt for nemnda) der det opplyses å være beskrevet at det skal foretas *"skjøt- og flekksparkling 3 ganger. I første skjøtsparkling trykkes en 5 cm bred papirremse inn i sparkelmassen"*. Forbrukeren krever at begge gipsplatene rundt stålpipa byttes.

Entreprenøren avviser kravet. Han viser til at maler- og tapetarbeidene ikke er en del av hans kontraktarbeider, og at det således må være forbrukerens ansvar å fullføre sparkelarbeidene på innkassingen av pipa. Det innebærer at han selv må foreta nødvendig avretting av sparkelarbeidene, herunder å legge inn en eventuell tape rundt den innsponsede gipsplatebiten som tetter hullet.

#### 2.9.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at forbrukeren i utgangspunktet hadde ansvaret for maler- og tapetarbeidene, og at han derfor *skulle* ha foretatt sparkling av innkassingen, inkl rundt den platebiten som tetter hullet.

Når entreprenøren likevel utfører deler av disse arbeidene, forutsettes det at han utfører arbeidet på faglig god vis. Hvis han mente at dette arbeidet lå utenfor hans kontraktsforpliktelser, måtte han varsle forbrukeren.

På den annen side er det vanskelig å se at entreprenøren kan kritiseres for utført sparkelarbeid, til tross for at dette ikke fullt ut er utført i hht veiledningen i bruksanvisningen for boligen. Nemnda kommer til at det ikke foreligger noen mangel. Forbrukeren gis således ikke medhold.

### 2.10 Svikt i parkett

#### 2.10.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer ved ett-årsbefaringen 11. januar 2013 på svikt i parketten foran terrassedøra i 2. etasje. Svikten er ikke målt, men den er illustrert med 2 fotografier, det ene tatt ved fotlist på ubelastet gulv, det andre der gulvet er belastet med en person. Begge bildene viser en glippe mellom list og parkett, men det anføres at glipen er betydelig større ved belastet gulv. Forbrukeren antar at årsaken er manglende oppretting av undergulvet før parketten ble lagt. Han krever at forholdet utbedres.

Entreprenøren avviser kravet. Han opplyser at parketten ligger flytende på undergulvet, og hevder at den svikten som forbrukeren har "*fremprovosert*" ikke er større enn den som må påregnes under det trykket som er påført.

#### 2.10.2 Nemndas synspunkter

Nemnda har studert de 2 fotografiene, men kan ikke se at det er noen vesentlig forskjell mellom størrelsen på glipen, enten parketten er belastet eller ei. Glipen er relativt liten, og neppe større enn den man ofte må påregne på grunn av uttørking. Forbrukeren har ikke i tilstrekkelig grad sannsynliggjort at undergulvet er skjevt. Nemnda kommer følgelig til at det ikke foreligger noen mangel, jfr buofl § 25, og forbrukeren gis ikke medhold.

#### 2.11 Sprekker i sponplater

##### 2.11.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer ved ett-årsbefaringen på "*sprekk i tapet ved ovn i stue, i hjørnet mot øst og i kontor i 1. etasje*". Forbrukeren anfører at det er den *underliggende* årsaken som er av interesse, "*da sponplatene på vegg i stue er løse*", noe entreprenørens representant hevdes å ha vært enig i ved ett-årsbefaringen. Sprekkene fremgår at fotografier.

Entreprenøren hevder at sprekkene ikke er flere eller større enn de som måtte forventes, men *det* bestrides av forbrukeren. Entreprenøren viser for øvrig til at forbrukeren har stått for maler- og tapetarbeidene, men forbrukeren bestrider at han dermed også må ha ansvar knyttet til oppsprekkingen. Arbeidene opplyses dessuten utført av et profesjonelt malerfirma i hht beskrivelsen i bruksanvisningen. Forbrukeren krever at entreprenøren sørger for at sponplatene festes, og at sprekkene utbedres. Han opplyser for øvrig at det er flere sprekker enn de som fremgår av hans redegjørelse.

Entreprenøren anfører at forbrukeren ikke har fremlagt noen dokumentasjon på at sponplatene er løse, og at løse plater er årsaken til oppsprekkingen. Han viser videre til at forbrukeren ikke fremsatte noen innsigelse om løse plater da han utførte sine malerarbeider. I den anledning vises det til beskrivelsens pkt J pkt 1 andre ledd om at:

Dersom tiltakshaver skal utføre malings- eller beleggsarbeider o.l. før avtalefestede arbeider er ferdigstilt, skal det først avholdes ferdig befaring på utførte arbeider. I motsatt fall blir utførte arbeider å regne som overtatt uten merknader

Dermed anføres det at forbrukeren har akseptert arbeidet med underlaget for maling og tapet som kontraktsmessig. Kravet om utbedring avvises.

##### 2.11.2 Nemndas synspunkter

Nemnda er kjent med at det må påregnes en viss riss- og sprekkdannelse i veggoverflater knyttet til maling- og tapetarbeider i nye trehus, når materialene tørker og trekker seg sammen. Forbrukerens utsagn om at sponplatene ikke er fagmessig festet er ikke dokumentert. Det er ikke fremlagt noe som tilsier at det *ble* avholdt noen befaring før malerarbeidene ble igangsatt, og nemnda kommer til at forbrukeren dermed i praksis



godkjente overflatene før så skjedde, i hht overnevnte utdrag fra beskrivelsens pkt J. Forbrukeren gis således ikke medhold.

