

Protokoll i sak 721/2013

for

Boligtvistnemnda

02.04.14

Saken gjelder:

Krav om dagmulkt og prisavslag for mangler

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 14. desember 2010 "*Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus*". Forbrukerne kjøper en enebolig for oppføring på egen tomt, og vederlaget avtales i pkt 5.1 til kr 2 018 735. Det opplyses at boligen skal leveres "*som elementprodusert*".

I pkt 7.1 alternativ 2 opplyses det at forbrukerne ikke skal utføre egne arbeider før overtakelsen. I pkt 8.2 alternativ 1 avtales entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtakelse til 210 kalenderdager, med tillegg for eventuelle ferier. (*De 210 dagene er også angitt som frist for forbrukerne i pkt 7.2, men det er åpenbart en feilskrift*) Utgangspunktet for fristen er når entreprenøren har fått beskjed om at igangsettingstillatelse er gitt og forbrukerne har stilt sikkerhet, jf. kontraktens pkt 6.2.

I klagen for nemnda opplyser forbrukerne at arbeidet ble påbegynt 10. mai 2011. Det avholdes byggemøte 17. august 2011. Entreprenøren forfatter referatet. I 12 punkter angis diverse mangler, avtaler om et par fradragpriser og hva som skal skje videre med forholdene. Til slutt opplyses det at:

Ferdigstillelse av bolig er satt til 01.12.11

Entreprenøren fakturerer 40 % av avtalt vederlag 26. august 2011, og nye 40 % tre dager senere 29. august, i hht kontraktens betalingsplan i kontrakt. Ytterligere 10 % faktureres 24. oktober.

Diverse endringer faktureres 18. november 2011. Beløp etter oppgitte tillegg og fradrag er kr 139 540 inkl mva.

Forbrukerne flytter inn i boligen 13. desember 2011, i hht opplyst dato i en e-post til entreprenøren 20. juni 2012.

01.12.11". Hvorvidt så er tilfelle, må avgjøres på bakgrunn av en ordinær tolkningsprosess. Nemnda har ikke andre opplysninger å holde seg til enn at ovennevnte setning er tatt inn til slutt i et referat fra et møte avholdt ca 4 ½ måned før avtalt sluttdato i kontrakt. Det er ikke gitt noe informasjon om hva partene la i denne formuleringen eller om den framkom som resultat av en diskusjon eller forhandling mellom partene.

Spørsmålet i foreliggende sak er om forbrukerne kan sies å ha en berettiget forventning om at entreprenøren nå hadde bundet seg til en tidligere overleveringsdato enn det som framgår av kontrakten.

Nemnda finner ikke at den valgte formuleringen i byggemøtereferatet (alene) gir grunnlag for en slik forventning. Objektivt sett gir ikke referatet uttrykk for mer enn et tidspunkt for ferdigstillelse av arbeidene. Dette kan ikke uten videre likestilles med en avtalt dato for overlevering, da det ikke er unormalt at det for eksempel avholdes en egen ferdigbefaring to til tre uker før selve overtakelsesforretningen avholdes. Skulle forbrukerne fått medhold, måtte de ha understøttet sitt syn med andre momenter som trakk i retning av entreprenøren hadde bundet seg til å levere på et tidligere tidspunkt. I en tidligere sak har nemnda ansett at en revidert framdriftsplan ga forbrukerne en slik tilstrekkelig sterk forventning til at entreprenøren ble bundet av den nye fristen.

Etter dette legger nemnda kontraktens frist til grunn for dagmulktspørsmålet, det vil si 3. januar 2011. Nemnda behøver ikke å ta standpunkt til *når* i desember 2011 overtakelsen faktisk fant sted, da den uansett skjedd før fristens utløp. Forbrukerne får således ikke medhold.

2.3 Radon

2.3.1 Partenes anførsler

I protokollen fra overtakelsesforretning 15. desember 2011 heter det i pkt 13 under innvendige forhold:

Radonrør ikke ført over tak

Det nevnte røret er montert i en innvendig vegg, og er kuttet og blokkert der. Det blir ikke ført over tak.

I faktura 13. januar 2012 faktureres forbrukerne for de siste 10 % av avtalt vederlag i kontrakt, pluss for indeksregulering fra kontraktsdatoen til oppstartsmåneden. Forbrukeren innrømmes et fratrekk stort kr 25 000 inkl mva for blant annet det omtalte røret. Den fulle teksten knyttet til fratrekket er:

Div. skader på himling og veggplater, skade trappetrinn, Radonrør i vegg, ikke levert alarm, div. sår i overflater, skjevhet vegg

Partene møtes 28. mars 2012 for en gjennomgang av mangler. Entreprenøren skriver referatet 30. mars. I et eget punkt om "*Radon*" oppgis:

Det monteres inspeksjonsluke for radonrør under trapp, som blendes med lokk. Det blir montert radonmåler eller tatt radonmåling av huset

Som vedlegg til et tilsvarende fra 12. september 2013 har forbrukerne forfatter et notat med overskrift "*Vedlegg til overtakelsesprotokoll 19.08.2013*". Der skriver de bl.a.:

Radonrør er ikke ført over tak, men kappet av i gulvhøyde og blokkert. Inspeksjonsluke til denne er overdimensjonert og montert på vegg under trapp. Radontest utført vinteren 2012/2013. Denne var ok.

I overnevnte tilsvar krever forbrukerne ytterligere prisavslag for forholdet, men det er ikke oppgitt noe beløp.

