

Protokoll i sak 707/2013

for

Boligtvistnemnda

03.09.14

Saken gjelder:

Reklamasjoner vedrørende leveranser og utført arbeid. Krav om dagmulkt

1. Sakens faktiske sider

Partene kommuniserer i tidsrommet 7. – 28. april 2011 om omfang og priser knyttet til leveranse og arbeid forbundet med oppføring av en ny enebolig. Forbrukerne er åpenbart innstilte på å utføre en hel del egeninnsats, samt å kjøpe tjenester knyttet til bl.a. grunn-, rørlegger- og elektrikerarbeider fra andre enn entreprenøren. I e-post fra 7. april opplyser den ene forbrukeren at hun har en svoger som er snekker.

I e-post fra 28. april 2011 redegjør entreprenøren for hva som er medtatt i hans siste tilbud. Der fremgår det at det dreier seg levering og montering av veggelementer til 1. og 2. etasje, samt i gavler, i tillegg til bjelkelag mellom 1. og 2. etasje. Innvendige bærevegger inngår, men ikke innvendige ikke bærende vegger (lettvegger). Et avsnitt om hva som forutsettes utført av forbrukerne omtaler bl.a. *isolering av bygget, 5 cm ekstra innlekting på yttervegger for å oppnå plass til 200 mm isolasjon, montering av lettvegger, platekledning av vegger og himlinger, montering av innvendige dører, montering av listverk, etc.*

I e-post fra 28. april opplyses det at det er forutsatt at forbrukerne også skal stå for montering av ventilasjonsanlegg. Entreprenøren opplyser for øvrig at hans byggeledelse avsluttes når hans arbeid på byggeplassen er avsluttet, og at forbrukerne etter *det* selv må besørge videre koordinering/ledelse, bl.a. ved å sørge for at noen søker om ansvarsrett knyttet til nødvendige deler av innredningsarbeidet.

Til tross for at kontrakten omtalt nedenfor først er signert 19. juli 2011 avholdes ”Trekantmøte råbygg” 14. juni samme år. Man gjennomgår en sjekkliste som signeres av begge parter. Omfanget av entreprenørens leveranse til råbygget opplyses å være:

Element byggesett + montasje råbygg, tett utv. + innv. bærevegger og etg.skiller

I pkt 2 ”Oppstart” avtales det at:

Tømrerarbeid skal startes uke 33

I tillegg oppgis det at:

- Øvrige forhold avventes til rapport om vegger foreligger, det evt blir problem med trekk og til det evt blir problem med de vannbårne varmerørene
- Krav om dagmulkt avvises

Entreprenøren utarbeider ”Slutfaktura” 31. desember 2012. Den lister opp tidligere fakturaer, og beløp knyttet til endringsmeldinger. Utestående beløp kr 248 920. (*På fremlagt kopi han entreprenøren notert at dette ble sendt forbrukerne i e-post 3. januar 2013, uten at man mottok noen respons. Det ble så sendt i brev 7. januar*)

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 2. januar 2013. Han opplyser at han har forstått det slik at de har flyttet inn i boligen, men at han har stående 2 brannslukningsapparater som skulle vært levert. De kan hentes i butikken. For øvrig fremgår det at forbrukerne har etterspurt graderobeskap. Entreprenøren opplyser at det i hans leveranse var medtatt flatpakkede skap med bredde 1 m til hvert soverom. Han spør om forbrukerne ikke har mottatt skapene, eller om de skal trekkes ut av leveransen.

Forbrukerne bekrefter omgående at de har flyttet inn, men at garderobeskap og brannslukningsapparater ikke er levert enda. Entreprenøren anmodes om å levere dette når han kommer for å hente ”returen”. (*Materialer som er til overs*) Det opplyses for øvrig at takstmannen vil ta kontakt over helgen for å avtale tid, og det spørres om entreprenøren ønsker å være til stede under ”takseringen”.

Overnevnte slutfaktura som opplyses å ha forfall 17. januar sendes i e-post til forbrukerne 3. januar 2013.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 16. januar 2013 der de viser til at betalingsfristen for slutfakturaen utløpet dagen etter. De viser imidlertid til at de har forbeholdt seg retten til å holde tilbake sluttbeløpet inntil ”reklamasjonen er ferdig behandlet”. Det opplyses at takstmannen vil foreta taksering onsdag i kommende uke, og at entreprenøren vil få tilbakemelding når taksten er ferdig. Vedrørende entreprenørens svarbrev datert 31. desember 2012 opplyses det at dette er oversendt en advokat i Huseiernes Landsforbund, og at det vil bli gitt tilsvarende når tilbakemelding fra advokaten mottas. For øvrig bekreftes det at garderobeskap og ett brannslukningsapparat er levert, mens det skulle vært med 2.

Entreprenøren bekrefter 21. januar 2013 at det skulle vært levert 2 brannslukningsapparater, og opplyser at forbrukerne kan komme å hente det andre. Senere samme dag sendes ny e-post der entreprenøren bestrider forbrukernes rett til å holde tilbake hele slutfakturabeløpet. Det maksimale beløpet anføres å være begrenset til 10 % av kontraktsummen, men uansett knyttet kun til fremsatte reklamasjoner. Tillegg for trapp og det som skyldes tidligere feilfakturerings hevdas ikke å kunne inngå i det beløpet som det er anledning til å holde tilbake.

Forbrukerne bestrider at de ikke kan holde tilbake mer enn 10 % av kjøpesummen, med henvisning til forbrukerkjøpsloven §§ 26, 27 og 28. Derfor opplyser de at de i hht § 28 velger å holde alt tilbake som en ”betryggende sikkerhet for vårt reklamasjonskrav”. For øvrig vises det til at det er reklamert på trapp, uten at det er gjort noe med dette.

Entreprenøren svarer 22. januar ved å hevde at forbrukerkjøpsloven § 28 kun omhandler ”kontraktfestet kjøpesum”, og at det således kun er en del av den som kan holdes tilbake. Det

aksepteres imidlertid at betalingsfristen utsettes til 28. februar. Inne da antas det at *"saken er avklart"*. Forbrukeren bekrefter at dette godtas samme dag.

Takstmannen har, på bestilling fra entreprenøren, foretatt befaring og kontrollmålinger av vegger 23. januar og 8. februar 2013. Det opplyses at forbrukernes snekker var til stede siste dag for å opplyse om hvilke skjevheter han registrerte, og hva han gjorde for å utbedre forholdene i de enkelte rommene. Rapporten fremlegges 18. februar 2013. Fotografier viser hvordan målingene ble foretatt. Det hele beskrives i detalj, og det opplyses at snekkeren totalt *"brukte 50 timer a kr 500 ekskl mva på disse arbeider"*. (Totalt kr 31 250 inkl mva) Målte skjevheter i form av loddavvik i de enkelte rommene varierer fra 8 mm i soverom til 20 mm i gang/trapp.

I tillegg opplyses det at forbrukerne selv har foret ned taket i vaskerom og teknisk rom for å få skjult ventilasjonsrør. *"Forventet"* tidsbruk opplyses å være *"10 timer a kr 500 ekskl mva + materielle. Totalt RS 9 000 kr"*.

Det oppgis også at forbrukerne selv rettet opp en høy vegg i stua før de foretok platekledning, da vegger opprinnelig var mye ute av lodd. Til dette anslår takstmannen at det medgikk *"10 timer a kr 500 ekskl mva + materiell. Totalt RS 8 000 kr"*.

Takstmannen lister så opp de loddavvikene han målte i de enkelte rommene i 1. etasje. De spenner fra maksimalt 19 mm i stue og 20 mm i *"gang trapp"* til 8 mm i et soverom. Også på loftet ble det målt avvik i samme størrelsesorden.

Basert på observasjonene antas det at det må ha vært loddavvik også på råbygget, i tillegg til svanker og bulninger. Skjevhetene opplyses å ha kommet til syne da garderober, skyvedørsgarderober og høye frittstående møbler og skap ble innsatt.

Opprettingsarbeidene summeres til kr 48 250. Takstmannen vurderer kostnaden med en eventuell utbedring av eksisterende avvik til kr 200 000, men han erkjenner at *"det ikke vil være hensiktsmessig og fornuftig å rive platekledninger for å få rettet opp"*. Dermed konkluderer han med at den totale verdiforringelsen, inkludert allerede påløpte kostnader til utbedring, utgjør ca kr 250 000.

Entreprenøren sender overnevnte rapport til forbrukerne 27. februar 2013. Han aksepterer ikke at takstmannen har tatt med kostnader forbundet med arbeider som forbrukernes snekker har utført i forbindelse med diverse opprettinger. I den grad slike skulle være med, anføres det at det måtte vært reklamert på forholdene på forhånd med henvisning til målte og dokumenterte avvik sett opp i mot standardens krav. Dessuten vises det til at det er medtatt kostnader til nedforing av himling i vaskerom og teknisk rom, til tross for at en reklamasjon knyttet til dette tidligere har blitt avvist. Det samme gjelder for utgifter knyttet til takvindu. Entreprenøren hevder dermed at de ca kr 50 000 som er angitt medgått til opprettinger ikke skulle vært medtatt i en slik *"objektiv rapport"*.

Også anslått verdiforringelse bestrides, da den kun er basert *"på skjønn"*. Entreprenøren opplyser at han nå vil engasjere 2 andre takstfirma til å foreta verdivurdering basert på den første takstmannens målinger, forutsatt at han godtar at tallene benyttes. Dersom det ikke godtas, blir det foretatt nye målinger, og det anmodes i så fall om tilgang.

Forbrukerne svarer 28. februar 2013. De erkjenner at det er uenighet om en rekke punkter, men at det hele kan deles inn i 2 hoveddeler. Den ene gjelder alt knyttet til skjevheter ut over tillatte avvik, samt følgene og konsekvensene av disse. Den andre gjelder forhold knyttet til forsinkelse. De opplyser at de nå, i samråd med advokaten fra Huseiernes Landsforbund har tatt kontakt med ny advokat for å få videre hjelp. Det uttrykkes håp om at *det* kan føre til at man finner en løsning som begge parter kan akseptere. I den grad entreprenøren vil forfølge beskjeden om at han vil engasjere 2 andre takstmenn, anmodes det om å få opplyst hvem dette blir, og når noe skal gjøres.