## *2.12 Vann som renner langs vegg*

### *2.12.1 Partenes anførsler*

Ved ett-årsbefaringen ble det reklamert at vann som kommer fra taket over inngangspartiet ved snøsmelting, renner ned langs ytterkledningen på veggen under. Forbrukeren har fremlagt fotografier som viser forholdet. Det kreves utbedring.

Entreprenøren hevder at forholdet ikke å utgjøre noen mangel, da vannet kommer fra snøinndrev og kondens forårsaket av væromslag. *Det* bestrides imidlertid av forbrukeren da mengden vann hevdes å være for stor til det. Entreprenøren hevder at vannet uansett blir drenert ut av konstruksjonen på raskest mulig måte. Dermed avvises kravet om utbedring.

### *2.12.2 Nemndas synspunkter*

Nemnda legger til grunn at begge parter omtaler forholdet som noe som *kun* inntreffer vinterstid når snø smelter. Forutsatt at det stemmer, er konstruksjonen i utgangspunktet "tett" for regnvann. Nemnda kommer følgelig til at det foreligger sannsynlighetsovervekt for at det virkelig er inndrevet snø, eller oppdemmet vann i renna, som forårsaker vannet som ved væromslag renner ned langs kledningen. Det vil dreie seg om begrensede vannmengder, og det er liten grunn til å anta at kledningen ikke vil tåle belastningen, eller at det vil oppstå andre fuktproblemer knyttet til forholdet, da kledningen er levert "*grunnet*" i hht beskrivelsens pkt 1.2, og den må antas å ha anledning til å tørke ut etter nedfukting. Nemnda kommer følgelig til at det ikke foreligger noen mangel, jfr buofl § 25. Forbrukeren gis således ikke medhold.

## *2.13 Sprekker i parkettgulv*

### *2.13.1 Partenes anførsler*

Forbrukeren reklamerer ved ett-årsbefaringen på omfattende sprekkdannelser i parkettgulvet i 2. etasje. Han dokumenterer forholdet med en rekke fotografier. Det fremgår at det dreier seg om en eikeparkett som inngikk i entreprenørens standardleveranse. Forbrukeren opplyser at det ved overtakelsen 13. januar 2012 kun var få eller ingen synlige sprekker, og at det derfor ikke ble gjort noen anmerkning om slike forhold i protokollen. Nå anføres det imidlertid å være mange og store sprekker både i stuen og i 3 soverom. Sprekkene opplyses å følge "*samme retning som på huset*", noe forbrukeren tolker dit hen at "*det er underliggende gulv (sponplater) eller stenderverk som er årsaken*". Det hevdes at sprekkene er så store at de medfører fare for at "*vann og smuss kan trenge inn og forårsake varig skade på gulvet*". Dermed kreves det at forholdet utbedres.

Entreprenøren avviser reklamasjonen ved å vise til at det dreier seg om en klikk-parkett, og at den som sådan ikke er limt. Det betyr at de enkelte parkettbordene har en viss mulighet til å "*bevege seg*". De sprekkene som viser på fremlagt fotodokumentasjon hevdes å være innenfor de som må påregnes. Dersom det skulle være enkeltsprekker som er større enn dette, anføres det å være "*meningsløst å adressere årsaken til kvaliteten på parketten eller arbeidet*", uten at det samtidig er fremlagt dokumentasjon som viser "*temperatur og luftfuktighet i huset over tid*".

### *2.13.2 Nemndas synspunkter*

Nemnda legger til grunn at parketten består av et "levende" hygroskopisk tremateriale som opptar og avgir fuktighet i takt med omgivelsene rundt. De viktigste forholdene er den relative

luftfuktigheten i innelufta, og romtemperaturen, men også overflatetemperaturen på gulvet har betydning hvis/når det benyttes gulvvarme. Dette er forhold som brukerne i hovedsak selv påvirker og styrer. Det må over året påregnes visse utvidelser og sammentrekninger i overflaten, og at slike også til en viss grad fører til sprekker mellom parkettstaver. I foreliggende tilfelle synes sprekkeene, ut i fra fremlagt fotodokumentasjon, relativt jevnt fordelt over flatene, og nemnda kommer til at de *ikke* overstiger de som kunne forventes. Forbrukeren har ikke sannsynliggjort at det foreligger noen feil med selve parketten, eller at det er mangler med entreprenørens monteringsarbeid. Han gis således ikke medhold.

#### *2.14 Økonomi – tilbakehold beløp - deponeringskonto*

##### *2.14.1 Partenes anførsler*

Forbrukeren holder tilbake kr 140 502. Entreprenøren hevder at forbrukeren ikke har noe grunnlag for tilbakeholdelsen. Han anfører dessuten at beløpet ikke er deponert i hht buofl § 49 om "*Deponering av omtvistet vederlag*". Entreprenøren krever at forbrukeren skal betale overnevnte beløp, eller det beløpet nemnda skjønnsmessig fastsetter. I tillegg kreves forsinkelsesrenter fra 29. februar 2012 til betaling skjer.

Forbrukeren hevder at hans krav mot entreprenøren overstiger entreprenørens krav mot *han*.