Entreprenøren avviser kravet. Han opplyser at radonrøret er montert som en løsning som kun skal benyttes dersom det i fremtiden oppstår behov for avtrekk fra grunnen under boligen, og anfører at tiltaket er utført i hht byggeforskriften (TEK). Han hevder at det ikke er noe forskriftskrav om at røret skal føres over tak, selv om han erkjenner at det ofte gjøres. Uansett vises det til at det er utført radonmåling, og at målingen viste at det ikke er noe behov for avtrekk nå. Det hevdes for øvrig at det ble gjort en avtale med forbrukerne *før* måling, om at de skulle godta levert løsning dersom det viste seg at radonkonsentrasjonen var innenfor forskriftskravet. Forbrukerne har ikke bestridt utsagnet, men de tolker entreprenøren dit hen at det er vanlig praksis at røret føres opp over tak. Da det ikke er gjort, hevder de at det foreligger mangel.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Det vises til § 13-5 "Radon" i teknisk byggeforskrift TEK10:

(1) Bygning skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses. Radonkonsentrasjon i inneluft skal ikke overstige 200 Bq/m³.

(2) Følgende skal minst være oppfylt:

a) Bygning beregnet for varig opphold skal ha radonsperre mot grunnen.

b) Bygning beregnet for varig opphold skal tilrettelegges for egnet tiltak i byggegrunn som kan aktiveres når radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m³

(3) Annet ledd gjelder ikke dersom det kan dokumenteres at dette er unødvendig for å tilfredsstille kravet i første ledd.

Det etablerte tiltaket med et innvendig rør ført fra grunnen under boligen og opp i vegg under trapp er et tiltak som oppfyller overstående pkt (2) bokstav b). Det er ikke noe forskriftskrav at røret skal være ført over tak, så lenge *det* relativt enkelt kan gjøres dersom behovet oppstår. I dette tilfellet er det for øvrig bekreftet målt verdier som ligger innenfor den grensen som betinger tiltak. Nemnda kommer til at den leverte løsningen ikke representerer noen mangel, jfr buofl § 25. Forbrukerne gis således ikke medhold.

2.4 Trapp

2.4.1 Partenes anførsler

I protokollen fra overtakelsen 15. desember 2011 nedfelles det i pkt 12 at det er:

Skade i trappetrinn

I faktura 13. januar 2012 fakturerer entreprenøren de siste 10 % av avtalt vederlag i kontrakt, pluss for indeksregulering fra kontraktsdatoen til oppstartsmåneden. Forbrukeren innrømmes imidlertid et fratrekk stort kr 25 000 inkl mva for bl.a. overnevnte skade. den fulle teksten lyder:

Div. skader på himling og veggplater, skade trappetrinn, Radonrør i vegg, ikke levert alarm, div. sår i overflater, skjevhet vegg

Partene møtes 28. mars 2012 for en gjennomgang av mangler. Entreprenøren skriver referatet 30. mars. I pkt 1 innvendig opplyses det at det er "*Knirk i trapp*".

Entreprenøren og hans trappeleverandør gjør flere forsøk på å utbedre forholdet uten å lykkes. Dersom forholdet ikke utbedres krever forbrukerne prisavslag.

Forbrukerne mottar imidlertid e-post fra trappeleverandøren 16. oktober 2013 der han opplyser at han vil få produsert nye stusstrinn, og at *"trappen vil bli demontert for så å bli montert på nytt og denne gangen limt"*. Tidspunktet vil han få komme tilbake til, da det opplyses å måtte tilpasses andre oppdrag i området.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til at forbrukerne hele tiden har krevd at forholdet med knirk skulle utbedres, og at de har utvist stor tålmodighet knyttet til dette. Med grunnlag i overstående beskjed fra trappeleverandøren om at trappa vil bli utbedret, og denne gangen demontert og remontert med *"full liming"*, forutsettes det at dette blir gjort. Fristen settes til 1. august 2014. Nemnda kommer således til at det på det nåværende tidspunktet ikke er grunnlag for prisavslag for knirk.

2.5 Vannlekkasje inn under takstein – Risiko for påført skade

2.5.1 Partenes anførsler

Forbrukerne har fremlagt et fotografi oppgitt tatt 30. mai 2012. Dette viser merker etter vann som har rent ned på et malt lyst stubord bak takrenne. Vannet har trengt inn under taksteinene, og entreprenøren erkjenner at forholdet utgjør en mangel. Tross det tar det nærmere 1½ år før forholdet utbedres i mai 2013.

Forbrukerne anfører at det kan ha oppstått skader på materialene under taksteinen på grunn av den lange tiden som gikk før mangelen ble utbedret, og at *"levetiden"* for disse kan ha blitt redusert selv om de erkjenner at intet foreløpig har kommet til syne. Det fremgår imidlertid at de mener forholdet gir grunnlag for prisavslag.

Entreprenøren viser til at vanninntrengningen er stoppet, og det anføres at det *"aldri har vært lekkasje inn i huset"*. Dermed hevdes det at det ikke foreligger noen skade på huset, da vannet kun kom ned på undertaket og rant ut i raftekassen.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Nemnda er kjent med at det generelt alltid vil kunne komme vann utenfra og inn under takstein, selv om mengden i dette tilfellet kan ha oversteget det som må anses som normalt og påregnelig. Undertaket vil ta normalt bestå av et materiale som tåler vann uten å bli skadet. Det er ikke opplyst noe om konstruksjonen under taksteinene i angjeldende tilfelle, men nemnda har ingen grunn til å betvile at det er benyttet en *"normal"* løsning som tåler vann. Uansett har forbrukerne ikke fremlagt noe som gir grunn til å anta at det må forventes noen fremtidig skade forårsaket av forholdet. Forbrukerne gis således ikke medhold.