Entreprenøren svarer 1. mars 2013 at han fortsatt har tro på at det er mulig å komme til enighet. Han opplyser at han aksepterer de fremlagte avviksmålingene, og at de dokumenterer forholdene. Han påpeker imidlertid at han fortsatt reagerer på beløp og en rekke forhold som er medtatt i takstrapporten, men som han mener ikke skulle vært der. Dessuten viser han til at forbrukerne enda ikke har fremsatt noe konkret krav. Dette tolker han dit hen at det enda ikke foreligger noen konflikt. Når andre takstmenn har foretatt bebudet verdivurdering opplyses det at forbrukerne vil motta et tilbud som kan diskuteres. I mellomtiden opplyses det at det ikke vil bli beregnet renter av utestående beløp.

Forbrukerne svarer med at de da forventer tilbakemelding i kommende uke.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 12. mars 2013 der det opplyses at et meglerfirma og et takstfirma nå vil foreta en vurdering av verdiforringelsen, grunnet skjevheter. *Det* opplyses å skje i kommende uke.

Forbrukerne svarer 13. mars at de mener verdiforringelsen må settes ut i fra hva det ville koste å utbedre skjevheten, slik den første takstmannen gjorde. De mener det blir feil å vurdere verdireduksjonen ved et eventuelt salg, da de anfører at de ikke har fått den kvaliteten de hadde grunn til å forvente å få. Forbrukerne opplyser at de gir beskjed om dette nå, slik at entreprenøren kan vurdere om han vil ta kostnaden med å engasjere meglerfirma og ny takstmann, eller om han heller vil *"gå direkte på vurderingen av hva det vil koste å rette opp disse skjevhetene"*.

Entreprenøren skriver til forbrukerne 5. april 2013 med henvisning til reklamasjon og takstrapport datert 18. februar. Han opplyser at han med grunnlag i overnevnte e-post valgte ikke å engasjere ny takstmann, men at han har rådført seg med advokat. Med henvisning til advokatens utsagn hevdes det at det egentlig ikke foreligger noen sak fordi det ble avholdt overtakelsesforretning 5. januar 2012, og fordi de forhold som ble påpekt i protokollen er utført. Ved overtakelsen hevdes bygget akseptert som det var. Det erkjennes at skjevheter kan skyldes monteringen, men det anføres at slike også kan skyldes at *"staver i vegger slår seg i uttørkingsprosessen og at det da blir kuler eller svanker på veggene"*. Det anføres at dette normalt rettes opp ved at man enten skifter staver, eller ved at man tilpasser den 48 mm tykke innlektingen. (*Inntrukket dampsperre*) Alle retting hevdes å regnes som *"innvendige arbeider"* (forbrukernes ansvar) som må utføres før platekledning. Vedrørende takstrapporten viser entreprenøren til at det er han som har betalt for denne, men at de målte avvikene er "bedømt" i forhold til Norsk standard 3420 som bare gjelder ved overtakelsen. Dermed anføres det å bli feil når/hvis denne legges til grunn mer enn ett år etter denne. For øvrig hevdes takstmannens verdivurdering å virke å være *"svært høy og uten forankring i virkeligheten"*. Dermed opplyses det at advokaten ga råd om at krav knyttet til skjevheter avvises.

Entreprenøren opplyser videre at han har vært i kontakt med megler, og at han da fikk opplyst at skjevheter kun vil ha utslag på verdi hvis de er i oppholdsrom, som opplyses å være stue, kjøkken og gang. Veggene i disse rommene anføres imidlertid rettet opp av forbrukerne selv, med henvisning til hva som er opplyst i takstrapporten

Entreprenøren anfører at forbrukerne skulle ha stoppet arbeidet da de oppdaget skjevheter, og varslet slik at han selv kunne fått anledning til å foreta oppretting. Da *det* ikke skjedde, hevder han at de mistet retten til senere å kunne kreve å få dekket kostnaden med å rive ned plater og bygge opp igjen. Tross dette tilbyr han seg å dekke noe. Han viser til at takstmannen anslår at det medgikk 10 timer til oppretting av vegger i stue, og 50 timer til øvrige vegger. Han hevder imidlertid at normal timepris, som benyttes for eksempel i forsikringssaker der forbrukere selv utfører arbeid, er kr 250. Med denne som grunnlag tilbys dekket kr 18 750 inkl mva. Dette beløpet kommer i tillegg til tidligere akseptert kr 8 393 inkl mva som skyltes hastelevering av betong, slik at totalbeløpet blir kr 27 143 inkl mva. I tillegg opplyser entreprenøren at han vil betale tillegget forbrukerne fikk ved at de måtte ha lengre veggplater i badet, slik dette er angitt i overtakelsesprotokollen. Kostnader knyttet til "*omlegging av ventilasjonsanlegget*" avvises med at dette var ok slik det opprinnelig var lagt.

Tilbudet opplyses å stå ved lag til 20. april. Dersom det ikke godtas, varsles det at saken vil bli sendt Boligtvistnemnda "*for råd*". Etter 20. april opplyses det at det vil bli beregnet renter på siste faktura i sin helhet.

Entreprenøren får brev fra forbrukernes advokat 17. april 2013. Han viser til overstående og anfører at det både foreligger forsinkelse og mangler med entreprenørens leveranser. Det vises i den anledning til bustadoppføringslovas (buofl) bestemmelser, og at det for forbrukerne er anledning til å reklamere selv om overtakelsesforretning er avholdt, med henvisning til § 28. Skjevhetene hevdes å ha foreligget ved tidspunktet for overtakelsen, men det anføres at kvaliteten rent faktisk ikke kunne avdekkes før de innvendige arbeidene ble utført. Advokaten opplyser at han vil trenge noe tid til å kvalitetssikre en del faktaopplysninger med tanke på leveranse og oppføring før han fremmer forslag til økonomisk løsning. I mellomtiden anmodes det om at entreprenøren avstår fra varslet renteberegning fra 20. april.

Entreprenøren fremmer sak for Boligtvistnemnda 22. april 2013. Han viser til sine brev fra 31. desember 2012 og 5. april 2013, og opplyser at han opprettholder innholdet. Det krever at sluttregningen betales, men da med tillegg for endringsmelding nr 2 (stor kr 54 960) fordi det er gitt fratrekk for denne 2 ganger. Det vises til at forbrukernes fremsatte krav knyttet til mangler er prisavslag stort kr 250 000 basert på innholdet i takstrapporten fra 18. februar 2013, pluss erstatning stor kr 8 392 knyttet til ekstrakostnad for betong. Dagmulktkravet opplyses å være kr 75 177,60 basert på 41 dager a kr 1 833,60. I tillegg viser entreprenøren til at han har sagt seg villig til å dekke forbrukernes ekstrakostnad knyttet til høyere veggplater enn forutsatt i bad. Utestående tilbakeholdt beløp oppgis å være kr 193 960,25. I klagen opplyses det for øvrig at arbeidet med å montere varmeisolering og dampsperre, samt ventilasjonsanlegg, ikke var medtatt i avtalt ytelse, men at det senere ble avtalt muntlig at entreprenøren også skulle ta seg av dette, uten at prisen ble økt, og uten noen avtale om tidsbruk.

Forbrukernes advokat gir tilsvaret 10. juni 2013. Han bekrefter de fremsatte kravene, men anfører at disse må anses som "*et minimumskrav*" da det vises til takstmannen i sin rapport ikke har tatt hensyn til "*skjevheter i tak og etasjeskille*". Det anmodes om at nemnda derfor ikke bare tar stilling til de entreprenørens krav, men også fremsatte motkrav.

Advokaten påpeker at kontrakten om levering av byggesett er basert på forbrukerkjøpslovens bestemmelser, men at den også innebærer oppsetting av råbygg etc. Dermed anføres det at bustadoppføringslova må være gjeldende i saken.

Det hevdes igjen at skjevhetene må ha vært til stede da råbygget ble overlevert, men at de først kunne avdekkes *"når vegg- og takplater ble satt inn"*. Det anføres for øvrig at forbrukerne måtte kunne forvente at råbygget var oppsatt innenfor de krav som må kunne stilles, *"uten at de på noen som helst måte er nødt til å foreta kontrollmålinger for å sjekke at bygget rent faktisk er skeivt"*. Skjevhetene opplyses å ha blitt *"svært synlige når platene kom på"*.

Det anføres at forbrukernes krav mot entreprenøren er høyere enn hans krav mot dem, og at deres krav kan motregnes. Differansen hevdes å tilfalle forbrukerne.

Entreprenøren svarer 5. juli 2013. Han presiserer at han ikke har akseptert at veggene har skjevheter som overstiger *"krav til overflater"*. Han påpeker at han ikke var til stede ved takstmannens befaring der målingene ble foretatt, mens forbrukernes snekkerfirma var med, og at de også bidro til innholdet i rapporten. Entreprenøren viser for øvrig til de fotografiene som fulgte takstrappen. Det anføres at det ikke av disse fremgår hvor store avvikene var, eller om det måles på riktig måte i forhold til det som anvises i NBI byggdetaljblad 520.008.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 17. september 2013 der de opplyser at de opplever at det alltid er varmere og dårligere luft på soverommet enn i øvrige rom. Dermed ber de om at entreprenøren sjekker og fremlegger dokumentasjon fra leverandøren på at anlegget er dimensjonert for de romhøydene man har i boligen.

Forbrukernes advokat gir tilsvarende til nemnda 26. september 2013. Han viser til entreprenørens utsagn i e-posten fra 1. mars 2013 om at han *"erkjenner de faktiske og dokumenterte forholdene"*, mens det motsatte opplyses i brevet fra 5. juli.