Han erkjenner at det ikke er opprettet en deponeringskonto for deponering av omtvistet beløp i hht buofl, men han anføres at han flere ganger tok initiativet til å få opprettet kontoen uten at entreprenøren responderte, bl.a. ved at han ikke stilte til møte i banken for samtidig signering av kontoavtalen. I den anledning viser han til sine brev fra 29. mars og 13. april 2012.

Grunnlaget for forsinkelsesrenter hevdes ikke å foreligge fordi entreprenøren ikke bidro til opprettelse av deponeringskontoen, med henvisning til forsinkelsesrentelovens § 2 annet ledd, der det heter at "*Det skal ikke svares forsinkelsesrente dersom forsinkelsen er fremkalt ved forhold på fordringshaverens side*".

Entreprenøren anfører på sin side at det under enhver omstendighet er forbrukeren som har plikt til å opprette kontoen, og at den skal opprettes i hans navn. Dermed hevdes det at forbrukeren hadde full anledning til å instruere banken om at kontoen ikke kunne disponeres uten samtykke fra entreprenøren. I den grad forbrukerens bank allikevel insisterte på underskrift også fra entreprenøren, hevdes det å være forbrukerens plikt å innhente denne.

##### *2.14.2 Nemndas synspunkter*

Nemnda kan ikke se at det var entreprenøren som i hovedsak forsinket prosessen med å få utbedret forholdene anmerket i overtakelsesprotokollen. Det fremgår imidlertid av den fremlagte dokumentasjonen at *forbrukeren* flere ganger stilte for vidtgående krav til entreprenøren for å akseptere tilgang for utbedring, bl.a. i brevet fra 23. januar, og 27. januar 2012. Forbrukeren får følgelig ikke medhold i utsagnet om at grunnlaget for forsinkelsesrenter ikke foreligger, jfr flr § 2.

Forbrukeren er i punktene ovenfor tilkjent kr 20 000 for forholdet med terrassen og romhøyden. I tillegg skal entreprenøren utbedre den skjeve søylen og fortsette arbeidet med tilstrekkelig fuktsikring knyttet til ventilasjonsaggregatet. Nemnda kommer til at forbrukeren for disse gjenstående forholdene kan holde tilbake kr 10 000 inntil de er utbedret. Han skal således i første omgang innbetale kr 110 502. I foreliggende sak var det ved overtakelsen og i tiden etterpå relativt store og mange usikkerheter knyttet til flere forhold. Nemnda kommer derfor til at forbrukeren skal innrømmes et visst slingringsmonn med hensyn til hvilket beløp han rettmessig kunne holde tilbake. Han skal derfor kun betale forsinkelsesrenter av et beløp skjønnsmessig fastsatt til kr 90 000, fra 29. februar 2012, til betaling skjer.



## *2.15 Saksomkostninger*

### *2.15.1 Partenes anførsler*

Forbrukeren krever at entreprenøren skal dekke hans saksomkostninger.

Entreprenøren har ikke kommentert kravet.

### *2.15.2 Nemndas synspunkter*

Boligtvistnemnda er ment å være en rimelig form for tvisteløsning, utenom domstolene og nemnda har lang praksis for at partenes eventuelle utgifter til juridisk assistanse, som den store hovedregel, ikke tilkjennes. Nemnda kommer etter en samlet vurdering til at det i denne saken ikke er grunnlag for å fravike praksis, og forbrukeren får således ikke medhold.

## **3. Konklusjoner**

- Forbrukeren skal ha prisavslag for verdireduksjon knyttet til mangler vedrørende terrassen, skjønnsmessig fastsatt til kr 10 000
- Entreprenøren skal gi prisavslag for redusert høyde i loftsetasjen, skjønnsmessig fastsatt til kr 10 000
- Entreprenøren skal utbedre skjevhet i utvendig søyle
- Forbrukeren må selv foreta flikkmalingen over merke i terrassedør, men det forutsettes at entreprenøren leverer riktig maling
- Nemnda forutsetter at entreprenøren utbedrer forholdet med fukt- og isdannelse på ventilasjonsaggregatet.
- Forbrukeren skal innbetale kr 110 502, pluss forsinkelsesrenter av kr 90 000 fra 29. februar 2012, til betaling skjer
- Forbrukeren gis for øvrige forhold ikke medhold

Entreprenøren svarer at han ikke trenger noen tillatelse eller godkjenning, åpenbart fra kommunen, for å utbedre feil og mangler, og at han vil foreta utbedringer, dersom dette ønskes, *"uten å dokumentere noe mer"*. Tilstrekkelig dokumentasjon hevdes å *"ligge i byggesaken"*. Entreprenøren gjentar tilbudet om å pikke vekk betongplattingen, og hevder at det ikke er fare for at det vil oppstå skader på andre bygningsdeler i forbindelse med dette arbeidet som anslås å ta 2 timer. Entreprenøren anfører for øvrig at forbrukeren ikke har noen grunn til å holde tilbake noe beløp, heller ikke for tegninger som skal revideres. Derfor anmodes det om at utestående innbetales snarest.

