

Protokoll i sak 697/2013

for

Boligtvistnemnda

05.11.13

Saken gjelder:

Krav om dagmulkt, erstatning og feilplassert hus, erstatning for avvik og reklamasjoner på utført arbeid

1. Sakens faktiske sider

Entreprenøren innhenter pristilbud for grunnarbeider, grunnmur og betongarbeider samt rør- og sanitærutstyr inkl arbeid, tilknyttet en enebolig som han er i ferd med å selge til forbrukeren. I tilbudet om grunnmur opplyses det at denne er *"kjerneisolert"*.

Partene inngår 13. januar 2012 *"Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus"*. Vederlaget avtales i pkt 5.1 til kr 3 079 924. Vedrørende byggetid vises det en fremdriftsplan som skal vedlegges. I klagen for nemnda har forbrukeren fremlagt en plan datert 6. januar 2012, men på denne er det for hånd påført en tekst om at den skal *"Revideres etter kontraktsignering"*. Planen angir som siste dato 27. november.

I pkt 5.1 fremgår det at forbrukeren har trukket ut leveransen av kjøkken- og baderomsinnredning, og i kontraktens pkt 17 *"Særlige bestemmelser"* opplyses det at *"alt ansvar forbundet med kjøkkeninnredningen og tilpasninger til denne overføres fra «entreprenøren» til tiltakshaver"*.

Vedlagte tegninger viser en bolig med 2 etasjer, der en garasje er plassert i tilknytning til 1. etg. med direkte adgang til boligen via et rom betegnet *"sluse"*. Ut fra stua i 2. etasje er det vist en terrasse.

I et eget vedlegg presiseres det hvilken type vinduer, dører, listverk, trapp og pipe med ildsted som vil bli levert, men ellers vises det til entreprenørens *"basis leveransebeskrivelse"* som inngår blant vedleggene til kontrakten. I denne opplyses det i pkt J *"Toleranser"* hvilke toleranseklasser som skal gjelde for de enkelte bygningsdelene. Det foreligger også et vedlegg utarbeidet av elektrikerens som viser hva som inngår i hans leveranse.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerens advokat 19. november 2012 der han purrer på tilbakemelding vedrørende utbedring av bl.a. skjeve vegger. Han understreker spesielt at han *"hadde avtalt med malerfirma forrige uke torsdag/fredag for å utbedre der hvor det er avvik"*, men at han *"aldri fikk tilbakemelding"*. For øvrig opplyser entreprenøren at han anser at forbrukeren *"har godtatt forslag om kompensasjon for terrasse"*, og at han *"kan montere port som avtalt"*.

Ny e-post til advokaten følger 20. november, der entreprenøren opplyser at han i mangel på tilbakemelding *"må varsle fristforlengelse, dersom vi skal sparkle/male innvendig"*. For øvrig påpekes det at forbrukeren ikke har betalt siste faktura, med spørsmål om årsak.

Entreprenøren purrer 21. november på at siste faktura med forfall 14. november ikke er betalt. Han viser til buofl § 56 om *"Stansing av arbeidet"* og varsler at han vil stanse dersom betaling ikke skjer innen 26. november.

Forbrukerens advokat svarer 22. november. Han viser til buofl § 49 om *"Deponering av omtvista vederlag"*. Forståelsen av bestemmelsen forklares, og det anføres at entreprenøren ikke kan stoppe sitt arbeid så lenge omtvistet beløp er deponert. Det opplyses at forbrukeren vil engasjere andre til å utføre arbeidet dersom entreprenøren stanser. For øvrig opplyses det at forbrukeren ikke kan montere parketten, da det hevdes å være et fall på gulvet på 5 mm over en distanse på 30 cm.

Entreprenøren svare omgående at han har etterlyst betaling både muntlig og skriftlig, men at forbrukeren aldri har informert om at han har deponert noe beløp, eller begrunnelsen for dette. Det anførte avviket på gulvet vil bli sjekket dagen etter.

Overnevnte utsagn om avvik på gulv sjekkes av entreprenøren og hans tømrer. Forbrukeren deltar. I e-post til advokaten 23. november opplyses det imidlertid at man ikke fant avvik ut over normalkravet, men at forbrukeren allikevel ikke *"kunne bekrefte at han aksepterte overflaten"*. Det hevdes for øvrig at heller ikke en murmester som opplyses å arbeide for forbrukeren kunne finne avvik utover normalkravene i de respektive rommene.

Forbrukerens advokat sender e-post til entreprenøren 27. november 2012, der det tas opp en rekke forhold. Bl.a. vises det til at kommunen mener at boligen er feilplassert og at det derfor må sendes nabovarsel og søkes om endring før det kan utstedes ferdigattest. Forbrukerens e-post om forholdet, datert 22. oktober, oversendes dagen etter.

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren og hans advokat 29. november 2012. Vedrørende husets plassering hevdes det igjen at denne er korrekt i hht nabogrenser i sør og øst, etter at innmålingen er kontrollert for tredje gang. Innmålingsdataene opplyses sendt kommunen. Det vises imidlertid til at tomten er større enn den som viser på situasjonskartet, og at det har ført til at det *"er noe bedre plass på eiendommen i nord"*. Det anføres imidlertid at *det* ikke burde kreve ny nabovarsel, da både hus og garasje hevdes å stå med *"eksakt samme mål i fra naboer i sør og øst"* som de det opprinnelig ble søkt om. Endringen anføres derfor å være *"uvesentlig i negativ forstand"*, i motsetning til om bygningene var blitt flyttet nærmere naboer eller nabogrenser. Entreprenøren anmoder om at forbrukeren forklarer hva han anser som problemet med nåværende plassering.

Med henvisning til forbrukerens pågående egeninnsats viser entreprenøren til at han tidligere har *"skrevet at ved ferdigstillelse skal vi avtale tidspunkt for overtakelse og protokollføring"*. Han påpeker imidlertid at søknaden om ferdigattest, i hht fremdriftsplanen, skal sendes kommunen mandag. Før *det* opplyser han at han må ha FDV-dokumentasjon fra alle fag, inkl de fag som forbrukeren selv besørger. I tillegg opplyser han at han må ha kontrollerklæringer for alle fag, for å vise at arbeidene er utført. Han opplyser at disse må vedlegges søknaden til kommunen. Når det gjelder forbrukerens engasjerte murmester, stilles det spørsmålsteget ved om han først formeldt må søke ansvarsrett i kommunen, men det antydes at det gjerne kan søkes om midlertidig brukstillatelse inntil denne er på plass. Det opplyses for øvrig at kommunen har anledning til å bruke 3 uker til å behandle søknaden, men at det normalt tar meget kortere tid. Forutsatt at kontrollerklæringene og nødvendig FDV-dokumentasjon er på plass innen fredag, antas det at en brukstillatelse kan foreligge *"like over helgen"*. Det anmodes om at forbrukeren gir rask tilbakemelding vedrørende murmesterens ansvarsrett.

Det avholdes en overtakelsesbefaring 3. desember 2012, der også forbrukerens advokat deltar. Han sendes samme dag e-post til entreprenøren der han viser til at det ble *"påpekt en rekke forhold med varierende alvorlighetsgrad"*, men at han *"ikke kan se at det skulle være noen av disse manglene som skulle danne grunnlag for å nekte «forbrukeren» å overta boligen"*. Det vises spesielt til forbrukerens rett til å holde tilbake deler av betalingen for mangler, jf buofl § 31, og at retten er uavhengig av om entreprenøren er enig eller ei, både med hensyn til om det virkelig foreligger mangel, og beløpets størrelse. Det anmodes om at ferdigattest utstedes, og at overtakelsesforretningen avholdes dagen etter. Dersom så ikke skjer, varsles det at det vil bli krevd dagmulkt fra og med 3. desember, og at rettslige skritt vil bli tatt for at forbrukeren skal få overta boligen.

Entreprenøren svarer samme dag at *han* ikke motsetter seg at forbrukeren kan få overta boligen dagen etter, og opplyser at han stiller til overtakelsesforretning kl. 10:00. Han opplyser dessuten at han til dagens befaring hadde med alle papirer slik at overleveringen kunne vært gjennomført allerede. Entreprenøren påpeker at det er kommunen som skal utstede ferdigattest, og ikke *han*, men at det ikke kan søkes før forbrukeren har fremlagt nødvendig dokumentasjon for sine våtromsarbeider. Han viser til at han har foreslått for forbrukeren hvordan dette kan løses, men at forbrukeren ikke har gitt noen respons. Det forutsettes således at forbrukeren tar med nødvendig dokumentasjon til overtakelsesforretningen dagen etter.

Det opplyses videre at en overtakelse i utgangspunktet er betinget av at forbrukeren innbetaler sluttoppgjøret, men at det kan holdes tilbake et beløp for eventuelle mangler som *"skal stå i forhold til de omstridte forholdene"*. Dersom det holdes tilbake mere enn verdien av disse, anføres det å foreligge kontraktsbrudd. Det foreslås at tilbakeholdt beløp deponeres på advokatens klientkonto, og at de der skal være låst i hht buofl sine regler inntil de frigis gjennom avtale med partene, eller ved en rettskraftig dom.

Entreprenøren bekrefter 4. desember i e-post til forbrukerens advokat klokken 10:10 at advokaten ønsket at overtakelsen ble utsatt til kl 14:00 samme dag.

Entreprenøren avholder overtakelsesforretning 4. desember 2012. I en e-post til forbrukeren og hans advokat samme kveld, fremgår det at forbrukeren ikke møtte opp. I protokollen, ført i pennen av entreprenøren, anmerkes det at det ikke er fremlagt noen *"dokumentasjon på betaling"*.

Med henvisning til en mangelliste (ikke fremlagt for nemnda) opplyst overlevert *etter* befaringen 3. desember, kommenteres de enkelte punktene. Fra disse:

Pkt 2 "*Plassering bolig*"

Det opplyses at avstandene til tomtegrenser er de samme som er vist på situasjonsplanen i sør, øst og vest, men at det er "*noe mer avstand på grense i nord*" enn vist på kart innsendt kommunen med byggesøknaden. Det anmerkes imidlertid at kartet ikke er medtatt som vedlegg til kontrakt.

Pkt 3 "*Høyde terrassedekke/garasjegulv*"

Det er anmerket "*ingen mangel*".

Pkt 4: "*Vegger skjeve*"

Det er anmerket "*ingen mangel*". Det opplyses at forbrukeren hadde startet med sine "*påfølgende arbeider*" (malerarbeider) da dette ble påpekt. Entreprenøren viser til at han tilbød seg, både skriftlig og muntlig, å utbedre skjevhetene, uten at forbrukeren valgte å svare.

Pkt 6: "*Fukt garasje*"

Opplyses at påpekt fukt er utbedret

Pkt 8 "*Museband*"

Det opplyses at "*det er benyttet annen godkjent metode, ref. tidligere korrespondanse*". Det hevdes for øvrig at det er sjekket at utvendig kledning er luftet.

I et eget avsnitt opplyses det igjen hva som kreves av dokumentasjon for å kunne søke kommunen om ferdigattest. Det vises til at det fortsatt mangler godkjent ansvarsrett fra forbrukerens flislegger med hensyn til hans våtromsarbeider, samt underskrevet samsvarserklæring/kontrolldokumentasjon for at dette arbeidet er utført. Dessuten etterlyses FDV-dokumentasjon for maler- og flisarbeider. Det opplyses imidlertid at det vil bli søkt om midlertidig brukstillatelse 5. desember selv om overstående mangler.

Nøklen til boligen opplyses å ville bli overlevert "*når dokumentasjon på betaling av faktura fremlegges*".

Entreprenøren signerer overnevnte protokoll og sender den til forbrukeren og hans advokat sent samme dag, 4. desember 2012. Han viser til at "*overtakelsen ble avholdt i dag som avtalt og ønsket*", men at forbrukeren ikke møtte opp, til tross for at hans advokat hevdes gjentatte ganger å ha prøv å få han til å møte. Entreprenøren anfører at han via telefon ble enig med forbrukerens advokat om at overtakelsen var foretatt uten at forbrukeren var til stede. For at søknaden om midlertidig brukstillatelse skal kunne sendes kommunen, anmodes det om at forbrukeren kommer innom kontoret og signerer på at han har mottatt FDV-dokumentasjon, da det hevdes å være et (forskrifts)krav at denne er overlevert.

