

Protokoll i sak 725/2013

for

Boligtvistnemnda

03.09.14

Saken gjelder:

Krav om dagmulkt. Krav om prisavslag for manglende levering. Krav om utbedring eller prisavslag for mangler. Krav om tilbakeholdelse av vederlag.

1. Sakens faktiske sider

Forbrukerne skal kjøpe enebolig og mottar 1. mars 2011 "*Revidert tilbud*" fra entreprenøren. Pris komplett etter tegning og beskrivelse oppgis til kr 5 600 000. Det listes opp en rekke ytelser med pris som er medtatt. Vedståelsesfristen på tilbudet er 3 dager. I et pkt 3 opplyses det at det tas:

Forbehold i graveentreprise om fjellsprenging og eventuelt bortkjøring av overskuddsmasser. I prinsippet er det planlagt å benytte overskuddsmasser ved arrondering av tomt, - maskinplanert

Selv om ikke hovedkontrakten mellom partene er inngått enda, signes "*Fakturaplan*" 4. mars 2011. Den viser et totalt vederlag stort kr 5 620 000.

Partene inngår 8. mars 2011 "*Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus*". Vederlaget avtales i pkt 5.1 til kr 5 620 000. I pkt 7.2 avtales det at forbrukerne ikke skal utføre "*arbeider eller andre ytelser før overtagelsen*". I hht pkt 7.6 skal de heller ikke utføre noe *etter* overtakelsen. I pkt 8.2 avtales det at entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtakelse er 300 kalenderdager, med tillegg for eventuelle ferier. Utgangspunktet for fristen er når entreprenøren har fått beskjed om at det foreligger igangsettingstillatelse og forbrukerne har stilt sikkerhet.

En "*Standard prosjektbeskrivelse*", signert av begge parter, er vedlegg til kontrakten. I et punkt a) under "*Sammendrag og presiseringer*" heter det bl.a. at:

Med mindre er avtalt i kontrakten, omfatter leveransen ikke varmeovner eller varmeanlegg utover det som er angitt i dette dokumentet

I pkt. 19.a "*Pipe/ildsted*" opplyses det at:

Pipe og ildsted inngår i leveransen med ovn og stålpipeline / murt pipe som vist på tegning. Ovnsinnsats type Jydepejs H530 med omramming til himling. Gasspeis i sokkel med 5 kg mobil propan tank.

Malerstie vaskerom – krav 5 000

Entreprenøren erkjenner at strie mangler, og opplyser at han derfor vil kreditere kr 4 600 ekskl mva. (Blir kr 5 750 inkl mva)

Diverse – krav kr 10 000

Entreprenøren opplyser at han er usikker på hva dette skal dekke, men at han aksepterer at kr 10 000 holdes tilbake inntil diverse oppgitte mangler/forhold nedfelt i hovedpunkt 3 i brevet er rettet, og forbrukerne har dokumentert eventuelle mangler knyttet til elektroleveransen. Forholdene antas ordnet i løpet av uke 40.

I tillegg til overnevnte, opplyses det at det har påløpt tillegg som enda ikke er fakturert. Det gjelder kr 13 500 for ekstra foringsrør og kr 70 800 for *"ekstra kostnader ved utgraving av tomten, bortkjøring av masser"*. Det varsles at forbrukerne vil få en faktura stor kr 84 300 for dette.

Entreprenøren vedlegger en *"regnskapsutskrift"* datert 21. september 2012 som viser at utestående beløp er kr 547 425. Han viser videre til at det foreligger en omfattende korrespondanse mellom han og forbrukerne, og han og leverandører/underleverandører. Før det konkluderes anmoder han om at forbrukerne leser igjennom de vedlegg som det refereres til i brevet. Han erkjenner for øvrig at *"de sikkert også har en del synspunkter som må hensyntas før vi konkluderer"*. Derfor foreslås han et siste møte når forbrukerne er klare, og at partene der prøver å *"få laget en endelig avtale"*.

Motoren til forbrukernes sentralstøvsuger *"har brent opp"* og må skiftes. Entreprenøren sender reklamasjonsskjema til leverandøren 9. april 2013. Leverandøren svarer samme dag at han straks skal sende ny maskin.

Partene avholder ett-årsbefaring 11. april 2013. I protokollen listes det opp i alt 27 forhold som skal utbedres eller avklares.

Entreprenøren sender 15. april 2013 e-post til en underentreprenør (trolig malerfirmaet) med beskjed om hva de må gjøre knyttet til anførte aktuelle forhold i overnevnte protokoll. Det anmodes om høy prioritering. 5. juni sendes ny e-post med spørsmål om *"etterarbeidet"* nå er utført. Firmaet svarer at de har vært *"i dialog med kunden"* og at de *"har avtale om befaring"* når forbrukerne er tilbake fra ferie i uke 17.

