

Protokoll i sak 705/2013

for

Boligtvistnemnda

02.04.14

Saken gjelder:

Entreprenørens krav om sluttoppgjør, samt forbrukernes reklamasjoner på utført arbeid, krav om dagmulkt og erstatning

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 12. oktober 2010 *"Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus"*. Forbrukerne kjøper en *"spesialtegnet"* enebolig, og vederlaget avtales i pkt 5.1 til kr 1 684 790.

I pkt 7.1 alternativ 2 avtales det at *"forbrukeren ikke skal besørge utført arbeider eller andre ytelser før overtakelsen"*, mens han i hht pkt 7.6 skal utføre diverse *"arbeider etter overtakelsen som angitt i leveransebeskrivelsen, jf. vedlegg A og vedlegg D"*. (Disse vedleggene er ikke fremlagt for nemnda)

I hht kontraktens pkt 8.2 alternativ 2, er entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtakelse 230 kalenderdager etter at han *"har fått beskjed om at kommunen har gitt igangsettingstillatelse og forbrukerne har stilt sikkerhet, jf. 6.2"*. Entreprenøren får imidlertid tillegg for eventuelle ferier som kommer i byggeperioden med henholdsvis 21 kalenderdager for sommerferie, og 7 kalenderdager for juleferie og det samme for påskeferie.

I pkt 17 *"Særlige bestemmelser"* avtales det bl.a. at:

Bygget leveres klar for maling.

En *"Fremdriftsplan"* datert 18. januar 2011 viser *"ferdigstillelse"* i løpet av utgangen av uke 19. Oppstarten i form av montering av *"Bærevegger/dragere"* er oppgitt utført i uke 1, mens *"Bjelkelag m/gulv"* er vist utført i uke 2. Planen korrigeres imidlertid 2 dager senere 20. januar. Da er det inntatt 1 uke ekstra for påskeferie samt en "post" for *"lydgulv og lydhimling"*. Ferdigstillelsen er dermed forskjøvet med 2 uker.

Forbrukerne mottar 3. februar 2011 *"pristilbud"* på *"lydgulv på arbeidsrom/kontor, lydhimling i sov l. etg., lydvegg mellom sov/kjøkken, himling i garasje, gulv i kott"*. Arbeid kr 29 889, materiell kr 19 650. Sum inkl mva kr 49 539. Den ene tegningen som er fremlagt for nemnda viser 1. etasje. Der er det for hånd påført en tekst om at veggen mellom kjøkken og soverom

Forbrukerne holder tilbake kr 124 729. Entreprenøren hevder 14. februar 2013 at det ikke lenger foreligger forhold som tilsier at det er grunnlag for tilbakeholdelsen. Han opplyser at han til nå har unnlatt å kreve renter av beløpet *"fordi denne saken har tatt veldig lang tid å få ordnet opp i"*. Han krever imidlertid renter fra 1. mars 2013 dersom forbrukerne ikke betaler innen da.

Entreprenøren fremmer sak for Boligtvistnemnda 19. april 2013. Det redegjøres for saken i hht overstående, og anføres at forbrukerne krever prisavslag lik tilbakeholdt beløp stort kr 124 729 pluss dagmulkt kr 18 051.

Partene blir ikke enige om sluttoppgjøret, og entreprenøren fremmer sak for Boligtvistnemnda 19. april 2013. Han oppgir at forbrukerne krever prisavslag lik tilbakeholdt beløp stort kr 124 729 pluss dagmulkt kr 18 051.

Forbrukerne engasjerer takstmann, og fremmer 13. desember 2013 krav om at entreprenøren skal betale/dekke følgende:

Ekstra byggelånsrenter for juli	16 249,60
Døgnmulkt	ca 20 000
Takstmann	12 225
Coop pga feilmontering (oppvaskmaskin)	2 412,50
Skade trapp se kontrakt	5 000
Egenandel skade tak	8 000
Oppfølging av bygg/kjøring etc	20 000
Ekstra arbeid pga reklamasjoner	<u>3 000</u>
Sum:	86 887,10

Vedørende takstmann kr 12 225 har forbrukeren i tillegg fremlagt en faktura stor kr 3 873 datert 29.11.13. Totalsummen blir da kr 90 760,10.

Selv om dette ikke utgjør hele det tilbakeholdte beløpet, poengterer forbrukerne at det fortsatt gjenstår arbeid, og at de har betalt opp i mot kr 40 000 for en ekstra lydisolering som hevdes ikke å fungere som forutsatt. Dessuten hevder de at entreprenøren bør gi en kompensasjon for 6 uker som de var uten bad opp pga *"slurv og sendrektighet"*.

Entreprenøren hevder bl.a. at forbrukerne har reklamert for sent på diverse forhold, men han er etter hvert villig til å utbedre enkelte.

2.2 Diverse reklamasjoner - Reklamasjonsfrist

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerer på en rekke forhold som bl.a. er medtatt i fremlagte takstrapporter, *en* fra 29. august 2013 etter oppgitt befaring 28. mai 2013, og *en* fra 27. november etter supplerende befaring 30. oktober 2013. Nemnda vil konkret behandle enkelte av forholdene i de nedenstående punktene, men noen tas samlet her. Fra første rapport gjelder det:

- *"Noe buler"* på veggplater i bad 1. etg. Takstmann opplyser at forbrukerne har opplyst at det ikke er montert kubbinger for hver 80 cm. Takstmann hevder at slike må monteres iflg. leverandørens leggeanvisning. (s. 52)
- Stor høydeforskjell i nedre kant plater bad 2. etg. Platene flukter ikke.
- Takstmannen opplyser at forbrukerne opplever at vegg mot vest beveger seg når sterk vind.
- Stor åpning mellom gulvlist og gulv midt på vegg mot vest.
- Flere registrerte småskader, spesielt på kjøkkeninnredning, forårsaket av bruk av sløvt blad, manglende bruk av maskeringstape som har ført til at silikon er dratt ut over større plate etc.
- Riper i parkett
- Skade på vinduskarm, merker etter fugeskum

Rapporten har med en rekke tekstede fotografier, bl.a. 2 som i tillegg til overnevnte forhold omtaler skjevt innsatte vinduer.

I den andre rapporten opplyser takstmannen bl.a. at han har *"utført ny visuell besiktigelse av småskader"*, og at det da ble konstatert *"kvistgjennomslag på dør og vinduskarmer (mangler forsegling av kvister) og feil på overflater"*. Det opplyses også at *"det er lavere himlingshøyde på soverommene, noe som sannsynligvis skyldes monterte lydbøylere på gulvbjelker"*. Forbrukerne har ikke fremsatt noe konkret krav knyttet til overnevnte forhold.

Entreprenøren anfører at forbrukerne har reklamert for sent på en rekke forhold med henvisning til at overtagelsen fant sted 1. juli 2011, men han har ikke konkret opplyst hvilke dette gjelder. Forbrukerne bestrider imidlertid at *de* kan ha reklamert for sent, bl.a. ved å vise til at det i referatet etter befaringen 14. februar 2012 avtales at *"Kunde holder tilbake det som gjenstår til alt er utbedret"*.

Når det gjelder forbrukernes reklamasjon på bevegelser i yttervegg ved kraftig vind, og utsagnet om "noe buler" på veggen i badet, anfører entreprenøren dessuten at disse forholdene ikke er nærmere dokumentert.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Nemnda henviser til bestemmelsene i lovens § 30 *Reklamasjon*, der det heter at:

Forbrukeren mistar retten til å gjera ein mangel gjeldande dersom det ikkje er gjeve melding til entreprenøren om at mangelen blir gjord gjeldande innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen. Ein mangel kan ikkje gjerast gjeldande seinare enn fem år etter overtakinga. Entreprenøren kan likevel ha teke på seg å svare for manglar i lengre tid.

Vil forbrukaren gjera gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga ved overtakinga, må dette gjerast så snart råd er dersom overtakinga skjer ved overtakingsforretning.

Når det blir halde seinare synfaring etter § 16, må forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga, så snart råd er.

Entreprenøren kan ikkje gjera gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen, om mangelen kjem av at entreprenøren eller nokon entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktaust eller i strid med heider og god tru elles.