Forbrukerens advokat svarer omgående at han finner det "*underlig at det hevdes at det var enighet om at «entreprenøren» skulle foreta en overtakelse alene*". Han anfører at "*dette ikke medfører riktighet*", og at entreprenøren "*foretok en overtakelsesforretning egenrådig uten at undertegnede har samtykket eller bifalt riktigheten av denne fremgangsmåten*".

Entreprenøren svarer samme kveld ved å vise til at "*det var dere og deres klent som sterkt ønsket, og krevde overtakelse i dag*". Han viser til at han stilte til det tidspunktet forbrukeren

og hans advokat ønsket, *"først kl. 14:00, så ble det utsatt til kl. 15:30"*. Etter det hevdes det at det ble gitt beskjed om at forbrukeren ikke stilte. Entreprenøren opplyser at han da ga beskjed om at han ville *"gå overtakelsesforretningen alene"*. Han hevder at advokaten da *"bekreftet at dette var i orden"*.

Entreprenøren viser til buofl § 15, og anfører at han hadde rett til å avholde ensidig overtakelsesforretning. Han bemerker for øvrig at byggeprosessen har vært særdeles krevende, og at forbrukeren har motarbeidet alle forsøk på å få til dialog og en god prosess.

Forbrukerens advokat bekrefter i e-post til entreprenøren 5. desember at forbrukeren har overført kr 307 992 til hans klientkonto.

Partene har åpenbart vært i muntlig kontakt, for entreprenøren sender e-post til forbrukeren og hans advokat 5. desember der han bekrefter at han aksepterer at *"det avholdes ny overtakelse i dag kl. 14:30"*, da han anser at det kan *"være en fordel at vi har ett felles signert dokument med hva det er enighet og uenighet om"*. Han opplyser imidlertid at han fortsatt mener at alle formaliteter var til stede dagen før.

Dersom det ved befaringen avdekkes uenighet vedrørende punkter i forbrukerens mangelliste (ikke fremlagt for nemnda) opplyses det at dette vil bli notert i protokollen.

Det opplyses at en foreslått tekst vedrørende omtvistet beløp blir inntatt i protokollen i hht advokatens protokollforslag. (Ikke fremlagt noe slikt forslag for nemnda)

Entreprenøren opplyser for øvrig at han har vært i møte med kommunen for å finne en gunstig løsning med hensyn til brukstillatelse/ferdigattest. Der ble det enighet om at beste løsning var at forbrukeren selv søker om ansvarsrett som selvbygger. Det anmodes derfor om at han snarest kontakter *"teknisk"* for å få de rette dokumentene for utfylling. Entreprenøren opplyser at søknaden må sendes via *han*, da det er han som er ansvarlig søker. Søknaden antas å få en rask saksbehandling i kommunen.

Forbrukerens advokat svarer omgående at *"dette er en løsning som gagnar alle parter"*.

Det avholdes overtakelsesforretning 5. desember 2012, der forbrukeren og hans advokat stiller. I protokollen listes det opp hvilke forhold som er *"ok"*, og hvilke som er *"omtvistet"*. Under et pkt om *"mangelliste etter befaring 5. desember 2012"* er det bl.a. notert *"omtvistet (?) utførelse – ikke ihht tegning – kompensasjon 16 000"*. (På spørsmål fra nemndas sekretariatsleder opplyser forbrukerens advokat, i e-post fra 12. september 2013 at dette *"omhandler terrasse"*, mens entreprenørens advokat opplyser at teksten er skrevet av forbrukeren)

På siste side i protokollen opplyses det at tilbakeholdt beløp skal settes inn på advokatens klientkonto, men det er ikke oppgitt noe beløp. Beløpet skal utbetales når partene har bekreftet at manglene i hht protokollen er utbedret, eller det foreligger endelig avgjørelse fra Boligtvistnemnda. Partene er dermed enig om at saken skal fremmes for nemnda. De er også enige om at nemndas vedtak skal være bindende for dem begge, og at disse skal legges til grunn for det endelige økonomiske oppgjøret.

Ved eventuell uenighet om *"endringsarbeider/endringsnota, skal også betaling av omtvistede endringsarbeider deponeres på sperret konto"* hos advokaten.

Protokollen er signert av begge parter.

Kommunen opplyses i e-post til entreprenøren 13. desember 2012 at ferdigattest er utstedt, og at den oversendes i posten. Advokaten og forbrukeren informeres omgående.

Elektrikeren fyller 14. desember ut skjemaene "*Sluttkontroll*" og "*Samsvarserklæring*". En kursfortegnelse oversendes i en e-post til forbrukeren 17. desember, der han også oppfordres til å legge en kopi i FDV-mappen.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 27. desember 2012, med kopi til sin advokat og elektrikeren. Han viser til at elektrikeren først sier seg ferdig med sitt arbeid 14. desember, mens det anføres at den planlagte ferdigstillelsesdatoen var 30. november. Forbrukeren hevder at huset ikke er levert med "*avtalte antall takpunkter og stikkontakter*", og at det ikke er "*mulig å få strøm i alle disse punktene*". Dermed konkluderes det med at elektrikeren ikke har kompetanse til å gjøre ferdig installasjonen, og at "*det selvfølgelig ikke er gjort en sluttkontroll*". Forbrukeren opplyser at han vil få en annen elektriker og NELFO (bransjeforeninger for EL- og IT-bedriftene) "*til å ordne opp i januar*".

Entreprenøren sender faktura stor kr 122 813 til forbrukeren 31. desember 2012. Den er teksten med "*Endringer ihht vedlegg*". I vedlegget oppgis det hvilke endringer dette gjelder, og når disse ble godkjent av forbrukeren. Der fremgår det for øvrig at de kr 16 000 akseptert som prisavslag ved overtakelsesforretningen 5. desember gjaldt "*avslag redusert størrelse terrasse*". Siste post stor kr 74 226,17 dreier seg om "*indeksjustering*" med referanse til kontraktens pkt 5.3. I en e-post fra 10. januar 2013 opplyser imidlertid advokaten at forbrukeren "*ikke er enig i endringsarbeidene*", og at han vil komme tilbake til dette. (*I klagen for nemnda opplyses det at forbrukeren også stilte spørsmålstegn ved indeksreguleringen*)

Elektrikeren svarer 2. januar 2013 på forbrukerens e-post fra 27. desember. Han opplyser at han vil utbedre reklamerte forholdene, og anmoder om tilkomst samme dag.

Forbrukeren sender e-post til sin advokat 4. januar og opplyser at han hadde besøk av en elektriker dagen før. Da hevdes det å ha blitt avdekket "*store faglige feil på anlegget*", i tillegg til feil av mer praktisk karakter som at enkelte strømpunkter ikke er strømførende. Det opplyses at den aktuelle elektrikeren nå tar dette opp med entreprenørens elektriker og NELFO. Dessuten avventes kontroll fra el-tilsynet.

Advokaten oppfordres til å fortsette kommunikasjonen med entreprenøren om at el-arbeidene ikke er lovlige eller fagmessig utført.

Vedkommende elektriker som foretok befarings i forbrukerens bolig 3. januar sender e-post til NELFO 7. januar der han lister opp hva han "fant" av mangler, og hvilke spørsmålstegn han stilte seg vedrørende utførelsen. Han opplyser hvilket elektrikerfirma som stod for utførelsen, og spør hva foreningen vil gjøre videre i saken, da han som NELFO-medlem *selv* ikke kan være bekjent av dette. Han poengterer imidlertid at enkelte uttalelser er basert på det forbrukeren fortalte, og at han derfor må ta et forbehold om opplysningene stemmer. Han sender med diverse fotografier som hevdes å "*tale for seg selv*". (De fremlagte bildene er særdeles mørke og uklare)

El-tilsynet kontrollerer anlegget i forbrukerens bolig 9. januar 2013. Kontrollrapporten er datert 10. januar 2013. Det listes opp 11 mangler. Rapporten sendes forbrukeren 11. januar der det anmodes om at denne gjennomgås. Fristen for eventuelle merknader settes til 25. februar. Dersom tilsynet ikke hører noe innen denne datoen opplyses det at det vil bli satt en utbedringsfrist. Når utbedringene er foretatt skal dette bekreftes.

Elektrikeren sender e-post til forbrukeren 14. januar og spør om han kan få tilkomst for å utføre utbedringsarbeider, men forbrukeren svarer at han venter på lista med pålegg fra el-tilsynet, og at han ikke ser noen vits i å prøve å reparere anlegget før denne kommer.

Forbrukeren sender e-post til elektrikeren 18. januar der han opplyser at han har avtalt med NELFO at han skal få tilgang til huset *en* gang til.. Det listes imidlertid opp en rekke betingelser knyttet til dette. Forbrukeren vil bl.a. selv være til stede. Betingelsene aksepteres åpenbart, for elektrikeren spør i en e-post 22. januar om han kan starte opp førstkommande tirsdag.

Forbrukeren engasjerer nok en takstmann som besiktiger boligen 31. januar 2013. Rapporten med fotografier foreligger 23. februar. Det anføres at det foreligger mangler i form av "*ufagmessig utførte arbeider*", og "*feil utførte arbeider*". Spesielt påpekes det at det for de fleste ytterveggene foreligger loddavvik som overstiger toleransekravene i NS 3420. Det vises både til klasse B og C. Største avvik oppgis til 20 mm. Under "*konklusjon*" angis det bl.a. at:

- Museband må monteres rundt hele boligen
- Ytterveggene er skjeve, men oppretting er uaktuelt. Foreslår "*passende*" kompensasjon
- Garasjevegg med dører anbefales revet
- Garasjegulv anbefales påstøpt med 10 – 15 cm for å tilrettelegge for belegningsstein eller asfalt foran porten. (Tolker fasadetegningene dit hen at gulvet er støpt for lavt)
- Tegninger viser at vannbord over vinduer i underetasje bolig skal flukte med vannbord over garasjeport. Når garasjeveggen bygges på nytt må det tas hensyn til dryppkant innstøpt i underkant av betongdekke.

Kompensasjonen for skjeve vegger foreslås til kr 62 500. Kostnadene forbundet med utbedringer knyttet til garasjen beregnes til kr 75 397, der påstøp på gulv utgjør kr 31 647,50, og et forhold knyttet til manglende dryppnese over garasjeport utgjør kr 43 750. Forholdet med ettermontering av museband kalkuleres til kr 2 883. Inkl. rigg og drift for kr 10 000, oppgis total utbedringskost til kr 150 800. (*Blir egentlig kr 150 780*)

Forbrukeren har engasjert et firma til å foreta termografisk inspeksjon, inkl. måling av bygningens lufttetthet. Rapporten foreligger 31. januar 2013. Under "*konklusjon*" opplyses det at "*totalt sett er boenheten mer tett enn det byggeforskriftene setter krav til*". (Det ble målt en tetthet på 1,09 luftomsetninger pr. time ved trykk 50 Pa, mens forskriften krever at tallet skal være lavere enn 2,5)

Når det gjelder varmeisoleringen opplyses det at "*noe*" av denne ikke er montert fagmessig, og "*at det er nedkjøling inne i selve konstruksjonen*". Dermed kan det "*mistenkes av vindsperren ikke fungerer optimalt, og at det er utettheter "gjennomtrekk" i bjelkelag 1 & 2 etg, og i isoleringen på kaldt loft*". Også i en yttervegg i 1. etg opplyses det å være lokalisert lav temperatur. I en tabell opplyses feltet å være ca 3,5 °C kaldere enn nærgående vegger og himling. I en vegg i kjellerstua er forskjellen 8,1 °C. Det anføres at denne "*må kontrolleres opp mot forskriftens energikrav*". De enkelte bildene i rapporten kommenteres, og det anvises at det flere steder må foretas utbedringer, bl.a. for å bidra til lavere energiforbruk, og for å bedre inn klimaet og hindre støvkondens eller mikroorganisk vekst.

Forbrukeren faktureres kr 15 625 for målinger og rapport.

En ikke datert utført energiberegning viser at boligens forskriftsmessige energiramme er 132 kWh/m²år, mens energibehovet er 130 kWh/m²år. I denne beregningen er det imidlertid inntatt et tetthetstall på 2 luftomsetninger pr. time, mens virkelig målt, i hht overstående rapport er 1,09 luftomsetninger pr. time. Dermed vil energibehovet være beregningsmessig betydelig lavere om det tas hensyn til dette forholdet, da kompensasjonen for luftlekkasjer utgjør en vesentlig del av energibehovet.

