

Protokoll i sak 724/2013

for

Boligtvistnemnda

02.04.14

Saken gjelder: Reklamasjon på manglende leveranse og byggefeil.

1. Sakens faktiske sider

Forbrukeren forhandler med entreprenøren om leveranser til en enebolig inkl. garasje. Det er for nemnda fremlagt 3 "utgaver" av et tilbudsbrev opprinnelig datert 18. januar 2011, men 2 av disse har påført revideringsdato 7. september 2011, mens det siste er revidert 8. september. Det originale brevet fra 18. januar 2011 er ikke fremlagt.

Det er imidlertid også fremlagt et brev datert 2. september 2011. Der vises det bl.a. til en garasjetegning datert 6. september. *Det* tyder på at brevet er feildatert.

De overnevnte tilbudsbrevene har stort sett identisk tekst, men det er enkelte forskjeller. I det siste brevet opprinnelig datert 18. januar 2011, men revidert 8. september 2011, tilbys et "*Byggesett råbygg inkl montering råbygg*" for 1 968 000 inkl mva. Det opplyses at prisen gjelder pr 15.06.11, men på fremlagte kopi for nemnda er det forhånd påført datoen 15.07.11. Det opplyses at tilbudet omfatter "*Standard beskrivelse år 2010 TEK10 for byggesett*", med bl.a. spesiell henvisning til punktene 1.0 "*Generelle forhold*", 2.0 "*Byggesettleveranse RÅBYGG*" og 3.0 "*Montering råbygg*". (Ikke fremlagt for nemnda).

Det listes opp enkelte presiseringer vedrørende hva som inngår i leveransen, samt "*varer og tjenester som ikke er med i dette tilbudet*". Blant disse er det et punkt om "*Rør- og elektriske installasjoner*", samt "*Innredning*" og "*Montering av innredningsarbeider*".

Partene inngår 9. september 2011 "*Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus*". Vederlaget avtales i pkt 5.1 til kr 1 968 000. Overnevnte tilbud datert revidert 18. januar 2011, revidert 8. september, inngår blant vedleggene. Det gjør også tegninger som i kontrakten oppgis å være datert 6. september. To fremlagte tegninger stemplet "*KONTRAKTSTEGNINGER*" er opprinnelig datert 2. september, men med oppgitt revideringsdato 6. september. En garasjetegning er datert 6. september, men det fremgår ikke at garasjen inngår i leveransen, selv om den var med i tidligere tilbud. (*Senere må partene ha inngått kontrakt også for levering av garasje, for denne ble levert*) En "*Leveransebeskrivelse*"

Vedørende ett-årsbefaring bekreftes det at denne enda ikke er utført. Det opplyses imidlertid at befaringen vil bli gjennomført så snart det foreligger enighet *"ihht kontrakt og at oppgjør er mottatt"*.

I en egen e-post senere samme dag vises det bl.a. til forbrukerens fremlagte fotografier av tak og takrenner. Det påpekes at disse ikke viser at vann *"f fosser"* forbi takrenna, men i en e-post 31. januar tilbyr entreprenøren å montere en forhøyning på renna i hjørnet der gradrenna kommer ned.

Entreprenøren anfører videre at *han* ikke har engasjert forbrukerens snekkerfirma til å utføre arbeid for seg, åpenbart med henvisning til forbrukerens opplysning om at han har betalt kr 4 700 for diverse opprettingsarbeider.

For øvrig anfører han at *"gjengangeren i dette prosjektet"* er at forbrukeren har reklamert for sent, samtidig som han stadig har kommet med nye forhold som hevdes å ha gjort prosjektet *"uryddig og lite effektivt"*.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Partene forhandler om kontrakt vedrørende leveranser til en enebolig inkl. garasje. Det er for nemnda fremlagt 3 "utgaver" av et tilbudsbrev opprinnelig datert 18. januar 2011. To av brevene har påført revideringsdato 7. september 2011, mens det siste er revidert 8. september. Det originale brevet fra 18. januar 2011 er ikke fremlagt for nemnda.

De overnevnte tilbudsbrevene har stort sett identisk tekst, men det er enkelte forskjeller. I det sist daterte brevet tilbys et *"Byggesett råbygg inkl montering råbygg"* for 1 968 000 inkl mva. Det opplyses at tilbudet omfatter *"Standard beskrivelse år 2010 TEK10 for byggesett"*, med bl.a. spesiell henvisning til punktene 1.0 *"Generelle forhold"*, 2.0 *"Byggesettleveranse RÅBYGG"* og 3.0 *"Montering råbygg"*. (Ikke fremlagt for nemnda). Det er listet opp enkelte presiseringer vedrørende hva som inngår i leveransen, samt *"varer og tjenester som ikke er med i dette tilbudet"*. Blant disse er det et punkt om *"Rør- og elektriske installasjoner"*, samt *"Innredning"* og *"Montering av innredningsarbeider"*.

Partene inngår 9. september 2011 *"Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus"*. Vederlaget avtales i pkt 5.1 til kr 1 968 000. Overnevnte tilbud datert 18. januar 2011, revidert 8. september, inngår blant vedleggene. Det gjør også en *"Leveransebeskrivelse"* datert 8. september, signert av begge parter samtidig med kontrakten.

I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at entreprenørens arbeider startet 10. april 2012.

Det avholdes overtakelsesforretning 6. juni 2012. Det listes opp 6 mangler i eget vedlegg. Ingen av disse berører forhold nemnda skal ta stilling til, men alt skal være utbedret innen 24 kalenderdager.

I tiden etter dette, mens forbrukerens innredningsarbeider utføres av hans innleidde snekkerfirma, oppdages bl.a. diverse skjevheter. I en e-post til entreprenøren 5. august 2012 skriver forbrukeren under overskriften *"Overtakelse"* at det gjenstår diverse utbedringer som kreves utført. I et pkt 5 opplyses det at det er:

Skjevheter på begge sider på karnapp. Den ene siden ble anmerket ved visning og det er også skjevhet i første vindu på venstre side i karnappet. Det er i hver fall 2 cm forskjell på øvre og nedre del av vindu. «Navn snekkerfirma» har prøvd å rette opp ved å jukse til men det ble ikke optimalt på et nytt bygg.

I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at arbeidene med huset ble avsluttet i september 2012, og i en e-post til entreprenøren 5. september opplyser han at innflytting har funnet sted.

Entreprenøren utfører diverse utbedringer av mangler. I e-post fra 22. august 2013 hevder han at *det* man var enige om skulle rettes, nå er rettet. Dermed anmodes det om innbetaling av utestående.

