

Protokoll i sak 690/2013

for

Boligtvistnemnda

04.09.13

Saken gjelder:

Reklamasjon vedrørende adkomst vei, snekkerarbeid, rør-i-rør
opplegg og materialbruk av våtrom

1. Sakens faktiske sider

Forbrukerne inngår 19. januar 2011 "*Kjøpekontrakt Ubebygd Tomt*" med et utbyggingsselskap. I § 6 pkt 2 opplyses tomtens størrelse å være ca 1037 m² i hht til en midlertidig kartforretning, men det påpekes at "*dette medfører at kjøper må akseptere et mindre avvik i tomtestørrelse etter endelig oppmåling*". Vederlaget avtales til kr 550 000.

Forbrukerne mottar 1. februar 2011 "*Pristilbud*" fra innklaget entreprenør på en av hans standard hustyper med oppgitt utvendig målt størrelse 184 m². Det tilbys en rekke tillegg/endringer. Gravearbeider inkl utgraving av byggegrube, inkl "*40 meter vei m/gårdsplass*" er inkludert. Totalsum kr 2 574 020.

Partene inngår 5. mai 2011 "*Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt*". Vederlaget avtales i pkt 6.1 til kr 2 574 020.

Overnevnte tilbud er medtatt som vedlegg. Det er også tegninger. På fasadetegningene er det inntegnet stiplede linjer for "*eksisterende terreng*", og hvordan terrenget er planlagt å bli etter at bygningen er oppført og inntilfylling etc er foretatt. I kontraktens pkt 19 "*Særlige bestemmelser*" heter det imidlertid at "*Terreng kan avvike i forhold til tegninger*".

I klagen for nemnda opplyser forbrukernes advokat at hovedinngangen til bygningen ble lagt på den "*delen av huset som ligger på den høyeste delen av tomten*". Det opplyses dessuten at den ene av forbrukerne har diagnosen Bekhterev, og at det derfor var viktig for han "*å få en bolig med livsløpsstandard*". I angjeldende tilfelle hevdes det å ha vært "*en avgjørende faktor*", at det "*var tilgang til huset med bil både fra kjeller og hovedinngang*", og at dette også ble videreformidlet til entreprenøren.

Det endelige målebrevet for tomta foreligger 30. april 2012, etter avholdt kartforretning 21. mars. Dette viser et areal på 924,7 m².

at svingradius blir mindre krapp", men at forbrukerne ikke har vært villige til å godta dette. Han anfører at en slik endring ville gitt en *"helt funksjonell løsning"* i tråd med den funksjonen forbrukerne etterlyser. Deres krav hevdes imidlertid å innebære en løsning der det fjernes masse på toppen av veien, men et slikt alternativ anføres å *"innebære unødvendige tilpasninger mot grunnmur og representere et uhensiktsmessig kostnadsbilde"*. Entreprenøren viser for øvrig til at det i kontrakten fremgår at det må forventes avvik knyttet til viste terrenglinjer, og at disse dermed ikke er bindende. Han anfører at hans foreslåtte utbedringsløsning er en løsning som han har *"rett til å foreta"*, og at et avslag vil innebære at forbrukerne *"har tapt sin rett til mangelsanksjoner"*.

Forbrukerne bestrider at veien slik den nå er utført, ble etablert etter en avtale med dem. De hevder tvert om at utformingen ble endret uten at dette ble diskutert på forhånd, og at de hele tiden ga uttrykk for at den ikke var i tråd med avtalen. De anfører for øvrig at *"det faller på sin egen urimelighet"* at de skulle ha godtatt en bratt og lite brukervennlig adkomst, når den enes funksjonsbehov (Bekhterev) var avgjørende med hensyn til adkomst til boligens inngangsparti. Det vises også til at det opprinnelige pristilbudet beskriver en *"vei m/gårdsplass"*, og ikke kun en gangvei, samt en veilengde på 40 m, mens veien nå er betydelig kortere. Samtidig vises det til at entreprenøren har erkjent at de fremsatte et ønske om å kunne kjøre helt opp til inngangspartiet, noe som hele tiden hevdes å ha vært deres forutsetning. Forbrukerne opplyser for øvrig at de aldri så situasjonsplanen datert 28. mars 2011, før denne ble fremlagt i forbindelse med saken for Boligtvistnemnda. Selv om denne ikke viser en kjørbar vei med hensyn til bredde, anføres det at *det* ikke kan tillegges vekt, da det avgjørende er avtalen de anfører å ha hatt med entreprenøren om at det *skulle* etableres en kjørbar vei.

Den utbedringen som entreprenøren ønsket å foreta, med oppfylling av masser fra der veien "starter" ved gårdsplassen foran garasjen, hevdes å ville ha ført til at *"selve adkomstveien opp til boligen blir liggende betraktelig høyere enn selve gårdsplassen"*. Da den bevegelseshemmede forbrukeren hevdes å skulle kunne kjøre *"ut av garasjen og opp til huset"*, anføres en slik eventuell endring å medføre at han i så fall først måtte kjøre ut på offentlig vei for å snu, før han kunne kjøre opp adkomstveien. En slik utbedring hevdes dermed ikke å gi en vei som forutsatt. Dessuten anføres det at den ville redusert boligens verdi og bruksområdet på gårdsplassen foran garasjen.

Det anføres at entreprenøren ikke kan bli hørt med at kostnadene med en utbedring vil bli for store, da han kjente til ønsket om kjørbar vei fra starten av, og at han derfor burde ha tatt hensyn til dette da fundamenteringen av boligen ble foretatt, slik at også fundamentene under den delen av boligen som ikke har kjeller ville tåle belastningen fra veien. Hensyntatt den *"helsemessige utfordringen"* for den ene av forbrukernes hevdes det dermed å foreligge tilstrekkelig grunnlag for misligholdsbeføyelse. I klagen for nemnda krever forbrukerne prisavslag stort kr 75 750.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Det er ikke fremlagt noen skriftlig avtale som konkret viser hva som ble avtalt med hensyn til etablering av kjørbar vei opp til inngangspartiet, men partene er enige om at denne ble avtalt muntlig, til tross for at godkjent situasjonsplan *kun* viser en gangvei med bredde 1,5 m. Fra gårdsplassen til inngangspartiet har veien en lengde på ca 25 m, mens det opprinnelige pristilbudet opererer med 40 m. Situasjonsplanen viser en høydeforskjell mellom gårdsplassen og veien ved inngangspartiet på 2,3 m. Med en eventuell jevn stigning vil det tilsi ca 9 cm pr m. Stigningen på det bratteste er ubestridt opplyst å være ca 15 grader, dvs ca 26 cm pr m. Det

tilsier at ca 2 m stigning tas over en lengde på ca 8 m, slik dette fremgår av fotodokumentasjonen.