2.6 Skjeve vegger

2.6.1 Partenes anførsler

I faktura 13. januar 2012 fakturerer entreprenøren de siste 10 % av avtalt vederlag i kontrakt, pluss for indeksregulering fra kontraktsdatoen til oppstartsmåneden. Forbrukeren innrømmes imidlertid et fratrekk stort kr 25 000 inkl mva for bl.a. *"skjevhet vegg"*. Den fulle teksten lyder:

Div. skader på himling og veggplater, skade trappetrinn, Radonrør i vegg, ikke levert alarm, div. sår i overflater, skjevhet vegg

I e-post til entreprenøren 9. juni 2013, kommenterer forbrukerne overstående ved å spørre om han virkelig mener at beløpet *"er nok for å dekke opp alt dette"*, med spesiell henvisning til skjevheter i vegger. Eventuelle utbedringskostnader forbundet med disse, inkludert utgift til å leie inn fagfolk til arbeidet, hevdes å ville blitt temmelig store.

I tilsvaret fra 12. september 2013 kreves det derfor ytterligere prisavslag, men det oppgis ikke noe beløp. De skjeve veggene hevdes å medføre at det er vanskelig å lukke dører, fordi *"de tar i"*.

Entreprenøren avviser kravet 8. oktober 2013 med at *"dette ikke er blitt tatt opp tidligere, ikke nevnt ved overtagelsen og ikke dokumentert/målt"*.

2.6.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til at forbrukerne ikke har fremlagt noe som viser skjevhetenes omfang eller størrelsesorden. På den annen side har entreprenøren erkjent at det i alle fall forelå en mangel knyttet til forholdet 13. januar 2012 ved at han da ga prisavslag for *"skjev vegg"*. Nemnda kommer, med grunnlag i fremlagt dokumentasjon, til at det ikke foreligger grunnlag for prisavslag. Forbrukerne gis således ikke medhold.

2.7 Økonomisk kompensasjon for lang utbedringstid og eget arbeid

2.7.1 Forbrukernes anførsler

Forbrukerne anfører at utbedringsarbeidene har tatt uakseptabel lang tid, og påpeker at avtalte utbedringsfrister stadig har blitt brutt. I en e-post til entreprenøren 21. mai 2012 spør de hva han *"tenker at kompensasjonen på alt dette vi har vært igjennom vil komme på?"*. De gir uttrykk for at *"det burde bli en betydelig sum pga alt som har skjedd, og de belastningene det har medført"* for dem.

Entreprenøren svarer samme dag at han hadde et håp om å bli ferdig med utbedringene til 1. mai angitt i referatet fra 30. mars, og at han deretter ville ta et møte med forbrukerne *"for å bli enige om en kompensasjon"*. Han beklager at fristen ikke holdt. Nå opplyser han at han håper å bli ferdig innen 1. juni.

Forbrukerne hevder at de har blitt påført et betydelig arbeid med å administrere utbedringsarbeidene, samt til rydding og vasking, og at det hele har forlenget byggeperioden med minst 8 måneder. I den tiden opplyser de at de har opplevd boligen som en *"byggeplass"*. I tilsvaret fra 12. september 2013 hevdes det at forbrukerne også har lidt økonomisk tap i form av tapt arbeidsfortjeneste og utgifter til advokat. Det er ikke konkretisert noe særskilt økonomisk krav knyttet til disse forholdene, men entreprenøren har 19. juni 2012 tilbudt kr 25 000. Det vises også til dette i klagen for nemnda.

Overnevnte tilbud er imidlertid avslått av forbrukerne. I e-post 20. juni 2012 anfører det at beløpet ikke står i noe rimelig forhold til påførte ulemper og tidsfrister som ikke har blitt holdt.

2.7.2 Nemndas synspunkter

Nemnda er enig med forbrukerne i at utbedringsarbeidene har tatt for lang tid, og har forståelse for den frustrasjon og det merarbeid som dette utvilsomt har ført til. På den annen side er det slik at man ikke på generelt grunnlag har rett til erstatning knyttet til slike forhold.

Forbrukerne har ikke dokumentert at de har lidt noe økonomisk tap. Entreprenøren har imidlertid tilbudt kr 25 000, og nemnda legger til grunn at tilbudet ikke er trukket tilbake.

Nemnda kommer således, og etter en total vurdering, til at entreprenøren i dette tilfelle skal gi en økonomisk kompensasjon som tilbudt, dvs kr 25 000.

2.8 Forsinkelsesrenter – utestående beløp

2.8.1 Partenes anførsler

Entreprenøren krever forsinkelsesrenter av anført utestående beløp kr 215 824 fra 26. januar 2012.

Forbrukerne bestrider kravet i tilsvarende fra 12. september 2013 da de anfører at deres krav mot entreprenøren minst tilsvarende utestående beløp.

2.8.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at forbrukerne er tilkjent en økonomisk kompensasjon stor kr 25 000 for ulemper knyttet til lang utbedringstid.

Etter overtakelsen har entreprenøren erkjent at det gjensto å rette opp relativt mange feil og mangler. I tillegg oppsto det nye forhold i ettertid. I e-post til forbrukerne 16. november 2012 gir entreprenøren beskjed om at *alt* som gjensto å utbedre nå er utført, med en anmodning om at utestående beløp kr 215 824 innbetales innen 20. november. Det går imidlertid ikke mer enn 3 dager før han beklager at purringen om innbetaling ble sendt, bl.a. fordi det allikevel gjensto arbeider. I tillegg manglet det forskriftsmessig dokumentasjon knyttet til det elektriske anlegget.

Nemnda kommer etter en total vurdering til at entreprenøren ikke får medhold i kravet om forsinkelsesrenter. Det er alminnelig lære at forbrukeren har et ikke ubetydelig slingsringsmonn når det gjelder tilbakeholdsretten, og dessuten vil man etter rentel § 4 bokstav a kunne lempe (herunder sette ned til null) forsinkelsesrenten dersom forbrukeren hadde rimelig grunn for sin betalingsvegring.

Da det fortsatt gjenstår uavklarte reklamasjoner bl.a. knyttet til trapp, kommer nemnda til at forbrukerne kan holde tilbake kr 30 000 inntil dette er ordnet. De skal således innbetale kr 160 824 (215 824 – 25 000 – 30 000) innen 2 uker etter mottak av nemndas vedtak.