Partene blir imidlertid ikke enige om sluttoppgjøret og eventuelt prisavslag for anførte gjenstående mangler. Forbrukeren fremmer derfor sak for Boligtvistnemnda, datert 4. september 2013. Nemnda anmodes å ta standpunkt til:

- hvorvidt entreprenøren skulle ha levert ventilasjonsanlegg, og størrelsen på prisavslaget dersom han skulle levert dette
- størrelsen på prisavslag knyttet til anførte følger av at opprinnelig leverte takstoler ble levert for lange
- størrelsen på prisavslag for anført skjevhet i karnapp
- gulvtrekk i karnapp
- krav om prisavslag for takrenner som hevdes å ha for liten "kapasitet"
- krav om prisavslag for lyd fra blafrende undertak

I tillegg anmoder entreprenøren om at nemnda tar standpunkt til hans krav om:

- innbetaling av utestående beløp
- forsinkelsesrenter

2.2 Ventilasjonsanlegg

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren hevder at han i kjøpsfasen, da han forhandlet om pris på hva som skulle inngå i leveransen, hadde en avtale med entreprenørens selger om at *"alt ekstra"* innvendig i boligen *uten om* ventilasjonsanlegget skulle utgå, da endelig tilbud ble fremlagt 8. september 2011. Han opplyser at han føler seg lurt fordi entreprenøren tok ut *"standard utstyr"* (ventilasjonsanlegget) som han normalt leverer med byggesett, og at *det* kun skjedde *"for å senke prisen"*. Han anfører at han verken muntlig eller skriftlig fikk noen beskjed om dette. Forbrukeren opplyser at konsekvensen ble at han fikk en uforutsett merkostnad stor kr 130 000 + mva, dvs kr 162 500 inkl mva, for selv å måtte skaffe ventilasjonsanlegg. Beløpet kreves derfor som prisavslag.

Entreprenøren avviser kravet. Han viser til at det av leveringsbeskrivelsens pkt 5.00 *"Ventilasjon og Blikkenslagerarbeider"* fremgår at ventilasjonsanlegg *ikke* skal leveres ved at det ikke er "haket av" for dette, og at beskrivelsen er signert av begge parter. Han hevder dessuten at det *ble* kommunisert at anlegget var trukket ut av tidligere tilbudt leveranse i forbindelse med *"gjennomgang av kontraktdokumenter på kontraktdagen"*.

I tillegg vises det til det siste tilbudsbrevet der det opplyses at *"Innredning"* og *"Montering av innredningsarbeider"* ikke er med.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Det vises til buofl § 25 første ledd første setning:

Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13.

I angjeldende tilfelle har begge parter, på leveringsbeskrivelsen, signert på følgende erklæring:

Vi bekrefter å ha gjennomgått leveringsbeskrivelsen

Forbrukeren har ikke bestridt at beskrivelsen *ble* gjennomgått før han signerte. En tekst som ovenfor må bli å anse som er særskilt oppfordring til forbrukeren om å foreta en grundig gjennomgang og kontroll av at beskrivelsestekstene stemmer med det han mener at han har bestilt. I dette tilfellet mottok han dessuten flere skriftlige tilbud før kontrakten ble signert. Dette skjedde som ledd i forhandlinger mellom partene. Nemnda kommer til at entreprenøren ikke kan klandres for at forbrukeren ikke fikk med seg at ventilasjonsanlegget som var inne i tidligere tilbud var trukket ut i det siste. Det foreligger ingen mangel, og forbrukeren gis dermed ikke medhold.

2.3 Takstoler – opprinnelig feilleverte – konsekvenser

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukeren hevder i klagen for nemnda at de takstolene som ble levert til boligen var for lange, og at det derfor *"måtte fores på tak og vegg med 14 – 15 cm"*. Lengden *"på dette"* opplyses å være ca 7 – 8 meter, og at det hele *"ender opp i åpen himling i stua"*. Forbrukeren opplyser at han verkes synes løsningen er *"fin eller praktisk med tanke på å henge opp bilder etc"*, men at det ikke var tid til å vente på nye takstoler. Det er fremlagt fotografi som viser situasjonen.

Entreprenøren opplyser i e-post fra 22. januar 2014 at han antar at forholdet er knyttet til at forbrukeren, i forbindelse med sine innredningsarbeider, *"flyttet på/endret plassering på enkelte vegger"*, og at utførelsen *"dermed avviker fra kontraktstegningene"*. I en e-post til forbrukeren 2. september 2013 opplyser han at han anser forholdet som en *"kosmetisk feil"* som bør aksepteres.

Forbrukeren hevder på sin side at han i god tid før byggestart ga beskjed om at veggen til *"tv-stue"* skulle fjernes. Uansett kan han ikke forstå hvorfor dette skulle medføre *"at takstolene plutselig ble lengre"*. Forbrukeren opplyser at hans snekker måtte *"jukse"* til en løsning med utforinger, da det hevdes at det ikke var andre muligheter fordi det ikke uten videre er lov å gjøre noe med bærende konstruksjonene som f.eks. å kappe takstolene som var for lange.

Entreprenøren erkjenner i e-post fra 28. januar 2014 at forbrukeren *kan* ha gitt beskjed om at innvendig vegg til tv-stue ikke skulle settes opp, men han påpeker at kontraktstegningen ikke er endret ihht dette. Dermed spør han hvordan beskjeden om dette ble gitt, skriftlig eller bare muntlig, og hvor lenge *før* leveransen av elementer beskjeden ble gitt. Produksjonsunderlaget opplyses å ha blitt utarbeidet 3-4 uker før leveranse.

Vedrørende takstolene, erkjennes det at forbrukeren tok forholdet opp på telefon før en befaring som ble avholdt 26. juni 2013, etter at 2 av entreprenørens snekkere hadde utført diverse utbedringsarbeider 25. og 26. Det hevdes imidlertid at forbrukeren da ble tilbudt at veggen vederlagsfritt skulle påføres med 10 cm slik at overflaten skulle flukte med kledningen på takstolen, men at han ga uttrykk for at han ikke ønsket dette. Dermed uttrykkes det undring over at forbrukeren har tatt opp forholdet i sin klage for nemnda.

Forbrukeren krever prisavslag for forholdet, men uten å oppgi konkret beløp.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til buofl § 30 "*Reklamasjoner*" første og andre ledd:

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

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

Det ble avholdt overtakelsesforretning 6. juni 2012 uten at forholdet ble anmerket i protokollen. I den grad forbrukeren oppdaget, eller burde ha oppdaget forholdet da overtakelsesforretningen ble avholdt, måtte han i ettertid ha reklamert "*så snart råd er*", jfr andre ledd ovenfor. Dette innebærer at forbrukeren må si i fra raskt, normalt innen få dager, jf NOU 1992: 9 side 77 høyre spalte.

Forbrukeren har ikke redegjort for *når* han oppdaget "feilen", men hans utsagn om at "*det ikke var tid til å vente på nye takstoler*" da denne ble avdekket, må tolkes dit hen at han i alle fall oppdaget den i forbindelse med de innredningsarbeidene hans innleide snekkerfirma utførte før han tok boligen i bruk i september 2012. I et slikt tilfelle er fristen for å reklamere at det gjøres "*innan rimeleg tid*", jfr første ledd ovenfor. I Rt-2010-103 er innholdet av den tilsvarende bestemmelsen i lov om avhending av fast eiendom nærmere klarlagt. Her slås det fast, under henvisning til forbrukerkjøpsloven § 27, at en reklamasjonstid på tre måneder fra forbrukeren oppdager de faktiske forhold normalt må være tilstrekkelig tid for "*å gi den ukyndige kjøperen tid til å konsultere sakkyndige med videre for nærmere avklaring og verifisering av reklamasjonsgrunnlaget, samt gi vedkommende noe tid til å områ seg*", se avsnitt 66. På den andre siden skal det foreligge sterke grunner for å forlenge fristen ut over tre måneder. Nemnda finner at buofl § 30 første ledd i utgangspunktet må forstås på samme måte som avhendingslovas reklamasjonsregler.