Tegningen av boligens fasader viser en jevn stigning på terrenget langs fasaden mot nordøst. Selv om ikke veien konkret er vist eller nevnt på tegningen, finner nemnda det naturlig å forutsette at den skulle ha samme stigningsforhold som terrenget. Selv om det i kontrakten informeres om at *"terreng kan avvike i forhold til tegninger"*, kommer nemnda til at avviket i dette tilfelle er større enn det forbrukerne uten videre kommunikasjon må akseptere. Nemnda kommer følgelig til at stigningen utgjør en mangel i hht buofl § 25.

Partene er uenige om hva som eventuelt ble avtalt mellom graveentreprenøren og forbrukerne da veien ble etablert, men nemnda legger til grunn at entreprenøren, som den profesjonelle part, må ha ansvaret for den uklarheten om foreligger. Nemnda er enig med forbrukerne i at en heving av veiens "startpunkt" ved gårdsplassen ikke vil gi en tilfredsstillende løsning, dersom den medfører at man må kjøre ut på offentlig vei for å snu før man direkte fra garasjen kan kjøre opp til inngangspartiet. Entreprenøren har ikke bestridt at dette ville blitt en konsekvens av hans utbedringsforslag. Selv om forbrukerne har avvist forslaget kommer nemnda til at de ikke har mistet sin utbedringsrett.

Basert på forbrukernes innhentede pristilbud for utbedring, også tatt i betraktning entreprenørens kunnskap om den ene av forbrukernes diagnose, kommer nemnda til at entreprenøren ikke skal høres med at utbedringskostnadene blir så store at han kan nekte utbedring, jf buofl § 33 andre ledd. På den annen side kommer nemnda til at entreprenøren har mistet *sin* rett til å få utbedre mangelen, da han ikke har gjort dette innen *"rimeleg tid"*, jf buofl § 32 tredje ledd.

Entreprenøren skal derfor gi en erstatning skjønnsmessig fastsatt til kr 75 000. Alternativt kan partene forhandle om at han skal utføre utbedringen ved at stigningsforholdet opp til inngangspartiet i størst mulig grad utjevnes, uten at de foretas noen høydejustering der veien starter ved gårdsplassen.

2.3 Veggplater bad og vaskerom

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukerne viser til at deres takstmann, i sin rapport fra 12. april, opplyser at veggplatene i baderommet er montert uten sokkel-list og fugemasse, at det er et stort *"mellomrom og feil farge på fugemasse i plateskjøt over dør"*, og at platene *"ikke tetter mot vegg i bunn"*. I vaskerommet oppgis det at veggplatene *"er montert helt ned til gulvet"*, mens det hevdes at *"et våtromsgulv er definert som hele gulvet 50 mm opp langs vegger"*. Slik det nå er, anføres det at plater og listverk vil *"trekke fukt og ødelegges"* ved vannsøl på gulvet. Dessuten hevdes det at rørgjennomføringer i våtsonen ikke er fuget, at de dermed ikke er tette, og at det mangler *"sokkel av vannbestandig materiale"*.

Takstmannen oppgir at han legger til grunn at boligen skal være oppført i hht bestemmelsene i TEK10, og at den *"fagmessige utførelsen er/skal dokumenteres for eksempel gjennom byggdetaljblader, norsk standard, monteringsanvisninger og lignende"*. Forbrukerne viser til diverse fremlagte byggdetaljblader som angir anbefalte våtromløsninger.

Utbedringskostnaden er i badet anslått til kr 20 625 inkl mva, mens den i vaskerommet oppgis til kr 27 000. Disse beløpene inngår i kravet om totalt prisavslag stort kr 126 000.

I sitt tilsvare fra 25. september 2012 bestrider entreprenøren at det i vaskerommet utgjør en mangel at veggplatene er montert helt ned til gulvet. Forbrukernes utsagn om at de skulle vært montert med en klaring på minst 50 mm til gulvet hevdes hentet fra Våtromsnormen, men det anføres at dette der kun er en "*anbefaling*". Dessuten anføres det at TEK10 ikke har med noe slikt krav. Vedrørende utette rørgjennomføringer og manglende fugemasse, så hevdes dette forholdet nå å være utbedret, med aksept fra forbrukerne.

Veggplatene i vaskerommet opplyses for øvrig å være av samme type som de som er benyttet i kjøkkenet, og av samme type som beskrevet i kontrakt. Utførelsen hevdes å være "*i henhold til faglige normer*", og det opplyses at det er benyttet et navngitt "*tettebånd mellom gulv og vegg*", som er "*trukket 50 mm opp på veggen*". Det vises for øvrig til at det er en høydeforskjell på 35 mm fra (topp) terskel til topp sluk, og et fall på gulvet på 25 mm fra dør til sluk. Det anføres at veggene ikke "*normalt*" vil bli utsatt for direkte "*vannsøl, lekkasjevann eller kondens*", og at veggplatene dessuten er vannbestandige og godkjent for bruk i vaskerom og i baderom. Dette fremgår også av produsentens monteringsveiledning som vedlegges.

Forbrukerne erkjenner at de leverte platene er i hht leveransebeskrivelsen, men det anføres at *det* er uten betydning dersom platene ikke tilfredsstiller forskriftens krav til plater i våtrom. En utskrift av TEK10 § 8-37 om "*Fukt*" vedlegges, der det i andre ledd i pkt 3 bl.a. står at:

Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl, lekkasjevann eller kondens, skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer

Det vises til at forskriften er funksjonsbasert, men at man finner preaksepterte løsninger i detaljbladene i Byggforskserien. Et blad fra denne vedlegges, der bl.a. anbefalte minsteutbredelser av såkalte "*våtsoner*" fremgår. Det vises også til plateprodusentens monteringsanvisning som angir at platene *ikke* skal benyttes i slike soner.

I pkt 13 i overnevnte byggdetaljblad om "*Golv*" anbefales det for øvrig at "*på vegger avsluttes golvmembranen minst 50 mm over det høyeste punktet på ferdig golv, og veggmembranen må overlappe golvmembranen med minst 25 mm*".

Dermed anføres det at vaskerommet ikke er utført "*i tråd med offentlige rettslige krav*", og at det dermed "*foreligger en mangel*".

2.3.2 Nemndas synspunkter

Nemnda vil først bemerke at det verken er hevdet eller dokumentert at Våtromsnormen skulle legges til grunn for entreprenørens leveranser. Tross *det* fremgår det at forbrukernes takstmann har lagt denne til grunn for sine vurderinger, f.eks. nå han skriver at "*et våtromsgulv er definert som hele gulvet og 50 mm opp langs vegger*", og har tatt med kostnader for opphugging av gulv og montering/skjøting av membran, samt etablering av en sokkel av vannbestandig materiale. Teknisk byggeforskrift har ikke noe slikt krav, og det er ikke grunnlag for å kunne kreve det i angjeldende tilfelle.