3. Konklusjoner

- Entreprenøren skal betale kr 25 000 som økonomisk kompensasjon for ulemper og eget arbeid forårsaket av forsinket utbedring av mangler
- Entreprenør gis ikke medhold i kravet om forsinkelsesrenter
- Forbrukerne kan holde tilbake kr 30 000 inntil trapp er utbedret. Frist for utbedring er 1. august 2014
- Forbrukerne skal innen 2 uker etter mottak av nemndas vedtak innbetale kr 160 824.
- For øvrig gis forbrukerne ikke medhold

Det avholdes overtakelsesforretning 15. desember 2011. Diverse påpekte feil og mangler innvendig og utvendig listes opp i protokollen som signeres av begge parter. I to punkter under *"innvendig"* anmerkes:

- Pkt 12: Skade i trappetrinn
- Pkt 13: Radonrør ikke ført over tak

De samlede opplistede feil og mangler avtales rettet innen 15. januar 2012.

I faktura 13. januar 2012 faktureres de siste 10 % av avtalt vederlag i kontrakt, pluss for indeksregulering fra kontraktsdatoen til oppstartmåneden. Forbrukeren innrømmes imidlertid et fratrekk stort kr 25 000 inkl mva for:

Div. skader på himling og veggplater, skade trappetrinn, Radonrør i vegg, ikke levert alarm, div. sår i overflater, skjevhet vegg

Partene møtes 28. mars 2012 for en gjennomgang av mangler. Entreprenøren skriver referatet 30. mars. 3 forhold oppgis utvendig, 9 innvendig. I pkt 1 innvendig opplyses *"Knirk i trapp"*. I et eget punkt om *"Radon"* oppgis:

Det monteres inspeksjonsluke for radonrør under trapp, som blendes med lokk. Det blir montert radonmåler eller tatt radonmåling av huset

Frist for utbedring av mangler oppgis til 01.05.12.

Forbrukerne har fremlagt en rekke fotografier som viser hvordan boligen fremsto utvendig 25. april 2012. De viser bl.a. manglende kledning diverse steder. Bilder tatt inne viser bl.a. dører som ikke er innsatt og dører med manglende lister.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 18. mai 2012 der han opplyser at han vil fortsette med utbedring av mangler *"i neste uke"*, med henvisning til referatet fra møtet 30. mars.

Forbrukerne svarer 21. mai med å spørre entreprenøren om hva han *"tenker at kompensasjonen på alt dette vi har vært igjennom vil komme på?"*. De gir uttrykk for at *"det burde bli en betydelig sum pga alt som har skjedd, og de belastningene det har medført"* for dem. De viser til at det har blitt avtalt diverse datoer for når utbedringer skulle vært ferdigstilt, senest 1. mai, men at *"ingen av disse har blitt overholdt"*. Dessuten vil det fortsatt medgå tid.

Entreprenøren svarer samme dag at han hadde et håp om å bli ferdig med utbedringene angitt i referatet fra 30. mars innen oppgitt tidsfrist, og at han deretter ville ta et møte med forbrukerne *"for å bli enige om en kompensasjon"*. Han beklager at fristen ikke holdt. Nå opplyser han at han håper å bli ferdig innen 1. juni.

Forbrukerne tar et fotografi med oppgitt dato 30. mai 2012. Dette viser merker etter vann som har rent ned på et lyst stubord bak takrenne.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 19. juni 2012. Han opplyser at han nå mener å *"være i mål med boligen"*, bortsett fra noen få punkt så som:

- knirk i trapp
- vann som kommer bak takstein på to plasser
- dokumentasjon fra elektriker

Det vises til at forbrukerne tidligere har fått en kompensasjon stor kr 25 000 for diverse mangler. De tilbys nå ytterligere kr 25 000 *"for at det har tatt tid å få utbedret manglene"*, med referanse til referatet fra møtet 30. mars. Entreprenøren ber om aksept på tilbudet slik at partene kan bli enige om et sluttoppgjør. Det opplyses for øvrig at ett-årsbefaringen vil bli gjennomført i desember 2012, og at eventuelle mangler som *da* påvises vil bli utbedret.

Forbrukerne svarer i e-post 20. juni 2012. De aksepterer ikke overnevnte forslag til kompensasjon, da de anfører at den ikke står i noe rimelig forhold til påførte ulemper og tidsfrister som ikke har blitt holdt. Under byggeprosessen vises det til at det var flere innleide ulike snekkerlag inne, og at det til tider også var språkproblemer. Etter innflytting 13. desember 2011 vises det til avtalen om at feil og mangler skulle være utbedret innen 15. januar 2012, uten at så skjedde. Forbrukerne beskriver en rekke utbedringsarbeider som ble utført, og opplyser at det stadig har vært inne håndverkere som har arbeidet med disse, noe som har medført betydelig merarbeid for dem i form av vasking og rydding, samt *"skitne flekker over alt"*. Dessuten hevdes det at gardiner og gardinstenger har blitt revet ned, noe som har medført riper i stengene. Også merker etter teiping utført i forbindelse med trykktesting anføres å vise.

Forbrukerne opplyser for øvrig at el-tilsynet foretok kontroll av det elektriske anlegget i begynnelsen av mai måned 2012 og at de avdekket avvik som ble krevd lukket innen 9. juni. Disse opplyses å bestå i manglende dokumentasjon og bl.a. manglende komfyrvakt og overspenningsvern som opplyses innført som forskriftskrav 1. juli 2011. Elektrikeren hevdes informert i e-post fra 7. mai, uten at han har gitt noen tilbakemelding. El-tilsynet opplyses nå å ha gitt ny frist til utbedring til 16. juli. Denne kreves overholdt.