Forbrukeren har ikke bestridt at entreprenøren først ble gjort oppmerksom på forholdet i juni 2013, og at han da avsto et tilbud om at veggen kunne utfores.

Nemnda kommer etter dette til at forbrukeren har reklamert for sent. Han gis således ikke medhold.

2.4 Skjevhet karnapp

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukeren hevder at det allerede i forbindelse med entreprenørens elementmontasje ble konstatert at det var skjevheter i/ved karnappet som skyltes feilmontering, men at montørene ikke hadde tid til å rette opp forholdet. Selv om hans egne engasjerte snekkere har forsøkt utbedring/oppretting, hevdes det at det fortsatt er en skjevheten på ca 1 cm målt med vater fra

nederst til øverst på vinduene med høyde ca 170 cm. Det anfører derfor at den nå etablerte løsningen fremstår som lite pen med tanke på utførelse og listverk. Forholdet er dokumentert med fotografier. For øvrig opplyser forbrukeren at han har betalt sitt innleide snekkerfirma kr 4 700 for "*utførelse listing av takkonstruksjon over teknisk rom og ved vindu i karnapp*". Han stiller imidlertid spørsmålsteget ved hvorfor ikke skjevhetene ble besørget rettet opp av entreprenøren da disse ble påpekt av snekkerfirmaet, da det *da* enda ikke var for sent. Nå kreves prisavslag, men beløp er ikke angitt.

Entreprenøren erkjenner i tilsvaret til nemnda 25. september 2013 at det oppsto visse skjevheter under elementmontasjen, men han hevder at montørene har foretatt retting ved flere anledninger, og at produktet nå er bra. I en e-post fra 22. januar 2014 anfører han at det avvirket som *var*, ble rettet opp av forbrukerens innleidde innredningssnekkere. Han poengterer imidlertid at *han* ikke har engasjert forbrukerens snekkerfirma til å utføre arbeid for seg. Dermed avvises kravet om prisavslag og kravet om kr 4 700 for utførte opprettingsarbeider.

2.4.2 Nemnda synspunkter

Det vises igjen til overstående § 30 i buofl, og til at det ikke er gjort anmerkninger om skjevheter i overtakelsesprotokollen. Hvorvidt *det* skyldes at skjevhetene ikke var der på dette tidspunktet er ikke tilstrekkelig opplyst, men nemnda er kjent med at det verken er uvanlig eller unormalt at det oppstår visse skjevheter i trekonstruksjoner når disse tørker ut etter montering, og at det derfor må påregnes et visst arbeid med opprettinger i forbindelse med innredningsarbeidene. I angjeldende tilfelle er det ikke dokumentert at forbrukeren reklamerte over for entreprenøren da hans snekkere avdekket forholdet. Han kan da uansett ikke i ettertid kreve at entreprenøren skal dekke anført utgift til oppretting. Forbrukerens reklamasjon vedrørende eksisterende skjevheter er først dokumentert fremmet med klagen for nemnda 4. september 2013. Nemnda kommer derfor til at forbrukeren har reklamert for sent, jfr buofl § 30 første ledd. Han gis således ikke medhold.

2.5 Gulvtrekk karnapp

2.5.1 Partenes anførsler

I klagen for nemnda 4. september 2013 opplyser forbrukeren at det i karnappet er gulvtrekk, og at denne er forsøkt utbedret av "*dem*" med hjelp av fugeskum.

Forbrukeren viser til at han reklamerte på forholdet rett etter innflytting høsten 2012, "*under høststormene*". Han opplyser at entreprenøren har vært og prøvd å utbedre forholdet med fugeskum samt en "*annen elastisk masse*". Det uttrykkes bekymring for eventuelle senskader knyttet til fukt og råte, og det kreves prisavslag, men beløp er ikke angitt.

Entreprenøren anfører 24. januar at eventuell gulvtrekk i karnappet må ha vært der "*fra dag 1*", og at den ikke kan ha oppstått nå etter at huset har vært bebodd i ca 1½ år. I nok en e-post samme dag hevder han utbedringen med fugeskum ble gjort av forbrukerens innleide snekkerfirma, sannsynligvis høsten 2012, og at årsaken til "problemet" kan ha vært at murkrona var ujevn. Han poengterer imidlertid at *han* ikke hadde ansvaret for grunn og betongarbeider. I den grad tetteforsøket ble gjort på antatt tidspunkt, anføres det at klagen på fortsatt trekk burde vært fremsatt tidligere enn i klagen for nemnda.

I en e-post 28. januar 2014 redegjør entreprenøren i detalj om hvordan overgangen mellom murkrone og hus er utført. Dersom det trekkes nå, hevdes det at trekken sannsynligvis må komme fra åpning mellom krone og styre-svill. Styresvilla opplyses montert av forbrukerens

grunnentreprenør i form av en 48x148 mm impregnert svill, mens entreprenøren i sin anvisning opplyser at han anbefalte en ubehandlet svill med dimensjon 36x148 mm. Han hevder at det er større fare for ujevn krymp med en impregnert svill fremfor en bleik.

Entreprenøren påpeker for øvrig at det ikke ble anmerket noe om forholdet ved overtakelsen 6. juni 2012, men nå erkjennes det at forbrukeren reklamerte 5. august 2012. Entreprenøren erkjenner at hans snekkere da foretok utvendig fuging 11. eller 12. september 2012, men han poengterer at de gjorde dette selv om de ikke anså det som sitt ansvar.

Forbrukerens krav om prisavslag avslås.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser igjen til buofl § 30 første ledd første setning der det heter at:

Forbrukeren mistar retten til å gjera ein mangel gjeldande dersom det ikkje er gjeve melding til entreprenøren om at mangelen blir gjort gjeldande innan rimeleg tid etter at forbrukeren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen.

Det er ikke dokumentert at forbrukeren reklamerte på gulvtrekk etter utbedringen 11. eller 12. september 2012 før i forbindelse med klagen for nemnda datert 4. september 2013. I den grad utbedringen ikke førte til et tilfredsstillende resultat, måtte forbrukeren reklamert vesentlig tidligere enn å vente i ca 1 år. Nemnda behøver ikke ta stilling til om trekken sannsynligvis skyldes en mangel med entreprenørens ytelse, eller om den skyldes mangler med fundamentarbeidet som forbrukeren selv stod for, da det uansett er reklamert for sent. Forbrukeren gis således ikke medhold.

2.6 Takrenner

2.6.1 Partenes anførsler

Forbrukeren hevder at de leverte og monterte takrennene ikke har tilstrekkelig kapasitet til å ta unna regnvannet, og at dette har blitt "*nevnt muntlig til arbeiderne som har vært*" på plassen. Årsaken anføres å være at dimensjonen er for liten i forhold til det store taket. Da forholdet ikke er utbedret kreves prisavslag, men beløp er ikke oppgitt.

Entreprenøren bestrider at det foreligger noen mangel. Han har fremlagt en arbeidstegning datert 15. november 2011 som viser inntegnet 11 stk takrenne-nedløp med tilsvarende oppstikk for sammenkobling, og en detaljtegning for plassering. Han opplyser at rennene er av typen Icopal stål 125 mm, og at nedløpsrørene har diameter 75mm. Dette anføres å være godt innenfor Sintef Byggforsk sine anbefalinger som vedlegges i form av et byggdetaljblad. Entreprenøren hevder at han har fulgt anbefalingene, og at de leverte rennene og nedløpene har tilstrekkelig kapasitet forutsatt at forbrukeren sørger for at alle avløp er åpne og antallet oppstikk for nedløpsrør er fulgt i forbindelse med forbrukerens grunnarbeider.