Det opplyses videre at det nå har oppstått et nytt reklamasjonsforhold som er tatt opp med entreprenøren, knyttet til taktekkingen. Det gis imidlertid ingen nærmere redegjørelse knyttet til dette. Årsaken til at det nevnes opplyses å være at nemnda skal få en *"større forståelse for at det her er utført dårlig håndverk"*, slik dette også anføres å fremgå av takstrappen. For øvrig vises det til overnevnte e-post vedrørende ventilasjonsanlegget.

Entreprenøren gir tilsvarende 9. oktober 2013. Han bestrider at han har endret standpunkt vedrørende skjevheter, men poengterer at han bare vil forholde seg til slike dersom det kan dokumenteres at vegger *"er skjeve utenfor krav"*. Dette hevdes ikke å fremgå av de fotografiene som fulgte takstrappen.

Når det gjelder reklamasjonen på taktekking hevdes dette ordnet, slik at det ikke berører angjeldende klage sak for nemnda.

Vedrørende ventilasjonsanlegget opplyses det at det er sendt en reklamasjon videre til leverandøren og ansvarlig prosjekterende, men det bemerkes at heller ikke dette forholdet har noe med pågående klagesak å gjøre.

Forbrukernes advokat gir tilsvarende 1. november 2013. Han påpeker at takstmannen utførte sitt oppdrag etter bestilling fra entreprenøren, og hevder at hans konklusjoner om husets svakheter

må anses som vel begrunnet. Dermed anføres det at det ikke skulle være behov for å bestride de påviste målte skjevhetene.

Vedrørende takteking og ventilasjon gjentas i hovedsak tidligere utsagn om at disse forholdene er nevnt for å "bekrefte" at takstrapporten gir et riktig bilde av de svakhetene boligen hevdes å ha.

2. Sakens rettslige sider

Kontrakten mellom partene om levering av byggesett er inngått i hht Byggblankett 3404 som viser til forbrukerkjøpsloven (fl). Det fremgår imidlertid at partene også avtalte at entreprenøren skulle stå for planleggingen av boligen og utarbeidelse av tegningsunderlaget, samt at han skulle utføre omfattende bygningsmessige arbeider. Det betyr at bestemmelsene i bustadoppføringslova (buofl) kommer til anvendelse, og at det ville ha vært korrekt å benytte Byggblankett 3425. Siden partene etter bustadoppføringslova ikke kan avtale vilkår som er dårligere for forbrukeren enn det som framgår av loven, vil partenes avtale måtte settes til side hvis den gir forbrukeren en svakere posisjon enn det som følger av bustadoppføringslovas regler.

2.1 Innledning

Partene kommuniserer i tidsrommet 7. – 28. april 2011 om omfang og priser knyttet til leveranse og arbeid forbundet med oppføring av en ny enebolig.

I e-post fra 28. april 2011 redegjør entreprenøren for hva som er medtatt i hans siste tilbud. Der fremgår det at det dreier seg levering og montering av veggelementer til 1. og 2. etasje, samt i gavler, i tillegg til bjelkelag mellom 1. og 2. etasje. Innvendige bærevegger inngår, men *ikke* innvendige ikke bærende vegger (lettvegger). Et avsnitt om hva som forutsettes utført av forbrukerne omtaler bl.a. *isolering av bygget, 5 cm ekstra innlekting på yttervegger for å oppnå plass til 200 mm isolasjon, montering av lettvegger, platekledning av vegger og himlinger, montering av innvendige dører, montering av listverk, etc.*

Til tross for at kontrakten mellom partene først signeres 19. juli 2011 avholdes "Trekantmøte råbygg" 14. juni samme år. Man gjennomgår en sjekklister som signeres av begge parter. Omfanget av entreprenørens leveranse til råbygget opplyses å være:

Element byggesett + montasje råbygg, tett utv. + innv. bærevegger og etg.skiller

I pkt 2 "Oppstart" avtales det at:

Tømrerarbeid skal startes uke 33

Partene inngår 19. juli 2011 "Kontrakt om kjøp av byggesett til bolig og andre bygninger". Avtaledokumentet viser til forbrukerkjøpsloven som vedlegges. Vederlaget avtales i pkt 4.1 til kr 1 891 079. I pkt 11 "Særlige bestemmelser" opplyses det imidlertid at:

Det er i oppførte pris gjort avtale om leie av våre snekkere for inkludert råbyggmontasje, isolering og plastring av bygget, samt montasje av ventilasjonsanlegg. Decra leveres til tak. Platt som vist på tegning inkl. i leveranse

I "Basis leveransebeskrivelse" er det krysset av for "Byggesett", med angivelse av hvilke hovedpunkter i beskrivelsen som oppgir hva som inngår i leveransen. "Grunn- og betongarbeider, sanitære installasjoner, elektriske installasjoner, maling og belegg" inngår ikke. Selv om det for byggesett ikke vises til pkt J "toleranser", så opplyses det i dette punktet

hvilke toleranser entreprenøren opererer med når/hvis han utfører bl.a. snekkerarbeider, åpenbart hentet fra NS 3420. Det påpekes spesielt at:

Toleransekravene gjelder på overtakelsestidspunktet og for ubelastede konstruksjoner

I klagen for nemnda opplyser entreprenøren at arbeidet med å montere varmeisolering og dampsperre, samt ventilasjonsanlegg, ikke var medtatt i avtalt ytelse, men at det senere ble avtalt muntlig at han også skulle ta seg av dette, uten at prisen ble økt, og uten noen avtale om tidsbruk.

Tegningene viser en bolig i 2 etasjer, fundamentert med plate på mark.

Det avholdes overtakelsesforretning 5. januar 2012. I protokollen som er signert av begge parter anmerkes 2 forhold:

1. Ventilasjonsrør i feil tak medfører at rør kommer opp på soverom og det blir for liten plass på soverom. Entreprenør kommer med en løsning evnt kompensasjon
2. Høyere vegger på bad 2. etg. enn på tegning. Entreprenør dekker evnt. ekstrakostnader med lengre plater

Forbrukerne utfører sine egeninnsatsarbeider, men oppdager etter hvert er rekke skjevheter som hevdes å skyldes mangler med entreprenørens leveranse. De reklamerer på dette og enkelte andre forhold, bl.a. at oppstarten av bygget ble forsinket. For sistnevnte forhold fremsetter de krav om dagmulkt. Basert på innhentet takstrappport krever de at entreprenøren skal gi prisavslag stort kr 250 000, og at han skal dekke deres kostnad forbundet med rapporten. De holder tilbake kr 193 960,25. Entreprenøren fremmer sak for Boligtvistnemnda 22. april 2012. Forhold som partene anmoder nemnda om å behandle:

- dagmulkt
- skjevheter
- ekstrapagt til betong
- montert ventilasjonsanlegg
- romhøyde bad - konsekvens

2.2 Dagmulkt

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukerne viser til kontraktens pkt 7.3 "*Varsel om levering*", der det heter at:

Selger skal varsle forbrukeren i god tid om når han skal levere.

Blir selgeren klar over at levering ikke kan skje til avtalt tidspunkt, skal han straks gi forbrukeren melding om dette, jf. forbrukerkjøpsloven § 25.

De anfører at entreprenøren startet med sine leveranser og arbeid for sent i forhold til det som var avtalt, og uten at de fikk avtalemessig beskjed om forsinkelsen. De viser til at det i sjekklista fra trekantmøtet 14. juni 2011 (*før kontrakten ble signert 19. juli*) er oppgitt at "*tømmerarbeid skal starte i uke 33*", mens det først kom i gang i uke 37. Før dette hevder de at de på forespørsel 8. august (uke 32) fikk opplyst at første levering av elementer fra fabrikk ville finne stede i uke 34. Som forklaring på forsinkelsen hevder de at de fikk opplyst at den skyltes produksjonen i fabrikk, til tross for at de hevder de tidligere hadde fått beskjed om at elementene stod klare for utsendelse.

I e-post fra 7. september 2011 opplyser de at de krever dagmulkt fra mandag 5. september (uke 36), men det fremgår at de senere fremsetter krav om mulkt fra uke 33. Kravet forankres i til kontraktens pkt 7.5 første ledd, der det heter at:

Dersom en leveranse ikke skjer i rett tid, og dette medfører forsinkelse i byggeprosessen, skal selger betale forbrukeren en dagmulkt på 0,1 % av kjøpesummen for den totale leveransen inkludert merverdiavgift, for hver kalenderdag leveransen er forsinket

I e-post fra 7. september opplyser entreprenøren at han vil starte sine arbeider *"onsdag neste uke"*, dvs 14. september i uke 37, men i e-post fra 12. september (mandag) bekrefter han at han allerede *har* startet sine monteringsarbeider.

I brev til forbrukerne 31. desember 2012 bekrefter han at det i trekantmøtet ble avtalt at første leveranse skulle skje i uke 33, og han erkjenner at forbrukerne ikke fikk beskjed om forsinkelse før i uke 32 etter at de selv tok kontakt. Årsaken til forsinkelsen hevdes å være produksjonen i fabrikk, noe som igjen antas å være forårsaket av ferieavvikling og sykdom. Dessuten opplyses det at man måtte vente ytterligere 1 uke på spesialtransport pga spesielt høye elementer. Entreprenøren viser til at han ringte forbrukerne om dette umiddelbart etter ferien, og at han da tilbød seg å betale kr 8 392 inkl mva som var den ekstraavgiften han hevder han fikk opplyst at forbrukerne hadde hatt med å forsinke betongarbeidet slik at grunnmuren skulle bli klar til opprinnelig avtalt oppstart i uke 33. Beløpet bekreftes av forbrukerne i deres brev fra 29. oktober 2012. Entreprenøren viser til kontraktens pkt 7.5 siste ledd om at:

Dersom forbrukeren velger å kreve erstatning etter forbrukerkjøpslovens § 24, kan han ikke kreve dagmulkt for samme forhold

Dermed avvises kravet om dagmulkt for forsinket oppstart.