Forbrukeren svarer samme dag at han ikke har tillit til at entreprenøren vil og kan utføre arbeidet med fjerningen av betongplattingen før han får den etterlyste og krevde dokumentasjonen. Spesielt nevnes søylen som står på plata, og som etter hans oppfatning medfører at det må støpes nytt fundament for denne. Det hevdes for øvrig fortsatt å gjenstå forhold som skulle vært utbedret i hht protokollen fra overtakelsen.

Partene snakker sammen 30. januar 2012, og entreprenøren sender etterfølgende e-post der han beklager hvis ikke alt fra overtakelsen er rettet opp. Han anmoder om at forbrukeren gir beskjed om hva dette dreier seg om, og lover å få forholdene ordnet snarest. Han viser også til at utestående beløp enda ikke er betalt, og at heller ikke *"oppgjør er deponert på riktig måte"*.

Forbrukeren svarer dagen etter at han vil opprette deponeringskontoen for å *"ivareta"* entreprenørens *"rettigheter"*, men han krever samtidig at entreprenøren skal sørge for opprettelse av en *"bindende avtale"* som sikrer *hans* interesser. Denne vil han ha *"med firmalogo og signatur"*. Avtalen skal vise *når* arbeidene skal starte og *når* de skal være avsluttet, og konsekvensene dersom de ikke ferdigstilles innen fristen. Han foreslår i så fall en dagmulkt stor kr 5 000, slik at det skal *"lønne seg"* for entreprenøren å bli ferdig til avtalt tid. Overnevnte avtale skal vedlegges deponeringskontoen som skal kunne *"åpnes av begge frem til sluttdato"*, mens den etter *det* kun skal kunne åpnes av forbrukeren.

Entreprenøren svarer samme dag at han *"ikke kan forholde"* seg til slike betingelser, og at han ikke kan *"hjelp"* forbrukeren dersom han ikke får slippe til med utbedringsarbeidene. Han opplyser at han forholder seg til sin e-post fra 30. januar.

Forbrukeren svarer 1. februar 2012, ved å gjenta at han vil ha en avtale om oppstart- og ferdigstillelsesdato, med angitt konsekvens hvis sistnevnte ikke holdes. Han påpeker at det ikke medfører noen risiko for entreprenøren å inngå en slik avtale, forutsatt at tidene holdes. Rentene på deponeringskontoen kan entreprenøren få.

Entreprenøren svarer igjen at han forholder seg til sin e-post fra 30. januar, samtidig som han spør hvorfor forbrukeren ikke vil oppgi *"hva som er feil så vi kan utbedre dette"*. Han påpeker at han *må* få vite hva forbrukeren mener utgjør mangler. Når han får vite *det*, opplyser han at han vil gi beskjed om når han kommer, samtidig som han kommer med en henstilling til forbrukeren om å være *"snill og ikke lage mer krøll"* med hensyn til å få *"utført vår del av kontrakt"*. Det opplyses for øvrig at *"purrenota og rentekostnader for manglende innbetaling vil bli belastet"*.

Forbrukeren svarer ved å avvise at det er *han* som lager krøll. Han viser igjen til at det er entreprenøren som ikke har utført alle gjenstående arbeider etter overtakelsen 13. januar, og at det derfor er *han* som *"må ta konsekvensen av det"*. Entreprenøren anmodes om selv å gå igjennom opplistingen i protokollen, for å sette seg inn i hva som må rettes. *Alt* hevdes å stå



der, mens forholdet med betongplattingen kommer som tillegg. For denne etterlyses fortsatt en dato for når entreprenøren velger å gjennomføre arbeidet med å få den fjernet. Det samme gjelder vedrørende tid for utbedring av mangelen knyttet til overflaten på veranda-/terrassedøra.

Forbrukeren opplyser videre at han nå har konstatert at terrassegulvet ikke er bygget i hht tilsendt detaljtegning. Han opplyser at det er 50 mm fra topp terskel til topp papptekking under *"gulvbordet"*, som er benevnt *"spaltegolv"* på tegningen. (Tegningen viser henholdsvis ca 9 eller 12,5 cm avhengig av om avstanden fra underkant terskel til topp tekking bygges med 85 mm eller 50 mm) Forbrukeren opplyser at gulvet inne ligger 150 mm *lavere* enn topp terskel. (Tegningen viser også for dette forholdet ca 9 eller 12,5 cm avhengig av avstanden fra underkant terskel til topp tekking) Han påpeker at gulvet ute ligger høyere enn nivået på gulvet inne, og opplyser at han venter på en skriftlig redegjørelse for hvilken *"forhåndsgodkjent løsning"* entreprenøren har *"valgt for at vann ikke skal kunne trenge inn"*, men han påpeker at det ikke er noe problem dersom *"arbeidet er i hht forskrift"*.

Entreprenøren opplyser i e-post fra 1. februar 2012 at han vil komme for å utbedre diverse mangler 13. februar kl. 06:45.

Diverse reviderte "som bygget"-tegninger foreligger 1. februar 2012. I teksten over tittelfeltet er det oppgitt at det er foretatt endringer med flytting av vegger på loftplanet, og at det er inntegnet søyler i vegg for bæring av mønedrager. Det er imidlertid også, på tegning 512, vist at døra fra loftstua og ut til terrassen nå har målet 10 x 20, mens kontraktstegningen viser 10 x 21. Det er for øvrig anmerket på tegning 511 at himlingen i stua under terrassen er *"nedsenket"* i hht 2 detaljtegninger, der den ene er fremlagt for nemnda.