En del gjenstående utbedringsforhold listes opp. Blant disse at det fortsatt er knirk i trapp til tross for flere utbedringsforsøk, at det er *"lekkasje under takstein på taket"*, og at dører en skjeve. Det kreves snarlig utbedring.

Forbrukerne anfører dessuten at det var avtalt at boligen skulle være ferdigstilt til 1. desember 2011, med henvisning til teksten i byggemøtereferatet fra 17. august 2011 der entreprenøren opplyser at:

Ferdigstillelse av bolig er satt til 01.12.11

Når det gjelder størrelsen på tilbudt økonomisk kompensasjon, anføres det at det var avtalt at partene skulle diskutere seg frem til enighet om denne, og *ikke* at den ensidig skulle fastsettes av entreprenøren. Forbrukerne viser til bustadoppføringslova og hevder at entreprenøren, dersom denne ble lagt til grunn, ikke ville hatt krav på å få utbetalt det meste av det tilbakeholdte beløpet som i klagen for nemnda opplyses å være kr 214 824. (*Egentlig kr 215 824*) De tar da utgangspunkt i at overleveringen skulle ha funnet sted innen 1. desember 2011, og at entreprenøren fortsatt ikke er ferdig med sine utbedringsarbeider. Som en *"minnelig"* ordning tilbyr de seg imidlertid å betale *"maks kr 100 000 av resterende beløp"*, forutsatt av *"tak, trapp, dører og balkongdører blir ordnet før ettårskontroll"*.

Elektrikeren sender etterspurt dokumentasjon til el-tilsynet 17. juni 2012.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 16. november 2012 der han gir beskjed om at *alt* som gjensto å utbedre nå er utført. Det anmodes om at utestående beløp kr 215 824 innbetales innen 20. november.

El-tilsynet informerer entreprenøren 19. november om at de har mottatt tidligere etterlyst dokumentasjon fra elektrikerens. De beklager at de ikke hadde registret å ha mottatt denne tidligere.

Entreprenøren sender overnevnte dokumentasjon til forbrukerne samme dag. Samtidig beklages det at det fortsatt gjenstår forhold som ikke er utbedret, og at purringen om innbetaling av utestående beløp ble sendt. Forbrukerne får beskjed om at de i løpet av uken vil bli informert om *"hvordan og når problemet med trapp, balkongdører og innerdører og tak vil bli løst"*.

I e-post til forbrukerne 26. november 2012 opplyses det at trappeleverandøren nå har blitt bedt om å komme for å utbedre trappa, da tidligere forsøk har vært mislykket. Det ventes snarlig svar om når han kommer. De andre forholdene opplyses å bli ordnet i uke 49.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 9. juni 2013, etter at partene åpenbart ikke har kommet til enighet. De opplyser at det fortsatt er forhold som ikke er utbedret, men at det arbeides med disse *"i de kommende dagene"*. Det gjelder dører, vinduer og trapp.

Når det gjelder entreprenørens forslag til økonomisk kompensasjon vises det bl.a. til kr 25 000 som ble trukket fra i fakturaen fra 13. januar 2012, og at den skulle være for:

Div. skader på himling og veggplater, skade trappetrinn, Radonrør i vegg, ikke levert alarm, div. sår i overflater, skjevhet vegg

Forbrukerne spør om entreprenøren virkelig mener at beløpet *"er nok for å dekke opp alt dette"*, med spesiell henvisning til skjevheter i vegger. Eventuelle utbedringskostnader forbundet med disse, inkludert utgift til innleie av fagfolk til arbeidet, hevdes å ville blitt temmelig store. Dessuten vises det til frustrasjon og ubeleiligheter. Forbrukerne anfører for øvrig at de før byggestart ble lovet ukentlige byggemøter under hele byggeprosessen, men at heller ikke *det* løftet ble holdt.

Forbrukerne bekrefter at det er utført utbedringsarbeider på balkongdør. Selv om døra nå fungerer tilfredsstillende er de usikre på om den vil gjøre det samme kommende vinter, da den sist vinter, i kalde perioder, var vanskelig å lukke. Trappa opplyses fullstendig demontert og remontert av trappeprodusenten. Etter at den var i orden i 2 -3 uker, opplyses den nå å være *"like håpløs igjen"*, noe også entreprenøren anføres å ha sett. Det opplyses at ny befaring skal gjennomføres kommende uke. Det bekreftes videre at forskriftsmessig komfyrvakt er montert, og at nødvendig dokumentasjon fra elektriker er mottatt. Også radonmåling og trykktest opplyses gjennomført med tilfredsstillende resultat. På taket opplyses det montert snøfangere, men det stilles spørsmålsteget ved hvorfor dette ikke er gjort tidligere. Tetting mot vannlekkasjer er utført, imidlertid bemerkes det at vann har fått komme inn under taksteinene i snart to år, og det anføres at *det* må ha ført til at slitasjen på undertaket har kommet mye lengre enn en slitasje tilsvarende 1½ års normal eksponering.

Forbrukerne viser til entreprenørens e-post fra 19. juni 2012, der de etter først å ha "fått" kr 25 000 som fratrukk i faktura fra 13. januar tilbys ytterligere kr 25 000 *"for at det har tatt tid å få utbedret manglene"*, med referanse til innholdet i referatet fra møtet 30. mars 2012.