I en e-post fra 31. januar 2014 antyder entreprenøren at han kanskje har misforstått "problemet", og at han nå antar at det er konsentrert til det punktet der gradrenne møter ordinær takrenne. Han tilbyr seg å montere en forhøyning på renna i hjørnet der gradrenna kommer ned.

2.6.2 Nemndas synspunkter

Nemnda kommer til at forbrukeren ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort eller dokumentert at de leverte takrennene og nedløpsrørene ikke har tilstrekkelig kapasitet. På den annen side finner nemnda det sannsynlig at regnvann som strømmes ned fra gradrenne vil få en hastighet som gjør at vannet vil kunne "*fosse*" over takrenna i "møtepunktet". Nemnda

forutsetter derfor at entreprenøren monterer tilbudt forhøyning på renna i angjeldende punkt innen 1. august 2014, forutsatt at forbrukeren aksepterer løsningen. Uansett foreligger det ikke grunnlag for prisavslag.

2.7 Lyd fra blafrende undertak

2.7.1 Partenes anførsler

I e-post 23. januar 2014 opplyser forbrukeren at undertaket på huset blafrer når det blåser, slik at det oppleves som *"veldig utrivelig ved soverommene på natta"*.

Forbrukeren hevder at han har bemerket forholdet over for entreprenørens snekkere, og at de ga uttrykk for at undertaket muligens var for dårlig presset/strammet opp ved endene på taket. Forbrukeren opplyser at han er veldig bekymret over hvilke senskader dette kan føre til med tiden, og om undertaket kan bli "oppspist" av vær og vind slik at det oppstår lekkasje og råte. Forbrukeren krever prisavslag, men beløp er ikke oppgitt.

Entreprenøren anfører 24. januar at forholdet må ha vært der *"fra dag 1"*, og at det ikke kan ha oppstått nå etter at huset har vært bebodd i ca 1½ år.

2.7.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser igjen til buofl § 30 første ledd første setning, se overstående 2.5.2.

Det er ikke dokumentert at forbrukeren reklamerte på lyd fra blafrende undertak før i e-posten fra 24. januar 2014. Dette er for sent i hht overnevnte bestemmelse. Forbrukeren gis derfor ikke medhold.

2.8 Utestående beløp og forsinkelsesrenter

2.8.1 Partenes anførsler

Forbrukeren har siden overtakelsen 6. juni 2012 holdt tilbake et betydelig beløp. Entreprenøren oppgir kr 201 300, mens forbrukeren i klagen for nemnda oppgir kr 196 600. Differansen utgjør kr 4 700, det beløpet forbrukeren opplyser at han har betalt sine snekkere for oppretting av skjevheter.

I e-post til forbrukeren 22. august 2013 spør entreprenøren hvordan det går med sluttoppgjøret, da han anfører at han nå har *"vert å utført de mangler som vi var enige om"*. Entreprenøren fremsetter 2. september 2013 forslag om at forbrukeren skal akseptere et prisavslag stort kr 20 000 som en minnelig løsning for *"å komme i mål"*. I tillegg tilbyr han at forbrukeren skal slippe å betale forsinkelsesrenter av utestående beløp som opplyses å utgjøre ca kr 20 000.

Tilbudet avvises imidlertid av forbrukeren med at beløpet er for lavt. Hans totale krav om prisavslag er i klagen for nemnda oppgitt til kr 200 000. Begrunnelsen for tilbakeholdelsen er at det forelå diverse mangler ved overtakelsen, og at det også ble avdekket mangler senere. Tilbudet om minnelig ordning er uansett trukket tilbake av entreprenøren som krever full innbetaling av utestående beløp kr 201 300, pluss forsinkelsesrenter fra 6. juni 2012.

2.8.2 Nemndas synspunkter

I overstående pkt 2.4.2 har forbrukeren ikke fått medhold i at entreprenøren skal dekke

kr 4 700 for utført arbeid med opprettinger ved/i karnapp. Det legger derfor til grunn at utestående beløp er kr 201 300, ekskl forsinkelsesrenter. Den desidert største posten i forbrukerens krav utgjøres av forholdet omkring ventilasjonsanlegget der forbrukeren krevde prisavslag stort kr 162 500 inkl mva, uten å få medhold, jfr overstående pkt 2.2.2.

Nemnda viser til at det ved overtakelsen forelå diverse feil og mangler som skulle rettes opp og at entreprenøren ikke har bestridt at det også senere ble oppdaget mangler som han rettet. At dette ble gjort fremgår bl.a. av entreprenørens e-post til forbrukeren 22. august 2013. Det er uklart hva som oppstod og gjenstod *når*, men det er ikke tvil om at forbrukeren hadde rett til å holde tilbake beløp knyttet til feil og mangler som etter hvert ble utbedret. Da forbrukeren ikke har fått medhold i sine krav om prisavslag, spesielt knyttet til ventilasjonsanlegget, kommer nemnda til at han for andre forhold kunne holde tilbake et skjønnsmessig fastsatt beløp stort kr 50 000 fra overtakelsestidspunktet 6. juni 2012 til 22. august 2013. I tillegg til innbetaling av utestående beløp kr 201 300 skal forbrukeren betale forsinkelsesrenter av kr 151 300 fra 6. juni 2012 til 22. august 2013. Etter dette tidspunktet skal han betale forsinkelsesrenter av kr 201 300 til betaling skjer.

3. Konklusjoner

- Entreprenøren skal innen 1. august 2014 montere tilbudt forhøyning på takrenne i punkt der gradrenne kommer ned. Det forutsettes at forbrukeren aksepterer løsningen. Uansett foreligger ikke grunnlag for prisavslag.
- Forbrukeren skal innbetale utestående beløp kr 201 300. Han skal i tillegg betale forsinkelsesrenter av kr 151 300 fra 6. juni 2012 til 22. august 2013. Etter *det* skal han betale forsinkelsesrenter av kr 201 300 til betaling skjer.
- For øvrig gis forbrukeren ikke medhold

datert 8. september, signert av begge parter 9. september, inngår blant kontraktvedleggene, dvs samme dag som kontrakten ble underskrevet. I pkt 5.00 "*Ventilasjon og Blikkenslagerarbeider*" er det *ikke* kryssset av for at ventilasjonsanlegg skal leveres.

Entreprenøren sender 2. februar 2012 en del målsatte arbeidstegninger inkl fasadetegninger til forbrukeren.

Forbrukeren har åpenbart spurt entreprenøren om det er mulig å erstatte en vegg i ei TV-stue med en drager i taket. Entreprenøren svarer i e-post 10. februar at *det* er mulig mot et tillegg stort kr 5 100 inkl mva. Forbrukeren anmodes om å gi en bekreftelse dersom endringen ønskes.