Enkelte av forholdene må ha vært synlige for forbrukerne allerede ved overtakelsen, mens andre først kom til syne senere, men da med en sannsynlighetsovervekt for at det skjedde før avholdt ett-årsbefaring. Det er imidlertid ikke nedfelt noe om dette, verken i protokollen fra overtakelsen eller notatet fra sistnevnte befaring.

For de forhold som forelå ved overtakelsen måtte forbrukerne ha reklamert *"så snart råd er"* etter at de så eller burde ha sett de anførte manglene, det betyr innen få dager, mens de for de andre måtte reklamert *"innan rimeleg tid"*. Nemnda viser til at forbrukerne først tok initiativet til å fremlegge sine takstrapporter etter at entreprenøren hadde fremmet saken for nemnda, og at begge rapporter forelå til dels lenge etter at forbrukerne foretok befaring med takstmannen. Den første 3 måneder etter gjennomført befaring, den andre ca 1 måned etter befaring. Først ved fremleggelse av rapportene ble det reklamert over for entreprenøren, til tross for at forholdene må ha vært kjent vesentlig tidligere. Nemnda kommer følgelig til at forbrukerne for overnevnte forhold reklamerte for sent. De gis således ikke medhold.

2.3 Lydisolering

2.3.1 Partenes anførsler

Partene avholder ett-årsbefaring 26. november 2012. Referatet er skrevet av forbrukerne og signert av begge parter. I de 2 første punktene opplyses:

1. Alt ok i hht overtakelsespapirer
2. Mangler fra sist ok med unntak av skade på tapet i trappeoppgang og loftstue, ref. mål.

Det listes imidlertid også opp 4 andre forhold. I det andre av disse vises forbrukerne til at de har betalt ekstra for trinnlydplater og lydbøyler, men at det ikke virker som om lydisoleringen fungerer. Den ekstra isoleringen skulle etableres mellom kjøkken og et soverom i 1. etg., og mellom 2 soverom nede og rom oppe. Det opplyses i referatet at entreprenøren skal leie inn en takstmann for å undersøke forholdet. Det er imidlertid ikke fremlagt noe for nemnda som tilsier at så skjedde.

Forbrukerne anfører i tilsvaer fra 13. desember 2013 at de bestilte og kjøpte ekstra lydisolering for ca kr 40 000 i hht tilbud mottatt 3. februar 2011. De viser til påførte tekster om dette på tegninger, der det for hånd er angitt *"lydhimling"* og *"lydgulv"*, samt for veggen *"et ekstra gipslag på soveromsiden"*. I den første takstrappen datert 29. august 2013 opplyser forbrukernes takstmann at:

Forbrukerne opplyser at lydisolering mellom 1. og 2. etg. ikke er tilfredsstillende, til tross for betalt ekstra for god isolering. De hører trinnlyd i 1. etg. selv uten bruk av sko i 2. etg. Lydhimling opphengt med lydbøyler. Ikke åpnet konstruksjon, men ventil til ventilasjonsanlegg demontert. Ikke tetting rundt gjennomføringen. Dermed betydelig isoleringsreduksjon. Ukjent om det er tilstrekkelig tett mellom vegger og himling. Må demontere taklister og foreta tetting

Vedrørende ventilen er det fremlagt fotografi som viser manglende tetting.

I sitt tilsvaer fra 13. desember 2013 viser forbrukerne til at gulvsponplater *"på kontor og disp. rom loft"* ble trukket ut av leveransen. De hevder at dette skjedde fordi entreprenøren ga uttrykk for at disse var unødvendige fordi det skulle ligge parkett oppå. Entreprenøren har ikke kommentert forholdet, til tross for at han 25. mars 2011 bekrefter at forbrukerne skal få et fradrag stort kr 7 300 for at gulvplater ikke skal leveres.

I e-post til forbrukerne 14. februar 2013, bestrider entreprenøren at han forpliktet seg til å levere noe annet enn et *"forenklet lydsille mellom 1. og 2. etasje"*. Han påpeker at det er lagt *"trinnlydplater"* på gulv i 2. etg og montert *"gipsplater"* i himlingen i 1. etg, men da *uten* bruk av lydbøyler. Dersom lydbøyler hadde blitt benyttet hevder han at *"prisen på et sånt lydsille ville blitt noe helt annet enn det som dere har betalt for"*. Den leverte konstruksjonen bekreftes å medføre *"mer lyd gjennomgang enn det ville vært med fullstendig lydhimling"*, men det poengteres at forbrukerne ikke kunne *"forvente mer enn det som er avtalt her"*. I et tilsvaer fra 14. januar 2014 vedlegger han imidlertid en skisse som opplyses å vise hvordan gulvkonstruksjonen mellom 1. og 2. etasje i detalj er bygget opp mellom soverom nede og kontor/disp. oppe. Tegningen viser at det oppe er lagt 15 mm trinnlydplater (mineralullisolasjon) mellom 22 mm gulvsponplater og 15 mm parkett (til tross for overnevnte om at gulvsponplatene ble trukket ut av leveransen), mens himlingen nede viser en oppbygging med bl.a. lydbøyler og 1 lag gipsplater pluss 1 lag sponplater.

I sitt siste tilsvaer anfører entreprenøren at forbrukerne har reklamert for sent på mangelfull lydisolering, men han tilbyr seg likevel å foreta tetting rundt ventilen i himlingen for å hindre luftlydlekkasje, i hht anbefalingen i den første takstrappen.

Forbrukerne bestrider 12. mars 2014 at de har reklamert for sent, med henvisning til referatet etter befaringen 14. februar 2012 der det avtales at *"Kunde holder tilbake det som gjenstår til alt er utbedret"*.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Nemnda velger først å se på forholdet om hvorvidt forbrukerne har reklamert for sent. Det vises igjen til overnevnte første ledd i buofl § 30. I Rt-2010-103 er innholdet av den tilsvarende bestemmelsen i lov om avhending av fast eiendom nærmere klarlagt. Her slås det fast, under henvisning til forbrukerkjøpsloven § 27, at en reklamasjonstid på tre måneder fra forbrukeren oppdager de faktiske forhold normalt må være tilstrekkelig tid for *"å gi den ukyndige kjøperen tid til å konsultere sakkyndige med videre for nærmere avklaring og verifisering av reklamasjonsgrunnlaget, samt gi vedkommende noe tid til å områ seg"*, se avsnitt 66. På den andre siden skal det foreligge sterke grunner for å forlenge fristen ut over tre måneder. Nemnda finner at buofl § 30 første ledd i utgangspunktet må forstås på samme måte som avhendingslovas reklamasjonsregler.

Det legges til grunn at forbrukerne først ga uttrykk for sin misnøye med lydisoleringen ved ett-årsbefaringen 26. november 2012, dvs ca 16 måneder etter overtakelsen 1. juli 2011. De må imidlertid ha erfart forholdet vesentlig tidligere, og i alle fall mer enn 3 måneder før de tok det opp med entreprenøren. Forbrukerne har ikke fremlagt noen dokumentasjon som viser hvor god eller dårlig lydisoleringen faktisk. Nemnda behøver ikke å ta standpunkt til hva forbrukerne egentlig bestilte og kjøpte, da de uansett reklamerte for sent, og således ikke gis medhold. Det legges imidlertid til grunn at entreprenøren innen 1. august 2014 skal tette rundt ventilgjennomføringen i himlingen i kjøkkenet, som lovet i tilsvaret fra 11. mars 2014.

2.4 Fuging bad

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukernes takstmann foretar en supplerende befaring 30. oktober 2013, og rapporten foreligger 27. november. Han opplyser nå at forbrukerne *"i senere tid"* har oppdaget at det er en *"stor åpning mellom veggplater og fliser"* på badet, og at *"badet således ikke er tett i denne overgangen"*. Det fremlegges fotografier som opplyses å vise at det mangler silikonfuge mellom sokkellist og fliser.

I sitt tilsvare fra 11. mars 2014 anfører entreprenøren at forbrukerne har reklamert for sent, men han opplyser at han tross det er villig til å utføre tetting mellom sokkellist og fliser som anbefalt i rapporten.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at entreprenøren foretar fugetettingen innen 1. august 2014.