I e-post fra 19. februar 2013 opplyser elektrikerens at han er ferdig med anlegget i forbrukerens bolig.

I e-post fra forbrukerens advokat til entreprenøren 6. mars 2013 under overskriften ”*inkassovarsel endring*”, opplyses det at det ”*som kjent*” foreligger en tvist mellom forbrukeren og elektrofirmaet, og at denne nå behandles av NELFO. Det vises også til at el-tilsynet har pålagt utbedringer, og at forbrukeren ikke vil betale for dette.

Entreprenøren svarer 7. mars at *han* ikke har kjent til tvisten mellom forbrukeren og elektrofirmaet, og at det er helt nytt for han. Han bemerker at han av den grunn vanskelig kan kommentere forholdet, og at han heller ikke har hatt noe grunnlag for tilbakeholdelse av betaling overfor elektrofirmaet, eller til å bidra til å finne løsning. Det anmodes om at uomtvistet beløp innbetales, og at omtvistet beløp innbetales til en sperret konto. (Gjelder trolig tilleggsregningen stor kr 122 813 datert 31. desember 2012)

Entreprenøren mottar e-post fra elektrikerens 12. mars 2013 der han gir en kort redegjørelse for hva som har skjedd. Alt hevdes utbedret 30. januar.

Forbrukeren fremmer via sin advokat sak for Boligtvistnemnda 12. mars 2013. Det gis en redegjørelse for saken i hht overstående, og følgende mangler påberopes:

1. Boligens plassering – feil med ca 1,4 meter i sørgående retning
2. Garasjegulv er for lavt
3. Terrassegulv (dekke) for lavt – nytt tredekke samt heving av rekkverk
4. Terrasse ikke utført i hht tegninger
5. Kledning garasje er plassert for langt ut ifht dryppkant
6. Skjeve vegger flere steder i 2 etg.
7. Utbedre mangler som påpekt i termografi og tetthetsrapport
8. Forsinket ferdigstillelse – overtakelsesdato (dagmulkt)
9. Mangler ”kjøresterk” dreneringsrist foran garasje, ref kontrakt

I tillegg til overstående hevdes det også å være en mangel knyttet til museband.

Det fremsettes krav om prisavslag fastsatt etter ”*rettens skjønn*”, oppad begrenset til kr 373 109, der de enkelte postene utgjør:

• Hustes plassering	kr 15 000
• Garasjegulv, museband, skjeve vegger	kr 150 800
• Terrassegulv for lavt	kr 15 000
• Terrasse ikke i hht tegning	kr 42 650
• Mangler i hht rapport «termografi-/tetthetsmålefirma)	kr 75 000
• Dagmulkt	kr 64 659
• Dreneringslist	kr 10 000

I tillegg kreves det at entreprenøren skal dekke forbrukerens samlede utgift til bruk av 4 teknisk fagkyndige, fastsatt etter *"rettens skjønn"*, oppad begrenset til stor kr 36 985. Beløp knyttet til hver enkelt er oppgitt.

For øvrig kreves det at entreprenøren skal dekke forbrukerens saksomkostninger som foreløpig opplyses å utgjøre kr 90 500 inkl mva.

Tilbakeholdt beløp opplyses å være kr 384 260.

Argumentasjonen knyttet til de enkelte forholdene er inntatt nedenfor under *"Sakens rettslige sider"*.

Entreprenøren gir tilsvaer 5. mai 2013, men rett dato må være 5. april, da det innregistreres nemnda 9. april. Først lister han opp diverse kommentarer. Stikkord fra disse:

1. Har vært en stor utfordring å takle *"en vanskelig kunde"*, spesielt hans manglende medvirkning til finne løsninger underveis
2. Dårlig samarbeidsklima allerede før byggestart.. Viser til at han i e-post 17. november 2012 tilbød seg å heve kontrakten før byggestart, men at det ble avslått.
3. Viser til at forbrukeren har latt seg bistå totalt av 5 takstmenn/konsulenter i tillegg til advokat. Hevder *det* ikke kan *"forsvares"* i denne saken, og at det har komplisert kommunikasjonen, med stadig nye aktører å forholde seg til
4. Termografirapporten og den siste takstrapporten opplyses ikke fremlagt før saken ble fremmet for nemnda
5. Den første takstrapporten fra 15. oktober 2012 opplyses først meddelt ca 3 måneder etter at befaringen ble foretatt av takstmannen, og at det da ble gitt kun 2 dagers svarfrist
6. Generelt gjelder at det ikke dreier seg om en *"tilgjengelig boligenhet"* (Betegnelse i teknisk byggeforskrift TEK Innebærer bl.a. at det *må* leveres trinnløs adkomst hvis boligen tilhører nevnte kategori)
7. Det leverte byggeprosjektet hevdes å ha *"generell god kvalitet"*, noe som også hevdes å ha vært kommentert av flere av de involverte takstmennene

Kommentarene til de enkelte anførte mangelpunktene er inntatt nedenfor under *"Sakens rettslige sider"*.

Forbrukerens advokat gir tilsvaer 26. april 2013. Det bekreftes at samarbeidsklimaet mellom partene har vært dårlig, men årsaken hevdes å være at entreprenøren under prosessen fremsatte en rekke uriktige påstander, og at han unnlot å gi klare svar vedrørende diskuterte løsninger, og hva som var avtalt.

Det anføres at forbrukeren ikke har hatt noe ønske om å få seg et billigere hus, men *kun* et hus av god kvalitet i hht kontrakt. Videre opplyses det at forbrukeren nå ikke ønsker å ha noe videre samarbeid med entreprenøren, og han nektes tilgang til boligen med referanse til buofl § 32 annet ledd.

Entreprenørens henvisning til at forbrukeren fikk tilbud om å heve kontrakten kommenteres med at en slik heving ville rammet forbrukeren hardere enn entreprenøren.

Når det gjelder den første takstrapporten, hevdes det at det der er oppgitt en feil dato for når befaringen ble foretatt. I rapporten oppgis 18. juli 2012, mens det hevdes at befaringen fant sted i oktober, samme måned som rapporten ble signert. Det bestrides for øvrig at takstmennene kan ha uttrykt at bygget er av *"generell god kvalitet"*, da dette ikke fremgår av rapportene.

Kommentarene knyttet til de enkelte tvisteforholdene er inntatt nedenfor under *"Sakens rettslige sider"*.

Også entreprenøren søker juridisk bistand, og advokaten skriver til motparten 23. mai 2013. Han viser til avtalen nedfelt i overtakelsesprotokollen om at partene var enige om at Boligtvistnemndas vedtak skulle anses som bindende, og at det i realiteten foreligger en *"voldgiftsavtale"*. Det anføres imidlertid at krav om dagmulkt og spørsmål knyttet til termografi- og tetthetsmålingsrapporten er fremmet i *ettertid*, og at en slik avtale derfor ikke lenger foreligger.

Det poengteres igjen av sistnevnte rapport først ble fremlagt i forbindelse med at saken ble fremmet for nemnda, og at entreprenøren har sagt seg villig til å *"utbedre de forhold som er påkrevd, forutsatt tilkomst"*. Med henvisning til at forbrukeren i tilsvaret fra 26. april opplyser at han *ikke* vil gi entreprenøren tilkomst, spørres det om dette også gjelder for *dette* forholdet. I den grad *det* er tilfellet, anmodes det om en konkret begrunnelse innen 4. juni, samtidig som det minnes om at forbrukeren mister sitt krav på eventuelt prisavslag dersom han ikke fremsetter en *"god nok grunn"* til å nekte retting.

Rørleggeren sender e-post til entreprenøren 11. juni 2013 der han forklarer, og på tegning viser, hvordan drensledningen rundt huset og ved garasjeåpningen er lagt. Han hevder at det som til nå er nedlagt av rør fullt ut er tilrettelagt for montering av rist, og opplyser at denne vil bli montert så snart han får melding om at det er *"oppgravd"* for dette.

Entreprenørens advokat gir tilsvaret 11. juni 2013. Det påpekes at motparten enda ikke har svart vedrørende tilkomst.

Vedørende tidligere utsagn om at flere av takstmennene skal ha uttalt at de mente kvaliteten på utførte arbeider generelt var god, og forbrukerens bestridelse av dette, vises det til en navngitt takstmann som var engasjert av forbrukeren. Det opplyses at han foretok sin befaringsenhøstes 2012, og at han da fortalte at han *"mente alt var i orden"*. Entreprenøren anfører at forbrukeren *"tydeligvis kuttet ut"* vedkommende, og at det heller ikke er fremlagt noen rapport fra han.

Utfyllende kommentarer til enkelte av tvistepunktene er inntatt nedenfor under *"Sakens rettslige sider"*.

Forbrukerens advokat gir tilsvaret 21. juni 2013. Han står fast ved at det ved overtakelsen var store mangler knyttet til det elektriske anlegget, og at entreprenøren må ha vært kjent med det. Dette dokumenteres ved at e-postkorrespondanse fra perioden 18. oktober 2012 til 2. januar 2013 vedlegges.

Det vedlegges for øvrig e-postkorrespondanse fra den takstmannen som entreprenøren anfører ikke fremla rapport, men som hevdes å ha uttalt at *"alt var i orden"*. Den viser at vedkommende påpekte diverse forhold som skulle utbedres/avklares.

Kommentarer vedrørende skjeve vegger, termografi og dampsperre er inntatt nedenfor under *"Sakens rettslige sider"*.

Entreprenørens advokat gir tilsvaret 15. august 2013. Vedrørende det elektriske anføres det igjen at entreprenøren ikke ble informert om at det forelå noen tvist før i e-posten fra 6. mars 2013. Det vises for øvrig til entreprenørens svar dagen etter. Videre vises det til e-postkorrespondanse fra 16. og 21. januar samt 25. februar 2013 der det bl.a. vises til at forbrukeren holder tilbake kr 307 992 av det opprinnelige kontraktsbeløpet, i tillegg til

betaling for endringer i hht endringsnota stor kr 133 787. I sistnevnte e-post opplyser entreprenøren at han gjentatte ganger har anmodet om å få en redegjørelse med begrunnelsen for tilbakeholdelsen, uten at denne er mottatt.

Forbrukerens advokat gir tilsvaret 27. august 2013. Intet spesielt nytt.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Partene inngår 13. januar 2012 "*Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus*". Vederlaget avtales i pkt 5.1 til kr 3 079 924.

I pkt 5.1 fremgår det at forbrukeren har trukket ut leveransen av kjøkken- og baderomsinnredning, og i kontraktens pkt 17 "*Særlige bestemmelser*" opplyses det at "*alt ansvar forbundet med kjøkkeninnredningen og tilpasninger til denne overføres fra «entreprenøren» til tiltakshaver*".

Tegninger viser en bolig med 2 etasjer, der en garasje er plassert i 1. etg. med direkte adgang til boligen via et rom betegnet "*sluse*". Ut fra stua i 2. etasje er det vist en terrasse.

I "*basis leveransebeskrivelse*", som inngår blant vedleggene til kontrakten, opplyses det i pkt J "*Toleranser*" hvilke toleranseklasser som skal gjelde for de enkelte bygningsdelene. Det foreligger også et vedlegg utarbeidet av elektrikerens som viser hva som inngår i hans leveranse.

Forholdet mellom partene var åpenbart noe anstrengt allerede før selve byggingen startet. Dette synes å ha "toppet seg" under et møte 13. april 2013. På bakgrunn av uoverensstemmelsene mellom partene tilbys forbrukeren å avbryte kontrakten mot at han betaler "*de 2 % som er innbetalt for utførte arbeider*" i forbindelse med tegninger, prosjektering og byggesøknad. Han skal da få beholde rettighetene til "*videre bruk av tegningene*", slik at han fritt kan engasjere nye aktører, forutsatt at han da også varsler kommunen om endringer i ansvarsretter.

Kontrakten blir imidlertid videreført, men det oppstår flere uoverensstemmelser om mangler og krav under den videre prosessen.