I tillegg til dagmulkt for forsinket oppstart krever forbrukerne mulkt for forsinket ferdigstillelse av entreprenørens ytelser. De viser til fremlagt fremdriftsplan datert 14. november 2011, og at den angir at arbeidene skal slutføres i uke 49, mens entreprenøren først ble ferdig 21. desember 2011, noe som anføres å være 10 dager for sent.

Entreprenøren avviser kravet med at den fremlagte fremdriftsplanen *kun* er en *"plan og ikke en avtale"*. Han viser dessuten til at det ikke er inngått noen *"underskrevet avtale med sluttidspunkt for montering av råbygg, isolering, ventilasjon og tetting"*. Videre påpeker han at 7 av de 10 dagene forbrukerne påberoper dagmulkt for skyldes forsinket transport av høye elementer.

I klagen for nemnda opplyser entreprenøren at forbrukerne krever dagmulkt stor kr 75 177,60 for totalt 41 kalenderdager. Det betyr at 31 dager er knyttet til forsinket oppstart.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Når det gjelder spørsmål om dagmulkt og erstatning av ekstrakostnader, vil dels avtalen og dels bustadoppføringslovas regler komme inn.

Det vises til entreprenørens erkjennelse av at forbrukerne først ble informert om forsinkelse uken før leveransen skulle ha startet i uke 33, mens det i kontraktens pkt 7.3 *"Varsel om levering"* heter at:

Selger skal varsle forbrukeren i god tid om når han skal levere.

Blir selgeren klar over at levering ikke kan skje til avtalt tidspunkt, skal han straks gi forbrukeren melding om dette, jf. forbrukerkjøpsloven § 25.

Nemnda kommer til at forbrukerne *ble* informert for sent, og at det således foreligger en forsinket oppstart. Entreprenørens begrunnelse for forsinkelsen gir han ikke anledning til å oversitte avtalt frist, jf fl § 24 andre og tredje ledd.

Nemnda viser til forbrukernes krav fremsatt i e-posten fra 7. september 2011 der de krever dagmulkt fra 5. september og at entreprenøren skal dekke deres ekstrakostnader knyttet til kjøp av betong og leie av kranbil, da disse hevdes knyttet til forsinkelsen. Det vises videre til at forbrukerne i brevet fra 29. oktober 2012 bekrefter at deres krav over for entreprenøren knyttet til ekstrakostnadene utgjør kr 8 392, og at entreprenøren aksepterer kravet.

Selv om forbrukerne senere krever dagmulkt allerede fra uke 33 (15. – 21. august) i hht avtalt oppstarttidspunkt, har de ikke frafalt kravet om at entreprenøren skal dekke overnevnte ekstraavgifter. De har heller ikke anført at forsinkelsen fikk andre kostnadsmessige konsekvenser.

Forbrukernes krav om å få dekket sine ekstraavgifter må bli å anse som krav om erstatning jf fl § 24 første ledd der det heter at:

Forbrukeren kan kreve erstatning for tap han eller hun lider som følge av forsinkelse fra selgerens side

Med grunnlag i kontraktens pkt 7.5 siste ledd:

Dersom forbrukeren velger å kreve erstatning etter forbrukerkjøpslovens § 24, kan han ikke kreve dagmulkt for samme forhold

kommer nemnda til at forbrukerne ikke får medhold i kravet om dagmulkt tidligere enn fra 5. september 2011 da de før *det* fikk dekket sine ekstrakostnader. Det er noe uklart hvilken dag entreprenøren startet sine arbeider, men nemnda velger å legge til grunn at *det* skjedde mandag 12. september 2011, basert på entreprenørens opplysning i e-post samme dag. Nemnda kommer etter dette til at entreprenøren skal betale dagmulkt for 7 kalenderdager i hht kontraktens pkt 7.5 første ledd. Formeldt sett skal dagsatsen fastsettes ut i fra den prisen forbrukerne betalte for selve byggesettet, uten at prisen for entreprenørens arbeider på byggeplassen tas med. Selv om det i kontrakten mellom partene opplyses at vederlaget er kr 1 891 079 for "*Byggsett Elementprodusert*", så fremgår det av pkt 11 "*Særlige bestemmelser*" at det også inngår byggeplassarbeider. I pkt 4.2 avtales det en "*betalingsplan*" men heller ikke denne indikerer hva som er betaling for materialene, og hva som er arbeid, da alt er relatert til materialleveranser unntatt de siste 10 %. Til tross for at entreprenøren i klagen for nemnda oppgir at forbrukernes krav er basert på en dagsats stor kr 1 833,60, og ikke bestrider grunnlaget og tallet, kommer nemnda til at dagsatsen skjønnsmessig kan fastsettes til kr 1 500, da arbeidspengene ikke skal inngå i beregningsgrunnlaget. Dagmulkten blir således kr 10 500. Det forutsettes at entreprenøren i tillegg betaler akseptert beløp kr 8 392 knyttet til forbrukernes ekstraavgifter før 5. september.

Når det gjelder anført forsinket ferdigstillelse vises det til at byggetid og frist for overlevering *ikke* ble avtalt i kontrakt. Forbrukernes krav er basert på angitt tid for ferdigstillelse i uke 49 i fremdriftsplanen. Entreprenøren har imidlertid i sin e-post til forbrukerne 12. september 2011 poengterer at planen bare skulle anses å være en "*plan/retningslinje for oss og dere*", og at den kanskje må endres underveis hvis det skulle inntre uforutsette forhold. Fremdriftsplanen kan derfor ikke anses å være bindende for entreprenøren.

Ved at det ikke er avtalt noen konkret byggetid viser nemnda til buofl § 10 siste ledd, der det heter at:

Er det ikkje avtalt fristar som nemnde i første ledd, skal entreprenøren ta til med arbeidet snarast råd etter at forbrukaren har sagt frå om det. Arbeidet skal deretter utførast med rimeleg framdrift og utan unødige avbrot.

Det er verken hevdet, sannsynliggjort eller dokumentert at entreprenørens arbeider ikke skjedde i hht overnevnte siste setning. Forbrukerne gis derfor ikke medhold i kravet om dagmulkt for forsinket ferdigstillelse.

2.3 Skjevheter

2.3.1 Hendelsesforløp og partenes anførsler

Etter at det er avholdt overtakelsesforretning 5. januar 2012, og etter at forbrukerne har besørget arbeid med montering av innvendige veggplater, oppdager de diverse skjevheter. I e-post til entreprenøren 15. mai 2012 spør de derfor hva som er *”kravene til skjevhet i yttervegger”*. Entreprenøren spør 16. mai hvor store skjevheter det dreier seg om. Forbrukerne svarer omgående at de har leid inn snekkerhjelp til montering av baderomsplatene, og at snekkeren skal måle ut skjevhetene for å sikre *”riktige tall”*.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 6. august 2012 med spørsmål om når han kommer *”og måler opp gulvet i 2. etasje”*. De opplyser at de er klare for å legge gulv, og anmoder om at dette gjøres snarest. For øvrig spør de om entreprenøren *”har fått laget et forslag på økonomisk kompensasjon for skjevheter og øvrige mangler”*.

Entreprenøren engasjerer en takstmann som foretar befaring 23. januar og 8. februar 2013. Entreprenøren er ikke selv til stede, men siste gang deltar også den snekkeren som utførte innredningsarbeidene for forbrukeren. I rapporten fra 18. februar 2013 refererer takstmannen til hva snekkeren opplyste om oppdagede skjevheter da han skulle utføre sine arbeider. I tillegg fortar takstmannen egne målinger som bl.a. viser at det var loddavvik på vegger som varierte fra 8 i soverom til 19 mm i stue og 20 mm i gang/trapp. Basert på sine observasjoner antar han at det må ha vært loddavvik også på råbygget, i tillegg til svanker og bulninger. Skjevhetene opplyses å ha kommet til syne da garderobeskap, skyvedørsgarderober og høye frittstående møbler og skap ble innsatt.

Basert på antakelse om hvor lang tid som medgikk til opprettingsarbeider i forbindelse med skjevheter, kom takstmannen til kr 39 250. (*Kr 48 250 minus kr 9 000 for nedforing himling vaskerom*) En eventuell videre utbedring av registrerte skjevheter antas å ville koste kr 200 000, men det erkjennes at *”det ikke vil være hensiktsmessig og fornuftig å rive platekledninger for å få rettet opp”*. Dermed konkluderer han med at den totale verdiforringelsen, inkludert allerede påløpte kostnader til utbedring, totalt utgjør ca kr 250 000.

Forbrukerne krever 13. mars 2013 at verdiforringelsen må settes ut i fra hva det ville koste å utbedre skjevhetene, slik entreprenørens takstmann gjorde. Dermed kreves kr 250 000 som prisavslag.

Entreprenøren avviser kravet. Han opplyser at han har vært i kontakt med en eiendomsmegler, og at han da fikk opplyst at skjevheter kun vil ha utslag på verdi (salgspris) hvis de er i oppholdsrom, som opplyses å være stue, kjøkken og gang. Veggene i disse rommene anføres imidlertid rettet opp av forbrukerne selv, med henvisning til hva som er opplyst i

Partene inngår 19. juli 2011 "*Kontrakt om kjøp av byggesett til bolig og andre bygninger*". Avtaledokumentet viser til forbrukerkjøpsloven som vedlegges. Vederlaget avtales i pkt 4.1 til kr 1 891 079. I pkt 11 "*Særlige bestemmelser*" opplyses det imidlertid at:

Det er i oppførte pris gjort avtale om leie av våre snekkere for inkludert råbyggmontasje, isolering og plastring av bygget, samt montasje av ventilasjonsanlegg. Decra leveres til tak. Platt som vist på tegning inkl. i leveranse

Pkt 4.2 "*Betaling*" viser følgende betalingsplan:

50 % ved levering av elementer til byggeplass
30 % ved levering av innredningsmateriell
10 % ved levering av listverk
10 % ved overtagelse

I pkt 7.1 "*Levering av tegninger, beskrivelser m.m.*" avtales det at det som trengs for å søke rammetillatelse skal leveres forbruker innen 1. mai 2011. (Til tross for at kontrakten er signert 19. juli)

I "*Basis leveransebeskrivelse*" er det krysset av for "*Byggesett*" med angivelse av hvilke hovedpunkter i beskrivelsen som oppgir hva som inngår i leveransen. "*Grunn- og betongarbeider, sanitære installasjoner, elektriske installasjoner, maling og belegg*" inngår ikke. Selv om det for byggesett ikke vises til pkt J "*toleranser*", så inneholder kontrakten også opplysninger om at entreprenøren skal utføre diverse arbeider, bl.a. i form av oppføring av råbygg. I pkt J opplyses hvilke toleranser entreprenøren opererer med, åpenbart hentet fra NS 3420. Det påpekes spesielt at:

Toleransekravene gjelder på overtakelsestidspunktet og for ubelastede konstruksjoner

Tegningene viser en bolig i 2 etasjer, fundamentert med plate på mark.