2.5 Utgift takstmann

2.5.1 Partenes anførsler

Forbrukerne krever i tilsvare fra 13. desember 2013 at entreprenøren skal dekke deres utgifter til takstmann. I tilsvaret kreves kr 12 225, men de har fremlagt dokumentasjon på en tilleggsgift stor kr 3 875, slik at totalbeløpet blir kr 16 100.

Entreprenøren har ikke konkret kommentert kravet.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne har ovenfor fått medhold i at entreprenøren kun skal utbedre 2 av en rekke påpekte forhold i takstrappportene. Det siste forholdet om manglende fugging burde imidlertid, etter nemndas vurdering, vært oppdaget allerede ved den første befaringen. På den annen side er det ikke tvilsomt at flere av de forhold takstmannen påpeker er forhold som entreprenøren ville ha måttet utbedre dersom det ikke var reklamert for sent. Nemnda kommer følgelig til at forbrukerne kun skal få dekket en del av sine utgifter til takstmann, skjønnsmessig fastsatt til kr 8 000.

2.6 Dagmulkt og byggelånsrenter

2.6.1 Partenes anførsler

Ved ett-årsbefaring 26. november 2012 anfører forbrukerne at overtakelsen av boligen skulle skjedd i uke 22 i 2011, men at den ble akseptert utsatt til uke 24, i hht revidert fremdriftsplan datert 20. januar 2011. De krever dagmulkt fra uke 24 og frem til overtakelsen 1. juli. Videre krever de *"renter fra overtakelse til midlertidig brukstillatelse forelå"*. I tilsvaret fra 13. desember 2013 er dagmulktkravet oppgitt til ca kr 20 000, mens renteutgiften oppgis til kr 16 249,60. Forbrukerne har dokumentert renteutgiften med en kontoutskrift fra banken som viser overnevnte beløp for tidsrommet 1. juli 2011 til 31. juli.

I en e-post til forbrukerne 14. februar 2013 viser entreprenøren til at forbrukerne krever dagmulkt for 11 kalenderdager fra mandag i uke 25 til overtakelsestidspunktet 1. juli 2011. Han avviser kravet med at han krevde ekstra byggetid på 1½ uke for merarbeid knyttet til lydisolering. (Er imidlertid inntatt i overnevnte fremdriftsplan)

Også kravet om renter frem til foreliggende midlertidig brukstillatelse avvises med at det vises til *"andre faktorer enn oss som spiller inn her og hvor lang tid det tar"*. Det anføres at forbrukerne selv hadde ansvaret for å få inn de nødvendige papirene (samsvarserklæringer) fra de som utførte grunnarbeidet og oppførte grunnmuren. I tillegg anfører entreprenøren at han *"ikke kan råde over behandlingstiden i kommunen"*.

Forbrukerne bestrider at *de* hadde noe ansvar for at det ikke forelå midlertidig brukstillatelse ved overtakelsen 1. juli 2011. Årsaken til at det ikke ble søkt om slik tillatelse før 3. august hevdes kun å skyldes en forglemmelse av entreprenøren. Forbrukerne anfører for øvrig at det var *de* som avdekket at det ikke var søkt før dette tidspunktet, ved å ta en telefon til kommunen der de fikk opplyst at de ikke hadde mottatt noen søknad. Da søknaden kom ble det dessuten gitt tillatelse samme dag.

I tilsvaret fra 11. mars 2014 anfører entreprenøren at det ikke er vesentlig at den midlertidige brukstillatelsen først forelå 3. august 2011, all den tid forbrukerne *"flyttet inn og tok boligen i bruk rett etter at overtagelsen fant sted"*.

Forbrukerne gir tilsvaret dagen etter. De bestrider ikke at de tok boligen i bruk umiddelbart etter overtakelsen 1. juli 2011, men de understreker at *"cluet"* er at de ikke fikk konvertert byggelånet før brukstillatelsen forelå 3. august, noe som medførte langt større rentekostnader enn om så hadde skjedd.

2.6.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser først til kontraktens pkt 8.2 alternativ 2, om avtalt byggetid. Der fremgår det at entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtakelse er 230 kalenderdager etter at han *"har fått beskjed om at kommunen har gitt igangsettingstillatelse og forbrukerne har stilt sikkerhet, jf. 6.2"*. Entreprenøren får imidlertid tillegg for eventuelle ferier som kommer i byggeperioden

med henholdsvis 21 kalenderdager for sommerferie, og 7 kalenderdager for juleferie og det samme for påskeferie.

I pkt 17 "*Særlige bestemmelser*" avtales det bl.a. at:

Bygget leveres klar for maling.

Det er ikke oppgitt noe om når byggetillatelsen eller finansieringsbeviset forelå, men i referatet fra et møte avholdt 9. februar 2011 skriver entreprenøren at det tidligere har vært avholdt et eget "*utvendig trekantmøte*", og at det da ble avtalt at "*trearbeider skulle påbegynnes i løpet av oktober*". Forbrukernes fremsatte krav om dagmulkt tyder på at de har lagt ca 1. november 2010 til grunn for start byggetid. Nemnda velger derfor å gjøre det samme. Med dette som utgangspunkt blir entreprenørens frist for overlevering 18. juni 2011, etter 244 kalenderdager (230 dager tillagt tid for ferie). Med overlevering 1. juli ble forsinkelsen på 12 dager. Entreprenøren skal betale dagmulkt for dette i hht buofl § 18 annet ledd. Avtalt vederlag i kontraktens pkt 5.1 er kr 1 684 790, men i hht entreprenørens tilbud fra 25. mars 2013, stort kr 49 539, og partenes kommunikasjon omkring dette, samt oppgitt fratrekk stor kr 7 300 i e-posten fra 25. mars 2011, kommer nemnda til at utgangspunktet for beregning av dagmulkt kan settes til kr 1 727 029. Dagsatsen blir da kr 1 727, og total dagmulkt kr 20 724.

Ved siden av dagmulkt krever forbrukerne erstatning for rentetap fra overtakelsen til midlertidig brukstillatelse ble gitt. Tapet skyldes at forbrukeren først fikk konvertert sitt byggelån til et ordinært huslån etter at brukstillatelse forelå. Bakgrunnen for at det kreves erstatning for renter og ikke dagmulkt, er at forbrukerne flyttet inn i boligen etter overtakelse 1. juli 2011.

Nemnda finner at forbrukeren bør få medhold i sitt krav på erstatning. Hvorvidt kravet skal hjemles i buofl § 19 andre ledd bokstav a eller i § 35, er det ikke nødvendig å ta eksplisitt standpunkt til. Det avgjørende er om entreprenøren ved mislighold av sine forpliktelser har påført forbrukerne et tap.

Når det gjelder tiden fra overtakelsen 1. juli 2011 til det forelå midlertidig brukstillatelse 3. august, legger nemnda til grunn at det var entreprenøren som forsinket prosessen. *Det* fremgår at forbrukerens grunnentreprenør fremla sin "*kontrollerklæring*" allerede 10. juli 2011, mens det var entreprenørens innleidde tømrerfirma som først fremla sin erklæring 3. august, samme dag som det ble søkt om og gitt brukstillatelse. Nemnda gir derfor forbrukeren medhold i at han fikk en høyere renteutgift i form av byggelånsrenter i ca 1 måned, enn om han hadde kunnet konvertere byggelånet 1 måned tidligere og fra da hatt et ordinært banklån. Den fremlagte bankutskriften viser at byggelånsrentene utgjorde kr 16 249,60. Oppgitt saldo tyder på at rentesatsen er på vel 8 %. Erfaringsmessig er renten på et ordinært huslån rundt 3 % lavere. Med det som grunnlag ville renteutgiften for den aktuelle måneden vært ca kr 10 000. Nemnda velger derfor skjønnsmessig å legge til grunn at forbrukerens ekstra renteutgift ble kr 6 250. Av dette utgjør skattefradraget på 28 % kr 1 750, slik at reell ekstraavgift ble kr 4 500. Nemnda kommer til at entreprenøren skal dekke dette beløpet.