Nemnda merker seg at entreprenøren, i sitt brev datert 25. september 2012, opplyser at han har utbedret forholdet med åpne plateskjøter og manglende fugemasse, og at dette ble akseptert av forbrukerne. Tross *det* oppgir forbrukernes takstmann i sin rapport fra 25. oktober 2012 at det fortsatt foreligger gjennomføringer i våtsoner som ikke er tettet/fuget.

I takstrapporten etter ett-årsbefaringen 15. februar 2013 er imidlertid dette forholdet *ikke* anmerket. Dessuten har forbrukerne ikke bestridt at rørleggeren har tettet gjennomføringene som angitt i hans brev fra 28. februar 2013. Nemnda legger således til grunn at det foreligger sannsynlighetsovervekt for at rørgjennomføringene nå er tilstrekkelig tettet.

Når det gjelder veggplatene vises det til plateleverandørens monteringsanvisning om at platene ikke skal benyttes i våtsoner. Nemnda finner det hensiktsmessig å legge Byggforsk sine "definisjoner" til grunn med hensyn til omfanget og lokaliseringen av disse. Entreprenøren skal sørge for at veggplatene i slike soner har nødvendige egenskaper beregnet for formålet. Platene i våtsonene skal dessuten ha tilstrekkelig avstand til gulv til at fuktighet ikke kan "suges" opp. Det samme gjelder for eventuelle dørlister.

2.4 Vannrørinstallasjon

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukerne anfører, med grunnlag i takstrapporten datert 25. oktober 2012, at det er installert et rør-i-rør system, men at *"varerørene ikke er tilsluttet og tette mot installasjoner"*. Med henvisning til et vedlagt byggdetaljblad anføres det at teknisk byggeforskrift krever at en eventuell vannlekkasje lett skal kunne oppdages, og at lekkasjen ikke skal føre til skader. Det vedlegges også et annet detaljblad der det i pkt 74 opplyses at eventuelt *"Lekkasjevann skal dreneres til et sted hvor det ikke gjør skade, som for eksempel golv i baderom med sluk"*. Dermed anføres det at eventuelt lekkasjevannet *må* ledes til et synlig sted, og ikke direkte til avløp, slik dette hevdes gjort. I en e-post fra 26. august 2013 hevder forbrukernes takstmann at det leverte røropplegget ikke er utført *"som intensjonen skal være"* i hht rør-i-rør systemet, ved at det også er levert noe i form av *"åpen rørføring"*, men det bestrides *ikke* at opplegget i praksis kan være *"ok"*, i alle fall i kjøkkenbenken. Forbrukerne krever prisavslag i hht takstmannens anslåtte kostnad for utbedring stor kr 10 312,50 inkl mva.

Entreprenøren hevder på sin side, med grunnlag i rørleggerens redegjørelse med fotodokumentasjon fra 28. februar 2013, at det leverte røropplegget, inkl rør-i-rør-systemet er *"forskriftsmessig installert og kontrollert av rørleggermester"*. Rørleggeren utdyper sine synspunkter i sin e-post fra 27. august 2013, der han bl.a. anfører at åpen rørføring fortsatt er *"fullt lovlig og at funksjonen for rør-i-rør systemet absolutt er i varetatt"*. Dermed avviser entreprenøren forbrukernes krav.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til at rørleggeren har gitt en detaljert redegjørelse for hvordan han har installert anlegget, og at denne i første omgang ble gitt i et brev datert 28. februar 2013, etter avholdt ett-årsbefaring 15. februar der forbrukeren hadde med seg sin takstmann. Rørleggeren har dessuten gitt utfyllende opplysninger i sin e-post fra 27. august 2013.

Teknisk byggeforskrift (TEK) har ikke noe krav om at røropplegget skal etableres i form av et rør-i-rør system. I § 15-6. *Innvendig vanninstallasjon* heter det i pkt 2b) at:

- b) Det skal legges til rette for enkelt vedlikehold av vanninstallasjon. Vanninstallasjonen skal være lett utskiftbar. Lekkasje skal kunne oppdages enkelt og ikke føre til skade på installasjon og bygningsdel. Det skal være tilfredsstillende avstengningsmulighet. Stoppekran skal være lett tilgjengelig og merket.

Et normalt utført rør-i-rør opplegg vil dekke overnevnte funksjonskrav, men *det* vil også et åpent røropplegg. Forbrukerne har via sin takstmann ikke bestridt at det leverte anlegget kan fungere *"ok"*. Det er heller ikke bestridt at det *er* etablert en løsning ved gulvet i vaskerommet som vil synliggjøre en eventuell lekkasje, slik dette fremgår av fotografier vedlagt overnevnte brev. Forbrukerne gis følgelig ikke medhold.

2.5 Snekkerarbeid

2.5.1 Partenes anførsler

I takstrapporten datert 25. oktober 2012 opplyser takstmannen at han kommer til at snekkerarbeidene generelt ikke er tilfredsstillende utført. Han anslår utbedringskostnadene til kr 68 062,50 inkl mva. I klagen for nemnda anføres det at dette utgjør mangler, og beløpet inngår i kravet om prisavslag.

Etter gjennomført ett-årsbefaring, og etter utførte utbedringsarbeider hevdes det å gjenstå 11 forhold som ikke er utbedret, gjengitt i takstmannens rapport fra 10. april 2013, oversendt entreprenøren i tilsvarende fra 29. april 2013. Oppgitt *"skjønnsmessig"* kostnad er kr 33 000 inkl mva.

Entreprenørens advokat viser i sitt tilsvarende fra 16. april 2013 til at det er gjennomført ett-årsbefaring, og hevder at han har utbedret de forhold partene der ble enige om. Dersom forbrukerne mener noe gjenstår, anmodes de om å spesifisere hva dette gjelder, *"samt tilpasse sitt krav til dette"*.

I en e-post fra 3. september 2013 opplyses det at forbrukerne fortsatt hevder at det gjenstår å utføre utbedringsarbeider knyttet til *"beslag pipe, sprekker i parkett, plater vaskerom, foringer utgangsdør, takstein og takrenner utgangsparti, taklister i bod"*.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Det legges til grunn at entreprenøren, i første omgang, ikke bestred at forholdene som er opplistet på takstmannens liste fra 10. april 2013, fremlagt i tilsvarende fra 29. april, fortsatt gjenstod å utbedre. Fremleggelsen av denne lista må anses å være et direkte svar på oppfordringen fra entreprenørens advokat fra 16. april om å fremlegge en påstand om hva som eventuelt gjenstod, og knytte et økonomisk krav til dette. Selv om entreprenøren hevder at alt er utført, hevder forbrukerne at det fortsatt gjenstår poster. Entreprenøren har ikke fått anledning til å kommentere forbrukernes siste påstand, men nemnda kommer til at det foreligger sannsynlighets overvekt for at det fortsatt gjenstår forhold som skulle vært utbedret. Entreprenøren skal derfor gi et prisavslag for disse, skjønnsmessig fastsatt til kr 20 000.