Alt tyder på at det ble foretatt utbedringsarbeider som varslet, men 23. februar 2012 sender forbrukeren e-post til entreprenøren der han spør når entreprenøren har *"tenkt å utbedre de siste manglene og levere forespurt dokumentasjon i henhold til avtale"*.

Entreprenøren svarer samme dag at hans servicemann *"sier han er ferdig med manglene"*. Dermed spør han hva forbrukeren mener gjenstår.

Forbrukeren svarer ved å vise til at skaden på balkongdøra fortsatt ikke er utbedret, og at entreprenøren skulle sparkles igjen et hull i en gipsplate i 2. etasje, opprinnelig laget for piperørgjennomføring. Han foreslår imidlertid nå at entreprenøren heller skifter hele plata, slik at han da klarer seg med *"en tur"*, og slipper å komme tilbake for å pusse. Forbrukeren påpeker at den aktuelle plata blir spesielt varm på grunn pipa, og at en eventuell sparkel derfor må forventes å sprekke opp igjen. For øvrig etterlyses på ny dokumentasjon knyttet til terrassegulvet.

Entreprenøren svarer 23. februar at hans servicemann *"var der"* (for å utbedre balkongdøra), men at forbrukeren *"ikke slapp han inn"*. Dermed ber entreprenøren om at forbrukeren selv foretar flikkmalingen. Han viser til at en slik løsning også *"er beskrevet i kontrakt"*. (I beskrivelsens side 4, om flikkmaling i fjerde ledd under *"Generelt"* heter det at *"Flikkmaling etter montering må påregnes"*) Det påpekes for øvrig at forbrukeren selv har ansvaret for alle malerarbeider.

Forbrukeren svarer 24. februar 2012 at *"dette blir bare tull!!"*. Han opplyser at servicemannen ikke kom som avtalt kl 06:45 13. februar. Han ringte først kl 08:30 og ga

beskjed om at han var på vei. Da avtalen om tid ble brutt, opplyser forbrukeren at han nå bestiller ny balkongdør, og trekker beløpet fra på det utestående. Også for tettingen av hullet i gipsplata vil han bestille annen snekker for utbedring, og trekke fra utgiften. Den etterlyste dokumentasjonen etterlyses på ny.

Entreprenøren svarer samme dag at forbrukeren ikke kan *"gjøre dette"*, da han påberoper seg at firmaet har *"krav på å rette etter oss selv"*. Han inviterer til et møte 29. februar *"for å løse dette"*.

Forbrukeren svarer imidlertid at tidspunktet ikke passer, og at han ikke har noen *"intensjon om å møte på"* entreprenørens kontor. Han viser videre til at entreprenøren *"hadde en avtale"*, og at *"den ikke kan forhandles vekk"*. Dermed ber han om at entreprenøren i stedet *"presenterer en løsning"*, så vil han svare på den.

Entreprenøren sender ny e-post 27. februar, der han uttrykker at *"vi er nødt til å sette oss ned sammen for å løse dette"*, og at *"det må da være mulig å"* få dette til. Han foreslår dermed møte 1. mars.

Forbrukeren svarer bl.a. med at *"dette hadde vært løst ved at du oppfylte avtalen"*, mens entreprenøren responderer med at han *"forbeholder seg retten til å rette eventuelle feil og mangler selv"*.

Entreprenøren sender e-post 28.februar, der han hevder til at forbrukeren ikke vil slippe han til for utbedring av gjenstående mangler. Dermed setter han en siste frist til 1. mars for å finne løsning, i et møte.

Forbrukeren svarer 1. mars at han tidligst kan delta i møte tredje uke i mai, men han anfører at entreprenøren, *"på eget initiativ"*, har gitt han *"ansvaret for å rette feil"*.

Entreprenøren svarer imidlertid samme dag at han ikke har gitt noe *"samtykke til"* at forbrukeren selv kan *"rette eventuelle feil og mangler"*. Han aksepterer møte 3. mai, men krever igjen at utestående beløp skal settes på en sperret konto.

Forbrukeren svarer med å foreslå at entreprenøren utbedrer feil og mangler, slik at *"hele konflikten"* avsluttes, men han påpeker at entreprenøren *"allerede er forsinket i forhold til det"*. Det eneste som opplyses å gjenstå er forholdet knyttet til overflaten på balkongdøra og hullet i gipsplata. Så lenge ikke entreprenøren vil fremlegge en avtale om et bindende oppstart- og avslutningstidspunkt, med angitt konsekvens ved eventuell overskredet tidsfrist, opplyser forbrukeren at han *"fortsetter arbeidet som du ga oss"*. Den etterlyste dokumentasjonen knyttet til terrassegulvet etterlyses på ny.

Vedrørende opprettelse av en deponeringskonto, hevdes det at entreprenøren har avslått tilbudet om denne.