2.7 Utbedring tak

2.7.1 Partenes anførsler

Det oppstår en høststorm 16. – 17. november 2013, og enkelte skader oppstår på forbrukernes tak. Forbrukerne har innmeldt naturskade til sitt forsikringsselskap, og selskapet engasjerer en takstmann som 29. november 2013 får i oppdrag å *"foreta nødvendige undersøkelser for å kunne fastslå skadeomfanget"*, samt skrive rapport og utarbeide skadetakst m.m. I hans takstrapport opplyses det bl.a. at:

Skadestedet ligger åpent og vind fra flere retninger kan være sterk på stedet. Spesielt vind fra sørvest kan skape sterkt vindtrykk

Videre opplyses det bl.a. at:

Storm har revet løs fem takstein ytterst mot dekkbordet over vindskien på ene gavlveggen på boligen. I tillegg har ca 6-7 stein løftet seg på midt på motsatt takside

Utbedringskostnaden er oppgitt til kr 3 500.

Under *"Konklusjon"* hevdes det at:

Skadeutviklingen har fortrinnsvis sammenheng med feil montasje av taksteinene. Det ses spiker i hver stein i nederste rad men ikke spiker eller andre festemidler i noen steiner mot gavlveggen og hvor skaden skjedde.

Selv om det opplyses at *"tilliggende steiner"* og *"øvrig del av tekking ikke er undersøkt"*, vises det til hva som generelt gjelder vedrørende stormsikring av takstein. Sider fra et aktuelt NBI-blad vedlegges.

Under *"Forbedringer"* angis det at:

Det er nødvendig å relegge all taktekking iht gjeldende bestemmelser

I sitt tilsvare til nemnda 14. januar 2014 opplyser entreprenøren at overnevnte rapport *"tas til etterretning"*, men han anfører at utbedring av tak *"ikke hører hjemme i denne saken som gjelder sluttoppgjør i forbindelse med kontrakt"*. Skaden opplyses å ville bli behandlet *"som en reklamasjon"*. I en e-post til forbrukeren 28. november 2013 skriver han at *"løse eller knuste takstein ikke nødvendigvis er en reklamasjon"*. Han opplyser at stein *"i moderat omfang"* og spesielt ved kilrenner kan oppføre seg slik *"i vintre med mye snø"*. Det påpekes at huseier derfor bør sjekke taket etter hver vinter og reparere det som eventuelt er ødelagt. Taksteinleverandørens brosjyre opplyses vedlagt. (Ikke fremlagt for nemnda) Forbrukeren svarer at det aldri har vært mye snø på taket, da tekkingen består av glassert stein. De anfører at de *"hele tiden"* har hevdet at det var noe løst på taket, uten at dette har blitt tilstrekkelig undersøkt av snekkere eller byggeleder.

I e-post fra 11.mars 2014 opplyser entreprenøren at han er villig til å feste all takstein langs takets randsoner i hht monteringsanvisningen for steinen, men at han er uenig i takstmannens konklusjon om at man da må legge om hele taket.

Forbrukerne krever i sitt tilsvare fra 13. desember 2013 at entreprenørens skal dekke deres egenandel til forsikringsselskapet stor kr 8 000. Nemndas sekretariatsleder stiller i den anledning følgende spørsmål til forbrukerne:

Er dette knyttet til taksten stor kr 3 500 for utbedring etter stormen? Hvis så, hvorfor da kr 8 000?

Forbrukerne svarer 12. mars 2014 at de har forstått det slik at:

Uansett hva taksten blir, så må man alltid betale 8 000, når det er en naturskade man tar det på.

2.7.2 Nemndas synspunkter

Entreprenøren har tilbudt seg å utbedre taket og feste taksteinen i randsonene i hht leverandørens monteringsanvisning. Nemnda legger til grunn at *det* innebærer en innrømmelse av at det foreligger en mangel, jfr buofl § 25, og at han også erkjenner plikt til å utbedre skadene på taket etter høststormen, taksert til kr 3 500 av forsikringsselskapets takstmann. I den grad det foreligger andre avvik fra leverandørens monteringsanvisning, kommer nemnda til at entreprenøren innen 1. august 2014 også skal utbedre disse forholdene. En slik løsning innebærer at forbrukerne ikke benytter seg av sin forsikring. De vil da heller ikke bli belastet med noen egenandel, og de får følgelig ikke medhold i kravet om kr 8 000.

2.8 Feierplattform på tak

2.8.1 Partenes anførsler

I e-post til forbrukerne 28. november 2013 opplyser en feieren at han ved feiing samme dag avdekket at adkomsten til røykløpet (pipa) ikke var tilfredsstillende. Han vedlegger et NBI-blad som viser forslag til utbedring. (Ikke fremlagt for nemnda)

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren samme dag.

I e-post fra 11. mars 2014 opplyser entreprenøren at han vil sørge for at det blir montert feieplata på taket i hht krav/anbefaling fra det lokale feiervesenet.

2.8.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at feierplattformen etableres innen 1. august 2014.

2.9 Feil montert oppvaskmaskin

2.9.1 Partenes anførsler

Forbrukerne krever at entreprenøren skal dekke en dokumentert kostnad stor kr 2 412,50 for nødvendig utbedring av et forhold knyttet til en anført feilmontert oppvaskmaskin.

På fakturaen fra servicefirmaet 7. mai 2013 er følgende tekst påført:

Avløpsslange ligger i beknip og dette tetter mot utpumping. Kontroll av låsmekanisme viser at maskinen er montert for høyt på høyre side slik at døren stopper mot festebrakett for maskinen. Justering av maskinen og prøvekjørt. Ok.

Entreprenøren har ikke kommentert forholdet eller kravet, ut over å generelt hevde at det for de fleste forhold er reklamert for sent.

2.9.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at entreprenøren ikke har bestridt at han hadde ansvaret for leveringen og monteringen av oppvaskmaskinen, og at mangelen var av en slik karakter at forbrukeren ikke uten videre kunne avdekke den før avløpet gikk tett. Forbrukeren har derfor ikke reklamert for sent, jfr buofl § 30 første ledd, og redegjørelsen i overstående pkt 2.3.2. Nemnda kommer følgelig til at entreprenøren skal dekke forbrukernes utgift stor kr 2 412,50.

2.10 Skade på trapp

2.10.1 Partenes anførsler

Forbrukerne krever at entreprenøren skal gi prisavslag stort kr 5 000 for hakk i innvendig trapp.

Entreprenøren aksepterer kravet, senest i tilsvaer 14. januar 2014.

2.10.2 Nemndas synspunkt

Nemnda legger til grunn at entreprenøren skal gi prisavslag som lovet, stort kr 5 000 for hakk i innvendig trapp

2.11 Egeninnsats oppfølging og reklamasjoner m.m.

2.11.1 Partenes anførsler

I tilsvaer fra 13. desember 2013 krever forbrukerne at entreprenøren skal gi dem en økonomisk kompensasjon stor kr 20 000 for deres merarbeid knyttet til "*oppfølging av bygg/kjøring etc*", og kr 3 000 for deres "*ekstra arbeid pga reklamasjoner*". De hevder at entreprenøren hadde manglende styring og kontroll med byggeprosessen, og at de derfor selv måtte påta seg å utføre en rekke oppgaver som skulle vært i varetatt av entreprenøren. Hele prosjektet hevdes å være preget av "*lemfeldigheter*" og arbeid som måtte gjøres om igjen, og entreprenøren hevdes å ha anvendt "*over 20 forskjellige snekkere på huset*", mens han selv var "*fraværende i oppfølging av prosjektet*". Med grunnlag i dette hevder forbrukerne at det forelå en "*gjensidig forståelse*" om at de skulle få en kompensasjon for det ekstraarbeidet dette førte til for dem.

I sitt tilsvaer 14. januar 2014 bestrider entreprenøren at han har lovet forbrukerne noen slik kompensasjon.

2.11.2 Nemndas synspunkter

Nemnda har en viss forståelse for forbrukernes frustrasjon, og ser ikke bort i fra at de har hatt diverse merarbeid knyttet til byggeprosessen og egen oppfølging av denne. På den annen side er dette en type kostnader som normalt ikke tilkjennes ved en nemndsbehandling som denne. Nemnda ser i dette tilfellet ingen spesiell grunn til å fravike gjeldende praksis. Forbrukerne gis således ikke medhold.