Forbrukeren fremmer via sin advokat sak for Boligtvistnemnda 12. mars 2013. Det gis en detaljert redegjørelse for saken og følgende mangler påberopes:

1. Boligens plassering – feil med ca 1,4 meter i sørgående retning
2. Garasjegulv er for lavt
3. Terrassegulv (dekke) for lavt – nytt tredekke samt heving av rekkverk
4. Terrasse ikke utført i hht tegninger
5. Kledning garasje er plassert for langt ut ifht dryppkant
6. Skjeve vegger flere steder i 2 etg.
7. Mangler med dampsperre og isolering som påpekt i termografi og tetthetsrapport
8. Forsinket ferdigstilling – overtakelsesdato (dagmulkt)
9. Mangler "kjøresterk" dreneringsrist foran garasje, ref kontrakt
10. Mangler med museband

For overstående fremsettes krav om prisavslag fastsatt etter "*rettens skjønn*", oppad begrenset til kr 373 109, der de enkelte postene er:

Etter at kontrakten ble inngått har partene åpenbart blitt enige om diverse endringer som skal gjøres på tegningene. I en e-post fra 12. mars 2012 etterlyser forbrukeren *"endelig plantegning med korrekte vegger/mål"* og *"oppdatert elektrotegning"*.

Entreprenøren svarer samme dag, og beklager sen tilbakemelding. Han påpeker at det *"pga mye synlig grunnmur blir mye puss utvendig"*, og at det derfor vil *"svare seg med kjerneisolering"*. Det opplyses imidlertid at det vil medføre at veggen blir 40 cm tykk, mens den nå er tegnet og vist med 35 cm.

Entreprenøren opplyser videre at han har snakket med elektrikerens, men at *han* vil ha et møte med forbrukeren før han kan *"gi et komplett oppsett"*. Til møtet må forbrukeren ta med seg kjøkkentegninger for det kjøkkenet som han selv har valgt. Forbrukeren anmodes om å kontakte elektrikerens for avtale om møte.

Forbrukeren svarer omgående at han vil ta kontakt med elektrikerens, men at han ikke godtar at boligen blir mindre innvendig ved at tykkelsen på murveggen økes fra 35 cm til 40 cm. Han viser til at prisen på betongarbeidet allerede er avtalt, og at det får være opp til entreprenøren om han vil pusse grunnmuren, eller om han heller *"vil utvide huset med 5 cm i hvert hjørne"*. Oppdaterte tegninger forventes når beslutningen er tatt.

Entreprenøren viser til at han tidligere har informert om at grunnmuren skulle kjerneisoleres, med henvisning til pristilbudet, og at dette er vedlegg til kontrakten. Han opplyser imidlertid at en slik mur er tykkere enn det som viser på tegningen. Han lover å prøve å finne en løsning.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 27. mars 2012, der han påpeker at det ikke står noe i kontrakten om at huset vil bli mindre enn det som vises på tegningene, og at disse heller ikke viser murtykkelsen. Det vises imidlertid til at størrelsen på rommene er angitt. Dermed forventes det at disse minst blir like store, *"dog innenfor gitte toleransekrav"*. Forbrukeren påpeker at *han* måtte kunne stole på at de fremlagte tegningene viser riktige størrelser, og at han ville vurdert å utvide hele huset dersom det var blitt informert om at veggtykkelser måtte økes. Det foreslås et møte før arbeidene på tomten starter.

Entreprenøren sier seg enig i at det snarest avholdes et møte for avklaring av eventuelle uenigheter og misforståelser.

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren 29. mars 2012 der han opplyser at han har laget en skisse som viser en tykkelsesforskjell på 2-4 cm mellom en kjerneisolert kjellervegg og en som er isolert og pusset på utsiden, med en isolert trevegg på innsiden. I sistnevnte tilfelle opplyses det at rørføringene legges i treveggen, mens de legges *inn* i veggen ved kjerneisolering. Entreprenøren påpeker fordelene med en kjerneisolert vegg. Forskjellen mellom den tykkelsen som viser på kontraktstegningen, og *"valgt løsning"* opplyses å være ca 5 cm. Dersom forbrukeren velger 20 cm tykk kjerneisolering opplyses det at *det* vil gi en ytterligere reduksjon *"i rommene i bakkant av kjeller"* på 5 cm.

Forbrukeren svarer samme dag. Han gir uttrykk for at det viktigste for han er at husets og rommenes innvendige størrelser blir i hht kontraktstegningen, og at han ikke er så opptatt av hvordan for eksempel kjellerveggen bygges opp. I den grad det eventuelt skulle vise seg at huset blir mindre enn beskrevet i hht kontrakt, opplyses det imidlertid at *det* vil få konsekvenser for *"de økonomiske gjenytelsene som er beskrevet"*. Dersom entreprenøren

• Hustes plassering	kr 15 000
• Garasjegulv, museband, skjeve vegger	kr 150 800
• Terrassegulv for lavt	kr 15 000
• Terrasse ikke i hht tegning	kr 42 650
• Mangler i hht rapport «termografi-/tetthetsmålefirma)	kr 75 000
• Dagmulkt	kr 64 659
• Dreneringslist	kr 10 000

(I posten knyttet til garasjegulv, museband og skjeve vegger stor kr 150 800 er det også medtatt kr 43 750 for utbedring av manglende dryppnese (post 5) over garasjeport i hht takstrappport)

I tillegg kreves det at:

11. Entreprenøren skal dekke utgifter til teknisk fagkyndige, fastsatt etter nemndas skjønn, oppad begrenset til kr 36 985
12. Entreprenøren skal dekke utgifter til juridisk bistand som pr 12. mars 2013 oppgis å være kr 90 500

Tilbakeholdt beløp opplyses å være kr 384 260.

2.2 Husets plassering

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukerens advokat viser i klagen for nemnda til at boligen, i hht situasjonsplanen utarbeidet av entreprenøren, skulle stå 4,5 m fra nabogrensen i nord, og at forbrukeren ønsket å få boligen plassert *"så langt nord og sør som mulig"*. Det vises til at feilplasseringen ble påpekt allerede i mai 2012, og at det da var fullt mulig å rette opp forholdet, uten at det ble gjort. Det opplyses at forbrukeren også var opptatt av å ha en 0,5 m *"margin mot nabogrense"*. Da avstanden til grensen mot nord nå er innmålt til 5,7 m. Nå anføres det å foreligge en uopprettelig *"skade"* som utgjør en mangel i hht buofl § 25, og at det prinsipalt, i hht § 33 er utbedringskostnaden som skal legges til grunn vedrørende prisavslag, selv om *det* er uaktuelt for dette forholdet. Det erkjennes at det kan stilles spørsmål ved om feilplasseringen har medført en verdireduksjon, men det vises til § 33 annet ledd om at prisavslaget minst skal tilsvare *"det entreprenøren har spart ved ikke å levere mangelfri yting"*. Entreprenørens besparelse med feilplasseringen erkjennes å være usikker, men det hevdes allikevel å være grunnlag for krav, med sitat fra NOU 1992:9. Det anføres at forbrukeren helt fra *"starten av påpekte at grensene var satt feil"*, men at det ikke ble tatt hensyn til dette. Dermed kreves det *"kompensasjon for ikke-økonomisk skade"*, skjønnsmessig satt til kr 15 000.

Entreprenøren viser at huset mot sør og øst *"ligger på eksakte mål i forhold til godkjent plan"*, men det erkjennes at det mot nord er et avvik på 1,2 m. Dette hevdes imidlertid å utgjøre et *"positivt avvik"*. I e-post fra 29. november 2012 viser entreprenøren til at tomten er større enn den som viser på situasjonskartet, og at det har ført til at det *"er noe bedre plass på eiendommen i nord"*. Det påpekes for øvrig at det er motstrid i overnevnte påstand om at forbrukeren ønsket boligen plassert *"så langt nord og sør som mulig"*. Entreprenøren opplyser utbestridt at forbrukeren har benyttet den økte avstanden mot nord til å anlegge en vei rundt huset, og at *det* ville vært problematisk om avstanden hadde være 4,5 m. Allerede i forkanten av byggesaken hevdes det at forbrukeren uttalte at han ønsket seg en slik vei. Entreprenøren hevder for øvrig ubestridt at det ikke var påført avstander til tomtegrenser på den situasjonsplanen som ble utarbeidet i samarbeid med forbrukeren, og at denne ikke var med som vedlegg til kontrakt. Planen er fremlagt. Avstandene på godkjent situasjonsplan

hevdes påført senere, etter ønske fra kommunen. Entreprenøren anfører at forbrukeren ikke konkret har påpekt *"hva som er i uoverensstemmelse med den faktiske innmålte bygde grunnmur i forhold til det han mener er avtalegrunnlaget, nemlig situasjonsplanen"*. Det vises for øvrig til at kommunen har godkjent plasseringen, og utstedt ferdigattest. Dermed hevdes det at forbrukeren ikke er påført noen ulempe, snarere tvert i mot, og påstanden om mangel avvises.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Det følger av buofl § 25 første ledd at det foreligger en mangel dersom *"resultatet ikke er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen"*. Nemnda finner at forbrukeren hadde grunn til å forvente å få huset plassert i samsvar med den godkjente situasjonsplanen, og at denne ga uttrykk for forbrukerens ønske. Nemnda viser til at forbrukeren påpekte avviket allerede 11. mai 2012 der han bl.a. skriver at *"det virker som om noen har målt opp plasseringen av huset feil"*, samtidig som han *"minner om at forutsetningen hele tiden har vært at huset skal trekkes mot nord og øst, men selvfølgelig med de lovpålagte avstandene til nabo"*. Han opplyser at han fremdeles ønsker at *"hushjørnet skal være ca 4,5 meter fra nabo i nord"*. Det vises videre til at entreprenøren samme dag svarer at han har gitt beskjed til graveentreprenøren om at *"huset flyttes 1 m nordover, slik at det stemmer med plasseringen av huset på situasjonsplanen"*, men det er ikke gitt noen forklaring på hvorfor dette allikevel ikke skjedde.

Siden huset faktisk er plassert i strid med den opprinnelig godkjente situasjonsplanen, foreligger en mangel.

Retting av mangelen er uaktuelt, og forbrukeren har dermed krav på prisavslag etter buofl § 33 andre ledd andre punktum hvor det heter at i disse tilfellene skal *"prisavslaget vere lik den verdireduksjonen som mangelen medfører"*. Der hvor avviket har en klar markedsverdi, er det denne som skal legges til grunn for utmålingen av prisavslaget. Når det derimot gjelder plassering av et hus på tomten, vil det også måtte trekkes inn mer individuelle betraktninger om hva dette har å si for den enkelte forbrukeren. Utmålingen av prisavslaget må nødvendigvis bli svært skjønnsmessig, og nemnda finner at det passende kan settes til kr 15 000.

2.3 Garasjegulv

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukeren påpeker i en e-post fra 26. august 2012 at *"gulvet i garasjen er støpt for lavt"*. Han viser til at gårdsrommet har en helning inn mot garasjen, og at *"grusen ligger i flukt med garasjegulvet"*. Han spør om dette var planlagt, samtidig som han påpeker at han nå vil få minst 1 trappetrinn opp ved hovedinngangen, avhengig av om helningen i gårdsrommet må endres. Dessuten påpekes det at entreprenøren må være spesielt påpasselig med hensyn til korrekt høyde for å sikre at vann ikke skal kunne renne inn i garasjen. I tilsvaret fra 26. april 2013 opplyses det at nivåforskjellen mellom gulvet i garasjen og i boligens underetasje er 17 cm. Den siste takstmannen anslo utbedringskostnaden til kr 31 647,50. Dette kreves således som prisavslag.

Entreprenøren avviser kravet. Han opplyser at garasjegulvet bevist ble støpt lavere for å unngå at vann kunne trenge inn i resten av boligen fra garasjen, blant annet etter avrenning fra bil. Han anfører at *det* er en vanlig og forsvarlig løsning. Det vises også til at forbrukeren fikk et tilbud i e-post fra 17. september 2012 om at høyden på gårdsrommet utenfor garasjen kunne senkes for å gi høyde til belegningsstein eller asfalt, men at dette ble avslått av

forbrukeren i hans e-post fra 26. september. Forbrukeren bekrefter dette, men han anfører at han aldri godkjente den innvendige høydeforskjellen.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren har fremlagt kontraktstegningene for nemnda. Det er på disse ikke vist noe snitt av boligen. Dermed foreligger det heller ikke noen tegning eller kontraktsopplysning som angir høyden på garasjegulvet i forhold til høyden ellers i boligens underetasje. *Det* er da heller ikke anført av forbrukeren. Spørsmålet blir da om den etablerte nivåforskjellen kan anses å være innenfor det som må anses som *"fagleg godt vis"*, eller entreprenørens plikt til å *"vareta forbrukerens interesser"* jf buofl § 7. Nemnda er ikke i tvil om at det er fornuftig å ha en forskjell. Selv om 17 cm nok må anses å være i overkant av det som strengt tatt trengs for å ivareta hensynet til avrenning fra bil, og faren for fuktinntrengning til boligen, kommer nemnda til at forskjellen ikke er så stor at den kommer i strid med innholdet i § 7. Det er da også tatt et visst hensyn til at det under ekstreme forhold kan tenkes at det oppstår fare for at vann kan trenge inn i garasjen fra utsiden, slik også partene har kommunisert om tidligere. Forbrukeren gis således ikke medhold.