Forbrukeren skriver brev til entreprenøren 25. mars 2012. Han viser til sine krav fremsatt i forbindelse med terrassegulvet, den detaljtegningen han har mottatt, og byggetegningene. På de sistnevnte er det angitt at *"innsettingshøyden"* for terrassedøra i 2. etasje skal være 2,1 m. Forbrukeren hevder imidlertid til at den kun er levert med 2,0 m *"når det måles fra terskel"*, og at dørhøyden dermed kun er ca 1,9 m. Dermed anfører han at det foreligger et avvik i hht leveransebeskrivelsens pkt 7.2 om at utførelsen skal være *"i hht fasadetegning"*. Forbrukeren



opplyser at han nå har innhentet en fagkyndig uttalelse vedrørende terrassegulvet, og at vedkommende presiserte at *"det er risiko for at vann kan trenge inn i boligen"*. Det anføres for øvrig at konstruksjonen ikke er bygget i hht en detalj 525.304 i Byggforskserien, mens referansen på detaljtegningen er til detalj 525.305.

Forbrukeren viser videre til at netto romhøyde i 2. etasje er oppgitt til 240 cm på snitt-tegningen, mens den leverte høyden opplyses å være 236 cm. Dermed anføres det å være et kontraktsmessig avvik på 4 cm.

Forbrukeren krever at alle påpekte mangler utbedres innen 1. september 2012, og at entreprenøren gir skriftlig melding om når gjennomføringen vil skje senest 30. mars. Dersom entreprenøren mener at noe er uberettiget, kreves det en redegjørelse om dette innen samme frist.

Forbrukeren oppretter en *"sparekonto"* 27. mars 2012. Han skriver til entreprenøren 29. mars under overskriften *"inkassovarsel datert 23.03.2012"*, og anfører at saken, i hht inkassoloven, ikke kan fremmes for inkasso. Dessuten hevdes inkassobeløpet å være feil. Han viser til at han har opprettet overnevnte konto, og at han der har *"deponert"* kr 141 518,42. Dersom entreprenøren ønsker ytterligere sikkerhet for beløpet, må han selv kontakte banken *"for avtale om kontraktskriving"*. I så fall må begge parter informeres skriftlig om møtet, da begge hevdes å måtte stille. Forbrukeren opplyser at overnevnte konto opphører 1. september 2012, da han anser tiden frem dit som tilstrekkelig for entreprenørens utbedringsarbeider.

Entreprenøren svarer 29. mars 2012 på forbrukerens brev fra 25. mars. Han anfører at boligen er bygget i hht teknisk byggeforskrift, og at det er forbrukeren som må dokumentere at *det* eventuelt *ikke* er tilfelle. Det kreves igjen at utestående beløp deponeres, med henvisning til bustadoppføringslova (buofl). Dersom utestående ikke snarest innbetales eller deponeres, varsles det at saken vil bli sendt til inkasso.

Forbrukeren svarer 13. april 2012. Han står fast ved kravet om at entreprenøren skal gi en redegjørelse knyttet til terrassegulvet og dokumentere forholdene omkring høyder, samt om innsetting av terrassedør.

Forbrukeren refererer så fra diverse Byggdetaljblader, og hva disse anbefaler som løsninger knyttet til terrassegulv og høyder. Han står fast ved at den leverte løsningen ikke kan anses som god nok, og at den representerer en mangel. Avviket vedrørende høyden på selve døra hevdes å være 10 cm. Forbrukeren anfører at entreprenøren, i hht protokollen fra overtakelsen 13. januar 2012, skulle fremskaffe dokumentasjon på at levert terrasseløsning var forskriftsmessig. Slik dokumentasjon er enda ikke mottatt. Han avviser derfor at det er *hans* ansvar å fremskaffe dokumentasjonen, men dersom entreprenøren ønsker det, er han villig til å skaffe en uavhengig konsulent til oppdraget, forutsatt at entreprenøren skriftlig bekrefter at det er det han ønsker.

Når det gjelder avviket vedrørende romhøyde i 2. etasje, foreslås det at entreprenøren kompenserer dette med kr 20 000.

Utestående beløp hevdes deponert på overnevnte sparekonto. I den grad entreprenøren ønsker å signere kontoavtalen, foreslås et møte i banken 23. april. Dersom entreprenøren ikke gir et tilfredsstillende svar innen 23. april, varsles det at det vil bli tatt ut forliksklage.

Forbrukeren skriver til entreprenøren 26. juni 2012. Han viser til at entreprenøren ikke har besvart brevene fra 29. mars og 13. april, og at han sendte inkassovarsel 23. mars. (Ikke fremlagt for nemnda). Forbrukeren tar dette som tegn på at entreprenøren ikke akter å utbedre gjenstående mangler, også forhold som gjenstår etter overtakelsen. Dermed varsles det at arbeidene vil bli satt bort til andre, med referanse til buofl § 32 andre og tredje ledd. Viktigheten av at utbedringsarbeidene iverksettes raskt understrekes, spesielt med hensyn til høyden på terrassegulvet, der det igjen hevdes å være fare for vanninntrengning vinterstid. Det opplyses at det vil bli utarbeidet en kostnadsoppstilling som vil bli oversendt når arbeidene er utført. Dermed anføres det at det er varslet om *"prisavslagskravet for utbedringskostnader, og prisavslag for mangler ved takhøyden"*, som vil bli motregnet mot utestående.