Entreprenøren utarbeider 19. juli 2011 et oppsett for "*Utrekning sum byggearbeider*". Sluttbeløpet er det samme som i kontraktens pkt 4.1. Etter at partene har avtalt endringer med henvisning til "*Endringsskjema 02 datert 10.01*" reduseres sluttbeløpet med kr 54 960 til kr 1 836 119. Kostnadsoppsettet revideres.

Forbrukerne mottar 4. august 2011 faktura stor kr 12 126 fra en ferdigbetongleverandør. En annen, stor kr 3 925, fra en leverandør av bl.a. kranbiltjenester, er datert 31. august 2011.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 5. september 2011 og spør om han "*vet noe mer i forhold til leveransen av huset*", og om han har "*resultatet av grunnmursoppmålingen*". Det purres også på pris for "*ekstra overbygg over vaskeromsdøra*".

Entreprenøren svarer 7. september at arbeidene vil bli startet "*onsdag neste uke*" (uke 37), mens "*materialene og riggen*" kjøres ut mandag. Det opplyses at grunnmuren ikke er kontrollert enda pga mye regn, men at forbrukerne vil få rapport når det er gjort. Det oppgis for øvrig priser for overbygget.

Den ene av forbrukerne svarer omgående at hun bare vil kjøpe *materialene* til overbygget, men selv sørge for at dette settes opp. Hun stiller for øvrig spørsmålstegn ved sannsynligheten for at entreprenørens arbeider vil bli igangsatt som oppgitt, da det vises til at det først ble lovt oppstart i uke 34 "*pga produksjonsforsinkelser, som ble til uke 35 pga forsinkelser i andre prosjekt, som igjen ble forskjøvet til uke 36 og nå til uke 37*".

takstrapporten. Forbrukerne anfører imidlertid at det blir feil å vurdere verdireduksjonen ved et eventuelt salg, da de ikke har fått den kvaliteten de hadde grunn til å forvente å få.

I sitt brev fra 31. desember 2012 anfører entreprenøren at forbrukerne godtok veggene ved at de overtok bygget, på samme måte som *han* godtok forbrukernes grunnmur da han startet sin elementmontasje. Han hevder dessuten at det *må* påregnes noe tilpassing ved *"utlekting og platekledning"*.

I brev til forbrukerne 5. april 2013 anfører han, etter at han har rådført seg med advokat, at det *egentlig* ikke foreligger noen sak fordi det ble avholdt overtakelsesforretning 5. januar 2012, og fordi de forhold som ble påpekt i protokollen er utført. Ved overtakelsen hevdes bygget akseptert som det var. Det erkjennes at skjevheter *kan* skyldes monteringen, men det anføres at slike også kan skyldes at *"staver i vegger slår seg i uttørkingsprosessen og at det da blir kuler eller svanker på veggene"*. Det anføres at dette normalt rettes opp ved at man enten skifter staver (stendere), eller ved at man tilpasser den 48 mm tykke innlektingen. (*Inntrukket dampsperre*) All slik nødvendig oppretting hevdes å regnes som *"innvendige arbeider"* (forbrukernes ansvar) som må utføres *før* platekledning. Vedrørende takstrapporten viser entreprenøren til at det er han som har betalt for denne, men at de målte avvikene er "bedømt" i forhold til NS 3420 som *bare* gjelder ved overtakelsen. Dermed anføres det å bli feil når/hvis denne legges til grunn mer enn ett år etter overleveringen. For øvrig hevdes takstmannens verdivurdering å virke å være *"svært høy og uten forankring i virkeligheten"*. Dermed opplyses det at advokaten ga råd om at krav knyttet til skjevheter avvises.

Entreprenøren anfører for øvrig at forbrukerne skulle ha stoppet arbeidet da de oppdaget skjevheter, slik at han selv kunne fått anledning til å rette opp. Da *det* ikke skjedde, hevder han at de mistet retten til senere å kunne kreve å få dekket kostnaden med å rive ned plater og bygge opp igjen. De eneste kostnadene som aksepteres er knyttet til forhold der forbrukerne reklamerte på forhånd, og der det ble avtalt at deres snekker skulle få utføre arbeidet. For disse forventes faktura direkte fra snekkerfirmaet.

Entreprenøren mottar 2 fakturaer på henholdsvis kr 21 156 og kr 12 719, totalt kr 33 875 fra det snekkerfirmaet forbrukeren benyttet til innredningsarbeidene. Begge er datert 19. desember 2012 og merket med *"Timer iflg vedlegg"*. Det dreier seg åpenbart om diverse utførte opprettingsarbeider, men det er uklart om de ble betalt fullt ut.

I brevet fra 5. april 2013 viser entreprenøren til at takstmannen anslår at det for forbrukerne medgikk 10 timer til oppretting av vegger i stue, og 50 timer til øvrige vegger. Entreprenøren hevder at normal timepris som benyttes for eksempel i forsikringssaker der forbrukere selv utfører arbeid er kr 250 mens takstmannen har operert med kr 500. Med 250 som grunnlag tilbys dekket kr 18 750 inkl mva. Tilbudet står imidlertid kun ved lag til 20. april, dvs 2 dager før saken fremmes for Boligtvistnemnda.

Entreprenøren opplyser ellers, i e-post fra 8. august 2012, at han har sjekket gulvene i 2. etasje og at største avvik målt med en treretholt med lengde 2,4 m var 4 mm, mens andre avvik var i størrelsesorden 2 – 3 mm. Avvikene anføres å være innenfor standardens krav (NS 3420) og NBI byggdetaljer, slik at det ikke skal være noe problem å legge parkett *"med godt resultat"*.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til buofl § 30 andre ledd der det heter at:

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

Nemnda er kjent med at det er normalt å måtte foreta kontroll av underlaget før innvendig platekledning igangsettes, og at det ikke er uvanlig at det må foretas diverse opprettinger av råbygget på grunn av uttørking av trevirke som har skjedd i tiden fra råbygget var ferdig oppsatt, til arbeidet ble igangsatt.

Selv om entreprenørens takstmann gir uttrykk for at skjevhetene kan ha vært til stede på selve råbygget før forbrukernes snekker startet opp sine innredningsarbeider, så er det etter nemndas syn ingen selvfølge at de også var der ved overleveringen 5. januar 2012. Det ble ikke reklamert på skjevheter før de innvendige platearbeidene var igangsatt, og innholdet i takstrapporten tyder på at flere først ble oppdaget *etter* at platearbeidet var utført. De reklamasjonene som *ble* fremmet overfor entreprenøren, med avtale om at forbrukernes snekker skulle foreta utbedringene, ble fakturert entreprenøren direkte, og det fremgår av fremlagte kopier at 2 fakturaer på i alt kr 33 875 ble betalt av entreprenøren som avtalt. Det fremgår for øvrig at montering av innvendige *ikke* bærende vegger (lettvegger) ikke inngikk i de arbeidene entreprenøren skulle utføre. I NS 3420, som angir toleransekrav til overflater, opplyses det at kravene i utgangspunktet *kun* gjelder på overtakelsestidspunktet, og dessuten på ubelastede konstruksjoner. Det oppgis også at toleransekravene ikke er ment å ta opp i seg skjevheter som skyldes krymp og uttørking.

Når forbrukerne leier inn et profesjonelt snekkerfirma til å utføre innredningsarbeidene, har firmaet akseptert at underlaget er godt nok til at sluttresultatet skal bli bra når det utfører sitt arbeid. Den innhentede takstrapporten indikerer at så ikke var tilfelle. Entreprenøren kan imidlertid ikke være ansvarlig for det, og for at det ikke ble reklamert i tide. Nemnda kommer følgelig til at forbrukerne ikke gis medhold.

2.4 Ventilasjonsanlegg

2.4.1 Partene anførsler

I protokollen fra overtakelsesforretningen 5. januar 2012 anmerkes det at:

Ventilasjonsrør i feil tak medfører at rør kommer opp på soverom og det blir for liten plass på soverom.
Entreprenør kommer med en løsning evt kompensasjon

I e-post fra 2. januar 2012 opplyser forbrukerne at kanalene til ventilasjonsanlegget "*som går ut av veggen i 2. etasje*" er montert slik at de i forhold til planløsningen blir "*stående inne på soverommet og ikke i garderoben*". Dette hevdes å føre til problemer knyttet til en seng med bredde 180 cm, da det nå hevdes å bli kun 55 cm på hver side av sengen.

Forbrukerne påpekte senere at kanalene var lagt synlige i himlingen i teknisk rom, og at de derfor måtte fore ned himlingen for å skjule disse. I takstrapporten er det anslått at det medgikk 10 timer til dette, og at kostnaden for arbeid og materiell kan settes til kr 9 000. Beløpet er medtatt i forbrukernes krav om prisavslag stort kr 250 000, jf overstående pkt 2.3.