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren 29. februar 2012. Han svarer på en e-post som opplyses mottatt fra forbrukeren vedrørende "*høyde på kledninger hus og garasje*". (Ikke fremlagt for nemnda) Det opplyses at dersom forbrukeren ønsker at kledningen skal "*starte fra samme høyde*" i nedre kant "*så må garasjens overkant på oppstøp (15 cm) støpes i samme høyde som plate på mark til huset*". Forbrukeren må for øvrig selv vurdere hvordan terrenget skal arronderes med hensyn til fall og behovet for avrenning av overflatevann.

Entreprenøren opplyser videre at ventilasjonsanlegg og sentralstøvsuger ikke er med i hans "*tilbud/leveringsbeskrivelse*", men at han har "*bedt om pris på anlegg*" til boligen. Dette vil han få komme tilbake til.

Forbrukeren svarer 4. mars 2012 at "*vi bestilte hus og garasje i lag*", og at han derfor finner det "*innlysende at hus og garasje skal flukte med hverandre*". Teksten må tolkes dit hen at elementene til garasjen allerede er produsert, fordi forbrukeren skriver at det beste "*kanskje er å produsere nye elementer slik at hus og garasje flukter*". Han forutsetter at det ikke blir noe problem for entreprenøren å få solgt de som *er* produsert, da det hevdes å dreie seg om en "*lettsolgt standard garasje*".

Når det gjelder ventilasjonsanlegg og sentralstøvsuger hevder forbrukeren at han i kjøpsfasen, da han forhandlet om pris på byggesett, hadde en avtale med entreprenørens selger om at "*alt ekstra UTENOM dette*" skulle trekkes fra i leveransen. Slik det nå er gir han uttrykk for at han føler seg lurt fordi entreprenøren hevdes å ha "*tatt ut standard utstyr*" som han normalt leverer med byggesett "*for å senke prisen*".

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren 8. mars 2012 og spør "*hvordan det går med støping av plater*". Han spør videre om han kan starte med sine arbeider mandag/tirsdag i neste uke, og ber om snarlig beskjed da han har planlagt "*å laste på biler fredag*".

Entreprenøren oversender innhentet tilbud på ventilasjonsanlegg 9. mars 2012. (Ikke fremlagt for nemnda) Forbrukeren anmodes om å gi beskjed dersom han vil benytte seg av dette.

Forbrukeren svarer omgående at "*dette ble en betydelig ekstra kostnad for oss*", og at hans bank krever at det fremlegges en totalkostnad knyttet til ventilasjonsanlegg og sentralstøvsuger som ligger innenfor budsjettet. Vedrørende støvsugeranlegget opplyser forbrukeren at han skulle ha "*2 feielister i tillegg til standard pakke, en ved sokkel på vaskerom (innredning) og en ved sokkel på kjøkken (innredning)*". Nå ber han om at dette settes på vent på grunn av ekstrakostnadene og finansieringsbevis. Forbrukeren gir uttrykk for at dette "*ble en sak*" som han "*slettes ikke liker*".

Entreprenørens selger svarer samme dag at *"vi må ta oss en prat om dette!!!"*

Daglig leder hos entreprenøren sender e-post til forbrukeren 9. mars 2012 der han viser til uenigheten om leveranseomfanget. Han viser til at kontrakten er basert på det siste tilbudet forbrukeren fikk, opprinnelig datert 18. januar 2011, men revidert 8. september, og at vederlaget for levert og montert råbygg var oppgitt til kr 1 968 000 inkl mva. Videre vises det til leveringsbeskrivelsen *"med spesifikasjoner"* datert 9. september 2011 og *"Standard beskrivelse år 2010 TEK10 for byggesett"*, med bl.a. spesiell henvisning til punktene 1.0 *"Generelle forhold"*, 2.0 *"Byggesettleveranse RÅBYGG"* og 3.0 *"Montering råbygg"*. (Ikke fremlagt for nemnda).

I overnevnte tilbud er det spesifisert at det innvendig kun leveres *"bærevegger og Icopal pipe"*. (På fremlagt kopi er det imidlertid for hånd påført *"stålpipe"*) Dessuten vises det til at det oppgis at *"innredning"* og *"montering av innredningsarbeider"* ikke er med.

Vedørende leveringsbeskrivelsen anføres det at det i denne er *"haket"* av for hva som skal leveres. Entreprenøren lister så opp det som i hht beskrivelsen *ikke* skulle leveres.

Når det gjelder det som betegnes *"Standard beskrivelse år 2010 TEK10 for byggesett"* (ikke fremlagt for nemnda) vises det til at alle innvendige leveranser er trukket ut som spesifisert i leveringsbeskrivelsen. Den anføres å være *"en mer spesifikk beskrivelse av leveransen"*, og gjelde foran den generelle beskrivelsen. Montering av innredning hevdes igjen ikke å inngå.

Entreprenøren anfører at alle dokumenter er signert av begge parter *"som omforent"*, og at begge parter *"må forholde seg til skriftlige avtaler"*. Han anmoder om at forbrukeren gir en tilbakemelding på sitt *"utgangspunkt for inngått avtale"*.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 19. mars 2012 med beskjed om at *"platen ble støpt på fredag"*, og at resultatet *"ser veldig bra ut"*.

Daglig leder hos entreprenøren sender e-post til forbrukeren 20. mars 2012. Han reagerer på forbrukerens utsagn om at han føler seg lurt, ved å vise til prosessen med tilbud før kontrakt, og hva som var inkludert. Med grunnlag i dette finner han det vanskelig å tro at forbrukeren kan ha misforstått med hensyn til hva som skulle leveres. Når det gjelder ventilasjonsanlegget opplyses det at dette, i hht gjeldende kontrakt, verken vil bli levert eller montert. Forbrukerens finansieringsbevis etterlyses *"før oppstart montasje"*.

Forbrukeren svarer omgående at finansieringsbeviset skal komme samme dag.

Entreprenøren sender så e-post til forbrukeren der han gir uttrykk for at han håper forbrukeren blir fornøyd med hus og garasje, men at han legger opp til å starte sine arbeider rett over påske. Han spør samtidig hvilke kotehøyder som er *"brukt på plate til hus og oppstøp til garasjen"*.

Forbrukeren svarer senere samme dag, og spør om ikke entreprenøren kommer *før* påske. Han spør om det er så at det ikke tar mer enn 7-9 dager *"å få opp huset"*. I så fall mener han huset kan reises å tettes før påske. (5. – 9. april) Han opplyser for øvrig at han hadde en avtale med et annet byggefirma med tidsfrist for oppstart 20.mars. (Trolig vedrørende innredningsarbeidene)

Entreprenøren svarer 21. mars at han kunne vært i gang dersom betongplata hadde vært ferdig tidligere, men at det er vanskeligere *"med været nå på etterm vinteren"*. De snekkerne som er tiltenkt jobben med å montere elementene hos forbrukeren opplyses nå å være på en annen jobb, og at det derfor er for kort tid til å få tettet bygget før påske. Når arbeidet starter opplyses det imidlertid at 5 mann vil bli satt på jobben. Det vises til at det er et stort hus, og at det derfor kan *"jobbes på flere punkter samtidig"*. I tillegg kommer arbeidet med garasjen.

I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at entreprenørens arbeider startet 10. april 2012.

Det avholdes overtakelsesforretning 6. juni 2012. Det listes opp 6 mangler i eget vedlegg. Ingen av disse berører forhold nemnda skal ta stilling til, men alt skal være utbedret innen 24 kalenderdager.