2.12 Tilbakeholdt beløp og forsinkelsesrenter

2.12.1 Partenes anførsler

Forbrukerne holder tilbake kr 124 729 ekskl eventuelle forsinkelsesrenter. I et møtereferat etter befaring 14. februar 2012 skriver forbrukerne bl.a. at "*Kunde holder tilbake det som gjenstår til alt er utbedret*". Det fremlagte referatet er kun signert av forbrukerne.

Det avholdes ett-årsbefaring 26. november 2012. Referatet er skrevet av forbrukerne og signert av begge parter. I de 2 første punktene opplyses:

1. Alt ok i hht overtakelsespapirer
2. Mangler fra sist ok med unntak av skade på tapet i trappeoppgang og loftstue, ref. mål.

Det listes imidlertid opp 4 andre gjenstående forhold. I det første opplyses det at plater i badet har gått 1 – 2 mm fra hverandre i skjøter, at entreprenøren skal undersøke hva som eventuelt kan gjøres med dette, og om det utgjør en fare for fuktgjennomtrengning.

I det andre punktet vises det bl.a. til at forbrukerne har betalt ekstra for trinnlydplater og lydbøyler (jfr. pkt. 2.3 ovenfor) mens det i det tredje punktet anføres at overtakelsen av boligen skulle skjedd i uke 24. (Jfr. pkt 2.6 ovenfor)

I det siste punktet opplyses det at entreprenøren i januar 2013, skal "*ordne med maler til å utbedre skade på tapet i trapperom og loftstue*".

Entreprenøren undersøker forholdet med platene, og gir tilbakemelding om at de oppståtte sprekkeene må anses som normalt. Han skaffer maler og utfører malerarbeid som lovet. I e-post til forbrukerne 14. februar 2013 viser han til at han til nå har unnlatt å kreve renter av utestående beløp kr 124 729 inkl mva. *"fordi denne saken har tatt veldig lang tid å få ordnet opp i"*. Nå hevdes det imidlertid at det ikke lenger foreligger forhold som tilsier at det er grunnlag for tilbakeholdelse. Dermed anmoder han om at forbrukerne betaler innen 1. mars 2013. Dersom så ikke skjer, opplyser han at renter vil påløpe.

Forbrukerne svarer omgående at *"Dette vil ikke bli betalt. Dere vil høre fra vår advokat"*, uten at så skjer.

2.12.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at det var en rekke mangler som ble påpekt og utbedret i tiden fra overtakelsen 1. juli 2011 og frem til 14. februar 2013 da entreprenøren sendte sitt krav om full innbetaling, men da uten å kreve forsinkelsesrenter. I hht overstående er forbrukerne tilkjent kr 40 636,50, men det gjenstår fortsatt en del forhold som entreprenøren skal utbedre innen 1. august 2014. Nemnda kommer skjønnsmessig til at forbrukeren kan holde tilbake kr 20 000 for disse inntil utbedringen er gjennomført. Forbrukerne skal følgelig innbetale kr 64 092,50 (124 729 – 40 636,50 – 20 000) innen 2 uker etter mottaket av nemndas vedtak. De skal videre betale forsinkelsesrenter av samme beløp fra 14. februar 2013 til betaling skjer. De siste kr 20 000 skal betales omgående når gjenstående utbedringer i hht nemndas vedtak er utført.

3. Konklusjoner

- Entreprenøren skal innen 1. august 2014 sette rundt ventilgjennomføring i himling i kjøkken
- Entreprenøren skal innen 1. august 2014 foretar fugetetting mellom veggfliser og sokkellist i bad
- Entreprenøren skal betale dagmulkt stor kr 20 724 for 12 dagers forsinket overlevering
- Entreprenøren skal betale forbrukerne for deres ekstra renteutgift i tidsrommet 1. juli til 3. august 2011, skjønnsmessig fastsatt til kr 4 500
- Entreprenøren skal innen 1. august 2014 utbedre taket og feste taksteinen i randsonene i hht leverandørens monteringsanvisning. I den grad det foreligger andre avvik fra leverandørens anvisning, skal også disse forhold utbedres.
- Forbrukerne gis ikke medhold i at entreprenøren skal betale dem kr 8 000 for bruk av egenandel på forsikring
- Entreprenøren skal dekke en del av forbrukernes utgifter til takstmann, skjønnsmessig fastsatt til kr 8 000.
- Entreprenøren skal innen 1. august 2014 etablere nødvendig feieplattform på taket
- Entreprenøren skal dekke forbrukernes utgift stor kr 2 412,50 til utbedring av mangel knyttet til feilmontert oppvaskmaskin..
- Entreprenøren skal gi prisavslag som lovet, stort kr 5 000 for hakk i innvendig trapp
- Forbrukerne skal betale kr 64 092,50 (124 729 – 40 636,50 – 20 000) innen 2 uker etter mottaket av nemndas vedtak. De skal videre betale forsinkelsesrenter av samme beløp fra 14. februar 2013 til betaling skjer. De siste kr 20 000 skal betales omgående når gjenstående utbedringer i hht nemndas vedtak er utført.

112 skal bygges opp med 6 tommers bindingsverk *"med et ekstra gipslag på soveromsiden"*, samt at det skal etableres *"lydhimling"*. Slik himling skal det også være i soverom 111. På en tegning av 2. etasje er det for hånd påført at det skal være *"lydgulv"* i rom 215 merket *"Arb./kontor"* og i rom 264 merket *"Disp."* Disse rommene befinner seg over de 2 nevnte soverommene under.

Partene avholder 9. februar 2011 *"ordinært trekantmøte vedr. innredningsdetaljer"*. Entreprenørens selger (samme som signerte kontrakten) skriver referatet. Det fremgår at det tidligere har vært avholdt et eget *"utvendig trekantmøte"*. Da opplyses det avtalt at *"trearbeider skulle påbegynnes i løpet av oktober"*, mens det nå vises til at det oppsto en forsinkelse til 19. november pga *"forsinkelser på vinduslevering til tomten"*. Det vises videre til at avtalt byggetid er 230 kalenderdager. (Pluss ferier)

Forbrukerne opplyses å være bekymret for fremdriften, spesielt dersom det er slik at snekkerne kun skal arbeide 2½ dag pr uke, med henvisning til hva som skjedde sist uke. Det opplyses også at arbeidet med takstein skulle vært påbegynt for 14 dager siden, mens det enda ikke er påbegynt. (*Fremdriftsplanen fra 20. januar viser imidlertid at takstein først skal legges i uke 7 – 8, mens man nå er i uke 6*) Det avtales for øvrig en rekke aktiviteter som entreprenørens selger skal ta seg av for forbrukerne. Bl.a. skal han sørge for at *"Rør og El montasje trekkes ut av leveransen"* og innhente diverse tilbud. En fremdriftsplan utarbeidet av byggelederen opplyses vedlagt.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 25. mars 2011 der han viser til et vedlegg (ikke fremlagt for nemnda) med en oversikt over *"endringer som er registrert til nå"*. Et fradrag for *"gulvplater på kontor og disp. rom loft"* opplyses å utgjøre kr 7 300.

Det avholdes overtakelsesforretning 1. juli 2011. I protokollen som signeres av begge parter opplyses det at overtakelsen av byggearbeidene skjer *"i hht avtale datert 12.10.2010 (kontraktsdatoen) og 27.10.2010"*. (Sistnevnte avtale ikke fremlagt for nemnda) Det listes opp 14 forhold som skal utbedres innen august 2011.

Grunnentreprenøren signerer sin *"Kontrollerklæring"* 10. juli 2011, og krysser av for at det for hans ansvarsområder kan søkes midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Entreprenøren signerer *"Ferdigmelding"* 3. august 2011, og søker kommunen om midlertidig brukstillatelse samme dag. Også en opplyst manglende *"Kontrollerklæring"* for *"trearbeid/betongarbeid"* er datert denne dagen. (Entreprenøren hadde åpenbart engasjert et byggmesterfirma til oppføringen av bygget)

Forbrukerne mottar en faktura stor kr 124 729 med forfallsdato 30. september 2011. Det vises til eget vedlegg, men dette er ikke fremlagt for nemnda. (*Beløpet er det samme som det tilbakeholdte.*)

Partene møtes til befaring 14. februar 2012. Forbrukerne skriver referat. Det listes opp en relativt lang rekke forhold som kreves utbedret. I et punkt om *"Hakk i trinn på trapp"* opplyses det at *"Byggherre tilbys avslag i pris på kr 5 000 i kompensasjon for dette"*. Referatet avsluttes med at *"Kunde holder tilbake det som gjenstår til alt er utbedret"*. Det fremlagte referatet er kun signert av forbrukerne.