Entreprenøren anfører at han har montert ventilasjonsanlegget i hht leverandørens tegning. Han hevder at det er helt vanlig at man i et teknisk rom må senke ned taket for å komme frem med kanaler til og fra aggregatet, og at en slik nedsenking derfor ikke utgjør noen mangel. Dermed avvises kompensasjon for forholdet.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Nemnda er kjent med at det ikke er unormalt å måtte kasse inn ventilasjonskanaler og fore ned himlinger i enkeltrom for å skjule ventilasjonskanaler. Forbrukerne har ikke gitt noen nærmere redegjørelse for hva som skjedde med forholdet anmerket i overtakelsesprotokollen, men de har ikke bestridt entreprenørens utsagn om at dette har blitt utbedret. Nedforingen av himlingen i teknisk rom må anses å være omfattet av de innredningsarbeidene forbrukerne selv hadde ansvaret for. De gis således ikke medhold i krav om prisavslag knyttet til forholdet.

2.5 Romhøyde bad

2.5.1 Partenes anførsler

I protokollen fra overtakelsesforretningen 5. januar 2012 anmerkes det at:

Høyere vegger på bad 2. etg. enn på tegning. Entreprenør dekker evt. ekstrakostnader med lengre plater

Årsaken til forholdet hevdes å være at et takvindu er feilplassert for høyt ”oppe” på taket. Forbrukerne hevder at forholdet utgjør en mangel med henvisning til forbrukerkjøpslovens § 16.

Entreprenøren bestrider at vinduet er feilplassert, men plassert i ”nødvendig høyde for å få plass til utvendige beslag og tettinger” innenfor det man ”ser på taket”. Det erkjennes imidlertid at det ikke var lett å se på forhånd at dette ville føre til høye baderomsvegger. Han aksepterer å betale de merkostnadene forbrukerne fikk.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne har ikke konkretisert sine merkostnader, men nemnda forutsetter at entreprenøren dekker disse som tilbudt.

2.6 Forsinkelsesrenter

2.6.1 Partenes anførsler

Tilbakeholdt beløp er utbestridt oppgitt å være kr 193 960,25.

Entreprenøren har varslet forbrukerne om at han vil belaste forsinkelsesrenter fra 20. april 2013.

Forbrukerne viser imidlertid til at deres krav mot entreprenøren overstiger hans krav mot dem. Dermed anføres det ikke å foreligge grunnlag for å kreve forsinkelsesrenter.

2.6.2 Nemndas synspunkter

Det vises til overstående og de beløp forbrukerne er tilkjent. Nemnda kommer til at forbrukerne, med grunnlag i sakens kompleksitet, skal innrømmes et visst slingringsmonn med hensyn til hvilket beløp de kunne holde tilbake. På den annen side har de holdt tilbake et relativt stort beløp i over ett år før entreprenøren krever renter. Etter dette kommer nemnda til at de skal betale forsinkelsesrenter av kr 160 000 fra 20. april 2013 til betaling skjer.

3. Konklusjoner

- Entreprenøren skal betale dagmulkt stor kr 10 500 for 7 kalenderdager knyttet tilforsinket oppstart. Det forutsettes at han i tillegg betaler forbrukerne akseptert beløp kr 8 392 knyttet til deres anførte påløpte ekstraavgifter

- Entreprenøren skal dekke forbrukernes merutgifter knyttet til høyere vegger i bad enn forutsatt
- Forbrukerne skal betale forsinkelsesrenter av kr 160 000 fra 20. april 2013 til betaling skjer.
- For øvrige forhold gis forbrukerne ikke medhold

Forbrukerne hevder at entreprenøren i møtet 14. juni (trekantmøtet) sa at *"totalleveransen på huset ikke kom til å bli forsinket"*, og at de kunne velge mellom oppstart i uke 33 eller 36. Bygningen skulle så være tett i løpet av 3 uker. Da det nå hevdes å foreligge forsinkelse, fremsettes det krav om dagmulkt fra 5. september. Det hevdes også avtalt at entreprenøren skal dekke ekstrakostnaden forbundet med å få levert betong fra et oppgitt sted. I tillegg kreves det at entreprenøren skal dekke ekstraavgiften til kranbil, en kostnad som anføres å kunne vært unngått dersom det var gitt beskjed om forsinkelsen på et tidligere tidspunkt. Det opplyses at far til den ene av forbrukerne er *"entreprenør hos oss"*, og at det kunne vært ryddet og klargjort rundt grunnmuren slik at han, om dette var gjort, kunne kjørt rundt muren med gravemaskin og *"tobbe"* slik at man unngikk bruk av kran, og fikk en rimeligere løsning.

Av et bilag datert 9. september 2011 fremgår det at forbrukerne har fått levert 4,8 m³ sand B30. Beløp kr 6 258 ekskl mva.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 12. september 2011 med beskjed om at monteringsarbeidene har startet. Det opplyses at det må påregnes 4 uker før bygningen er tett, bl.a. på grunn av boligens størrelse og dens takkonstruksjon. Det vises til en vedlagt fremdriftsplan for arbeidene med råbygget. (Ikke fremlagt for nemnda) Planen opplyses å være en *"plan/retningslinje for oss og dere"*, men det poengteres at den kanskje må endres under veis hvis det skulle inntre uforutsette forhold, noe det uttrykkes håp om at forbrukeren viser forståelse for.

Det fremgår at det står mye vann på betongplata der bæreveggene skal monteres, og at det derfor kanskje blir nødvendig å åpne slukene for å få bort vannet. Entreprenøren spør om han kan kontakte forbrukernes rørlegger for å få dette ordnet, men at de da må påregne en tilleggsregning fra *han* som de må godkjenne.

Forbrukerne får tilsendt tegningene for opplegget av ventilasjonsanlegget 12. september 2011, med beskjed om å kontrollere for å se om det er noe galt, eller om det er noe de ønsker å endre på.

30. september 2011 faktureres forbrukerne kr 945 539, dvs 50 % av avtalt vederlag i kontrakten. Det er da ikke tatt hensyn til avtalt fratrekk stort kr 54 960 i hht *"Endringsskjema 02, datert 10.01"*. (Fremlagt endringsavtale er av entreprenøren datert 10. januar 2012, men først signert av forbrukerne 16. januar.)

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 2. oktober 2011 med beskjed om at *"nå er søyleskoene støpt fast i fundamentene"*. Det opplyses imidlertid at det fortsatt mangler sko til søyler under overbygg ved inngangen, men at disse vil komme på plass i løpet av uken. Det vises for øvrig til at arbeidet med overbygget, i hht fremdriftsplanen, ikke skal starte før i uke 41. Forbrukerne spør videre når arbeidet med isolering og plastring skal starte, da det opplyses at *det* ikke fremgår av planen. Det samme gjelder montering av ventilasjonsanlegget, og om *det* skal skje etter at lettveggene er montert (av forbrukerne), eller om det skjer umiddelbart før entreprenøren *"pakker sammen i uke 44"*.

Entreprenøren svarer 3. oktober at isolering, plastring og montering av ventilasjonsanlegg *"tilhører innredningsarbeid"* som må utføres etter at huset er *"lukket og har stått oppvarmet en stund"*. Det vises til at det er mye fuktighet i betongplata og grunnmuren, og at både *"plate, mur og svill må tørkes til et visst nivå før man kan isolere slik at man ikke bygger fukt inn i veggene"*. Entreprenøren opplyser at han ikke vet hvor lang tid dette vil ta, og at han

derfor heller ikke kan oppgi noen tid i en fremdriftsplan. Han poengterer imidlertid at varme påsettes så snart det er tilrådelig etter at bygget er tettet. Forbrukeren takker for *"oppklaring"*.

Entreprenøren foretar en revisjon av tidligere opplyst *"Fremdriftsplan"* for sine arbeider 14. november 2011. Den viser bl.a. at oppstart med *"tilrigging og montering av stillas 1. etg."* fant sted i uke 37, at det var *"tett bygg"* i uke 41 og at hans arbeider er planlagt avsluttet i uke 49.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 18. november 2011 med beskjed de har oppdaget en feil med vinduet i badet nede, og at det nesten er umulig å få lukket dette.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne og svarer at *"alle vinduer blir sjekket og smurt og justert før vi forlater bygget"*, og at eventuelle *"hakk i karmene blir sparklet og malt"*. Det foreslås et *"interiørmøte"* førstkommande torsdag. For øvrig anbefales forbrukerne å gå inn på hjemmesidene til dør- og trappeleverandører, samt leverandører av ferdig malte vegg- og himlingsplater for å se om de finner noe av interesse.

Entreprenøren foretar 3 lufttetthetsmålinger av bygget 21. november 2011. Tetthetstallet varierer fra 1,52 – 1,63 luftvekslinger pr time ved trykk 50 Pa. (Byggeforskriften TEK10 krever at tallet skal være lavere enn 2,5)

30. desember 2011 faktureres forbrukerne kr 550 836, dvs 30 % av avtalt vederlag i revidert kostnadsoppsett fra 19. juli.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 21. desember 2011 med beskjed om at han samme dag har *"forlatt bygget"* slik at forbrukerne nå selv kan fortsette sine arbeider. Det opplyses imidlertid at det står på en varmevifte, og forbrukerne oppfordres til å holde oppsikt med bygget *"i jula og videre framover"*. Det opplyses videre at det var planlagt å kjøre ut innredningsmaterialer *"i dag"*, men at det er så glatt i bakken ned til huset at det er ønskelig å utsette dette til første uken i januar, med et uttrykt håp om at det er greit. Vedrørende formeld overlevering informeres det om at denne bør foretas *"snaarest etter jul"* og før forbrukerne starter sine innvendige arbeider, slik at eventuelle mangler kan gjennomgås.

Forbrukerne svarer 2. januar 2012 at de ønsker at overtakelsen finner sted så snart som mulig. For øvrig påpekes det at takvinduet er montert for høyt opp på taket slik at takhøyden i badet blir høyere enn normalhøyden 240 cm. Det anføres at *det* er svært beklagelig, da det var planlagt å benytte (standard) baderomspanel istedenfor fliser. I tillegg opplyses det at rørene til ventilasjonsanlegget *"som går ut av veggen i 2. etasje"* er montert slik at de i forhold til planløsningen blir *"stående inne på soverommet og ikke i garderoben"*. Dette hevdes å føre til problemer knyttet til en seng med bredde 180 cm, da det nå hevdes å bli kun 55 cm på hver side av sengen.