2.6 Utgifter til takstmenn

2.6.1 Partenes anførsler

Forbrukerne krever i siste tilsvarende å få dekket kr 13 375 for sine utgifter til takstmann. Det er fremlagt 2 fakturaer, hver på kr 5 937,50, knyttet til takstmannens første rapport fra 12. april 2012 og hans andre rapport fra 25. oktober 2012. Dessuten er det fremlagt en fakturakopi med forfall 18. juni 2012 stor kr 1 500.

Entreprenøren har ikke kommentert kravet.

2.6.2 Nemndas synspunkter

Nemnda kommer til at forbrukerne i dette tilfellet hadde behov for teknisk "støtte", og at de har fått medhold på vesentlige punkter. Entreprenøren skal derfor dekke deres utgift dokumentert til kr 13 375.

3. Konklusjoner

- Entreprenøren skal gi en erstatning for mangel med vei, skjønnsmessig fastsatt til kr 75 000. Alternativt kan partene forhandle om at han skal utføre utbedringen ved at stigningsforholdet opp til inngangspartiet i størst mulig grad utjevnes, uten at de foretas noen høydejustering der veien starter ved gårdsplassen.

- Entreprenøren skal sørge for at veggplatene i våtsoner i våtrom har nødvendige egenskaper beregnet for formålet. Platene skal ha tilstrekkelig avstand til gulv til at fuktighet ikke kan "suges" opp. Det samme gjelder for eventuelle dørlister.
- Entreprenøren skal gi prisavslag, skjønnsmessig fastsatt til kr 20 000 for mangler knyttet til gjenstående utbedring av snekkerarbeider
- Entreprenøren skal dekke forbrukernes kjøp av tjenester fra takstmann stor kr 13 375
- For øvrig gis forbrukerne ikke medhold.

I klagen for nemnda opplyser forbrukernes advokat at det ble *"vanskelig å lage den prosjekterte veien opp til husets"* hovedinngang. Hun anfører at den var tenkt etablert opp langs fasaden mot nordøst, der den inntegnede "endelige" terrenglinja opplyses å ha en beregnet helning på 8 grader. Som en *"kompensasjon for det tapte tomtearealet, samt for å få til en adkomst"*, opplyses det at det ble støpt opp eller murt opp en forstøtningsmur parallelt med fasaden der veien var planlagt. Da veien ble etablert ble denne dermed mer "tilpasset" det eksisterende terrenget. Dette medførte imidlertid at det som var forventet å bli en vei med slak jevn helning, heller ble en med 15 graders stigning på det bratteste. Det anføres at veien dermed ble umulig å benytte vinterstid, men også vanskelig sommerstid. Det er fremlagt fotografier av situasjonen, tatt vinterstid.

I klagen for nemnda opplyses det at det ble avholdt overtakelsesforretning 17. oktober 2011, men det er ikke fremlagt noen protokoll fra denne.

Forbrukerne engasjerer en takstmann som foretar befaringsrapport 11. april 2012. Hans rapport foreligger 12. april. Det opplyses at boligen delvis er fundamentert med plate på mark, men at det er garasje i deler av underetasjen. Takstmannen oppgir at han legger til grunn at boligen skal være oppført i hht bestemmelsene i TEK10, og at den *"fagmessige utførelsen er/skal dokumenteres for eksempel gjennom byggdetaljblader, norsk standard, monteringsanvisninger og lignende"*. Forholdene som opplyses å være *"Tema"* er:

- Generell utførelse på snekkerarbeider
- Våtrom utførelse og rørgjennomføringer
- Utvendige terrenglinjer og oppkjøring
- Lekkasje i tak i vaskerom
- Rør-i-rør

I rapportens pkt 1 listes det opp en rekke mangler knytte til *"generell utførelse av snekkerarbeider"* inne og ute. I pkt 2 om *"våtrom utførelse og rørgjennomføringer"* opplyses det bl.a. at veggplatene i baderommet er montert uten sokkel-list og fugemasse, at det er et stort *"mellomrom og feil farge på fugemasse i plateskjøt over dør"*, og at platene *"ikke tetter mot vegg i bunn"*. I vaskerommet oppgis det at veggplatene *"er montert helt ned til gulvet"*, mens det hevdes at *"et våtromsgulv er definert som hele gulvet 50 mm opp langs vegger"*. Slik det nå er, anføres det at plater og listverk vil *"trekke fukt og ødelegges"* ved vannsøl på gulvet. Dessuten hevdes det at rørgjennomføringer i våtsonen ikke er fuget, at de dermed ikke er tette, og at det mangler *"sokkel av vannbestandig materiale"*.

I pkt 3 opplyses det at *"problematikken ligger i for bratt stigning på oppkjørsvei som dermed ikke kan benyttes på vinterstid"*, og at *"biloppstillingsplass ved inngangsparti"* dermed *"ikke kan benyttes"*. Det påpekes at utførelsen ikke er i hht *"utvendig terrenglinje på fasaden mot nordøst"*.

Pkt 4 omtaler en lekkasje i tak i baderom, men dette forholdet har blitt ordnet, og skal ikke behandles av nemnda.

I pkt 5 omhandler *"Rør-i-rør"*. Det vises til et byggdetaljblad 553.117 (vedlagt i klagen for nemnda) og TEK10 om at eventuelle lekkasjer lett skal kunne oppdages før de medfører skader. Videre anføres det at eventuelt lekkasjevann ikke skal ledes *"direkte til avløp"*, men først til et *"synlig sted"*. Det hevdes også at den leverte utførelsen *ikke* tilfredsstiller

forskriftens funksjonskrav, fordi de leverte varerørene ikke er *"tilsluttet og tett mot installasjoner"*.

En fakturakopi med forfall 30. april 2012 viser at forbrukerne ble fakturert kr 5 937,50 for takstmannens arbeid.