Forbrukeren har engasjert en takstmann som befarer boligen 4. juli 2012. Hans rapport foreligger dagen etter. Vedrørende terrassegulvet, opplyses dette å ligge 13 cm høyere enn gulvet inne. (Åpenbart til topp tretremmer) Takstmannen opplyser at han tolker tegning nr. 515 dit hen at det ikke skulle være *"særlig nivåforskjell mellom innvendig gulv og utvendig terrassegulv"*. (Intet tyder på at han har fått se entreprenørens detaljtegning) En eventuell forskjell hevdes å skulle bestå i at det utvendige nivået skulle være noe lavere enn det innvendige. Tekstede fotografier vedlegges. På det ene vises det til at det er *"benyttet høye bjelker som underlag for balkonggulv"*. Takstmannen vedlegger et blad i Byggforskserien fra mai 2011 om *"Isolert, luftet terrasse med trebjelker"*. Der vises flere eksempler på overgangen mellom terrassegulv, og yttervegg med dør. Takstmannen anfører at det av figurene klart fremgår *"at korrekt løsning vil være at utvendig gulv og innvendig gulv nærmest flukter eller at utvendig gulv ligger ubetydelig lavere enn innvendig gulv"*. Dermed hevder han at den leverte løsningen representerer et betydelig avvik med bakgrunn i overstående og de fremlagte tegningene. Takstmannen støtter forbrukerens krav om at det må foretas en endring slik at gulvet ute og inne omtrent ligger på samme nivå. Det påpekes at *det* også vil bedre tilgjengeligheten for folk med funksjonshemming.

Den innvendige romhøyden på loftsplanet måles til 235,7 cm, mens det påpekes at tegning 501 viser 240 cm. Det anføres at differansen utgjør et avvik, selv om det erkjennes og dokumenteres at høyden er innenfor forskriftskravet. Takstmannen opplyser at avviket har medført *"problemer med møblering (garderobeskap)"*, og hevder at forbrukeren derfor har krav på økonomisk kompensasjon.

Videre opplyses det at forbrukeren påpekte at spottene i himlingen i innvendig trappeløp er montert skjeve. (Egentlig ikke midtstilte) Takstmannen bekrefter at så er tilfelle, og konkluderer med at forholdet må utbedres. Fotografi er vedlagt.

En utvendig bæresøyle for taket hevdes å *"ha en sterk skjevhet"*, ut over det man kan forvente. Dermed konkluderes det med at søylen må rettes, men skjevhetens størrelse er ikke oppgitt. Fotografi er vedlagt.

Forbrukeren skriver til entreprenøren 2. august 2012 med henvisning til hans brev fra 29. mars 2012 om at det er *forbrukeren* som må dokumentere at det eventuelt foreligger avvik i forhold til teknisk forskrift. Forbrukeren vedlegger overnevnte rapport, med beskjed om at kostnaden med denne vil bli motregnet som anført varslet om i brevet fra 26. juni. Det påpekes at takstmannens konklusjoner er i hht egne påstander.

Forbrukeren tar i tillegg opp et nytt forhold når han opplyser at *"gulvet inne i et område på*



10 – 15 cm fremfor utgangen til terrassen i 2. etasje har en betydelig svikt når man trår på gulvet samt at det fremkommer betydelige knirkelyder”. Det antydes at det kan ”mangle et fast fundament under gulvet” i det aktuelle området.

Forbrukeren opplyser for øvrig at han ”fortsetter prosessen med å utbedre mangler og feil i hht brev av 26.06.2012”.

En ”Kundespesifikasjon” med oppstilling av utført fakturering med registrerte innbetalinger, utarbeidet av entreprenøren, viser at ”utgående saldo” pr 20. september 2012 er kr 140 502. Det er for hånd påført en opplysning om at beløpet ”ikke er deponert i finansinstitusjon”.

Forbrukeren har innhentet tilbud fra en byggmester for omgjøring av terrassen. Dette mottas 26. september 2012. Vedkommende uttaler at han har besiktiget huset, og at han da så ”store feil i forbindelse med balkongen”. Det opplyses at den må ”rives ned til bjelkelag”, og at bjelkelaget må senkes til samme nivå, eller noe under nivået på gulvet inne. Arbeidet og leveransen beskrives. Tilbudssummen lyder på kr 113 750 inkl mva. Den står fast i 3 uker.

Entreprenøren har søkt juridisk bistand, og advokaten skriver til forbrukeren 1. oktober 2012. Han viser til overnevnte brev fra 2. august, samtidig som han påpeker at utestående beløp er kr 140 502 pluss forsinkelsesrenter.

Vedrørende terrassegulvet anføres det at det ikke er mulig å ”lese ut av tegningen” hvilket nivå dette skal ha i forhold til gulvet inne. (Takstmannen viste til tegning 515) Det hevdes at konstruksjonen er en ”såkalt luftet terrassekonstruksjon”, og at dens funksjon bl.a. er å sikre ”utlufting av tilført fukt, uønsket smelting og transport av vann”. Det erkjennes at det er gjort ”stedlige tilpasninger”, men at man ”har fått den beskrevne høydeforskjellen”, samtidig som overnevnte funksjoner er ivarettatt. Advokaten erkjenner at entreprenøren kunne ha utført konstruksjonen på en annen måte, men han bestrider at det foreligger noen mangel bare fordi den benyttede løsningen ikke er i hht den byggdetaljen i Byggforskserien som takstmannen viser til. Det hevdes at entreprenørens leveranse er i hht ”fagleg godt vis”(jfr buofl § 7) og at den tilpasningen som har blitt gjort ligger innen for entreprenørens handlingsrom i hht leveransebeskrivelsens forbehold under hovedpunkt ”Lik standard på alle .....”, der det heter at:

....leverandøren forbeholder seg retten til å kunne foreta mindre endringer i materialvalg, konstruksjoner og utstyr. Det forutsettes at slike endringer ikke endrer pris og kvalitet

Dermed hevdes det ikke å foreligge noen mangel, og heller ikke grunnlag for tilbakeholdelse av betaling.