For øvrig etterlyses svar på kravet om å få dekket ekstraavgiftene knytter til betong, og på spørsmålet om hvem som skal behandle kravet om dagmulkt knyttet til anført forsinket oppstart.

Det avholdes overtakelsesforretning 5. januar 2012. I protokollen som er signert av begge parter anmerkes 2 forhold:

1. Ventilasjonsrør i feil tak medfører at rør kommer opp på soverom og det blir for liten plass på soverom. Entreprenør kommer med en løsning evt kompensasjon

2. Høyere vegger på bad 2. etg. enn på tegning. Entreprenør dekker evt. ekstrakostnader med lengre plater

Forbrukerne signerer 16. januar 2012 "*Endringsavtale nr 01*", beløp kr 14 680, knyttet til levering av panelplater til diverse rom. Samme dag signerer de nr 2, beløp 54 960, datert av entreprenøren 10. januar 2012.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 11. april 2012 der det hevdes at det ovenfor omtalte baderomsvinduet ikke er feilplassert, men plassert i "*nødvendig høyde for å få plass til utvendige beslag og tettinger*" innenfor det man "*ser på taket*". Det erkjennes imidlertid at det ikke var lett å se på forhånd at dette ville føre til høye baderomsvegger.

Til vegger i bad opplyses det at det leveres vannfaste sponplater dersom det ikke er beskrevet noe annet i leveransebeskrivelsen som er vedlegg til kontrakten. (*Der opplyses det i pkt 3.5 at det leveres "et lag rupanel og et lag våtromsplater"*) Dersom forbrukerne velger å kjøpe baderomspanel fra entreprenøren opplyses *det* å medføre et pristillegg. Kjøpes noe annet et annet sted, vil det bli gitt et fradrag for de vannfaste sponplatene. Hvis de platene som ønskes benyttet ikke er lange nok i forhold til veggene, anføres det at de kan skjøtes, at man kan finne andre plater med større lengde, eller benytte noe helt annet på veggene, for eksempel fliser. Entreprenøren viser til at han tidligere har tilbudt seg å betale for prisdifferansen mellom plater med lengde 2,4 m, og plater med lengde 3,0 m, men han understreker at *det* ikke er en erkjennelse av at det er gjort noen feil, da tilbudet kun ble fremsatt "*for å være grei*". Uansett vil han dekke merkostnaden med eventuelt lengre plater, og kreditere for de vannfaste sponplatene som i utgangspunktet var beregnet for de aktuelle veggene.

Forbrukerne svarer samme dag ved å bestride at ikke baderomsvinduet er feilplassert. De viser til hva som viser på "*byggetegningene*" og hevder at det må ha skjedd en prosjekteringsfeil, fordi behovet for utvendig beslag og tetting burde blitt hensyntatt av de som tegnet og godkjente tegningene. Dermed står forbrukerne fast ved at forholdet utgjør en mangel, med henvisning til kontraktens pkt 2.3 det opplyses at:

Byggesettet skal oppfylle krav som gjelder for materialer som skal benyttes til oppførelse av slik bygning som er angitt av selgeren, herunder at bygningen skal kunne oppfylle de krav som er fastsatt i plan- og bygningsloven med forskrifter

Leveransen skal for øvrig svare til de opplysninger om egenskaper, funksjon og bruk som selgeren har gitt i sin markedsføring eller på annen måte. Leveransen skal for øvrig oppfylle de kravene som fremgår av forbrukerkjøpsloven § 15.

I tillegg til overstående vises det til forbrukerkjøpslovens § 16. Vedrørende høyde på baderomspanel stilles det spørsmålstegn ved om slike plater kan skjøtes. Det opplyses for øvrig at plater med lengde 3 m, fra en oppgitt leverandør, bare kunne skaffes i hvit utførelse, selv om det var 4 varianter av mønster. Disse harmonerte imidlertid ikke med det de hadde sett for seg. Forbrukerne bemerker ellers at de aldri fikk forståelsen av at entreprenørens tilbud om å dekke merkostnadene med 3 meters plater, *kun* ble fremsatt for at han skulle fremstå som "*grei*".

Forbrukerne purrer på snarlig svar 16. april 2012, med beskjed til entreprenøren om at de er klare for å starte med sine arbeider i badet.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 15. mai 2012 med spørsmål om hvor lenge forsikringen på bygget, som anføres kjøpt gjennom entreprenøren, varer. Det opplyses at forsikringsselskapet, på forespørsel, har opplyst at den utløper 21. juni 2012. Forbrukerne

hevder at entreprenøren skal ha opplyst at forsikringen ville vare i ett år, men det påpekes at huset ikke var produsert enda 21. juni 2011. For øvrig spør forbrukerne hva som er *"kravene til skjevhet i yttervegger"*.

Entreprenøren svarer 16. mai at det stemmer at forsikringen ble tegnet 21. juni 2011, og at den varer i ett år fra da av. Når det gjelder skjevhet i yttervegg opplyses det at man vil komme tilbake til dette, men det spørres om hvor stor skjevhet det dreier seg om.

Forbrukerne svarer omgående at de har leid inn snekkerhjelp til montering av baderomsplatene, og at snekkeren skal måle ut skjevhetene for å sikre *"riktige tall"*. De anmoder imidlertid igjen om at entreprenøren opplyser hvor store avvik han anser at vil være innenfor standardens krav. Selv opplyser de å ha hørt at akseptabel skjevhet er 5 mm pr etasjehøyde.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 6. august 2012 med spørsmål om når han kommer *"og måler opp gulvet i 2. etasje"*. De opplyser at de er klare for å legge gulv, og anmoder om at dette gjøres snarest. For øvrig spør de om entreprenøren *"har fått laget et forslag på økonomisk kompensasjon for skjevheter og øvrige mangler"*.

Entreprenøren svarer omgående at han vil komme en av de første to dagene for å *"måle gulvet"*. Han opplyser ellers at han enda ikke har hatt tid til å utarbeide forslaget til økonomisk kompensasjon.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 8. august 2012 der det bl.a. opplyses at gulvene i 2. etasje nå er sjekket. Det største avviket målt med en treretholt med lengde 2,4 m opplyses å ha vist 4 mm, mens andre avvik var i størrelsesorden 2 – 3 mm. Avvikene anføres å være innenfor standardens krav (NS 3420) og NBI byggdetaljer, slik at det ikke skal være noe problem å legge parkett *"med godt resultat"*. Det opplyses imidlertid at det forutsettes at *"lokale bulker som maling og i skjøter på platene må evt fjernes / slipes litt ned og jevnes ut"*, og at leverandørens monteringsanvisning følges med hensyn til plass til bevegelse.

22.august 2012 faktureres forbrukerne kr 143 252, dvs 10 % av avtalt vederlag i revidert kostnadsoppsett fra 19. juli, men etter fratrekk stort kr 54 960 i hht endringsavtale 2 og tillegg stort kr 14 680 i hht endringsavtale 1. *(Blir egentlig kr 143 332. Fratrekket av kr 54 960 er det imidlertid allerede tatt hensyn til i det reviderte kostnadsoppsettet fra 19. juli)*

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 29. august 2012. De opplyser at de nå har mottatt dørene til huset, men at det var transportskader i form av riper på noen av de som til nå er kontrollert. Det vedlegges fotografier. (Ikke fremlagt for nemnda) De opplyser at de kanskje kan godta at overflatene utbedres istedenfor at det leveres nye dørblader, men de krever i så fall prisavslag. For øvrig opplyses det at mange av de vinduene som ble innsatt i veggelementene fra fabrikken er ute av lodd. *(Fra entreprenørens fabrikk)* Forbrukerne opplyses at deres snekker retter opp forholdet, men at de forutsetter at entreprenøren dekker kostnaden. Dessuten hevdes det at *"trappehullet ikke er skjært rent"* og at det fører til at (parkett)gulvet ikke kan legges ferdig før dette er gjort. De spør derfor om entreprenøren kommer og ordner trappehullet, eller om de skal be sin snekker om også å ordne dette forholdet for entreprenøren.

Entreprenøren svarer 3. september at han skal varsle transportøren om dørskadene, men han spør om forbrukerne husker hvilket firma som sto for transporten, og om transportøren fylte

ut noe skadeskjema. Vedrørende oppretting av vinduer så aksepteres det at forbrukernes snekker tar seg av dette, men det understrekes at han da også tar ansvaret for at *"det blir bra videre"*. Skulle det eventuelt oppstå noe senere, må det reklameres mot snekkeren og hans firma. Vedrørende trappehullet anføres det at det kun er levert et råbygg, og at renskjæring av hullet inngår i innredningsarbeidet som forbrukerne selv har ansvaret for.

Forbrukerne svarer omgående at det ikke var noen skade på døremballasjen og at det derfor ikke ble fylt ut noe skadeskjema. De krever nye dører. Vedrørende trappehullet anfører de at de hadde grunn til å regne med at de golvplatene entreprenøren monterte var tilskåret slik at de skulle passe med hullet. Forbrukerne spør for øvrig hva som til nå er utestående beløp, og når de skal få entreprenørens forslag til kompensasjon for skjevheter i vegger.

Entreprenøren svarer at de som leverte dørene må avgjøre om de vil utbedre eller levere nye, men at det godt kan hende at de leverer nye. Tilskjæring av platene til trappehullet hevdes å være gjort på *"et øyeblikk"*. Derfor aksepterer entreprenøren å dekke kostnaden når dette gjøres av forbrukernes snekker. Entreprenøren opplyser for øvrig at han *"nettopp"* har fakturert 10 % av kjøpesummen slik at 90 % av vederlaget avtalt i kontrakt nå er fakturert. Det som da opplyses å gjenstå er 10 % pluss de endringer som ikke allerede er fakturert.