2.4 Terrassegulv

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukeren anfører at gulvet på terrassen er støpt for lavt slik at det er for stort "sprang" mellom nivået på gulvet i stua innenfor, og terrassedekket. Dette hevdes å ha medført at *"funksjonaliteten er blitt vanskeliggjort"*. I tilsvaret fra 26. april 2013 opplyses nivåforskjellen å være 23 cm. Entreprenøren har ikke bestridt dette. Forbrukeren erkjenner at forskjellen ikke fremgår av kontraktstegning, men han stiller spørsmålsteget ved om den etablerte løsningen kan være i strid med TEK97 §§10-21 og 10-31. Han krever derfor at gulvet bygges opp med et tredekke til tilfredsstillende høydenivå, uten at dette angis. Det påpekes at endringen vil medføre at eksisterende rekkverk må demonteres og senere monteres. Kostnaden hevdes å være kr 15 000. Dermed kreves dette som prisavslag.

Entreprenøren anfører at gulvet er støpt i hht til det som er *"vanlig"*, og at det foreligger en *"god løsning"*. Han hevder at gulvet *må* støpes lavere (enn gulvet innenfor) for å sikre mot fuktinntrengning, og at han ikke har hatt noen besparelse knyttet til benyttet løsning. Forbrukeren hevder på sin side at det ikke kan være nødvendig med en så stor høydeforskjell som den etablerte for å hindre fuktinntrengning. Entreprenøren påpeker for øvrig at forbrukerens bolig ikke er en *"tilgjengelig boenhet"* i hht TEK. Dermed anføres det ikke å foreligge noen mangel.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Det vises til overnevnte pkt 2.3.2. Heller ikke for dette forholdet foreligger det tegning eller avtale som viser hva som skulle leveres, og spørsmålet blir igjen om leveransen er i hht buofl § 7. Nemnda legger til grunn at det da boligen ble bygget ikke var uvanlig med en relativt stor høydeforskjell mellom gulvet i stua og nivået på terrassen. Begrunnelsen var og er behovet for fuktsikring. I forbindelse med innføringen av teknisk byggeforskrift fra 2010 (TEK10) kom det inn en bestemmelse om tilnærmet trinnfri adgang fra stue til terrasse for boliger med betegnelsen *"tilgjengelig boenhet"*, men forbrukerens bolig "tilhører" ikke denne kategorien da den ikke har alle hovedfunksjoner i form av stue, kjøkken, bad og soverom på inngangsplanet. Dessuten er kontrakten, i hht leveransebeskrivelsen, inngått i hht TEK97 med inntatte endringer fra 9. september 2009. Nemnda er kjent med at det ikke er uvanlig at det etableres et tregulv over et støpt terrassedekke, slik man har i angjeldende tilfellet, men et slikt gulv er ikke medtatt i avtalt leveranse. Nemnda kommer til at en levert høydeforskjell på

23 cm er noe mer enn det forbrukeren kunne forvente, og mer enn det som trengs for å ivareta behovet for fuktsikring. Entreprenøren skal derfor gi et prisavslag, skjønnsmessig fastsatt til kr 5 000.

2.5 Terrasse ikke i hht tegning

2.5.1 Partenes anførsler

Forbrukeren viser til at den leverte terrassen er vesentlig mindre enn den som viser på kontraktstegningen, og at det nå, pga boligens plassering, ikke er mulig å bygge ut terrassen ytterligere, da det ville komme i strid med nabogrenser. Forbrukerens advokat opplyser i klagen for nemnda at forbrukeren har innhentet et anbud stort kr 42 650 for å få bygget terrassen i hht tegning. Dermed kreves dette som prisavslag.

Entreprenøren erkjenner at det er et avvik på tegningen, og forklarer at årsaken er at den ikke ble korrigert etter at tegningen av underetasjen ble korrigert. Han viser imidlertid til at forbrukeren fikk tilbud om utbedring *eller* økonomisk kompensasjon stor kr 16 000 da forholdet ble avdekket i byggetiden. Beløpet var basert på innhentet pris fra betongentreprenøren om hva han skulle ha for å utbedre forholdet. Entreprenøren opplyser at han tok hensyn til fradraget i sluttoppstillingen. Når det gjelder forbrukerens innhentede tilbud om oppretting, hevdes dette ikke å være relevant, da det er basert på at arbeidet skal utføres i ettertid, med de merkostnadene det medfører. Dette bestrides imidlertid av forbrukeren som anfører at prisavslaget, i hht buofl § 33, skal utmåles etter utbedringskostnadene.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Det vises til at partene i overtakelsesprotokollen fra 5. desember 2012 signerte på at entreprenøren skulle gi en kompensasjon stor kr 16 000 for forholdet. Teksten er noe vanskelig å tyde, men begge parter bekrefter at det dreier seg om terrassen i sine e-poster fra 12. september 2013. Det er ikke bestridt at forholdet kunne vært utbedret i byggeperioden. Nemnda vil for øvrig vise til at fradraget er gitt i endringsfakturaen fra 31. desember 2012, teksten som "*avslag redusert størrelse terrasse*". Forbrukeren gis med dette ikke medhold.

2.6 Manglende dryppnese over garasje

2.6.1 Partenes anførsler

Forbrukeren hevder at det foreligger en mangel knyttet til etablert konstruksjon over garasjeåpningen. I en e-post fra 12. november 2012 opplyser han at han har hatt en fagperson på befaring, at *han* ga uttrykk for at vannbordet ikke var innfelt i kledningen, og at det rant vann gjennom på innsiden av bordet. Det anføres at fagpersonen mente at en utbedring av garasjeåpningen ville koste kr 10 – 20 000, avhengig av hvor mye materialer som kunne brukes om igjen. Forbrukeren viser imidlertid til at forholdet også ble påpekt i en takstrapport fra 23. februar 2013 der takstmannen bl.a. skriver at "*veggen er montert feil i forhold til dryppnese*", og at garasjeporten og veggen må trekkes *inn* dersom forholdet skal utbedres. Kostnaden oppgis som en "rundsum" stor kr 43 750. Dette kreves dermed som prisavslag.

Entreprenøren har ikke kommentert forholdet.

2.6.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til at forholdet er synliggjort på fotografier i takstrapporten fra 23. februar 2013. Etter nemnda vurdering ville det vært en fordel om garasjeveggen var noe inntrukket, slik at det ble en større "dryppnese" over porten. På den annen side ville dette medført en

mindre garasje. Det er heller ikke noe forskriftskrav som kan knyttes til forholdet, da det etter nemndas syn og erfaring er fullt mulig å etablere en tilstrekkelig vanntett løsning uten en større dryppnese. Selv om det medfører riktighet at det kan renne vann inn på innsiden av et vannbord, så er *det* i seg selv ingen mangel, dersom fuktighet normalt vil tørke ut igjen uten å medføre skader eller redusert holdbarhet. Nemnda kommer til at det i dette tilfellet ikke i tilstrekkelig grad er sannsynliggjort at det foreligger noen mangel, jf buofl § 25. Forbrukeren gis således ikke medhold.

2.7 Skjeve vegger

2.7.1 Partenes anførsler

Forbrukeren viser til at det i den siste takstrapporten fra 23. februar 2013 fremgår at ytter- og innervegger ikke oppfyller toleransekravene i NS 3420. Det vises både til klasse PB og PC. Største avvik oppgis til 20 mm. Dermed anføres det å foreligge mangel i hht buofl § 25 første ledd, jf § 7. I overnevnte takstrapport foreslås det at entreprenøren skal gi prisavslag stort kr 62 500. Slik situasjonen nå er, hevder forbrukeren at boligen har en redusert bruksverdi, samt at alt som skal stå inntil en vegg må spesialtilpasses. Det bestrides at entreprenøren har tilbudt seg å utbedre forholdet alle steder, i begge etasjer. Dermed kreves prisavslag stort kr 62 500.

Entreprenøren viser til at skjeve vegger ble påpekt allerede i den første takstrapporten fra den første takstmannen som i hht opplysningen i rapporten foretok sin befaring 18. juli 2012, mens rapporten er datert 15. oktober. Forbrukeren hevder imidlertid at befaringen ble foretatt i oktober, og at juli må være en feilskrift.

Entreprenøren hevder videre at det ble foretatt en befaring med en annen takstmann 25. oktober, og at påstandene om toleranseavvik da ble avkreftet. Dessuten anføres det at forbrukerens siste takstmann også viste til toleranseklasse PB i NS 3420, mens det hevdes å være PC som utgjør *"normalkravet"*, med et tillatt avvik på ± 6 mm. Videre vises det til at forbrukeren først 12. november 2012 tok forholdet opp igjen, knyttet til kjøkkenvegger, etter at han hevdes *"nesten"* å ha *"fullført sparkling og malingsarbeider"*. Entreprenøren viser til at han da straks foretok ny befaring med kontrollmålinger av alle vegger. Han erkjenner at han da fant noen avvik, og viser til at dette ble meddelt forbrukeren i e-post fra 13. november, med tilbud om utbedring inkl ny maling. Han vises til at han hadde bestilt maler til å utføre utbedringen, men at han aldri fikk respons fra forbrukeren, til tross for purring. Forbrukeren anfører på sin side at *han* ikke kunne se at *bare* sparkling og maling ville være en hensiktsmessig utbedring siden veggene var så skjeve som de var. Entreprenøren svarer imidlertid i tilsvaret fra 15. august 2013 at *hans* maler først skulle male *etter* at han hadde rettet veggene. Han anfører dermed at forbrukeren ikke har gjort noe for å bidra til å finne løsning, og at han ikke har gitt mulighet for utbedring. Dessuten påpekes det at han *"videreførte egne arbeider"* i form av malerarbeider, *"etter at forholdene har vært kjent"*, og at det er vanlig praksis at de som skal utføre etterfølgende arbeider skal godkjenne overflater før de starter *sine* arbeider. Dermed avvises fremsatt krav. Subsidiært kreves det at erstatningen fastsettes ut i fra hva det ville kostet å ordne opp i forholdet som foreslått i byggetiden. Kostnaden for dette anslås til kr 10 – 15 000.

Forbrukerens advokat hevder imidlertid at det ikke er *"rettslig holdbart å anføre at man ikke er forpliktet til utbedring siden veggene er overtatt"*, da det først var *da* mangelen ble oppdaget. Dessuten hevder forbrukeren i tilsvaret fra 26. april 2013 at entreprenøren *"forveksler skjeve vegger i 2 etasje med de uferdige veggene i 1 etasje"*. Han understreker hans krav kun gjelder skjeve vegger i 2 etasje.

2.7.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at entreprenøren erkjente at det forelå skjevheter, og at han tilbød seg å utbedre disse, til tross for at forbrukeren flere steder hadde startet opp med sine malerarbeider. Det kan ikke tillegges vekt at forbrukeren *antok* at entreprenøren kun ville foreta oppretting i form av sparking, og at *det* ikke ville være tilstrekkelig. En slik begrunnelse for avvisning er ikke tilstrekkelig. På den annen side foreligger det en viss uenighet om *hvor* entreprenøren tilbød seg å utbedre, og omfanget av utbedringen. Etter en total vurdering kommer derfor nemnda til at entreprenøren skal gi et prisavslag skjønnsmessig fastsatt til kr 10 000.

2.8 Mangler med dampsperre og isolering

2.8.1 Partenes anførsler

Forbrukeren anfører at det i rapporten fra termografering og tetthetsmåling datert 23. februar 2013 fremgår at isoleringen flere steder er mangelfull, og at dampspærren er defekt. Dermed hevdes det at det må gjøres inngrep i konstruksjonen for å utbedre forholdene. I klagen for nemnda opplyses det at den siste takstmannen vil beregne kostnaden, som vil bli ettersendt, men at den foreløpig settes til kr 75 000 inkl mva. Dermed kreves dette som prisavslag. Nemnda har ikke mottatt ytterligere dokumentasjon knyttet til kostnad.