I e-post til forbrukeren 7. juni 2012 opplyser entreprenøren at han vedlegger *"protokoll vedr overlevering bolig og garasje"*. Han ber om at ett eksemplar signeres og returneres.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 5. august 2012 der han under overskriften *"Overtakelse"* opplyser at det gjenstår diverse utbedringer som kreves utført. I et pkt 5 opplyses det at det er:

Skjevheter på begge sider på karnapp. Den ene siden ble anmerket ved visning og det er også skjevhet i første vindu på venstre side i karnappet. Det er i hver fall 2 cm forskjell på øvre og nedre del av vindu. «Navn snekkerfirma» har prøvd å rette opp ved å jukse til men det ble ikke optimalt på et nytt bygg.

Forbrukeren spør hvilke planer entreprenøren har for oppretting og ferdigstilling av huset.

Entreprenøren spør 5. september *når* forbrukeren skal flytte inn, og får svar samme dag at innflytting allerede har funnet sted. I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at *"arbeidet ble avsluttet"* i september 2012.

Entreprenøren spør 6. september 2012 om det er ok at han kommer neste uke for å avklare hva forbrukeren ønsker utført. Forbrukeren svarer at han da må få et tidspunkt slik at han kan avtale med sitt snekkerfirma at noen derfra er til stede, og entreprenøren lover å komme tilbake med tidspunkt.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 17. september 2012 der han opplyser at han forventer at entreprenøren har fått rapport fra sine montører vedrørende *"skjevheter som ikke lar seg rette opp på et par dager"* i stue/karnapp. For øvrig påpekes mangler med stålppe og med utforingen/listverk tilknyttet et tidligere opprettet vindu. Forbrukeren spør hva som skal skje med forholdene.

Entreprenøren svarer 18. september med å anmode om at forbrukeren tar fotografier og sender han disse. Bildene tas og oversendes (ikke fremlagt for nemnda), og forbrukeren spør 10. oktober hva som nå skal skje. Entreprenøren svarer samme dag at han *"vurderer et opplegg"*, og at han vil komme tilbake til *det*.

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren 22. august 2013 og spør hvordan det går med sluttoppgjøret, da han anfører at han nå har *"vert å utført de mangler som vi var enige om"*. Forbrukeren hevdes å ha opplyst til snekkerne om at *"det ble bra"*. Dersom det foreligger uklarheter anmodes forbrukeren å ta kontakt. I motsatt fall anmodes han om å betale

slutfakturaen. Dersom forbrukeren ikke lar høre fra seg *"snarest"*, varsles han om at saken vil bli sendt *"videre til forlik"*. (Mener trolig Forliksrådet)

Forbrukeren svarer 30. august 2013. Han erkjenner å ha uttalt til snekkerne at det ble bra rundt pipa, men har gir uttrykk for undring over at et vindu ikke ble skiftet. Dessuten stiller han spørsmålstegn ved *"skjevheter i karnappet på stua som er prøvd å jukse til og likedan konstruksjonsfeil på takstoler i stue (utforing over teknisk rom)"*. Forbrukeren opplyser at han forventer utbedring eller prisavslag. Dersom ikke entreprenøren aksepterer dette, vil han sende saken til klagenemnd.

Entreprenørens daglige leder svarer 2. september 2013. Han opplyser at han har satt seg inn i korrespondansen i saken, og viser til at feil er rettet opp. De forhold som eventuelt gjenstår betegner han som *"kosmetisk feil i karnapp samt utforing over teknisk rom"*. Dermed gir han uttrykk for at disse bør aksepteres. Utestående beløp opplyses å være kr 201 300, og det anføres at dette forfalt til betaling for hele 420 dager siden. Beløpet hevdes å være *"alt for høyt i forhold til de mangler som har vært"*. Det bemerkes for øvrig at det kun er *"omtvistet beløp som er berettiget å holde igjen"*. Som en minnelig løsning for *"å komme i mål"* tilbys forbrukeren prisavslag stort kr 20 000, pluss at han skal slippe å betale forsinkelsesrenter som opplyses å utgjøre ca kr 20 000. Svar imøteses snarest.

Forbrukeren svarer samme dag at han er på reise, men at han vil *"snakke med klagenemnd"* 2 dager senere. Han opplyser for øvrig at han har forstått det slik at han skal ha et prisavslag tilsvarende det det ville kostet å utbedre manglene. Forbrukeren stiller i tillegg spørsmålstegn ved *"sprosser og skyvedører"*, uten at det angis nærmere hva dette dreier seg om.

Entreprenøren svarer 4. september 2013 at det finnes toleransekrav i Norsk standard (NS 3420) både med hensyn til skjevheter og fargenyanser. Det fremsatte forslaget til minnelig løsning anføres å være en god løsning for forbrukeren. For øvrig opplyser entreprenøren at han regner med at vindusprodusenten har tatt kontakt med forbrukeren *"vedr sprosseproblematikken"*, og at *det* nå er ordnet. Selv har han mottatt en bekreftelse fra produsenten om dette.

Tilbudet om minnelig løsning opplyses å stå ved lag til 9. september 2013. Etter fristens utløp vil det bli krevd forsinkelsesrenter i hht kontrakt.

Forbrukeren svarer omgående at han da vil sende saken til Boligtvistnemnda for å få nemnda til å ta *"stilling til hvor mye skjevheter og feil"* han må tolerere, bl.a. vedrørende en anført diskusjon *"i starten"* knyttet til *sentralstøvsuger*. I e-post dagen etter presiserer han imidlertid at det var *ventilasjonsanlegget* han mente. Feilopplysningen beklages. Han anfører at ventilasjonsanlegget *"ble tatt ut av tilbudet uten at han fikk beskjed om det"*.

Entreprenørens daglige leder viser 5. september 2013 til at *"innredningsmaterialene var tatt ut i prosessen"*, og at *"ventilasjonsanlegg følger innredningspakken hvis ikke annet blir avtalt"*. Han erkjenner imidlertid at det kan ha vært for dårlig *"kommunisert/informert"* om dette. Derfor opplyser han at han vil ta en prat med sin selger, samtidig som han spør om forbrukeren selv har et forslag til løsning som han kan være fornøyd med.

Forbrukeren svarer samme dag at han vil sende saken til Boligtvistnemnda dersom han ikke får ettergitt hele det utestående beløpet. For øvrig opplyser han at han har betalt sitt innleide snekkerfirma i underkant av kr 5 000 for *"utforing listing av takkonstruksjon over teknisk rom"*

og ved vindu i karnapp". Når det gjelder ventilasjonsanlegget opplyser han at han fikk en kostnad stor kr 130 000 + mva til dette. Når det gjelder skjevheter stilles det spørsmålsteget ved hvorfor ikke disse ble besørget rettet opp av entreprenøren da disse ble påpekt av snekkerfirmaet, da det *da* enda ikke var for sent.

Entreprenøren svarer 5. september 2013 at han finner forbrukerens krav som *"urimelig og uakseptabelt"*, og at saken gjerne kan fremmes for nemnda.

Forbrukeren fremmer klagesak som mottas i nemndas sekretariat 10. september 2013. Vedrørende ventilasjonsanlegget anføres det igjen at dette ble tatt *"ut av kontrakten"* uten at det ble gitt noen informasjon om dette, verken muntlig eller skriftlig.