Entreprenøren sender e-post til rørleggerfirmaet 10. juni 2013, der han opplyser at *"dør til dusjkabinett var ødelagt ved leveranse"*, og at det *"må fikses nytt «skyvehjul», evt ny dør"*. Videre opplyses det at termostatstyringen av den vannbårne varmen i gulv *"ikke stemmer med rominndeling"*. Termostaten for soverom synes å styres av den for gangen. Det anmodes om at forholdes sjekkes og eventuelt utbedres. Entreprenøren opplyser for øvrig at det mangler *"1 stk utekran i sokkelleilighet"*, og spør om denne vil/kan bli montert, eller om det gis en kompensasjon. Det hevdes ellers at forbrukerne har avtalt direkte med rørleggeren at han skal bytte *"glassdør til dusj hovedbad og gjestebad"*. Entreprenøren anmoder om at rørleggeren tar seg av forholdene, eller gir tilbakemelding om det som det eventuelt er uenighet om.

Rørleggeren svarer 11. juni 2013 ved å spørre om den ødelagte døra til dusjkabinettet er i sokkelleiligheten. I så fall opplyser han at han har mottatt reklamasjon på dette tidligere. Han vil i så fall forfølge saken overfor leverandøren.

Vedrørende gulvvarmen foreslås en metode for kontroll, men entreprenøren har (4. juli) i e-posten skrevet inn at forholdet ble kontrollert ved ett-årsbefaringen. *Da* opplyses det at gulvet i soverommet var kaldt selv om termostaten stod på full styrke, mens det var varmt på gangen der den stod på 0.

Når det gjelder *"utekran"* omtalt i entreprenørens e-post dagen før, opplyser rørleggeren at han har gjort en avtale med forbrukerne om at det *"skal monteres vannutkasteren når kjøkkenet"* i sokkelleiligheten er ferdig montert. Han venter på beskjed fra dem. (Entreprenøren skriver 4. juli at han vil ta forholdet opp med forbrukerne)

Vedrørende glassdør til dusj hovedbad og gjestebad, opplyses det at det er purret overfor leverandøren, og at det er et håp om at han har tatt kontakt med forbrukerne.

Partene møtes 21. august, og entreprenøren forfatter et notat dagen etter under overskriften *"Statusgjennomgang punkter ett-årsbefaring"*, der han oppsummerer og kommenterer de enkelte punktene i protokollen. Han konkluderer med at *"følgende punkter gjenstår å avklare – sjekke ut"*:

1. Elektroleveranse: Det er så mange versjoner av avtaler mellom byggherre og elektroentreprenør at vi ikke har oversikt på annet enn det som er i korrespondansen. Vi må forholde oss til entreprenør som avviser at det er feil utenom montering av høytaleranlegg. Dette gis priskompensasjon for. Eventuelt møte mellom partene avholdes såfremt byggherre mener han kan dokumentere annet
2. Gasspeis – gis prisavslag (*Anfører at det ikke er krav til peis i bygget*)
3. Rørlegger – dette er reklamert og i prosess. Rørlegger tar direkte kontakt med byggherre. Sak utbedres.
4. Manglende våtromstrie. Sjekk om kunde har fått prisavslag. Om ikke så krediteres dette som tilbudt med kr 5 750 inkl mva
5. Dagbotkrav må avklares. Kunde ønsker tilbud
6. Kassett over aggregat for skjuling av rør. Usikker på om dette er utført. Følger opp og utføres.
7. Legging av ferdigplen. Eventuell priskompensasjon til byggherre.

Alle øvrige forhold fra protokollene fra overtakelsen og ett-årsbefaringen hevdes ordnet eller avvist.

Notatet er signert, og det er grunn til å anta at det ble oversendt forbrukerne.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 26. august 2013 der de viser til hyggelig møte 21. august, og at det der ble avtalt at det ville bli gitt en tilbakemelding vedrørende dagmulkt innen 23. august. Da så ikke skjedde, varsles det tettere oppfølging heretter.

Entreprenøren svarer samme dag med å beklage at han ikke ga tilbakemelding innen lovet frist. Årsaken oppgis til at han var på reise. Entreprenøren viser til at han i møtet noterte seg at forbrukerne opprettholdt sitt krav om dagmulkt stor kr 186 600, og at de i tillegg krevde kompensasjon for manglende leveranser. Han spør om det stemmer.