Etter dette vises det igjen til at det har blitt oppgitt flere datoer for når utbedringsarbeidene skulle være avsluttet. Derfor anføres det at det foreslåtte beløpet på kr 50 000 er alt for lavt. Heller ikke tidligere forslag om betaling av kr 100 000 står ved lag, da det vises til at *det* ble fremsatt i juni året før

Entreprenøren svarer 21. juni 2013. Det opplyses at det fortsatt gjenstår å montere "*dempelister*" (på dørkarmen), noe som skal gjøres snarest. Dessuten skal rørleggeren bytte toalettseter, samt sende ny instruksjonsbok for betjening av varmeanlegget. Ut over dette hevdes alle utbedringer utført. Det vises til at forbrukerne tidligere har fått en økonomisk kompensasjon stor kr 20 000, fratrukket i fakturaen fra 13. januar 2012. (*Stemmer ikke da beløpet er kr 25 000 inkl mva*), samt tilbud om ytterligere kr 25 000 i e-posten fra 19. juni, slik at totalbeløpet blir kr 45 000. (*Egentlig kr 50 000*) Det anføres at dette må bli å anse som "*en meget god kompensasjon for ubekvemhet med å ha håndverkere inne i boligen, rydding, samt noe administrering*". Entreprenøren hevder at det han i et møte med forbrukerne ga uttrykk for, *kun* var et "*ønske*" om at det kunne oppnås enighet om kompensasjonens størrelse. Han er imidlertid villig til å øke sitt tilbud med kr 5 000 "*for å avslutte tvisten*", slik at totalbeløpet, etter hans regnestykke, blir kr 50 000. (*Blir da egentlig kr 55 000*). Dersom ikke beløpet aksepteres, opplyses det at saken vil bli oversendt Boligtvistnemnda.

Forbrukerne svarer samme dag at de ikke godtar tilbudet, med samme begrunnelse som tidligere. Dessuten påpeker de entreprenørens feilaktige opplysning om at det først innrømte beløpet var kr 20 000, og ikke kr 25 000. Forbrukerne viser til at entreprenøren har hevdet at utbedringene nå er gjennomført og "*gjennomgått*", men de bestrider at slik gjennomgang har blitt foretatt. I den grad det hevdes at "*dørene, vinduene og trappa nå er så bra*", forlanges det at entreprenøren stiller til en felles befaring av forholdene, da det hevdes at resultatet etter utbedringene ikke er bra nok. Dørene oppe hevdes ikke "*fikset*", og trappa hevdes fortsatt å knirke. Dermed opplyser forbrukerne at de ser frem til at saken fremmes for nemnda.

Entreprenøren fremmer sak for Boligtvistnemnda 15. august 2013. Det gis en kort redegjørelse i hht overstående. Utestående beløp opplyses å være kr 215 824. Men det kreves i tillegg forsinkelsesrenter fra 26. januar 2012, dvs fra omtrent datoen som opplyses som forfall for fakturaen stor kr 215 824 datert 13. januar 2012, med oppgitt forfall "*pr 10 dager*".

I tilsvaret til nemnda 12. september 2013 er det vedlagt interiørfotografier datert 15. august 2013, tatt av forbrukerne. De viser bl.a. innvendige dører som ikke er innsatt. Det er også vedlagt et par bilder tatt utendørs, men de er ikke datert selv om det i tilsvaret opplyses at de er tatt samme dag. De viser bl.a. et stillas, samt enkelte manglende kledningsbord på gavlvegg.

Forbrukerne forfatter et notat med overskrift "*Vedlegg til overtakelsesprotokoll 19.08.2013*". Der beskriver de en del av de utbedringsarbeidene og utbedringsforsøkene som har blitt foretatt. Blant disse er et punkt om at:

Radonrør er ikke ført over tak, men kappet av i gulvhøyde og blokkert. Inspeksjonsluke til denne er overdimensjonert og montert på vegg under trapp. Radontest utført vinteren 2012/2013. Denne var ok.

Lekkasjen under takstein opplyses igjen ordnet, mens trappa fortsatt knirker.

Forbrukerne søker juridisk bistand, og deres advokatfullmektig gir tilsvaret til nemnda 12. september 2013. Det gis en detaljert redegjørelse for saken i hht overstående, og det presenteres en liste over noen av de manglene som gjenstod og som oppstod etter

overtakelsen 15. desember 2011, samt de utbedringene som har blitt gjort og når. Av forhold som anføres å gjenstå:

- enkelte vinduer som er vanskelige å åpne/lukke
- balkongdør som er vanskelige å åpne/lukke vinterstid, samt sårskader på døra
- feilmontert radonrør, ved at det ikke er ført over tak. *Krever prisavslag*
- fortsatt knirk i trapp, samt sårskader
- skiftet kledning kun gitt ett strøk maling, mens den som ble fjernet hadde to. Medfører ekstraarbeid for forbruker
- diverse skader/sår på himling, veggplater, trappetrinn og andre overflater
- skjevheter i vegg. *Krever prisavslag*

Det anføres at forbrukerne har hatt betydelig arbeid med å administrere utbedringsarbeidene, samt til rydding og vasking, og at det hele har forlenget byggeperioden med minst 8 måneder.

Det anføres videre at manglene aldri har vært noe tvistetema mellom partene, og at det derfor må anses å foreligge enighet mellom partene om disse.

Dermed hevdes det uomtvistelig å foreligge mangler jf. buofl § 25, samt forsinkelse jf § 17. Manglene anføres å gi rett til prisavslag jf buofl § 29, og dette kreves for nesten alle forhold som ikke er rettet opp pr dags dato, med henvisning til at entreprenøren har hatt flere måneder på seg til utbedring, jf buofl §§ 32-33. Det hevdes for øvrig at entreprenøren har lovt prisavslag for flere av manglene. De forhold som fortsatt kreves utbedret gjelder vinduer, dører og trapp. Dersom dette ikke utbedres snarest, kreves det også prisavslag for disse forholdene. Videre kreves det erstatning for de økonomiske tap som forbrukerne hevdes å ha lidt på grunn av manglene og forsinkelsene, samt for anført tapt arbeidsfortjeneste og utgifter til advokat.