Entreprenøren sender brev til forbrukerne 17. februar 2012. I dette opplyses det at det vedlegges en *"kopi av liste på mangler utarbeidet den 14.02 og underskrevet av alle til stede på befaring"*. (Ikke fremlagt for nemnda, men *må* bety at også entreprenøren har signert på overnevnte referat) Entreprenøren lister opp 5 forhold som opplyses foreløpig *"gjort"*. Ett av disse gjelder en henvendelse til låsesmed, ett annet en innmeldt reklamasjon til en dørleverandør. De øvrige forholdene angitt i referatet anføres det at det *"jobbes med"*, og at man vil få *"komme tilbake til dette"*.

Entreprenøren påpeker for øvrig forbrukernes ansvar for *"vedlikehold av dører og vinduer"* og at det i det også *"inngår smøring av låser"*. I den grad feil med balkongdør og ytterdør skyldes manglende smøring, opplyser entreprenøren at forbrukerne selv må betale *"regning fra låsesmed/dørleverandør"*.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 19. april 2012 om *"oppstart på reklamasjonsarbeidet hos dere"*. Omfanget opplyses å fremgå av en liste som ble skrevet *"da jeg var hos dere"*. (Referatet fra møtet 14. februar?) Planlagt start i form av arbeid med baderompanel i ett baderom oppgis til 2. mai, og arbeidene antas å vare også ut neste uke.

Den byggmesteren som utførte byggearbeidet for entreprenøren sender e-post til entreprenøren 25. oktober 2012. Han opplyser at han var hos forbrukerne dagen før og at *"alt på overtakelsesprotokollen er ok"*. Han hevder at den ene av forbrukerne har signert på at det stemmer. Han lister imidlertid opp diverse forhold, bl.a. fra referatet fra 14. februar, som fortsatt gjenstår:

- Takstein rundt takvinduer ligger ikke bra
- Dør til sov 1, silikon mellom karm og terskel må fikses
- Noe skade på tapet ved kjøkken/stue
- Kjøkken. Ny silikon bak komfyrtopp
- Dekke på balkong 2 etg er løs
- Pakning på dører loftstue/kontor
- Bad 1 etg, plater montert skjevt over dør. Hakk i plate ved WC
- Det er fortsatt knak i yttervegg stue

Det avholdes ett-årsbefaring 26. november 2012. Referatet er skrevet av forbrukerne og signert av begge parter. I de 2 første punktene opplyses:

1. Alt ok i hht overtakelsespapirer
2. Mangler fra sist ok med unntak av skade på tapet i trappeoppgang og loftstue, ref. mål.

Det listes imidlertid opp 4 andre gjenstående forhold. I det første opplyses det at plater i badet har gått 1 – 2 mm fra hverandre i kjøter, at entreprenøren skal undersøke hva som eventuelt kan gjøres med dette, og om det utgjør en fare for fuktgjennomtrengning.

I det andre punktet vises det til at forbrukerne har betalt ekstra for trinnlydplater og lydbøyler, men at det ikke virker som om lydisoleringen fungerer. Det opplyses at entreprenøren skal leie inn en takstmann for å undersøke forholdet.

I det tredje punktet hevdes det at overtakelsen av boligen skulle skjedd i uke 22, men at den ble akseptert utsatt til uke 24. Forbrukerne krever dagmulkt fra uke 24 og frem til overtakelsen, og *"renter fra overtakelse til midlertidig brukstillatelse forelå"*.

I det siste punktet opplyses det at entreprenøren i januar 2013, skal *"ordne med maler til å utbedre skade på tapet i trapperom og loftstue"*.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 14. februar 2013, det han redegjør for hva som har skjedd vedrørende overnevnte 4 forhold tatt opp ved ett-årsbefaringen. De små sprekke mellom panelplatene i badet hevdes tatt opp med leverandøren, og han hevdes å ha opplyst at de kun skyldes *"naturlig tørk av veggen bak"*, og at *"membraneffekten"* ikke svekkes.

Vedrørende ekstra lydisolering hevdes forbrukerne å ha anført at de har betalt kr 42 539 for dette, men *det* bestrides med henvisningen til tilbudet fra 3. februar 2011 stort kr 49 539. Entreprenøren viser til at dette også inneholder poster som ikke gjelder lydisoleringen. (Himling garasje og gulv i kott) Han opplyser at det er levert et *"forenklet lydskilde mellom 1. og 2. etasje"* ved at det er lagt *"trinnlydplater"* på gulv i 2. etg og montert *"gipsplater"* i himlingen i 1. etg, men da uten bruk av lydbøyler. Dersom lydbøyler hadde blitt benyttet hevder han at *"prisen på et sånt lydskilde ville blitt noe helt annet enn det som dere har betalt for"*. Den leverte konstruksjonen bekreftes å medføre *"mer lydgjennomgang enn det ville vært med fullstendig lydhimling"*, men det poengteres at forbrukerne ikke kunne *"forvente mer enn det som er avtalt her"*. Entreprenøren viser ellers til en e-post der det skal fremgå at han påberopte seg 1½ uke ekstra byggetid på grunn av ekstraarbeidet. (Ikke fremlagt for nemnda)

Det vises til at forbrukerne krever dagmulkt for 11 kalenderdager fra mandag i uke 25 til overtakelsestidspunktet 1. juli 2011. Kravet avvises med henvisning til overnevnte krav om ekstra byggetid. Også kravet om renter frem til foreliggende midlertidig brukstillatelse avvises med at det vises til *"andre faktorer enn oss som spiller inn her og hvor lang tid det tar"*. Det anføres at forbrukerne selv hadde ansvaret for å få inn de nødvendige papirene (samsvarserklæringer) fra de som utførte grunnarbeidet og oppførte grunnmuren. I tillegg anfører entreprenøren at han *"ikke kan råde over behandlingstiden i kommunen"*.

Når det gjelder avtalt malerarbeid vises det til dette nå er utført av en autorisert maler.

Entreprenøren opplyser at han til nå har unnlatt å kreve renter av utestående beløp kr 124 729 inkl mva. *"fordi denne saken har tatt veldig lang tid å få ordnet opp i"*. Nå hevdes det imidlertid at det ikke lenger foreligger forhold som tilsier at det er grunnlag for tilbakeholdelse. Dermed anmoder han om at forbrukerne betaler innen 1. mars 2013. Dersom så ikke skjer, opplyser han at renter vil påløpe.

Forbrukerne svarer omgående at *"Dette vil ikke bli betalt. Dere vil høre fra vår advokat"*. Entreprenøren svarer med at han vil sende saken til Boligtvistnemnda.

Entreprenøren fremmer sak for Boligtvistnemnda 19. april 2013. Det redegjøres for saken i hht overstående, og anføres at forbrukerne krever prisavslag lik tilbakeholdt beløp stort kr 124 729 pluss dagmulkt kr 18 051.

Forbrukerne har hatt problemer med en innebygd oppvaskmaskin. De søker 7. mai 2013 hjelp av en servicemann fra et elektrofirma som på en faktura stor kr 2 412,50 bl.a. skriver at *"Avløpsslange ligger i beknip og dette tetter mot utpumping. Kontroll av låsmekanisme viser at maskinen er montert for høyt på høyre side slik at døren stopper mot festebrakett for maskinen. Justering av maskinen og prøvekjørt. ok"*.