Entreprenøren påpeker at *han* først fikk tilgang til rapporten om termografi og tetthetsmålinger *etter* at saken ble fremmet for nemnda 12. mars 2013. Han påpeker at tettheten ble målt å være svært god. Når det gjelder termograferingen, finner han det *"ugreit"* at han ikke fikk anledning til å være tilstede, da det anføres at varmekameraet *"kan benyttes på mange måter"*. Forbrukeren anfører imidlertid, i tilsvaret fra 26. april 2013, at det ikke er noe forskriftskrav at entreprenøren skulle ha deltatt, og at målingene ble utført i hht prosedyrer beskrevet i NS.

Entreprenøren har sagt seg villig til å *"utbedre de forhold som er påkrevd"*, men han påpeker at *det* betinger at han får tilkomst, samt at sluttresultatet dokumenteres med ny måling med begge parter til stede. Han viser imidlertid til at forbrukeren i tilsvaret fra 26. april opplyser at han *ikke* vil gi tilkomst.

I tilsvaret fra 21. juni 2013 opplyser forbrukerens advokat at forbrukeren *vil* få utbedret manglene, men da med en annen entreprenør. Begrunnelsen for hvorfor entreprenøren ikke gis tilgang hevdes gitt tidligere.

2.8.2 Nemndas synspunkter

Nemnda kommer til at forbrukeren ikke hadde noen rimelig grunn til å motsette seg entreprenørens rett til å få utbedre de forhold han mente skulle/kunne utbedres, jf buofl § 32 annet ledd. Ved å motsette seg utbedring mistet han også retten på prisavslag, en konsekvens han for øvrig ble gjort oppmerksom på i tilsvaret fra 23. mai 2013. Forbrukeren gis således ikke medhold.

Nemnda vil for øvrig få bemerke at termograferingsbilder ikke uten videre er velegnet til å bedømme hvorvidt det foreligger mangler i hht buofl § 25 eller ei. Bildene vil alltid vise temperaturforskjeller, men det er ingen selvfølge at disse vil medføre fare for fuktskader i form av kondens eller mikrobiologisk vekst.

2.9 Forsinket overlevering – dagmulkt

2.9.1 Partenes anførsler

Forbrukeren viser til at ferdigstillelsesdatoen opprinnelig var fastsatt til 27. november 2012 i hht kontraktens pkt 8.2 som viser til fremdriftsplanen. I klagen for nemnda erkjennes det at boligen ble overtatt 5. desember, men det anføres at det da var store mangler knyttet til det elektriske anlegget, og at disse først ble oppdaget *etter* overtakelsen. I tilsvaret fra 26. april 2013 opplyser forbrukerens advokat at strømmen ikke var tilkoblet. Det vises for øvrig til at det fremgår av overtakelsesprotokollen at det var omtvistede punkter knyttet til anlegget. Dersom forholdene hadde vært kjent tidligere, opplyses det at forbrukeren ville nektet å overta. Det hevdes at det var 3-5 elektrikere som arbeidet i boligen frem til 19. desember, og at det i denne tiden ikke var mulig å bruke boligen som forutsatt. Arbeidene hevdes først ferdigstilt 7. februar 2013. Det vises til at det i løpet av byggeperioden ble avtalt at overtakelsen kunne utsettes til 30. november 2013, men at det var mangler ved boligen som førte til at overtakelsen ble ytterligere utsatt. Dermed kreves det dagmulkt for 21 kalenderdager, med en dagsats stor kr 3 079 (1 promille av opprinnelig avtalt vederlag), totalt kr 64 659.

Entreprenøren opplyser at *han* ikke ble orientert om at det var problemer med elektrikerarbeidet før i e-posten fra forbrukerens advokat 6. mars 2013, og at forbrukeren må ha forutsatt at det var hans advokat som skulle ha informert om dette tidligere. I tilsvaret fra 26. april 2013 bestrider forbrukeren at entreprenøren ikke ble informert tidligere, med henvisning til entreprenørens e-post fra 13. og 29. november 2012, samt advokatens e-post fra 27. november.

Entreprenøren viser til at han inngikk en avtale med forbrukeren om en fristforlengelse på 1 uke i forhold til opprinnelig avtalt overleveringsdato 27. november 2012, med henvisning til e-postene fra 19. september 2012 og 20. september. Han viser til at overtakelsen fant sted 5. desember, og anfører at det var innenfor avtalt byggetid. Dermed avvises kravet om dagmulkt.

2.9.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til buofl § 14. *Overtaking*

Overtaking skjer ved overtakingsforretning.

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

Ved overtakinga

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

Forbrukeren har ikke bestridt at det ble gjennomført overtakelsesforretningen 5. desember 2013, og at han da signerte protokollen om at *så* skjedde. Selv om det forelå mangler med boligen, viser nemnda til pkt c) i overnevnte § 14 om at eventuell dagmulkt stanses. Nemnda kommer følgelig til at det ikke foreligger grunnlag for å kreve dagmulkt etter overtakelsen. Selv om partene ble enige om at entreprenøren kunne få fristforlengelse med 1 uke slik dette fremgår av e-postene fra 19. september 2012 og 20. september, vises det til at entreprenøren i den sistnevnte opplyser at sluttdatoen vil bli "*i løpet av uke 48, dvs fredag 30/11*", mens 1 uke skulle tilsi 4. desember. Som den profesjonelle part må entreprenøren ha ansvaret for den uklarheten som ble skap med dette. Nemnda kommer følgelig til at entreprenøren skal

betale dagmulkt for 5 kalenderdager, med en dagsats i hht fremsatt krav kr 3 079, dvs 1 promille av opprinnelig avtalt vederlag, jf buofl § 18 annet ledd. Totalt beløp kr 15 395.

2.10 Rist foran garasjeport

2.10.1 Partenes anførsler

Forbrukeren viser til at det er avtalt at det skal etableres en dreneringsrenne med dreneringsrist ute foran garasjen. Han erkjenner at rista er levert, men påpeker at den ikke er montert. Dermed kreves prisavslag stort kr 10 000.

I tilsvaret fra 5. mai 2013 (som må være feilskrift for 5. april) opplyser entreprenøren at rista vil bli montert så snart grunnen er telefri, men han aksepterer at forbrukeren holder tilbake kr 10 000 til dette er gjort.

Forbrukeren hevder på sin side, i tilsvaret fra 26. april 2013 at det ikke kan være tele som er årsaken til at rista ikke er montert, da arbeidet ellers i form av betongsarbeid, drenering og etterfylling rundt grunnmuren var fullført allerede i august 2012. Han hevder for øvrig at toppen av nedlagte drenerør på den ene siden av garasjeåpningen er avsluttet 5 cm under topp gulv i garasjen, mens røret på den andre siden flukter med topp gulv, mens det foran garasjeåpningen ikke å nedgravd noen drenering. Det hele er illustrert med fotografier. Forbrukeren hevder at det nå ikke er mulig å grave ned drenering der, siden denne i så fall ville blitt "*laveste punkt på sløyfen*".

Dette bestrides imidlertid av entreprenørens rørlegger som i e-post til entreprenøren 11. juni 2013 forklarer, og viser på vedlagt tegning, hvordan drensledningen rundt huset og ved garasjeåpningen er lagt. Han hevder at det som til nå er nedlagt av rør fullt ut er tilrettelagt for montering av rist, og opplyser at denne vil bli montert så snart han får melding om at det er "*oppgravd*" for dette.

2.10.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at entreprenøren ikke har bestridt at han skal etablere drenering med rist foran garasjeporten. Ingen av partene har bestridt rørleggerens utsagn om at dette er fullt mulig. Nemnda kommer således til at entreprenøren skal sørge for at arbeidet er fullført innen 15. desember 2013. Dersom forbrukeren også for dette forholdet motsetter seg at entreprenøren og hans rørlegger skal få tilkomst, mister han retten til utbedring.

2.11 Museband

2.11.1 Partenes anførsler

I klagen for nemnda viser forbrukeren til at det i den siste takstrapporten anføres å foreligge mangler knyttet til museband. Utbedringskostnaden er anslått til kr 2 883. Forholdet anføres å utgjøre en mangel i hht buofl § 25, og overnevnte beløp kreves som prisavslag.

Entreprenøren viser til at forholdet ble tatt ved en tidligere befaring, og at han hadde grunn til å anta at dette nå var i orden. I tilsvaret fra 5. mai 2013 (som må være feilskrift for 5. april) lover han ny befaring, med eventuell etterfølgende oppretting. I tilsvaret fra 11. juni påpekes det imidlertid at forbrukeren har "*motsatt seg noen form for retting*", og at "*punktet derfor faller bort uansett*".

2.11.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at entreprenøren har tilbudt seg å foreta ny kontroll av forholdet, og utbedre eventuelle avvik som avdekkes. Forbrukeren krever imidlertid kun prisavslag, ikke retting. Nemnda kan ikke se at forbrukeren har rimelig grunn til å motsette seg retting.

2.12 Utgifter til teknisk fagkyndige

2.12.1 Partenes anførsler

Forbrukeren viser til at han har hatt en utgift stor kr 36 985 knyttet til bruk av, og rapporter fra, 4 teknisk fagkyndige.

Entreprenøren påpeker at det totalt har vært 5 takstmenn/konsulenter inne i kortere eller lengre tid i tillegg til forbrukerens advokat, og at det er forbrukeren som selv har valgt dette. Dermed anfører han at dette i utgangspunktet er han "*uvedkommende*". Overnevnte beløp hevdes ikke å stå i forhold til saksforholdet. Dermed avvises kravet. Dersom forbrukeren skulle vinne frem med sin påstand om at det foreligger mangler i "*vesentlig grad*", anføres det at han kun skal få dekket det som anses som "*normalkost for teknisk bistand i en boligsak*". Beløpet hevdes da å ligge på kr 25 000 – 30 000.

Forbrukeren erkjenner at utgiftene har blitt store, men han anfører at årsaken skyldes at entreprenøren har avvist alle krav slik at det ble nødvendig å innhente forskjellig sakkyndig kompetanse. Det opplyses for øvrig at en av grunnene til at det var flere takstmenn inne i saken var at 2 av de som ble rekvirert ikke leverte rapporter, slik at det dermed ble nødvendig å rekvirere nye. Forbrukeren krever at entreprenøren skal dekke utgifter til teknisk assistanse, fastsatt etter nemndas skjønn, oppad begrenset til kr 36 985.

2.12.2 Nemndas synspunkter

Nemnda kommer til at forbrukeren hadde et visst behov for å rådføre seg med teknisk kompetanse, og viser til at han har fått medhold i enkelte krav knyttet til mangler. Han skal derfor få dekket en del av sine utgifter, skjønnsmessig fastsatt til kr 10 000.

2.13 Saksomkostninger

2.13.1 Partenes anførsler

Forbrukeren krever at entreprenøren skal dekke hans saksomkostninger. I klagen for nemnda opplyses disse pr 12. mars 2013 å utgjøre kr 90 500 inkl mva for juridisk bistand.

Entreprenøren avviser kravet.

2.13.2 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

- Entreprenøren skal gi et prisavslag for husets feilplassering, skjønnsmessig fastsatt til kr 15 000.
- Entreprenøren skal gi et prisavslag for høydeforskjellen mellom stuegulvet og støpt dekke på terrasse, skjønnsmessig fastsatt til kr 5 000.
- Entreprenøren skal gi et prisavslag for skjeve vegger, skjønnsmessig fastsatt til

kr 10 000.

- Entreprenøren skal betale forbrukeren dagmulkt for 5 dagers forsinket overlevering, stor kr 15 395.
- Entreprenøren skal innen 15. desember 2013 sørge for at det etableres en dreneringsrenne med rist ute foran garasjen. Dersom forbrukeren også for dette forholdet motsetter seg at entreprenøren og hans rørlegger skal få tilkomst, mister han retten til utbedring.
- Entreprenøren skal dekke en del av forbrukerens utgifter til faglig teknisk bistand, skjønnsmessig fastsatt til kr 10 000.
- Forbrukeren gis for øvrig ikke medhold

kommer til at huset *må* bli noe mindre pga behov for ekstra veggtykkelse, anbefales han å foreslå prisavslag.