Når det gjelder romhøyde, påpekes det at forbrukeren ikke reklamerte på forholdet ved overtakelsen, trolig fordi avviket på 43 mm ikke er synlig med det blotte øyet. Det anføres dermed at avviket ikke har noen konsekvenser, og at det således er så lite at det ikke utgjør noen mangel i forhold til kontrakten og buofl. Dermed avvises det å foreligge grunnlag for prisavslag. Selv om man eventuelt allikevel skulle anse avviket som en mangel hevdes det fortsatt ikke å gi et slikt grunnlag, da mangelen uansett ikke har noen konsekvens. Det foreligger således heller ikke grunnlag for tilbakeholdelse av betaling.

Også for forholdet med spottene vises det til at det ikke ble reklamert ved overtakelsen. Dermed tas det forbehold om at det er reklamert for sent. Det opplyses for øvrig at spottene var et tilvalg som forbrukeren gjorde avtale om ”direkte med elektriker”. Elektrikeren hevdes



å ha gjort forbrukeren oppmerksom på at takstolene er plassert slik at *"utseende på spottene ville bli som det er"*, dersom forbrukeren valgte den aktuelle plasseringen. Dermed hevdes det at heller ikke dette forholdet gir grunnlag for tilbakeholdelse av betaling.

Når det gjelder den påberopte skjeve bæresøylen anføres det at forholdet ikke ble påpekt ved overtakelsen, men det utelukkes ikke at skjevheten kan ha oppstått senere. Det samme gjelder hevdet knirk i gulv. Advokaten viser til at det ikke er uvanlig at denne typen forhold oppstår i nye bygg, men han viser til at det skal avholdes ett-årsbefaring etter 12 måneder, og at det da ikke kan utelukkes at det da er forhold som skal justeres/utbedres. Dermed anføres det at forholdet ikke gir grunnlag for tilbakeholdelse av betaling, i alle fall ikke den størrelsesorden som er tilfelle.

Advokaten konkluderer etter dette med at det foreligger et mislighold av kontrakten fra forbrukers side, at dette har vedvart over lang tid, og at det gir entreprenøren rett til å stanse sine *"arbeider etter kontrakten"*. Han minner samtidig om at det påløper forsinkelsesrenter for hver dag som går. Det anmodes dermed om at utestående innbetales umiddelbart.

Forbrukeren svarer 17. oktober 2012. Tidligere utsagn gjentas og utdypes. Når det gjelder den skjeve bæresøylen, opplyses det at denne ble satt inn etter at den opprinnelig monterte ble fjernet da betongplattingen foran inngangsdøra ble fjernet 13. – 14. februar 2012. Det anføres at søylen *"var bra og ble dårlig"*. Utbedringskostnaden antas å bli kr 5 000.

Forbrukeren anfører for øvrig at *"det var en lang liste med utbedringer som skulle vært utført senest 16. januar 2012"*, og at det fremdeles gjenstår *"mange avtalte utbedringer som ikke er utført"*. Han opplyser imidlertid at han *"antar"* at entreprenøren kan orientere om hvilke forhold dette gjelder.

Når det gjelder romhøyden hevder forbrukeren at avviket har medført betydelige merkostnader ved at han *"har vært nødt til å velge andre løsninger mhp valg av innredning enn det som var planlagt"* fra hans side.

Forbrukeren viser for øvrig til sitt brev fra 26. juni, og gjentar at han vil komme med en kostnadsoppstilling når hans iverksatte utbedringsarbeider er ferdigstilt.

Entreprenøren fremmer, via sin advokat, sak for Boligtvistnemnda 9. januar 2013. Det redegjøres for saken i hht overstående. I tillegg til tidligere anførsler, hevdes det at forbrukeren har fått tilstrekkelig dokumentasjon med henvisning til anmerkningen i overtakelsesprotokollen knyttet til høyden på balkonggulvet. Det vises til at han fikk detaljtegningen tilsendt 26. januar 2012. Begrunnelsen for at avviket mellom levert og vist løsning ikke utgjør noen mangel anføres gitt i overnevnte brev fra 1. oktober.

Vedrørende avviket knyttet til romhøyde, anføres det at et eventuelt prisavslag, forutsatt at nemnda kommer til at forholdet utgjør en mangel, skal settes lik verdireduksjonen. Da det hevdes at det ikke foreligger noen slik reduksjon, anføres det heller ikke å foreligge grunnlag for utmåling av prisavslag.

Det fremsettes krav om at forbrukeren skal betale kr 140 502 med tillegg for forsinkelsesrenter fra 29. februar 2012 til betaling skjer. Pr 9. januar 2013 opplyses rentene å utgjøre kr 9 711.