Forbrukerne svarer 3. september 2012 at de godtar eventuell utbedring av skader på dører, forutsatt at utbedringen *"blir bra"*. Vedrørende vinduene vil de ikke uten videre akseptere at snekkeren og hans firma må overta alt ansvar for eventuelle fremtidige reklamasjoner etter at de har foretatt nødvendig oppretting. Forbrukerne bekrefter entreprenørens opplysning om hva som gjenstår å fakturere, men at det er *"gjenstående beløp"* de ønsker å vite. Før sluttoppgjøret diskuteres vil de også se entreprenørens forslag til kompensasjon for skjevheter.

Entreprenøren svarer samme dag at han vil lage til en sluttoppstilling i slutten av uka.

Forbrukerne skriver brev til entreprenøren 29. oktober 2012, med henvisning til tidligere samtaler og henvendelser til byggelederen angående *"ulike feil og mangler ved vår bolig"*. De tar spesielt opp det som skjedde i starten av byggeprosessen, med henvisning til kontraktens pkt 7.3 *"Varsel om levering"*, der det heter at:

Selger skal varsle forbrukeren i god tid om når han skal levere.

Blir selgeren klar over at levering ikke kan skje til avtalt tidspunkt, skal han straks gi forbrukeren melding om dette, jf. forbrukerkjøpsloven § 25.

Forbrukerne viser til at det i møtet 14. juni 2011 (trekant møtet) ble avtalt at tømrerarbeidet skulle starte i uke 33, mens det først kom i gang i uke 37. Før dette hevder de at de på forespørsel fikk opplyst at første levering av elementer fra fabrikk ville finne sted i uke 34. Som forklaring på forsinkelsen hevder de at de fikk opplyst at den skyltes produksjonen i fabrikk, til tross for at de hevder de tidligere hadde fått beskjed om at elementene stod klare for utsendelse. Forbrukerne viser videre til at de som følge av forsinkelsen fikk ekstrautgifter til kjøp av betong og leie av kranbil. Beløpet oppgis til kr 8 392. (*På fremlagt kopi av brevet for nemnda, har entreprenøren skrevet "OK"*)

Når det gjelder ferdigstillelsen av leveransen hevdes det at også *den* ble forsinket. Forbrukerne viser til fremlagt fremdriftsplan datert 14. november 2011, og at den angir siste

uke til uke 49, mens entreprenøren først ble ferdig 21. desember 2011, noe som anføres å være 10 dager for sent.

Med henvisning til kontraktens pkt 7.5 "*Forbrukerens krav ved forsinket levering*" kreves det at entreprenøren skal betale dagmulkt stor 0,1 % av kjøpesummen for den totale leveransen inkl mva, både knyttet til forsinket oppstart, og forsinket ferdigstillelse.

Forbrukerne lister så opp en rekke forhold som de krever blir rettet. De 5 første punktene:

- Skjevheter i yttervegger, samt innvendige bærevegger over akseptert toleranseavvik. Se eksempel i vedlegg 5, 6 og 7
- Skjevhet i etasjeskille
- Takvinduet på badet i 2. etasje er feilplassert i forhold til byggetegningene. Gjør at vi i dag har fått takhøyde på 290 cm istedenfor 240 cm flere steder i huset
- På garderoberommet er det et ventilasjonsrør som ikke ligger i vegg. På vaskerommet og på teknisk rom henger ventilasjonsanlegget slik som det er lagt opp pr. i dag. Se vedlegg 8 og 9.
- Vinkelskjevhet i yttervegg

(På fremlagt kopi har entreprenøren bak de 2 første prikk-punktene bl.a. notert "overtatt", mens han bak det fjerde har notert "vanlig løsning – inngå i kasse")

Deretter lister forbrukerne opp diverse forhold som *deres* snekker har rettet opp, etter hevdet avtale med entreprenørens byggeleder. Det kreves at entreprenøren skal dekke utgiften etter medgått tid. Til sist angis 2 forhold som har blitt rettet av snekkeren, *uten* avtale med entreprenøren på forhånd. Også kostnaden forbundet med dette kreves dekket.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 3. desember 2012 der det opplyses at det er gjort en feil med hensyn til fakturering, ved at beløpet kr 43 968 ekskl mva (kr 54 960 inkl mva) i hht endringsmelding 2 har blitt trukket fra 2 ganger. Det varsles om at dette vil bli rettet opp i siste faktura som opplyses å komme snart.

Forbrukerne svarer 4. desember 2012 at de forbeholder seg retten til å holde tilbake resterende fakturabeløp til de får klarhet i sitt reklamasjonskrav, med henvisning til forbrukerkjøpslovens kap. 6 § 28.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 5. desember 2012 og spør når han har planlagt å trykkteste boligen. Entreprenøren svarer dagen etter med å spørre om *han* skal bestille slik testing. Forbrukerne svarer 7. desember at de trodde at huset skulle trykktestes etter at det var ferdigstilt. For øvrig etterlyses entreprenørens svar på fremsatte reklamasjoner. Det spørres også om når en takstmann skal komme å måle skjevhetene.

Entreprenøren svarer 14. desember 2012 at det i hht TEK97 (med endringer fra 2007) ikke er krav om at huset skal trykktestes, men det vises til den utførte testen etter at råbygget var ferdig. Dessuten hevdes det at en eventuell *endelig* test vil være forbrukernes ansvar, da det var de som stod for innredningsarbeidene. Kostnaden med en eventuell test oppgis til kr 4 000 – 5 000 inkl mva. Det opplyses for øvrig at takstmann er bestilt for sjekking *kun* av vegger, og at han tar seg betalt pr medgåtte timer. Når det gjelder gulv hevder entreprenøren at han har sjekket disse med den ene av forbrukerne til stede. Svaret på reklamasjonsbrevet fra 29. oktober opplyses å komme i neste uke.

Entreprenøren mottar 2 fakturaer på henholdsvis kr 21 156 og kr 12 719 fra det snekkerfirmaet forbrukeren har benyttet til innredningsarbeidene. Begge er datert

19. desember 2012 og merket med ”*Timer iflg vedlegg*”. Dreier seg åpenbart om diverse utførte opprettingsarbeider.

Entreprenøren sender brev til forbrukerne 31. desember 2012 som svar på deres brev fra 29. oktober. Han bekrefter at det i trekantmøtet ble avtalt at første leveranse skulle skje i uke 33, og erkjenner at forbrukerne ikke fikk beskjed om forsinkelse før i uke 32 etter at de selv tok kontakt. Årsaken til forsinkelsen hevdes å være produksjonen i fabrikk, noe som igjen antas å være forårsaket av ferieavvikling og sykdom. Dessuten opplyses det at man måtte vente ytterligere 1 uke på spesialtransport pga spesielt høye elementer. Entreprenøren viser til at han ringte forbrukerne om dette umiddelbart etter ferien, og at han da tilbød seg å betale kr 8 392 inkl mva som var den ekstraavgiften han hevder han fikk opplyst at forbrukerne hadde hatt med å forsere betongarbeidet slik at grunnmuren skulle bli klar til opprinnelig avtalt oppstart i uke 33. Entreprenøren viser til kontraktens pkt 7.5 siste ledd om at:

Dersom forbrukeren velger å kreve erstatning etter forbrukerkjøpslovens § 24, kan han ikke kreve dagmulkt for samme forhold

Dermed avvises kravet om dagmulkt for forsinket oppstart.

Også kravet om dagmulkt knyttet til anført forsinket ferdigstillelse avvises. Den fremlagte fremdriftsplanen anføres *kun* å være en ”*plan og ikke en avtale*”. Det vises til at det ikke er inngått noen ”*underskrevet avtale med sluttidspunkt for montering av råbygg, isolering, ventilasjon og tetting*”. Dessuten anføres det at 7 av de 10 dagene forbrukerne påberoper dagmulkt for skyldes forsinket transport av spesielt høye elementer.

Vedrørende påberopte skjevheter, anfører entreprenøren at forbrukerne godtok veggene ved at de overtok bygget, på samme måte som *han* godtok forbrukernes grunnmur da han startet sin elementmontasje. Han hevder dessuten at det *må* påregnes noe tilpassing ved ”*utlekting og platekledning*”. Tross dette opplyser entreprenøren at han har leid en uavhengig takstmann som skal foreta måling av skjevheter. Han poengterer imidlertid det kun foreligger en mangel dersom det viser seg at skjevheter er utenfor kravene i et konkret NBI byggdetaljblad (som viser til NS 3420), og avvikene medfører verdiforringelse. Det vises for øvrig til at gulvet i 2. etasje er kontrollert tidligere, med en av forbrukerne til stede, og at man da konstaterte at overflaten var innenfor standardens krav, slik dette redegjøres for i e-posten fra 8. august 2012.

Ventilasjonskanalene hevdes montert i hht leverandørens tegning. Leverandøren opplyses for øvrig å ha ansvarsrett for prosjekteringen. De endringene som er foretatt opplyses gjort med godkjenning fra han. Entreprenøren anfører at det er helt vanlig at man i et teknisk rom må senke ned taket for å komme frem med kanaler til og fra aggregatet, og at en slik nedsenking derfor ikke utgjør noen mangel. Dermed avvises kompensasjon for forholdet.

Entreprenøren opplyser for øvrig at han venter på faktura fra forbrukerens innleide snekkerfirma, knyttet til de utgiftene som påløp i forbindelse med utbedringer av feil og mangler. Han understreker imidlertid at han kun vil godta poster knyttet til forhold som han på forhånd har akseptert. Dermed konkluderer han med at han:

- dekker forbrukernes kostnader med forsert grunnmur kr 8 392
- dekker kostnadene med rest utvendig arbeid utført av «forbrukernes snekkerfirma» og bestilt av meg. Faktura direkte mellom «snekkerfirmaet» og oss
- dekker kostnadene med innvendig reklamasjonsarbeid utført av «forbrukernes snekkerfirma» og bestilt av meg. Faktura direkte mellom «snekkerfirmaet» og oss