Forbrukerne søker juridisk bistand, og deres advokat skriver til entreprenøren 18. april 2012. Det vises til overnevnte takstrapport, og det hevdes å fremgå av denne at snekkerarbeidet fremstår som *"både ufagmessig og ikke estetiske"*. Når det gjelder adkomstveien opplyses det at denne er langt kortere enn de 40 m som var medtatt i tilbudet fra 1. februar 2011, og at den dessuten er smal og bratt. Det anføres at det ved kontraktsinngåelsen ble presisert at det var viktig for forbrukerne at det ble *"lett tilgang til hele boligen"*, mens oppkjørselen nå oppleves som ubrukelig.

Advokaten sender nytt brev til entreprenøren 30. mai 2012, der det bl.a. vises til en nylig avholdt befaringsdato. Det listes opp enkelte punkter som man ble enige om skulle utbedres, men det fremgår ikke noe om hva man eventuelt diskuterte vedrørende veggplatene i vaskerommet, som i takstrapporten er opplyst å være montert helt ned til gulvet. Det anmodes imidlertid om at entreprenøren kommenterer dette forholdet. (I klagen for nemnda er det vedlagt en kopi av § 9-5 i TEK97 om *"sanitæranlegg"* og § 8-37 om *"fukt"*)

Når det gjelder adkomstveien opplyses det at det er uenighet omkring denne vedrørende hva som *"ble avtalt og sagt"* da denne ble etablert, men det erkjennes at det ikke foreligger skriftlige avtaler. Det opplyses at graveentreprenøren har tilbudt *"at han graver og flater ut"* veien, mot at forbrukerne selv *"besørger beskyttelse/forstøtning av muren"*, men at dette er avslått av forbrukerne. Den muren det her dreier seg om er en etablert ringmur under den delen av boligen som ligger øverst på tomten. Det opplyses at boligen opprinnelig var tenkt bygget med kjeller og grunnmur under hele huset, men at oppføringen ikke er *"i tråd med tegningene og prosjekteringen"*. Dette ble åpenbart avtalt mellom partene, da det forholdet ikke er påpekt som noen mangel. Advokaten anfører imidlertid at sikringen av muren (ringmuren) ikke ville vært noe problem om man hadde hatt en etablert grunnmur langs hele fasaden. Det vises til at tegningen viser et annet terrengfall enn det som er levert, og hevdes at eneste løsning for forbrukerne er at entreprenøren sørger for *"å rette ut terrenget slik at tilkomsten til boligen blir i tråd med det som var prosjektert"*. Også sikring av den oppsatte steinmuren langs veien anføres å være entreprenørens ansvar.

En fakturakopi fra takstmannen, med forfallsdato 18. juni 2012, oppgir overnevnte befaringsdato til 16. mai. Fakturabeløp kr 1 500.

Advokaten sender brev til entreprenøren 27. juni og 20. august 2012, der hun purrer på svar.

Entreprenøren svarer 25. september 2012. Vedrørende generelle snekkerarbeider hevder han at han har utbedret *"de avvik som ble avdekket"*, og at forbrukerne har godkjent dette. Når det gjelder veggplatene i vaskerommet bestrides det at det utgjør en mangel at disse er montert helt ned til gulvet. Forbrukernes utsagn om de skulle vært montert med en klaring på minst 50 mm til gulvet hevdes hentet fra Våtromsnormen, men det anføres at dette kun er en *"anbefaling"*. Dessuten anføres det at TEK10 ikke har med noe slikt krav.

Når det gjelder adkomstveien hevdes det at den ene av forbrukerne, da arbeidet ble utført, ønsket at man skulle *"fravike tegningsgrunnlaget slik at landskapsutformingen ble slik den"*

fremstår i dag". Det vises videre til forbrukernes ønske om at terrenget skal tilbakeføres i hht inntegnet terrenglinje på fasadetegning, men entreprenøren opplyser at det i så fall også vil bety at utformingen vil bli som vist på opprinnelig situasjonsplan, og godkjente anmeldelsestegninger. Disse opplyses å vise kun en "1,5 m bred gangsti opp til boligens inngang". Dersom forbrukerne fortsatt ønsker at veien skal utbedres, opplyses det at graveentreprenøren "kan strekke seg til å heve nivået noe ved adkomsten til eiendommen slik at helningen på vei opp til inngangsnivået blir tilfredsstillende".

Det leverte rør-i-rør-opplegget hevdes å være *"forskriftsmessig installert og kontrollert av rørleggermester"*.

Etter at entreprenøren har foretatt diverse utbedringer etter første takstrapport datert 12. april 2012, foretar takstmannen ny befaring avholdes 25. oktober 2012. I rapporten opplyses det igjen at *"kvaliteten på utførelsen er mindre god"*, og at *"nye punkter er kommet i tillegg"*. I pkt 1 listes det opp gjenstående punkter knyttet til snekkerarbeidene inne og ute, pluss tilleggspunkter.

For vaskerommet er kommentarene de samme som sist, mens punktet om manglende sokkel-list og fugemasse i badet, og utette skjøter *"mot vegg i bunn"* er strøket. Kommentarene omkring for opplegget for rør-i-rør er som før. Det samme gjelder for forholdet med terrenglinjer og adkomstvei. For dette siste forholdet opplyses det imidlertid at det vil bli fremlagt et eget tilbud fra en *"forespurt maskinentreprenør"*.

Takstmannen presenterer sitt kostnadsoverslag for utbedring av alle de forhold han anser som mangler. Totalt kommer han til kr 126 000, der kr 68 062,50 gjelder *"generell utførelse snekkerarbeider"*, og kr 20 625 er knyttet til *"opphugging, montering membran og etablering av rørgjennomføringer"*, samt *"remontering og fugging i veggplater"* i bad. I vaskerommet er kr 27 000 knyttet til vaskerommet vedrørende *"opphugging, skjøting membran, justering plater"*, mens kr 10 312,50 gjelder rør-i-rør.

En fakturakopi med forfall 9. november 2012 viser at forbrukerne betalte kr 5 937,50 arbeidet, dvs med samme beløp som for første rapport.

Tilbudet fra *"forespurt maskinentreprenør"* for utbedring av adkomstveien foreligger 12. november 2012. Det lyder på kr 75 750.

Forbrukerne fremmer, via sin advokat, sak for Boligtvistnemnda 16. januar 2013. Det redegjøres for forholdene i hht overstående, og fremsettes krav om at entreprenøren skal gi prisavslag stort kr 201 750. (126 000 + 75 750) I tillegg kreves det at entreprenøren skal dekke forbrukernes dokumenterte utgifter til takstmann med i alt kr 13 375. (I klageskjemaets side 2 oppgis imidlertid det siste beløpet til kr 19 275 etter at man har tatt med et beløp stort kr 5 900 knyttet til en faktura fra et annet takstfirma. Oppdraget opplyses å gjelde *"BSR med ekstra kjøkken og bad"*)

Det avholdes ett-årsbefaring 15. februar 2013. Forbrukernes takstmann er med, og hans rapport foreligger samme dag. Der opplyses det at befaringen ble gjennomført med grunnlag i forbrukernes *"notater om feil og mangler"*. Det listes opp i alt 24 forhold, samt hva som skal gjøres med disse innen 8 uker. Noen forhold skal befares på ny. Det opplyses at graveentreprenøren var med da man diskuterte adkomstveien, og at har da muntlig fremla sitt forslag til endring, men at man ikke ble enige om utførelsen.