Forbrukerne engasjerer en takstmann som besiktiger boligen 28. mai 2013. De anmoder nemndas sekretariat om utvidet svarfrist på entreprenørens klage, da de først vil ha rapporten fra takstmannen. Den foreligger først 29. august 2013. "Stikkord" fra konklusjoner:

- Veggplater på bad 1. etg. buler noe ut. I flg. forbrukerne ikke montert kubbinger for hver 80 cm. Må monteres iflg. leverandørens leggeanvisning. Betyr at platene må demonteres og nye plater monteres
- Stor høydeforskjell i nedre kant plater bad 2. etg. Platene flukter ikke.
- Forbrukerne opplever at vegg mot vest beveger seg når sterk vind. Tidligere også knirk, men ikke lengre etter at entreprenøren foretok utbedring
- Stor åpning mellom gulvlist og gulv midt på vegg mot vest. Mulig vegg og gulv *"ikke har kontakt med hverandre"*. Må åpne for eventuell besiktigelse
- Forbrukerne opplyser at lydisolering mellom 1. og 2. etg. ikke er tilfredsstillende, til tross for betalt ekstra for god isolering. De hører trinnlyd i 1. etg. selv uten bruk av sko i 2. etg. Lydhimling opphengt med lydbøyler. Ikke åpnet konstruksjon, men ventil til ventilasjonsanlegg demontert. Ikke tetting rundt gjennomføringen. Dermed betydelig isoleringsreduksjon. Ukjent om det er tilstrekkelig tett mellom vegger og himling. Må demontere taklister og foreta tetting
- Flere registrerte småskader, spesielt på kjøkkeninnredning, forårsaket av bruk av sløvt blad, manglende bruk av maskeringstape som har ført til at silikon er dratt ut over større plate etc.
- Riper i parkett
- Skade på vinduskarm, merker etter fugeskum

Generelt opplyses det at *"boligen bærer for øvrig preg av hastverksarbeid og slurv, og overflater hadde ved overtakelse flere skader, dette gjelder spesielt kjøkkeninnredning"*.

Rapporten har med en rekke tekstede fotografier, bl.a. to som i tillegg til overnevnte forhold omtaler skjevt innsatte vinduer.

Forbrukerne vil ikke gi tilsvaret til nemnda før de har fått takstmannen til å foreta en supplerende befaring. Den finner sted 30. oktober 2013, og rapporten foreligger 27. november. Det opplyses nå at forbrukerne *"i senere tid"* har oppdaget at det er en *"stor åpning mellom veggplater og fliser"* på badet, og at *"badet således ikke er tett i denne overgangen"*. Takstmannen fremlegger fotografier som opplyses å vise at det mangler silikonfuge mellom sokkellist og fliser, men han påpeker at membranen er synlig i overgangen, og at *det* tyder på at den er påført i overgangen mellom vegg og sokkelfliser.

For øvrig bemerkes det at membranen skal føres opp ca 50 mm bak veggplatene, i hht panelplateleverandørens anvisning, men det hevdes *ikke* at *det ikke* er gjort.

Videre opplyses det at det nå ble *"utført ny visuell besiktigelse av småskader"*, og at det da ble konstatert *"kvistgjennomslag på dør og vinduskarmer (mangler forsegling av kvister) og feil på overflater"*. Det opplyses også at *"det er lavere himlingshøyde på soverommene, noe som sannsynligvis skyldes monterte lydbøyler på gulvbjelker"*.

I e-post til forbrukerne 28. november 2013 opplyser en feieren at han ved feiing samme dag avdekket at adkomsten til røykløpet (pipa) ikke var tilfredsstillende. Han vedlegger et NBI-blad som viser forslag til utbedring. (Ikke fremlagt for nemnda) Dessuten påpeker han at *"en del takstein var ødelagt og noen var løse"*.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren samme dag med beskjed om at *"i dag da feier var på taket ble det oppdaget løses takstein"*.

Entreprenøren svarer omgående at *"løse eller knuste takstein ikke nødvendigvis er en reklamasjon"*. Han opplyser at stein *"i moderat omfang"* og spesielt ved kilrenner kan oppføre

seg slik *"i vintre med mye snø"*. Det påpekes at huseier derfor bør sjekke taket etter hver vinter og reparere det som eventuelt er ødelagt. Taksteinleverandørens brosjyre opplyses vedlagt. (Ikke fremlagt for nemnda) Forbrukeren svarer at det aldri har vært mye snø på taket, da tekkingen består av glassert stein. De hevder for øvrig at de *"hele tiden"* har hevdet at det var noe løst på taket, uten at dette har blitt tilstrekkelig undersøkt av snekkere eller byggeleder.

Etter en storm 16. – 17. november 2013 har forbrukerne innmeldt naturskade til sitt forsikringsselskap. Selskapet engasjerer en takstmann som 29. november 2013 får i oppdrag å *"foreta nødvendige undersøkelser for å kunne fastslå skadeomfanget"*, samt skrive rapport og utarbeide skadetakst m.m. I hans takstrapport opplyses det bl.a. at:

Skadestedet ligger åpent og vind fra flere retninger kan være sterk på stedet. Spesielt vind fra sørvest kan skape sterkt vindtrykk

Videre opplyses det bl.a. at:

Storm har revet løs fem takstein ytterst mot dekkbordet over vindskien på ene gavlveggen på boligen. I tillegg har ca 6-7 stein løftet seg på midt på motsatt takside

Utbedringskostnaden er oppgitt til kr 3 500.

Under *"Konklusjon"* hevdes det at:

Skadeutviklingen har fortrinnsvis sammenheng med feil montasje av taksteinene. Det ses spiker i hver stein i nederste rad men ikke spiker eller andre festemidler i noen steiner mot gavlveggen og hvor skaden skjedde.

Selv om det opplyses at *"tilliggende steiner"* og *"øvrig del av tekking ikke er undersøkt"*, vises det til hva som generelt gjelder vedrørende stormsikring av takstein. Sider fra et aktuelt NBI-blad vedlegges.

Under *"Forbedringer"* angis det at:

Det er nødvendig å relegge all taktekking iht gjeldende bestemmelser

Kommunen sender e-post til forbrukerne og entreprenøren 2. desember 2013 der de opplyser at de formeldt sett ikke krever at forholdet med manglende adkomst til pipa utbedres. De opplyser imidlertid at de vil nedlegge forbud mot bruk av pipa dersom dette ikke gjøres, men at *de* ikke er part i saken mellom partene.

Forbrukerne gir tilsvar til nemnda 13. desember 2013, dvs neste 8 måneder etter at entreprenøren fremmet saken. De hevder at entreprenøren hadde manglende styring og kontroll med byggeprosessen, og at de derfor selv måtte påta seg å utføre en rekke oppgaver som skulle vært i varetatt av entreprenøren. Hele prosjektet hevdes å være preget av *"lemfeldigheter"* og arbeid som måtte gjøres om igjen, og entreprenøren hevdes å ha anvendt *"over 20 forskjellige snekkere på huset"*, mens han selv var *"fraværende i oppfølging av prosjektet"*. Med grunnlag i dette hevder forbrukerne at det forelå en *"gjensidig forståelse"* om at de skulle få en kompensasjon for det ekstraarbeidet dette førte til for dem. Dessuten påpeker de igjen at oppstarten skjedde mye senere enn avtalt, slik dette også fremgår i referatet fra møtet 9. februar 2011.

Forbrukerne står fast ved at de bestilte og kjøpte ekstra lydisolering, bl.a. ved å vise til påførte tekster på tegningene. De bestrider at det ikke skulle leveres lydbøyler til himlingene i de 2 soverommene nede, der det anføres avtalt at det skulle etableres "*lydhimlinger*", men det vises til at gulvsponplater ble trukket ut fordi entreprenøren ga uttrykk for at disse var unødvendige fordi det skulle ligge parkett oppå. Forbrukerne viser også til referatet fra ett-årsbefaringen 26. november 2012 der de i pkt B bl.a. opplyses at "*entreprenøren skal leie inn en takstmann for å undersøke forholdet*" med lydisolering.

For øvrig nevnes diverse eksempler på problemer som oppstod i byggeperioden, men det erkjennes at disse etter hvert ble løst, selv om det anføres at det medførte betydelig egeninnsats.

Forbrukerne bestrider at *de* hadde noe ansvar for at det ikke forelå midlertidig brukstillatelse ved overtakelsen 1. juli 2011. Årsaken til at det ikke ble søkt om slik tillatelse før 3. august hevdes *kun* å skyldes en forglemmelse av entreprenøren. Forbrukerne anfører for øvrig at det var *de* som avdekket at det ikke var søkt før dette tidspunktet, ved å ta en telefon til kommunen, der de fikk opplyst at *de* ikke hadde mottatt noen søknad. Da søknaden kom ble det dessuten gitt tillatelse samme dag.