For forsinkelsen vises det til buofl § 18, og at overtakelsesforretningen ble avholdt 15. desember 2011, mens boligen anføres å skulle vært fullført til 1. desember. Dagmulkten for 15 dagers forsinkelse opplyses å bli kr 30 281 (*Er da ikke tatt hensyn til endringskontrakt oppgitt til kr 114 540. Tas denne med blir dagmulkten for 15 dager kr 31 999*), men det anføres at forbrukerne overtok boligen med en forutsetning om at en rekke opplistede mangler i overtakelsesprotokollen skulle være utbedret innen 1 måned. Da *det* ikke skjedde, anføres det at *"overtakelsesdatoen derfor i realiteten var satt for tidlig som følge av bristende forutsetninger for overtakelsesforretningen"*. Det vises til at forbrukerne kunne nektet å overta, jf buofl § 15, med henvisning til de omfattende manglene som forelå 1. desember, bl.a. pga manglende varmeanlegg. (I den anledning vises det til LB-2010-032853) Det vises videre til at det i hht § 18 kan kreves dagmulkt for inntil 100 kalenderdager, og at flere av manglene ikke ble utbedret før det var gått 100 dager etter overtakelsen. Dermed anføres det at det må legges til grunn at entreprenøren ville ha måttet betale dagmulkt for 100 dager hvis ikke forbrukerne hadde godtatt overtakelsestidspunktet 01.12.11. (*Overtakelsen fant sted 15.12.11*) Totalt hevdes det at forbrukerne har *"krav på dagmulkt og erstatning for tapt dagmulkt på til sammen kr 213 327,50"*, dvs for 100 dager der også tilleggsbeløpet i endringskontrakten er medtatt i beregningsgrunnlaget.

Dermed nedlegges det påstand om at forbrukerne fortsatt har rett til å holde tilbake kr 215 824, og at det ikke under noen omstendighet skal regnes forsinkelsesrenter av beløpet.

Videre kreves det at mangler med vinduer, dører og trapp utbedres. For resterende mangler, samt forsinkelse kreves *"prisavslag, erstatning og dagmulkt oppad begrenset til kr 215 824"*, slik at entreprenøren allerede har mottatt endelig oppgjør fra forbrukerne.

Entreprenøren gir tilsvarende 8. oktober 2013. Han anfører at det er kontraktens angivelse av byggetid som må ligge til grunn for fristen til overlevering, og at det kun kan kreves dagmulkt dersom *den* overskrides. Fristen om 1. desember 2011 satt i byggemøtet 17. august opplyses kun å være ment *"som et mål å jobbe mot"*, uten en opphevelse av det som står i kontrakten.

Vedrørende radon vises det til at det er montert et rør som kun skal benyttes dersom det i fremtiden oppstår behov for avtrekk fra undergrunnen. Tiltaket anføres utført i hht byggeforskriften. Det hevdes at det ikke er noe krav om at røret skal føres over tak, selv om det erkjennes at det ofte gjøres. Uansett vises det til at det er utført radonmåling, og at målingen viste at det ikke er noe behov for avtrekk nå. Det hevdes for øvrig at det ble gjort en avtale med forbrukerne før måling om at de skulle godta levert løsning dersom det viste seg at radonkonsentrasjonen var innenfor forskriftskravet. Dermed avvises kravet om prisavslag for forholdet.

Kravet om prisavslag for skjeve vegger avvises med at *"dette ikke er blitt tatt opp tidligere, ikke nevnt ved overtagelsen og ikke dokumentert/målt"*. Dermed bestrides det at det er enighet om at forholdet utgjør en mangel.

Det vises til at vanninntrengningen under taksteinene er stoppet, og det anføres at det *"aldri har vært lekkasje inn i huset"*. Dermed hevdes det at det ikke foreligger noen skade på huset, da vannet kun kom ned på undertaket og rant ut i raftekassen.

Trappa opplyses reparert flere ganger, sist av leverandøren. Etter siste utbedring anfører entreprenøren at *han* ikke har kunnet påvise knirk, selv om forbrukerne hevder at trappa begynte å knirke igjen etter 3 uker.

Forbrukerne mottar e-post fra trappeleverandøren 16. oktober 2013 der han opplyser at han vil få produsert nye stusstrinn, og at *"trappen vil bli demontert for så å bli montert på nytt og denne gangen limt"*. Tidspunktet vil han få komme tilbake til, da det opplyses å måtte tilpasses andre oppdrag i området.

Forbrukernes jurist gir tilsvarende 21. oktober 2013. Vedrørende motpartens utsagn om at det må være kontraktens avtalte byggetid som gjelder, og ikke 1. desember 2011, anføres det at arbeidet ble igangsatt i mai 2011, og at det med 210 kalenderdager i hht kontraktens pkt 7.2 tilsier at boligen skulle være ferdigstilt i desember 2011. Dermed hevdes *det* å være det samme som ble fastsatt i byggemøte 17. august 2011.

Vedrørende radonrøret anføres det at entreprenøren erkjenner at det er vanlig praksis at dette føres opp over tak. Da det ikke er gjort, fastholdes utsagnet om at det foreligger mangel.

De skjeve veggene hevdes å medføre at det er vanskelig å lukke dører, fordi *"de tar i"*.

Det erkjennes at det ble tettet for vannlekkasjen inn under taksteinen i mai 2013, men det anføres at utbedringen både ble foretatt for sent, og at det kan foreligge skade som enda ikke har kommet til syne.

Trappe opplyses fortsatt å knirke. Dersom forholdet ikke utbedres kreves prisavslag.

For øvrig gjentas utsagnet om at utbedringsarbeidene har tatt lang tid, og det anføres at forbrukerne har *"bodd på en byggeplass"* i denne tiden, med betydelige ulemper. Dermed opprettholdes fremsatte krav.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Partene inngår 14. desember 2010 *"Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus"*. Forbrukerne kjøper en enebolig for oppføring på egen tomt. Han skal ikke utføre egeninnsats. Vederlaget avtales i pkt 5.1 til kr 2 018 735.