Forbrukerens bankforbindelse sender e-post til entreprenøren 30. mars 2012 der de opplyser at banken *"garanterer for kontraktsummen (3 079 924) + påregnelig prisstigning for kontrakt mellom «forbrukerne» og «entreprenøren»"*. Entreprenøren svarer imidlertid, med kopi til forbrukeren, at han *"skal ha tilsendt originaldokumentet signert av de med fullmakt i banken, hvor beløpet er reservert iht kontrakt etc...."*. Banken bekrefter omgående at det kommer *"et dokument i posten snarest"*.

Entreprenøren sender *sin* sikkerhetsstillelse til banken 3. april, med kopi til forbrukeren, og banken sendes forbrukerens finansieringsbevis til entreprenøren 11. april 2012.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 13. april og spør om det er mer han må gjøre før byggestart, bl.a. med hensyn til byggestrøm og søppelkonteinere. Entreprenøren svarer bekreftende og ber om et møte for avklaring bl.a. av *"størrelsen på kjelleren/huset"*, og for planlegging av fremdrift.

Partene møtes 13. april 2013 og entreprenøren oppsummerer utfallet i en e-post til forbrukeren 17. april. Det fremgår at møtet ikke ble spesielt hyggelig, og entreprenøren skriver bl.a.:

Jeg/vi uttrykte på møtet at vi synes det er svært beklagelig at dere som kunder er så lite fornøyd med de misforståelser/avvik som nå er avdekket.
Vi som leverandør er også veldig bekymret for hvordan denne kontrakt/byggesak har startet, før den reelt har startet. Dette er ingen av partene tjent med

Entreprenørens representant opplyser at han har 25 års erfaring både som byggherrerepresentant og byggeleder for større *"on/offshore kontrakter"* og byggekontrakter både for private og offentlige aktører, men at han *"aldri tidligere har vært i en situasjon at kunden har uttrykt slik misnøye før oppstart"*. Motivet antydes å kunne være å finne argumenter for prisavslag. Forbrukeren tilbys at man *"avbryter kontrakten"*, mot at han betaler *"de 2 % som er innbetalt for utførte arbeider med tegninger/prosjektering/byggesøknad"*. Han skal da få beholde rettighetene til *"videre bruk av tegningene"*, slik at han fritt kan engasjere nye aktører. Det forutsettes at han da også varsler kommunen om endringer i ansvarsretter.

For øvrig fremgår det at det i møtet var enighet om at forbrukeren skulle melde tilbake om han ville godta at kjellervegger ville bli 28 mm tykkere enn vist på tegning.

Forbrukeren svarer samme dag. Han opplyser at han aksepterer at kjellerveggene blir 28 mm tykkere, og at *"dette skal tas fra husets indre areal"*. Også et forhold vedrørende en eventuell endring av vindu i kjøkken nevnes. Forbrukeren opplyser at han vil gi en tilbakemelding om dette innen et par dager. Vedrørende fremdrift anføres det at entreprenøren 2 dager tidligere informerte om at gravearbeidene kunne starte 7. mai. Forbrukeren uttrykker et håp om byggingen snart starter. Han bestrider at han er ute etter *"å jakte på prisavslag"*, og uttrykker at han ikke er interessert i å høre mer om entreprenørens erfaringer. Det uttrykkes et håp om at *"resten av samarbeidet blir hyggeligere"*.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 18. april der han gir beskjed om overnevnte vindu i kjøkken.

I en e-post til forbrukeren 23. april 2012 opplyser entreprenøren at han *"ser på muligheten for å fremskynde prosjektet mhp tett hus"*. Når det gjelder vinduer, opplyses det at man nå har skiftet leverandør slik at den som er nevnt i vedlegget til kontrakten nå er erstattet med en annen pga *"leveringstid og frakt"*. Dessuten opplyses det at vinduene nå vil bli levert direkte til byggeplass slik at mulighetene for fraktskader reduseres. Det poengteres at *"pris og kvalitet er det ingen/liten forskjell på når det gjelder standardvinduer"*. Entreprenøren opplyser at han ønsker *"rask avklaring"* da han ønsker å få bestilt vinduene nå.

Det angis videre at man håper å få prefabrikkerte yttervegger fra egen fabrikk, da det der er ledig kapasitet nå før sommeren, og at arbeidet med disse kan skje parallelt med betongarbeidene, slik at huset blir tett før sommeren. Dette anføres å gi en kvalitetsmessig fordel, da det vil *"redusere muligheten for nedfukting i byggeperioden betraktelig"*.

Entreprenøren anmoder om hurtig avklaring.

Forbrukeren svarer omgående at det høres bra ut med muligheten for tett hus før sommeren, men han spør om vinduene fra den nye leverandøren vil få en *"innover-vendt"* funksjon slik at de blir lette å vask, og om isolasjonsverdien er som før.

Entreprenøren sender oppdaterte tegninger til forbrukeren 25. april 2012, og uttrykker et håp om at *"dette er slik dere ønsket"*. Et overbygg over inngang opplyses forskjøvet, vinduer i kjøkken er endret. Det samme er tykkelsen på kjellermuren. Det opplyses at endringen har medført en total reduksjon av bruksarealet (BRA) på 0,8 m². Entreprenøren opplyser samtidig at han vil gi nærmere tilbakemelding når han har fått avklart mer med hensyn til fremdrift. Forbrukeren oppdager at noen vinduer ikke er vist sentrert i rommene. Dette korrigeres og entreprenøren sender ny tegning 2. mai.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 11. mai 2012 der han bl.a. skriver at *"det virker som om noen har målt opp plasseringen av huset feil"*. Han skriver videre at han *"minner om at forutsetningen hele tiden har vært at huset skal trekkes mot nord og øst, men selvfølgelig med de lovpålagte avstandene til nabo"*. Dermed opplyser han videre at han fremdeles ønsker at *"hushjørnet skal være ca 4,5 meter fra nabo i nord"*.

Entreprenøren svarer samme dag at han har gitt beskjed om at *"huset flyttes 1 m nordover, slik at det stemmer med plasseringen av huset på situasjonsplanen"*. Det opplyses at garasjen da vil komme ca 5,1 m fra grensen i sør. Graveentreprenøren har fått beskjed.

Elektrikeren sender *"Endringsmelding"* til entreprenøren 15. mai med tekst *"endringer ifb. Kundemøte, ref. Tegning rev. C"*. Diverse tillegg er spesifisert. Sum inkl mva kr 25 982. (Blir av entreprenøren viderefakturert forbrukeren 31. desember)

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 26. august 2012 der han minner om at det *"etter planen kun er 7 uker igjen til vi skal gå i gang med vår egeninnsats"*. Han opplyser at han har leid inn håndverkere til bl.a. flislegging med tanke på oppstart i midten av oktober. Derfor spør han om prosjektet er i rute, da han vil ha beskjed om *så* ikke er tilfelle.

I e-posten tas det også opp diverse andre forhold. I pkt 3 spør forbrukeren om *"gulvet i garasjen er støpt for lavt"*. Han viser til at gårdsrommet har en helning inn mot garasjen, og at *"grusen ligger i flukt med garasjegulvet"* som opplyses å ligge ca 20 cm lavere enn gulvet i

huset. Han spør om dette var planlagt, samtidig som han påpeker at han nå vil få minst 1 trappetrinn opp ved hovedinngangen, avhengig av om helningen i gårdsrommet må endres. Forbrukeren påpeker at entreprenøren må være spesielt påpasselig med hensyn til korrekt høyde for å sikre at vann ikke skal kunne renne inn i garasjen.

Entreprenøren svarer 17. september at han er villig til å senke høyden på gårdsplassen *"noe i fht garasjegulvhøyden for å gi høyde for belegningsstein"*, og *"etablere høybrekk"* foran inngangspartiet. Det vises for øvrig til at forbrukeren har avtalt med graveentreprenøren at det skal opparbeides kjørbare vei mot nord og øst, men at dette ikke er en del av kontrakten.

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren 19. september 2012 der han opplyser at han har laget en revidert fremdriftsplan som viser 1 ukes forskyving i forhold til det som har vært diskutert tidligere. Årsaken opplyses bl.a. å være behovet for ekstra uttørkingstid. Ekstra luftavfukter opplyses innsatt. Dersom forsinkelsen aksepteres tilbyr entreprenøren at han vederlagsfritt kan *"tilpasse kledning til ny rampe/repo og legge inn beslag som kan fylles inntil skrått ned mot sørøstre hjørnet"*. Han spør for øvrig hvordan den reviderte planen passer for de arbeidene forbrukeren selv skal stå for, og ber om rask tilbakemelding slik at han kan få gjort en bindende avtale med rørlegger og elektriker med hensyn på tid. *(I klagen for nemnda opplyser forbrukerens advokat at ny ferdigstillelsesdato ble satt til 30. november 2012, men dersom det legges til grunn at utsettelsen skulle være 1 uke, blir datoen 4. desember)*

Forbrukeren svarer 20. september at det ikke fremgår av den reviderte planen hva som blir *"den nye sluttdatoen"*, mens den tidligere var vist til 27. november. Det opplyses for øvrig at flisleggeren har gitt beskjed om at han må få tilgang til bygget for å begynne sine støpearbeider i badene i løpet av uke 43.

Entreprenøren svarer i e-post fra 20. september at sluttdatoen vil bli *"i løpet av uke 48, dvs fredag 30/11"*.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 26. september 2012 der han gir beskjed om at han, etter en diskusjon med en annen fagperson, har kommet til at *"den beste løsningen totalt sett er å beholde gårdsrommet slik det er"*, og at grunnarbeidene derfor kan anses som avsluttet.

Forbrukeren har engasjert en takstmann som foretar befaring 18. juli 2012. Hans rapport, benevnt *"reklamasjonstakst"* foreligger 15. oktober. (Kun forsiden og en tekstsider fremlagt for nemnda) Mandatet opplyses å ha vært *"å dokumentere avvik"*. Under *"Konklusjon"* anføres det at *"Bygget er feilprosjektert"*, med referanse til NS 3420. Det hevdes at det er slik feil knyttet til betongdekket over garasjeporten, og at det ikke er tatt høyde for tykkelsen på nødvendig *"utføring fra reisverk"*, noe som hevdes å ville medføre ekstraordinær fuktpåkjenning og redusert levetid for treverket.

Dessuten opplyses det å være påvist *"meget høy fukt i et konsentrert område på veggen inni garasjen"*. Årsaken antas å være *"manglende vibrering i område under støyping"*. Forholdet antas å kunne medføre skader på innbo, samt større fuktvandring ved frostsprengning.

For øvrig etterlyses dokumentasjon og varmetapsberegning for kjelleren, da det anføres at benyttet løsning ikke er *"preakseptert"*. Dersom det ikke dokumenteres at veggen tilfredsstiller kravet i teknisk byggeforskrift TEK, kreves ekstra isolering.

Det opplyses at det er registrert avvik fra toleransekrav til ferdig overflate i kjeller, og at dette må tas hensyn til hvis veggen skal fores ut.

Forbrukeren har engasjert en advokat som skriver til entreprenøren 18. oktober 2012. (Kun første side av brevet fremlagt for nemnda) Det vises til at forbrukeren har påpekt en del forhold med boligen så som *"overflater på murte innervegger, plassering av hus, høyde på garasjegulv, elektrisk opplegg"*, og at det skal være avdekket at grunnmur ikke tilfredsstiller U-verdikravet i TEK10. I tillegg anføres det at *"terrasse heller ikke er bygget i hht tegninger"*. Dersom kjellervegger må tilleggsisoleres på innsiden påpekes det at det vil medføre at arealet i kjelleren blir mindre.

Det opplyses at forbrukeren nå er svært bekymret for at boligen ikke vil bli klar for egeninnsatsarbeider, som var forutsatt å kunne startes opp 29. oktober. Forsinkelsen hevdes å ville medføre økonomisk tap, og at boligen ikke kan ferdigstilles til avtalt dato.

Overnevnte takstrapport vedlegges.

Entreprenøren svarer advokaten 19. oktober 2012. Han opplyser at han har foretatt utbedringer av betongoverflater *etter* at takstmannen utførte sin befaring 18. juli. Han vedlegger en side fra et byggdetaljblad fra 2009 fra SINTEF Byggforsk vedrørende *"Anbefalte toleransekrav til ferdig overflate"*. Det anføres at det er vanlig praksis at de som skal utføre etterfølgende arbeider skal godkjenne overflater før de starter *sine* arbeider. Dersom forbrukeren nå finner avvik opplyses det at disse vil bli rettet innen 29. oktober, da han skal starte sine egeninnsatsarbeider.