Entreprenøren har kontaktet sin rørlegger som har fått tilgang til takstmannens rapport. Rørleggeren skriver til entreprenøren 28. februar 2013. Han vedlegger diverse tekstede fotografier som viser hvordan han har utført sine installasjoner. Vedrørende tetting av rørgjennomføringer i vegger hevder han at det i hht *"leggeanvisning og utførelse i forbindelse med ferdigplater"* kan *"benyttes pakning eller fugemasse"*. I angjeldende tilfelle opplyses det at pakninger ble levert med platene fra leverandøren, men at det ved kontroll av gjennomføringen i tillegg ble benyttet fugemasse. Også i kjøkkenbenken hevdes tilkoblingen å være forskriftsmessig. Alle rør-i-rør tilførsler hevdes *"utført med tette-ring mellom ytter- og innerør"*. Rørleggeren forklarer hvorfor han ikke vil benytte en løsning som opplyses foreslått og skissert av andre (ikke fremlagt for nemnda), og konkluderer med at man *"i siste tilfelle må gå inn i forskrifter vedr. åpen rørføring som tilsier en korrekt utførelse"*. Anførselen om at eventuelt lekkasjevann er ført direkte til avløp, kommenteres ikke konkret, men på ett av de vedlagte fotografiene tatt i vaskerommet står det bl.a. at det er *"drenering ved gulv – vanskelig å se"*.

Forbrukernes takstmann utarbeider 10. april 2013 *"Kalkulasjon arbeider"*, der gjenstående arbeider knyttet til 11 forhold er listet opp. Bakgrunnen for kalkylen opplyses å være en *"mail av 04.04.2013"*, men denne er ikke fremlagt for nemnda. Oppgitt *"skjønnsmessig"* kostnad er kr 33 000 inkl mva.

Entreprenøren søker juridisk bistand, og hans advokat gir tilsvaret til nemnda 16. april 2013. Det bestrides at den etablerte adkomsten til boligen utgjør en mangel. Det vises igjen til at den som opprinnelig var planlagt, og som viser på godkjent situasjonsplan, kun har en bredde på 1,5 m, og at den således kun var beregnet for gangadkomst etter som garasjen ligger i boligens sokkeletasje, med inngang mot nordvest. Det bekreftes imidlertid at forbrukerne ga uttrykk for at de ønsket å kunne benytte bilen helt opp til husets inngangsparti *"ved enkelte anledninger"*, men det hevdes at de *"i samråd med graver på stedet"* endret på *"adkomsten fra vei til tomte til boligens nordøstre side"*. Dette hevdes å ha medført at det ble en *"langt krappere svingradius til videre adkomstvei til boligens inngangsparti"*. En situasjonsplan datert 28. mars 2011, med en for hånd inntegnet senere endring vedlegges. Det anføres imidlertid at den etablerte adkomstveien har tilstrekkelig bredde til at bil kan benyttes.

Det vises til at entreprenøren, til tross for at han ikke er enig i at forholdet med bratt stigning på adkomstveien utgjør noen mangel, ved flere anledninger har tilbudt seg å utbedre forholdet ved å *"legge på masse nederst i adkomstveien, samt å endre adkomsten fra vei slik at svingradius blir mindre krapp"*, men at forbrukerne ikke har vært villige til å godta dette. Forslaget hevdes å ville gitt en *"helt funksjonell løsning"* i tråd med den funksjonen forbrukerne etterlyser. De hevdes imidlertid heller å ville ha en løsning der det fjernes masse på toppen av veien. En slik eventuell løsning anføres å *"innebære unødvendige tilpasninger mot grunnmur og representere et uhensiktsmessig kostnadsbilde for entreprenøren"*.

Det vises for øvrig til at det i kontrakten fremgår at det må forventes avvik knyttet til viste terrenglinjer, og at disse dermed ikke er bindende for entreprenøren. Det anføres at entreprenørens foreslåtte løsning er en løsning som han har *"rett til å foreta"*, og at et avslag vil innebære at forbrukerne *"har tapt sin rett til mangelsanksjoner"*.

Vedrørende røropplegget vises det til rørleggerens redegjørelse fra 28. februar. Det anføres igjen at det leverte anlegget ikke er mangelfullt.

Når det gjelder platene i vaskerommet opplyses disse å være av samme type som er benyttet i kjøkkenet, og av samme type som beskrevet i kontrakt. Utførelsen hevdes å være *"i henhold til faglige normer"*, og det opplyses at det er benyttet et angitt *"tettebånd mellom gulv og vegg"*, som er *"trukket 50 mm opp på veggen"*. Det vises for øvrig til at det er en høydeforskjell på 35 mm fra (topp) terskel til topp sluk, og et fall på gulvet på 25 mm fra dør til sluk. Det anføres at veggene ikke *"normalt"* vil bli utsatt for direkte *"vannsøl, lekkasjevann eller kondens"*, og at de dessuten er vannbestandige og godkjent for bruk i vaskerom og i baderom. Dette fremgår også av produsentens monteringsveiledning som vedlegges. (Der opplyses det for øvrig at platene ikke skal benyttes i *"våtsonen"*)

Det vises videre til den gjennomførte ett-årsbefaringen, og det hevdes at entreprenøren har utbedret de forhold partene der ble enige om. Dersom forbrukerne mener noe gjenstår, anmodes de om å spesifisere hva dette gjelder, *"samt tilpasse sitt krav til dette"*.

Dermed anføres det ikke å foreligge mangler med entreprenørens ytelser, eller noe grunnlag for misligholdsanksjoner. Også et eventuelt krav om prisavslag knyttet til adkomstveien hevdes tapt fordi forbrukerne har avvist entreprenørens tilbudte tilpasning av veien, et tilbud som anføres *kun* fremmet av kulanse.