I pkt 8.2 alternativ 1 avtales entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtakelse til 210 kalenderdager, med tillegg for eventuelle ferier. Utgangspunktet for fristen er når entreprenøren har fått beskjed om at igangsettingstillatelse er gitt og forbrukerne har stilt sikkerhet, jf. kontraktens pkt 6.2.

I klagen for nemnda opplyser forbrukerne at arbeidet ble påbegynt 10. mai 2011.

Det avholdes byggemøte 17. august 2011. Entreprenøren forfatter referatet. I dette opplyses det at:

Ferdigstillelse av bolig er satt til 01.12.11

Forbrukerne flytter inn i boligen 13. desember 2011, i hht opplyst dato bl.a. i en e-post til entreprenøren 20. juni 2012.

Det avholdes overtakelsesforretning 15. desember 2011. Diverse påpekte feil og mangler innvendig og utvendig listes opp i protokollen som signeres av begge parter.

De samlede opplistede feil og mangler avtales rettet innen 15. januar 2012, men entreprenøren overholder ikke fristen. Det settes nye frister, men heller ikke disse overholdes fullt ut. Dette fører til at forbrukerne krever økonomisk kompensasjon for ulempe og eget arbeid. I tillegg krever de prisavslag for diverse forhold, samt dagmulkt for forsinket overlevering. Partene kommer ikke til enighet, og entreprenøren fremmer sak for Boligtvistnemnda 15. august 2013. Der hevder han at alle feil og mangler nå er utbedret, både de som ble påvist ved overtakelsen og forhold som oppstod senere. Han krever at forbrukerne skal betale utestående beløp kr 215 824, pluss forsinkelsesrenter fra 26. januar 2012. Forbrukerne bestrider kravet.

Nemnda skal behandle forhold vedrørende krav om:

- dagmulkt
- prisavslag knyttet til etablert radonløsning
- utbedring eller prisavslag knyttet til innvendig trapp
- prisavslag for usikkerhet knyttet til tidligere vannlekkasje inn under takstein
- prisavslag for skjeve vegger
- kompensasjon for eget nedlagt arbeid og ulemper forårsaket av lang utbedringstid

- forsinkelsesrenter

2.2 Dagmulkt

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukerne viser til at det i referatet fra byggemøtet 17. august 2011 står at:

Ferdigstillelse av bolig er satt til 01.12.11

De anfører at denne fristen dermed ble bindende for entreprenøren. Da overtakelsesforretningen først ble avholdt 15. desember, krever de i første omgang dagmulkt for 15 dager. I tilsvarende fra forbrukernes advokatfullmektig 12. september 2013 er denne oppgitt å utgjøre kr 30 281, men da er det ikke tatt hensyn til bestilte tillegg. I klagen for nemnda har entreprenøren oppgitt at disse utgjør kr 114 540, mens en faktura fra 18. november 2011 viser kr 139 540. Forbrukerne har ikke kommentert forholdet, men dersom kr 114 540 legges til grunn, blir dagmulkten for 15 dager kr 31 999.

Forbrukerne anfører imidlertid at de overtok boligen med en forutsetning om at de opplistede mangler i overtakelsesprotokollen skulle være utbedret innen 1 måned. Da *det* ikke skjedde, anfører de at "*overtakelsesdatoen derfor i realiteten var satt for tidlig som følge av bristende forutsetninger for overtakelsesforretningen*". Forbrukernes advokatfullmektig vises til at forbrukerne kunne nektet å overta, jf buofl § 15, med henvisning til de omfattende manglene som forelå 1. desember, bl.a. pga manglende varmeanlegg. (I den anledning vises det til LB-2010-032853) Det vises videre til at det i hht buofl § 18 kan kreves dagmulkt for inntil 100 kalenderdager, og at flere av manglene ikke ble utbedret før det var gått 100 dager etter overtakelsen. Dermed anføres det at det må legges til grunn at entreprenøren ville ha måttet betale dagmulkt for 100 dager hvis ikke forbrukerne hadde godtatt overtakelsestidspunktet 01.12.11. (*Overtakelsen fant sted 15.12.11*) Totalt hevdes det derfor at forbrukerne har "*krav på dagmulkt og erstatning for tapt dagmulkt på til sammen kr 213 327,50*", dvs for 100 dager der også tilleggsbeløpet i endringskontrakten kr 114 540 er medtatt i beregningsgrunnlaget.

Entreprenøren hevder at det ikke foreligger grunnlag for å kreve dagmulkt. Han anfører at det er kontraktens angivelse av byggetid som må ligge til grunn for fristen til overlevering, og at det kun kan kreves dagmulkt dersom *den* overskrides. Opplysningen om ferdigstillelse 1. desember 2011, satt i byggemøtet 17. august, opplyses *kun* å være ment "*som et mål å jobbe mot*", uten en opphevelse av det som står i kontrakten.

Forbrukernes jurist anfører imidlertid at arbeidet ble igangsatt i mai 2011, og at det med byggetid 210 kalenderdager i hht kontraktens pkt 7.2 tilsier at boligen skulle være ferdigstilt i desember 2011. Dermed hevdes *det* å være det samme som ble fastsatt i byggemøte 17. august 2011.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Det følger av kontraktens punkt 8.2 at entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtakelser er fastsatt til 210 kalenderdager. Med tillegg for ferier blir byggetiden på til sammen 238 kalenderdager. Regnes det med en oppstart den 10. mai 2011, jf forbrukernes opplysning i klagen for nemnda, gir det en frist for overlevering den 3. januar 2012.

Forbrukeren anfører at denne kontraktsfestede fristen er endret, og viser til referatet fra byggemøte 17. august 2011 hvor det er inntatt følgende: "*Ferdigstillelse av bolig er satt til*