Husets plassering hevdes å stemme med vist plassering i byggesøknad, og viste avstander til nabogrenser i sør og øst.

Vedrørende høyden på garasjegulvet anføres det at forbrukeren, under en befaring med grunntreprentøren, opplyste at *"han senere ville legge belegningsstein"*, og at man da ble enige om at *"gårdsplass skulle senkes lokalt slik at han senere kunne legge belegningsstein mot garasjegulvet"*. Dermed opplyser entreprenøren at det for han er ukjent at høyden på gulvet ikke er korrekt.

Når det gjelder kjellerveggen hevdes det å være foretatt en energiberegning for denne og for huset som viser at *"denne skal ligge innenfor kravet i TEK10"*. Slik dokumentasjon vil bli fremlagt. Dersom det allikevel skulle vise seg at yttervegger skal tilleggsisoleres opplyses det at isolasjonen vil bli lagt på utsiden slik at den ikke påvirker innvendig areal eller tidspunktet for ferdigstillelse. Entreprenøren foreslår at det avholdes en felles befaring med utførende entreprenør eller en takstmann som skal godkjenne overflater.

Vedrørende terrassen erkjennes det at denne vises feil på reviderte tegninger, men entreprenøren opplyser at han vil bygge terrassen som opprinnelig vist.

For øvrig anføres det ikke å være grunnlag for tilbakeholdelse av betaling, da det er stilt 10 % sikkerhet for *"våre kontraktsforpliktelser"*.

Videre kommenteres de enkelte punktene i takstrapporten fra 15. oktober. Det bemerkes også at man burde fått rapporten tidligere, og ikke mer enn 3 måneder etter avholdt befaring.

Forbrukeren sender e-post til sin advokat 22. oktober 2012, der det opplyses at man har vært i kontakt med kommunen, og at saksbehandleren bekreftet at husets plassering ikke er korrekt i hht godkjenningen. Før huset kan godkjennes, opplyses det at det må "*søkes/leveres endringsmelding*". For øvrig opplyste saksbehandleren at man måtte være spesielt oppmerksom med hensyn til avstanden til nabogrensen. (Meldingen sendes fra advokaten til entreprenøren ca 5 uker senere - 28. november)

Entreprenøren opplyser i tilsvarende fra 5. mai 2013 at en annen takstmann foretok befaring 25. oktober 2012, og at påstandene om toleranseavvik på vegger da ble avkreftet, men det er ikke fremlagt noen rapport fra denne befaringen.

Forbrukerens første takstmann sender faktura stor 4 360 til forbrukeren 30. oktober 2010.

I klagen for nemnda opplyses det at forbrukeren mottok en faktura fra entreprenøren 30. oktober 2012 "*for milepæl klar for maling*". Det anføres imidlertid at boligen ikke var klar for dette, da det manglet "*stikkontakt i gang nede ved trappeløp, 2 stikkontakter i stor bod nede*", og fordi et "*el-rør stikker ca 2-3 cm inn i rommet (dårlig innstøping av rør i betong) i liten bod ned*". Dessuten hevdes det å ha vært "*huller og feil i betongen over alt, mange langt dypere enn 1 cm*". Det anføres at dette måtte rettes før forbrukeren kunne starte opp med sitt malerarbeid.

Det vises videre til at forbrukeren selv skulle montere kjøkkeninnredningen, men at han da oppdaget at "*det både manglet spikerslag*", og at "*vegger var skjeve*". Dette hevdes å ha medført et betydelig merarbeid.

Overnevnte forhold fremgår også av en e-post fra entreprenøren til forbrukerens advokat, der entreprenøren opplyser at han har vært behjelpelig med å montere spikerslag, selv om han anfører at *det* ikke er hans ansvar, da forbrukeren selv burde ha kontrollert at disse kom på rett plass. Det anføres at dette klart fremgår av kontraktens pkt 17. Entreprenøren opplyser imidlertid at han er villig til å "*skjære ut gips og montere spikerslag der det mangler*". Entreprenøren ber for øvrig om at forbrukeren fremskaffer "*papirer*" på "*andre aktører*" som nå anføres å arbeide på hans ansvarsretter.

Entreprenørens byggmester sender e-post til forbrukeren 6. november 2012 der han spør om forbrukeren har bestemt seg for om terrassen skal bygges større, eller om han skal fortsette sitt arbeid med rekkverket slik det er. Entreprenøren sender e-post om samme forhold senere samme dag, der han også opplyser at hans betongentreprenør, dersom det er aktuelt, ønsker å utføre endringsarbeidet med terrassen samtidig med at han skal støpe repos. Advokaten svarer 6. november at han avventer svar fra forbrukeren.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerens advokat 6. november 2012 der han opplyser at elektrikerens vil komme dagen etter for å "*ordne manglende punkter*". Da vil også en tømrer komme for å ordne spikerslag for kjøkkeninnredning.

I tillegg opplyses det at det er innhentet pris stor kr 16 000 inkl mva fra en betongentreprenør vedrørende utvidelse av terrassen. Avklaring ønskes snarest slik at rekkverket på terrassen kan slutføres.

Forbrukerens advokat svarer samme dag at forbrukeren har påpekt at terrassen er plassert feil i forhold til eiendomsgrenser, og at avstanden fra grensen nå er ca 4,80 m. Dersom terrassen utvides "*slik den fremstår på tegning*", anføres det å ville medføre at man kommer i konflikt med eiendomsgrensen. Det opplyses at det derfor ikke er ønskelig at den utvides. Det foreslås imidlertid at det heller fastsettes et prisavslag tilsvarende kostnaden med en eventuell utvidelse, eller eventuelt den besparelsen entreprenøren har hatt som følge av feil utførelse.

Entreprenøren opplyser samme dag at innhentet pris for eventuell utvidelse av terrassen er kr 16 000, og at det er viktig å få en rask avklaring om terrassen skal utvides eller ei.

Forbrukeren og hans advokat har engasjert en "ny" fagkyndig person som har befart boligen sammen med forbrukeren 9. november. Han oppsummerer inntrykkene i en e-post til forbrukerens advokat samme dag. Endelig rapport skal komme senere.

Det opplyses at en energirammeberegning som forbrukeren har mottatt fra entreprenøren ser ut til å vise at "*bygget tilfredsstiller kravene i TEK10*", men at det sjekkes nærmere vedrørende oppgitt U-verdi i grunnmur. For øvrig påvises en del andre forhold. Bl.a. hevdes det at det ikke er lufting bak nederste utvendige kledningsbord, og at det er mulig å se om det er benyttet museband. Bak hjørnebord hevdes mus å ha fri adgang til å klatre opp i veggen.

Forbrukeren anbefales å etterspørre dokumentasjon, i form av utfylte sjekklister fra entreprenørens kvalitetssikring. Dessuten anbefales det at det utføres "*utvidet kontroll*" med:

- Trykktesting av bygget for å sjekke byggets tetthet/luftlekkasjer, ref TEK10
- Fuktmåling av bygget hvis det har vært utsatt for regn under bygging og konstruksjonen har blitt lukket før dette har vært tørket ut skikkelig og kontrollmålt (dokumentasjon???)
- Termofotografering for å avdekke eventuelle skjulte kuldebroer

Advokaten sender overnevnte forhåndsrapport, med fotografier (ikke fremlagt for nemnda), til forbrukeren og entreprenøren, der han sammenfatter innholdet.

Forbrukerens advokat opplyser at forbrukeren vil innhente en trykktest for å avdekke eventuelle luftlekkasjer, samt foreta fuktmåling og termografering. Det anmodes om at entreprenøren fremlegger dokumentasjon på at arbeidene er fagmessig utført, og at det fremlegges en plan for det videre arbeidet.

I en e-post fra 12. november 2012 opplyser forbrukeren at han har forsøkt å montere kjøkkeninnredning, men at det viste seg at veggene var svært skjeve, langt ut over det som tillates i hht NS 3420. En vegg mot sør opplyses å helle 11 mm utover over en lengde på 1,8 meter, mens en vegg mot øst heller 15 mm utover på samme lengde. For øvrig hevdes det å være lokale skjevheter som er større enn det normen tillater. Det utelukkes ikke at også andre vegger er skjeve, da disse ikke er kontrollert.

Forbrukeren opplyser videre at han har hatt en navngitt person fra et annet byggefirma med på befaring "*angående ombygging av garasjeåpning*" ved "*at treverket flyttes innover slik at dryppkant kan gjøre funksjonen den er tiltenkt*". Kostnaden opplyses anslått til kr 10 – 20 000, avhengig av hvor mye av materialene som kunne gjenbrukes. Det opplyses for øvrig at vedkommende påpekte at "*vannbord over garasjeport ikke er innfelt i kledning*", og at det derfor vil renne vann gjennom og inn på innsiden av vannbordet. Dessuten anføres det at det ikke er fuget rundt vannbordene, slik at det nå er store gliper mellom kledning og vannbord. Det opplyses at fotografier medsendes, men disse er ikke fremlagt for nemnda.

Entreprenøren viser 13. november til at han har planlagt å ferdigstille sine arbeider i uke 48 i hht avtalt fremdriftsplan. Han hevder at det ikke er benyttet korrekt type rettholdt til måling av loddavvik og ujevnheter i kjøkken, men at han vil ta med korrekt måleverktøy og sjekke ved befaring. Det bemerkes for øvrig at det tidligere har blitt foretatt befaring med forbrukeren og hans takstmann *før* malerarbeidet ble igangsatt, og at man da, ved kontroll, ikke fant loddavvik.

Det vises ellers til at forbrukeren nå har trukket inn den tredje fagkyndige personen, og entreprenøren spør om han nå *kun* skal forholde seg til den siste.

Entreprenøren sender ny e-post til forbrukerens advokat 13. november 2012, der han opplyser at han samme dag har foretatt nye kontroller på bygget. Han bekrefter at det på yttervegger et par steder var avvik utover normalavvik, mens det ikke var slike avvik på betonggulv ved inngang til bod, selv om *det* opplyses å ha blitt påpekt av forbrukeren. Det opplyses at det nå vil bli foretatt en grundig gjennomgang *"opp i mot tidligere sjekklister"*, og at tilbakemelding med forslag om tiltak vil komme. For øvrig påpekes det at forbrukeren har påbegynt sin malingsbehandling, og at han derfor kunne ha avvist alt ansvar knyttet til behandlede overflater.

Vedrørende trykktesting opplyser entreprenøren at han normalt benytter eksterne til dette, men at han også har utstyr til å måle selv.

Elektrikeren opplyses å bli ferdig med sine utbedringsarbeider dagen etter.

Entreprenøren foreslår at han benytter den samme maleren som forbrukeren benytter til utbedring av malerarbeid der det er utført utbedring på allerede sparklet/malt flate, slik at fremdriften ikke hemmes.

Når det gjelder spørsmål knyttet til lufting av utvendig kledning, opplyses det at den ansvarlige for elementfabrikken er bortreist, men at han vil ta en kontroll av forholdet i kommende uke.

Entreprenøren sender ny e-post til forbrukerens advokat senere samme dag, der han opplyser at han vil utbedre vegger i 2. etasje der det er funnet loddavvik. Han vil *"så raskt som mulig"*, etter å ha fått tilkomst, *"få sparklet og malt veggene dette gjelder, sammen med utbedringer i kjeller etter elektriker"*. Det anmodes om snarlig tilbakemelding slik at malerfirma kan engasjeres.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerens advokat 14. november, der han opplyser at han *"følger avtalt fremdrift som sier at vi skal ferdigstille uke 48"*. Det påpekes imidlertid at forbrukeren stadig *"drøyer med å gi tilbakemeldinger"*, og at han dessuten *"til stadighet går tilbake på muntlige avtaler"*, noe som er til hinder for *"å få byggesaken til å gå smidig"*. Dersom forbrukeren ikke gir en skriftlig tilbakemelding om hva han aksepterer i løpet av dagen, opplyser entreprenøren at han *"må be om fristforlengelse"*.

Forbrukeren innhenter 14. november 2012 *"Anbud"* fra en betongentreprenør for støping av en 12 m lang og 0,6 m høy ringmur for garasje, samt for at garasjedekke som skal *"kobles til eksisterende dekke 11 m²"*. I tillegg skal det etableres garasjegulv stort 36 m² som skal isoleres med 5 cm skumplastisolasjon. Totalpris kr 64 375, der kr 18 125 gjelder gulvet.