Forbrukernes advokat gir tilsvaret 29. april 2013. Det anføres at vaskerommet er et våtrom, og at det således ikke kan likestilles med kjøkkenet når det gjelder kravet til veggplater. Det erkjennes at de leverte platene er i hht leveransebeskrivelsen, men det anføres at *det* er uten betydning dersom platene ikke tilfredsstiller forskriftens krav til plater i våtrom. En utskrift av TEK10 § 8-37 om *"Fukt"* vedlegges, der det i andre ledd i pkt 3 bl.a. står at:

Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl, lekkasjevann eller kondens, skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer

Det vises til at forskriften er funksjonsbasert, men at man finner preaksepterte løsninger i byggdetaljbladene i Byggforskserien. Et blad fra denne vedlegges, der anbefalte minsteutbredelser av såkalte *"våtsoner"* fremgår. Det vises også til plateprodusentens monteringsanvisning som angir at platene *ikke* skal benyttes i slike soner.

I byggdetaljbladets pkt 13 om *"Golv"* anbefales det at *"på vegger avsluttes golvmembranen minst 50 mm over det høyeste punktet på ferdig golv, og veggmembranen må overlape golvmembranen med minst 25 mm"*.

Dermed anføres det at vaskerommet ikke er utført *"i tråd med offentlige rettslige krav"*, og at det dermed *"foreligger en mangel"*.

Vedrørende vannrørinstallasjonen, vises det til at det i et vedlagt byggdetaljblad fremgår at teknisk byggeforskrift krever at en eventuell vannlekkasje lett skal kunne oppdages, og at lekkasjen ikke skal føre til skader. Det vedlegges også et annet detaljblad om bl.a. rør-i-rør system. Der vises det spesielt til pkt 74 om at eventuelt *"Lekkasjevann skal dreneres til et sted hvor det ikke gjør skade, som for eksempel golv i baderom med sluk"*. Dermed påpekes det igjen at lekkasjevannet *må* ledes til et synlig sted, og ikke direkte til avløp.

Når det gjelder adkomstveien så bestrides det at denne, slik den nå er, ble etablert etter en avtale med forbrukerne. Det hevdes tvert om at den ble endret uten at dette ble diskutert på forhånd, og at forbrukerne hele tiden har gitt uttrykk for at dette ikke var i tråd med avtalen. Det anføres for øvrig at *"det faller på sin egen urimelighet"* at forbrukerne skulle ha godtatt

en bratt og lite brukervennlig adkomst, når det for den ene av forbrukernes funksjonsbehov var avgjørende med adkomst til boligens inngangsparti. Det vises også til at det opprinnelige pristilbudet beskriver en *"vei m/gårdsplass"*, og ikke kun en gangvei. Samtidig vises det til at entreprenøren har erkjent at forbrukerne fremsatte et ønske om å kunne kjøre helt opp til inngangspartiet, noe som hele tiden hevdes å ha vært forbrukernes forutsetning. Fremlagte skisser (situasjonsplaner), datert 28. mars 2011, hevdes å være fremmede for forbrukerne. Selv om godkjent situasjonsplan ikke viser en kjørbar vei med hensyn til bredde, anføres det at *det* ikke kan tillegges vekt, da det avgjørende er avtalen forbrukerne hadde med entreprenøren om at det *skulle* etableres en *"kjørbar vei opp til fronten på boligen"*, i hht *"de skisser som er vedlagt kontrakten"*.

Den utbedringen som entreprenøren ønsket å foreta hevdes å innebære en oppfylling av masser fra der veien "starter" ved gårdsplassen foran garasjen, på en slik måte at *"selve adkomstveien opp til boligen blir liggende betraktelig høyere enn selve gårdsplassen"*. Da den bevegelseshemmede forbrukeren hevdes å skulle kunne kjøre *"ut av garasjen og opp til huset"*, anføres dette å medføre at han i så fall først må kjøre ut på offentlig vei for å snu, før han kan kjøre opp foran inngangspartiet. Dermed hevdes det at en slik eventuell utbedring ikke vil gi en vei som forutsatt, og at den i tillegg vil redusere verdien og bruksområdet på gårdsplassen foran garasjen.

Det anføres at entreprenøren ikke kan bli hørt med at kostnadene med en utbedring vil bli for store, da han kjente til forbrukernes ønske fra starten av, og at han derfor burde ha tatt hensyn til dette da grunnmuren ble etablert, slik at den ville tåle belastningen fra veien.

Hensyntatt den ene av forbrukernes *"helsemessige utfordring"* hevdes det å foreligge tilstrekkelig grunnlag for misligholdsbeføyelse, og tidligere fremsatt krav opprettholdes.

Det vises videre til at det er avholdt ett-årsbefaring. De fleste forholdene bekreftes utbedret, men det hevdes å gjenstå et *"par punkter"*, med referanse til takstmannens referat. Beregning fra takstmannen datert 10. april 2013 vedlegges, der gjenstående arbeider knyttet til 11 forhold er listet opp. Oppgitt *"skjønnsmessig"* kostnad er kr 33 000 inkl mva.

Dermed økes kravet om prisavslag fra kr 201 750 til kr 234 750, mens kravet om erstatning stor kr 13 375 for utgifter til takstmann opprettholdes.

Entreprenørens advokat har kontaktet rørleggerfirmaet vedrørende etablert drenering for rør-i-rør opplegget. Rørleggeren svarer i e-post fra 20. august 2013 ved å vise til bilde 3 og 4 som var vedlegg til hans brev fra 28. februar 2013. Han opplyser at en eventuell lekkasje i systemet vil komme til syne ved at vann renner ut på gulvet, slik at lekkasjen lett oppdages. Utførelsen hevdes å være forskriftsmessig.

Forbrukernes advokat gir tilsvaret i e-post 26. august. Der følger det med en e-post fra takstmannen som kommenterer rørleggerens brev fra 28. februar 2013. Han hevder bl.a. at det leverte røropplegget ikke er utført *"som intensjonen skal være"* i hht rør-i-rør systemet, ved at det også er levert noe i form av *"åpen rørføring"*, men det bestrides ikke at opplegget i praksis kan være *"ok"*, i alle fall i kjøkkenbenken.

I en e-post fra 27. august til entreprenørens advokat, gir rørleggeren en nærmere redegjørelse for hvordan han har utført røropplegget i boligen, og sikret forsvarlig tetting. Han viser bl.a. til at kjøkkenbenk er montert opp mot yttervegg, og hevder at det ikke er lovlig å gå med rør i

yttervegger på grunn av faren for frostskaader. Han påpeker for øvrig igjen at åpen rørføring fortsatt er *"fullt lovlig og at funksjonen for rør-i-rør systemet er absolutt i varetatt"*.

Overnevnte e-post videreformidles til Boligtvistnemnda og forbrukernes advokat og 29. august 2013. Det anføres for øvrig at entreprenøren *"for en tid tilbake"* utførte en del *"mindre arbeider innvendig og utvendig som det var enighet om skulle utføres"*, og at det derfor ikke er grunnlag for noe krav vedrørende lista fra ett-årsbefaring, slik at saken nå *kun* dreier seg om rør-i-rør opplegget og adkomstveien. Det anmodes om at forbrukernes advokat bekrefter dette.