Videre tas det opp et forhold knyttet til leverte takstoler *"over en del av stua"*. Det hevdes at disse ikke passet fordi de var for lange, og at det derfor *"måtte fores på tak og vegg med 14 – 15 cm"*. Det opplyses at lengden *"på dette"* er ca 7 – 8 meter, og at det hele *"ender opp i åpen himling i stua"*. Forbrukeren opplyser at han verkes synes løsningen er *"fin eller praktisk med tanke på å henge opp bilder etc"*, men at det ikke var tid til å vente på nye takstoler.

Vedrørende skjevheten i karnappet hevdes denne å skyldes feilmontering, og at montørene ikke hadde tid til å rette opp forholdet. Resultatet anføres nå å ha medført en lite pen løsning med tanke på utforinger og listverk. Det opplyses at det nå er en skjevheten på ca 1 cm målt med vater fra nederst til øverst på vinduene med høyde ca 170 cm. Dessuten hevdes det å være trekk ved gulvet, forsøkt utbedret av *"dem"* med hjelp av fugeskum.

For øvrig opplyses det at det har blitt *"nevnt muntlig til arbeiderne som har vært"* på plassen at takrennene ikke tar unna vannet fra taket. Årsaken anføres å være at dimensjonen er for liten i forhold til det store taket. Forholdet opplyses ikke utbedret.

Med overnevnte forhold som grunnlag anfører forbrukeren at han har krav på et beløp vesentlig høyere enn de kr 20 000 entreprenøren har tilbudt. Han krever kr 200 000. Utestående beløp oppgis for øvrig til kr 196 600.

Entreprenøren sender 16. september 2013 *"Varsel før forliksrådet"* til forbrukeren. Hovedkravet dokumenteres å være kr 201 300, mens forsinkelsesrentene oppgis til anslagsvis kr 20 000, slik at kravet om innbetaling blir kr 221 300. Det vises til det mislykkede forsøket på å få til en minnelig løsning, og det anføres at det tilbakeholdte beløpet *"ikke står i forhold til de ulemper som måtte være forvoldt"*. Dersom forbrukeren ikke betaler innen 2 uker varsles han om at det vil bli fremmet sak for Forliksrådet.

Entreprenøren informeres omgående av nemndas sekretariatsleder om at han ikke har anledning til å fremme sak for Forliksrådet så lenge saken allerede er fremmet for nemnda av forbrukeren.

Entreprenøren gir tilsvaret til nemnda 25. september 2013. Han redegjør for saken i hht overstående. Når det gjelder ventilasjonsanlegget hevdes det at det ble *"kommunisert i klartekst"* at dette var trukket ut av tidligere tilbudt leveranse i forbindelse med *"gjennomgang av kontraktdokumenter på kontraktdagen"*.

Det erkjennes at det oppsto visse skjevheter under elementmontasjen, men det hevdes at montørene har foretatt retting ved flere anledninger, og at produktet nå er bra.

Entreprenøren viser til at han fremmet et forlag for forbrukeren om at han skulle få et prisavslag på kr 40 000 inkl mva. (kr 20 000 som prisavslag samt slippe å betale anslåtte forsinkelsesrenter på kr 20 000) Han hevder at tilbudet var raust i forhold til de ulemper forbrukeren har hatt. Forbrukerens krav vedrørende ventilasjonsanlegg anses kun som *"en spekulasjon for å få beløpet/klagen stor nok til å slippe å betale slutfaktura"*.

Entreprenøren opplyser at han fortsatt kan tilby å stå ved sitt tilbud om minnelig løsning for å få avsluttet saken.

Nemndas sekretariatsleder sender følgende spørsmål til entreprenøren 22. januar 2014:

1. Hva med «forbrukeren» sitt utsagn om at takrennene ikke har tilstrekkelig kapasitet til å ta unna regnvann?
2. Hva med «forbrukeren» sitt utsagn knyttet til anført 10 mm skjevhet i karnapp? Virker å være et loddavvik.
3. Hva med «forbrukeren» sitt punkt om for lange takstoler og utforinger?
4. Skal vi forstå ditt siste punkt om at du kan tilby deg å stå ved forslaget til minnelig løsning *"for å få avsluttet dette"* slik at dette *bare* "gjelder" dersom saken nå avsluttes *før* realitetsbehandling i nemnd? I så fall betyr det at forslaget er å betrakte som trukket tilbake, da det ikke er akseptert av «forbrukeren», og saken nå går mot realitetsbehandling?

Forbrukeren får følgende spørsmål:

1. Hvorfor har du i klagen opplyst at utestående beløp er kr 196 600 mens «entreprenøren» har fremlagt et dokument benevnt *"Kontoutdrag kunder"* fra 16. september 2013 som viser kr 201 300? (I beløpene er det ikke medtatt noe om renter)
2. Har du et fotografi som får frem skjevheten i karnappet?
3. Har du et fotografi som viser endelig utseende av løsning knyttet til påføring på takstoler, og det som anføres ikke å være pent eller praktisk?

Entreprenøren svarer samme dag. Vedrørende taknedløp vedlegger han en tegning datert 15. november 2011 som viser inntegnet 11 stk takrenne-nedløp, og en detaljtegning for plassering. Han opplyser at rennene er av typen Icopal stål 125 mm, og at nedløpsrørene har diameter 75mm. Dette anføres å være godt innenfor Sintef Byggforsk sine anbefalinger, og tilstrekkelig så lenge alle avløp er åpne og oppstikk for nedløp er fulgt i forbindelse med forbrukerens grunnarbeider. Det aktuelle NBI byggdetaljbladet vedlegges.

Når det gjelder skjevheten i karnappet stiller entreprenøren seg undrende til denne, da han hevder at det avviket som *var*, ble rettet opp av forbrukerens innleidde innredningsnekkere. Han anmoder derfor om at forbrukeren nå dokumenterer skjevheten.

Vedrørende forholdet med konsekvenser av feil leverte takstoler vedlegges et fotografi. Entreprenøren opplyser at han antar at forbrukeren sikter til plasseringen av *"takstoler/vegg"*, men at han også har forstått det slik at forbrukerne har *"flyttet på/endret plassering på enkelte vegger og dermed avviker fra kontrakt-tegningene"*.

Når det gjelder tilbudet om en minnelig ordning opplyses det at dette ikke lenger står ved lag, da det kun var et forsøk på å få avsluttet saken på en minnelig måte, uten erkjennelse av skyld eller mangler. Dermed opprettholdes hovedkravet.

I e-post 24. januar opplyser forbrukeren at han er *"ute på jobb"*, men at han vil oversende bilder så snart han kommer hjem. Han bemerker imidlertid at det fortsatt er kald trekk ved gulvet i karnappet, og at undertaket blafrer *"noe som er veldig utrivelig ved soverommene på natta"*.

Entreprenøren svarer med at eventuell trekk i karnapp og undertak som blafrer *"er noe som skulle vært der fra dag 1 og ikke noe som kommer etter hvert"*. Han påpeker at huset har vært bebodd i 1½ år. Dessuten stiller han spørsmålsteget ved at forbrukeren nå *"kommer med nye momenter underveis"*. Senere samme dag opplyser han imidlertid at forbrukerens innleide snekkerfirma foretok tetting med fugeskum eller tilsvarende mellom murkrone og gulv, trolig høsten 2012. Hvorvidt murkrona var ujevn eller ei vites ikke. Uansett anføres det at klagen på fortsatt trekk skulle vært anført på et tidligere tidspunkt enn nå. Entreprenøren påpeker for øvrig at *han* ikke hadde ansvaret for grunn- og betongarbeider.