Forbrukerne anfører videre at de "*har undertegnet i kontrakt en gjensidig forståelse for at det ikke ville bli utbetalt mer før alt var ferdig*". (Viser trolig til siste setning i referatet fra 14. februar 2012) De hevder at det fortsatt gjenstår arbeid, så som "*noe listverk*", og "*ulyden på taket*", samt at de viser til at de nå har fått beskjed om at det mangler adkomst for feier på taket, og en anførsel fra en takstmann om løse takstein og stein som ikke er riktig lagt. Dermed anfører de at de trolig har holdt tilbake en for lavt beløp, men de opplyser at det som er tilbakeholdt står på en sperret konto.

Forbrukerne fremsetter krav om at entreprenøren skal betale/dekke følgende:

Ekstra byggelånsrenter for juli	16 249,60
Døgnmulkt	ca 20 000
Takstmann	12 225
Coop pga feilmontering (oppvaskmaskin)	2 412,50
Skade trapp se kontrakt	5 000
Egenandel skade tak	8 000
Oppfølging av bygg/kjøring etc	20 000
Ekstra arbeid pga reklamasjoner	3 000
Sum:	86 887,10

Vedørende takstmann kr 12 225 har forbrukeren i tillegg fremlagt en faktura stor kr 3 873 datert 29.11.13. Totalsummen blir da kr 90 760,10.

Selv om dette ikke utgjør hele det tilbakeholdte beløpet, poengterer forbrukerne at det fortsatt gjenstår arbeid, og at de har betalt opp i mot kr 40 000 for en ekstra lydisolering som hevdes ikke å fungere som forutsatt. Dessuten hevder de at entreprenøren bør gi en kompensasjon for 6 uker som de var uten bad opp pga "*slurv og sendrektighet*".

Entreprenøren gir tilsva 14. januar 2014. Han vedlegger en skisse som opplyses å vise hvordan gulvkonstruksjonen mellom 1. og 2. etasje er bygget opp mellom soverom nede og kontor/disp. oppe. Det vises bl.a. at der er lagt 15 mm trinnlydplater (mineralullisolasjon) mellom 22 mm sponplater og 15 mm parkett oppe, mens himlingen nede er bygget opp med bl.a. lydbøyler og 1 lag gipsplater pluss 1 lag sponplater.

Vedrørende anførte bevegelser i yttervegg ved kraftig vind, anføres det at forholdet ikke er dokumentert. Det samme gjelder for størrelsen på "buen" på veggen i badet, nevnt i takstrappen fra 29. august 2013. Vedrørende anførte riper og skader på overflater, anføres det at disse ikke kan påberopes etter at boligen er overtatt og innflyttet.

Entreprenøren bestrider at han har lovet forbrukerne noen kompensasjon for deres ekstraarbeider m.m., men han erkjenner at han skal betale kr 5 000 som lovet vedrørende hakk i trapp.

Når det gjelder anførselen knyttet til manglende adkomst til pipe, opplyser entreprenøren at han vil sørge for at feieplattform monteres.

Rapporten knyttet til skader på takstein etter stormen 16. – 17. november *"tas til etterretning"*, men entreprenøren anfører at utbedring av tak *"ikke hører hjemme i denne saken som gjelder sluttoppgjør i forbindelse med kontrakt"*. Skaden hevdes oppstått i desember 2013 (var i november), og kravet om utbedring opplyses å ville bli behandlet *"som en reklamasjon"*.

I e-post 11. mars 2014 kommer imidlertid entreprenøren med diverse tilføyelser. Han anfører at det er en rekke forhold som påpekes i takstrappen datert 29. august 2013 som gjelder forhold som det er for sent å reklamere på, med henvisning til at overtagelsen fant sted 1. juli 2011. Tross *det* er han som anbefalt i rapporten villig til å tette rundt ventilen i lydhimlingen for å hindre luftlydlekkasje.

Også i tilleggsrapporten fra 27. november anføres det at det tas opp forhold som det er for sent å reklamere på. Entreprenøren opplyser imidlertid at han er villig til å utføre tetting mellom sokkellist og fliser som anbefalt i rapporten.

Entreprenøren viser videre til rapporten fra takstmannen som besiktiget taket og anførte at taksteinen ikke er godt nok festet i randsonen. Entreprenøren opplyser at han er uenig i hans konklusjon om at man da må legge om hele taket, men han tilbyr seg å feste all stein i randsonen i hht monteringsanvisningen for steinen. Han opplyser for øvrig igjen at han vil sørge for at det blir montert feieplata på taket i hht krav/anbefaling fra det lokale feiervesenet.

Overnevnte utbedringer opplyses å kunne bli utført innen 1. august 2014.

Vedrørende søknaden om midlertidig brukstillatelse (skriver ferdigattest) som ble innsendt 3. august 2011, så anføres det at denne ble sendt så snart nødvendige samsvarserklæringer var mottatt fra alle underentreprenører. Det hevdes imidlertid at det ikke er vesentlig at *det* skjedde *etter* overtakelsesforretningen 1. juli all den tid forbrukerne flyttet inn og tok boligen i bruk rett etter at overtagelsen fant sted.

Nemndas sekretariatsleder sender overnevnte til forbrukerne med anmodning om eventuelle kommentarer. I tillegg får de følgende spørsmål knyttet til kravet om kr 8 000 for *"Egenandel skade tak"*, fremsatt i tilsvaret fra 13. desember 2013:

Er dette knyttet til taksten stor kr 3 500 for utbedring etter stormen? Hvis så, hvorfor da kr 8 000?

Forbrukerne svarer 12. mars 2014. Vedrørende overnevnte beløp opplyser de at de har forstått det slik at:

uansett hva taksten blir, så må man alltid betale 8 000,- når det er en naturskade man tar det på.

Når det gjelder forholdene omkring lydisolering bestrides det at det kan være reklamert for sent, igjen med henvisning til referatet fra ett-årsbefaringen 26. november 2012 der de i pkt B bl.a. opplyses at *"entreprenøren skal leie inn en takstmann for å undersøke forholdet"* (Ikke fremlagt noe for nemnda som tilsier at *det* ble gjort)

Det hevdes heller ikke reklamert for sent på de andre forholdene, med henvisning til referatet etter befaringen 14. februar 2012 der det avtales at *"Kunde holder tilbake det som gjenstår til alt er utbedret"*.

Når det gjelder taket, bemerkes det at entreprenøren opplyser at han er uenig i takstmannens vurdering, uten at han selv har besiktiget taket.

Forbrukerne bestrider ikke at de tok boligen i bruk umiddelbart etter overtakelsen 1. juli 2011, men de understreker at de ikke fikk konvertert byggelånet før brukstillatelsen forelå 3. august, noe som medførte langt større rentekostnader.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Partene inngår 12. oktober 2010 *"Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus"*. Forbrukerne kjøper en *"spesialtegnet"* enebolig, og vederlaget avtales i pkt 5.1 til kr 1 684 790.

I hht kontraktens pkt 8.2 alternativ 2, er entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtakelse 230 kalenderdager etter at han *"har fått beskjed om at kommunen har gitt igangsettingstillatelse og forbrukerne har stilt sikkerhet, jf. 6.2"*. Entreprenøren får imidlertid tillegg for eventuelle ferier som kommer i byggeperioden med henholdsvis 21 kalenderdager for sommerferie, og 7 kalenderdager for juleferie og det samme for påskeferie.

I pkt 17 *"Særlige bestemmelser"* avtales det bl.a. at:

Bygget leveres klar for maling.

Det avholdes overtakelsesforretning 1. juli 2011. Det listes opp 14 forhold som skal utbedres innen august 2011. Protokollen signeres av begge parter.

Det avholdes ett-årsbefaring 26. november 2012. Referatet er skrevet av forbrukerne og signert av begge parter. I de 2 første punktene opplyses:

1. Alt ok i hht overtakelsespapirer
2. Mangler fra sist ok med unntak av skade på tapet i trappeoppgang og loftstue, ref. mål.

Det tas opp 4 konkrete forhold knyttet til:

- Baderompanel
- Lydisolering
- Krav om dagmulkt og erstatning for ekstra renteutgift
- Skade på tapet