Forbrukernes advokat svarer 3. september at det fortsatt er utbedringsarbeider som ikke er utført, og at det dreier seg om *"beslag pipe, sprekker i parkett, plater vaskerom, foringer utgangsdør, takstein og takrenner utgangsparti, taklister i bod"* i tillegg til forholdene knyttet til røropplegget og adkomstveien.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Forbrukerne inngår 19. januar 2011 *"Kjøpekontrakt Ubebygd Tomt"* med et utbyggingsselskap. I § 6 pkt 2 opplyses tomtens størrelse å være ca 1037 m² i hht til en midlertidig kartforretning, men det påpekes at *"dette medfører at kjøper må akseptere et mindre avvik i tomtestørrelse etter endelig oppmåling"*.

Forbrukerne mottar 1. februar 2011 *"Pristilbud"* fra innklaget entreprenør på en av hans standard hustyper. Det tilbys en rekke tillegg/endringer. Gravearbeider med utgraving av byggegrube og *"40 meter vei m/gårdsplass"* er inkludert. Totalsum kr 2 574 020.

Basert på antatt tomtestørrelse 1037 m², sørger entreprenøren for at det utarbeides en situasjonsplan datert 28. mars 2011. Denne viser en ca 1,5 m bred gangvei fra gårdsplassen foran garasjen i boligens underetasje, ført opp langs fasaden mot nordøst, og videre etter en 90 graders sving, langs fasaden mot sørøst opp til hovedinngangsdøra. Høydeforskjellen mellom gårdsplassen og nivået ved hovedinngangsdøra oppgis til 2,3 m.

Partene inngår 5. mai 2011 *"Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt"*. Vederlaget avtales i pkt 6.1 til kr 2 574 020. Overnevnte tilbud er medtatt som vedlegg. Det er også tegninger, men ikke overnevnte situasjonsplan. På fasadetegningene er det inntegnet stiplede linjer for *"eksisterende terreng"*, og hvordan terrenget er planlagt å bli etter at bygningen er oppført og inntilfylling etc er foretatt. I kontraktens pkt 19 *"Særlige bestemmelser"* heter det imidlertid at *"Terreng kan avvike i forhold til tegninger"*.

Forbrukerne opplyser at det ble avholdt overtakelsesforretning 17. oktober 2011, men det er ikke fremlagt noen protokoll fra denne.

I klagen for nemnda viser forbrukernes advokat til at hovedinngangen til bygningen ble lagt på den *"delen av huset som ligger på den høyeste delen av tomten"*. Det opplyses dessuten at den ene av forbrukerne har diagnosen Bekhterev, og at det derfor var viktig for han *"å få en bolig med livsløpsstandard"*. I angjeldende tilfelle hevdes det å ha vært *"en avgjørende*

faktor", samt at det *"var tilgang til huset med bil både fra kjeller og hovedinngang"*. Dette hevdes ubestridt videreformidlet til entreprenøren.

Det endelige målebrevet for tomta foreligger 30. april 2012, etter avholdt kartforretning 21. mars. Dette viser et areal på 924,7 m², dvs vel 10 % mindre enn angitt i tomtekontrakten. For å "kompensere" for dette opplyses det at det ble etablert en støpt eller murt mur langs tomtens nordøstre side, slik at det skulle kunne etableres en bilvei opp til inngangspartiet.

Veien bygges mellom overnevnte mur og fasaden, men forbrukerne hevder at den ikke kan benyttes som forventet. Etter overtakelsen reklameres det dessuten på utførelsen av snekkerarbeider, innvendig vannrørinstallasjon (rør-i rør), og på veggplater montert i våtrom.

Forbrukerne fremmer sak for Boligtvistnemnda 16. januar 2013 med krav om prisavslag stort kr 201 750 for overnevnte forhold, pluss erstatning kr 19 275 for forbrukernes utgift til takstmenn.

Etter gjennomført ett-årsbefaring 15. februar 2013 blir kravet om prisavslag økt til kr 234 750 etter at en takstmann har fremlagt beregninger for hva det ville koste å utbedre anførte gjenstående forhold knyttet til snekkerarbeider. Kravet om erstatning for utgifter til takstmenn endres til kr 13 375.

2.2 Adkomstveien

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukerne viser til at det var enighet om at det skulle etableres en bilvei fra gårdsplassen til hovedinngangen. De erkjenner at veien er anlagt, men de hevder at en del av denne er så bratt at den ikke kan benyttes, spesielt vinterstid. Fremlagte fotografier viser at det bratte partiet er fra gårdsplassen og opp til omtrent midt på fasaden mot nordøst. Størstedelen av behovet for stigning er "tatt" på denne strekningen, der det for øvrig er "full" grunnmur ut mot veien, med garasje på baksiden. På resten av strekningen er boligen fundamentert med plate på mark. Forbrukerne hevder at veiens stigningsvinkel er ca 15 grader på det bratteste. De har via sin takstmann innhentet et pristilbud stort kr 75 750 for utbedring av veien ved at denne "senkes" i det bratte partiet, og anordnes slik at behovet for stigning tas over en lengre distanse, også langs den delen av boligen som er fundamentert med plate på mark. Ved en slik eventuell utbedring vil veien i større grad følge inntegnet terrenglinje på fasadetegningen. *Der* hevdes stigningsforholdet å være vist med ca 8 grader.

Entreprenøren bestrider at den etablerte adkomstveien til boligens inngangsparti utgjør en mangel. Han viser til at den veien som opprinnelig var planlagt, og som viser på godkjent situasjonsplan, kun har en bredde på 1,5 m, og at den således kun var beregnet for gangadkomst etter som garasjen ligger i boligens sokkeletasje, med inngang mot nordvest. Entreprenøren bekrefter imidlertid at forbrukerne ga uttrykk for at de ønsket å kunne benytte bilen helt opp til husets inngangsparti *"ved enkelte anledninger"*, men det hevdes at de *"i samråd med graver på stedet"* endret på *"adkomsten fra vei til tomte til boligens nordøstre side"*, slik dette for hånd er vist på fremlagt kopi av situasjonsplan. Det vises for øvrig til at denne endringen medførte at det ble en *"langt krappere svingradius"* der adkomstveien starter opp til inngangspartiet. Veien hevdes uansett å ha tilstrekkelig bredde til at bil kan benyttes.

Entreprenøren viser videre til at han, til tross for at han ikke er enig i at forholdet med bratt stigning utgjør noen mangel, ved flere anledninger, av kulanse, har tilbudt seg å utbedre forholdet ved å *"legge på masse nederst i adkomstveien, samt å endre adkomsten fra vei slik*