Forbrukeren svarer 25. januar 2014 og oversender 12 fotografier som anføres å vise skjevheter ved/i karnapp, elementer som ikke flukter ved tak mot øst, for lange takstoler og skjevheter i tak/vegg karnapp, der taket hevdes å *"bue"*. To av bildene viser taket der det anføres at *"vannet fosser forbi takrenne"*. Det fremgår at det er der en gradrenne kommer ned til selve takrenna. I tillegg er det tatt et fotografi opp under karnappet på utsiden, der det opplyses å være gjort mislykte forsøk på bedre tetting for å unngå gulvtrekk.

Når det gjelder differansen mellom kr 201 300 og kr 196 600 (kr 4 700) så opplyses den å utgjøre det beløpet forbrukeren betalte sin snekker for opprettingsarbeid etter entreprenørens arbeider. Entreprenøren kommenterer 28. januar at han i så fall forventer at forbrukeren kan dokumentere *"den jobben som «forbrukerens snekkerfirma» har utført"* med hensyn til opprettinger. Han bestrider at *han* har bestilt noe slikt arbeid utført av firmaet.

I egen e-post senere 25. januar kommenterer forbrukeren diverse forhold og tilsvær fra entreprenøren. Vedrørende arbeidet med fundamenteringen av boligen (plate på mark) og entreprenørens argumenter omkring takrenner og taknedløp med antall oppstikk for disse, hevdes det at entreprenørens montører ga uttrykk for at betongarbeidet var ekstremt bra utført med tanke på at det var svært lite høydeavvik på platen. Dermed anføres det at problemet med takvannet ikke har noe med grunnarbeidet å gjøre da det er takrenner som ikke klarer å fange opp vannet som kommer ned fra taket.

Vedrørende skjevhetene i karnapp, bemerker forbrukeren at hans snekkere *ikke* gjorde noe med yttervegger. Det hevdes at *"de kun var nødt til å «jukse» til en løsning på stendere og listverk innvendig ved starten på karnapp mot øst for at det skulle se noenlunde pent ut"*.

Vedrørende entreprenørens utsagn om at forbrukerens snekkere kan ha *"flyttet på/endret plassering på enkelte vegger og dermed avviker fra kontrakt-tegningene"*, svarer forbrukeren at han i god tid før byggestart ga beskjed om at veggen til "tv-stue" skulle fjernes. Dette opplyses så ordnet *"før leveransen"*. Han kan imidlertid ikke forstå hvorfor dette skulle medføre *"at takstolene plutselig ble lengre"*. Det opplyses at hans snekker måtte *"jukse"* til en løsning med utforinger, da det ikke var andre muligheter fordi det ikke er lov til å gjøre noe med bærende konstruksjonene som f.eks. å kappe takstolene som ble for lange.

Når det gjelder undertaket og sjenerende lyd fra blafring, hevdes det at dette ble bemerket til entreprenørens snekkere, og at de ga uttrykk for at undertaket muligens var for dårlig presset/strammet opp ved endene på taket. Forbrukeren opplyser at han er veldig bekymret over hvilke senskader dette kan føre til med tiden, og om undertaket blir "oppspist" av vær og vind slik at det oppstår lekkasje og råte.

Vedrørende trekk i karnapp hevdes det at det også har blitt gitt beskjed om dette, rett etter innflytting *"under høststormene"*. Uansett anføres det at et nytt hus skal være tett lengre enn

1 år. Det opplyses at entreprenøren har vært og prøvd å utbedre forholdet med fugeskum samt noe "*annen elastisk masse*", men at det fortsatt trekker. Også for dette forholdet uttrykkes bekymring for senskader knyttet til fukt og råte.

Forbrukeren viser for øvrig til at det enda ikke er avholdt noen ett-årsbefaring. Det påpekes også at entreprenøren stadig har "*byttet kontaktperson*" og at *det* har medført at viktig informasjon ikke har blitt formidlet videre til neste person.

Entreprenøren bestrider 26. januar 2014 at han har foretatt stadige skifter av kontaktperson. Hvem som har vært inne når, listes opp i e-posten omtalt nedenfor.

Entreprenøren besvarer 28. januar forbrukerens e-post fra 25. januar. Det anføres igjen at det skal være tilstrekkelig med taknedløp forutsatt at grunnmurstegningen er fulgt med hensyn til antall oppstikk og at takrennene skal ha tilstrekkelig kapasitet forutsatt at "*siler og avløp er åpne*". Det hevdes at rennene er montert riktig med tilstrekkelig fall mot alle avløp.

Entreprenøren bekrefter at forbrukerens snekkerfirma ikke utførte noe arbeid vedrørende ytterveggselementene.

Entreprenøren erkjenner at forbrukeren *kan* ha gitt beskjed om at innvendig vegg til tv-stue ikke skulle settes opp, og således skulle fjernes fra tegningen, men han påpeker at kontraktstegningen ikke er endret ihht dette. Dermed spør han hvordan beskjeden om dette ble gitt, skriftlig eller bare muntlig, og hvor lenge *før* leveransen av elementer beskjeden ble gitt. Produksjonsunderlaget opplyses å bli utarbeidet 3-4 uker før leveranse.

Når det gjelder takstolene så erkjennes det at forbrukeren tok forholdet opp på telefon før en befaring som ble avholdt 26. juni 2013, etter at 2 av entreprenørens snekkere hadde utført diverse utbedringsarbeider 25. og 26. Det hevdes at forbrukeren da ble tilbudt at veggen vederlagsfritt skulle fores på 10 cm slik overflaten skulle flukte med kledningen på takstolen. Det anføres imidlertid at forbrukeren ga uttrykk for at han ikke ønsket at dette ble utført. Dermed uttrykkes det undring over at forbrukeren har tatt opp forholdet i sin klage for nemnda.

Vedrørende undertaket opplyser entreprenøren at han ikke kan ta standpunkt til forholdet med anført blafring og eventuelt for "*slakk*" montering uten å ha sett eller hørt dette. Han spør om blafringen kun høres under storm og *hvor* på huset den høres.

Når det gjelder anført trekk ved gulv i karnapp opplyses i detalj hvordan overgangen mellom murkrone og hus er utført. Dersom det trekker nå, hevdes det at trekken sannsynligvis må komme fra åpning mellom krone og styre-svill. Styresvilla opplyses montert av forbrukerens grunnentreprenør i form av en 48x148 mm impregnert svill, mens entreprenøren i sin anvisning opplyser at han anbefalte en ubehandlet svill med dimensjon 36x148 mm. Han hevder at det er større fare for ujevn krymp med en impregnert svill fremfor en bleik.

Entreprenøren påpeker for øvrig at det ikke ble anmerket noe om forholdet ved overtakelsen 6. juni 2012. Første reklamasjon hevdes mottatt 5. august 2012. Entreprenøren erkjenner at hans snekkere foretok utvendig fuging 11. eller 12. september 2012, men det poengteres at de gjorde dette selv om de ikke anså det som sitt ansvar.