I brev til forbrukerne 27. august 2013 lister entreprenøren opp sin oppfatning av forbrukernes krav:

• Dagmulkt	kr 186 600
• Malerstrie – vaskerom	kr 5 750
• Gasspeis	kr 25 000
• Elektro, Vk (varmekabel) i nedløp	kr 7 200
• Elektro – høytaleranlegg	<u>kr 3 737</u>
Sum inkl mva	kr 228 347

Entreprenøren viser for øvrig til sine kommentarer gitt i brevet fra 19. september 2012.

Vedrørende gasspeisen i sokkelleiligheten opplyser entreprenøren at han har *"mistolket denne situasjonen"*, da han trodde at det var et forskriftskrav at en slik måtte etableres. Da det imidlertid er *"jordvarme i tillegg til elektrisk oppvarming"* opplyser han at det ikke foreligger noe slikt krav, og at det derfor ikke er nødvendig å montere slik peis. Entreprenøren hevder at hans representant avtalte med forbrukerne at peisen skulle utgå fra leveransen, men han erkjenner at dette ikke kan dokumenteres via endringskontrakter. Derfor tilbys kompensasjon stor kr 25 000.

Utestående beløp opplyses igjen å være kr 547 425, i tillegg til renter. Det kreves omgående innbetaling av differansen mellom krav og tilbakeholdt beløp, dvs kr 319 078. Entreprenøren opplyser at han vil oversende kreditnota for de beløpene som skal krediteres. Disse utgjør kr 41 687. (*Summen av de 4 siste prikkpunktene ovenfor*)

Dagmulktkravet avvises i sin helhet. Entreprenøren anfører at hans frist for overlevering var 27. april 2012, slik han begrunner i brevet fra 19. september 2012, og at overleveringene således skjedde innen fristen. (*Sokkelleiligheten 23. april*)

For å få til en minnelig løsning tilbyr entreprenøren en endelig kompensasjon stor kr 100 000. Han viser til at han i tillegg vil kreditere kr 41 687, slik at totalt kreditert beløp blir kr 141 687 *"som helt og fullt oppgjør mellom partene"*. Dessuten opplyser han at vil avstå fra å kreve forsinkelsesrenter, og at han heller ikke vil fakturere kr 84 300 for ekstra foringsrør og *"ekstra kostnader ved utgraving av tomten, bortkjøring av masser"*, som nevnte i brevet fra 19. september 2012. Fristen for tilbakemelding settes til 2. september 2013.

Dersom overnevnte tilbud ikke aksepteres opplyser entreprenøren at saken kan fremmes for Boligtvistnemnda *"som tidligere diskutert"*. Dersom saken fremmes varsler han at hans krav vil være følgende:

Utestående pr 27.08.13 – kreditering	kr 505 738
Renter av utestående fra dato 24.04.12 – dd	kr 58 653
Tillegg, ikke fakturert	<u>kr 84 300</u>
Totalt krav	kr 648 691

Det uttrykkes håp om løsning.

Samme dag som overnevnte brev sendes forbrukerne, krediteres de kr 41 687.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren der de avslår overnevnte tilbud, og ber om at saken oversendes Boligtvistnemnda. De bestrider at det er grunnlag for forsinkelsesrenter, og for bebudet tilleggsfakturering. Sistnevnte forhold (foringsrør og graving/bortkjøring) hevdes dokumentert overfor entreprenøren tidligere. Entreprenørens e-post fra 8. mars 2012 vedlegges. (Der opplyser han at forbrukerne ikke vil bli fakturert for ekstra foringsrør) Forbrukerne oppsummerer sitt standpunkt:

1. Opprettholder krav om dagmulkt
2. Krever levering i henhold til kontrakt og retting av mangler
3. Opprettholder krav om å holde tilbake siste delbetaling til punkt 1 og 2 er endelig avklart
4. Deres krav om morarenter bestrides, og krav om tilleggsfakturering bestrides i henhold til vedlagt dokumentasjon

5. Vi presiserer at deres krav er omtvistet og må behandles som omtvistet sak (etter gjeldende inkassolovgivning)

Forbrukerne varsler at de vil la seg bistå av juridisk kompetanse *"ved oversendelse av vår dokumentasjon i saken"*.

Entreprenøren orienterer forbrukerne 28. august 2013 om den praktiske gjennomføringen knyttet til en klage fremmet for Boligtvistnemnda.

Entreprenøren fremmer sak for Boligtvistnemnda 15. september 2013. Han opplyser at hans syn på de forskjellige forholdene er oppsummert i flere brev, med spesiell henvisning til det fra 19. september 2012. Det vises til at forbrukerne krever dagmulkt stor kr 186 666, mens resten er *"uklart"*. Utestående beløp opplyses å være kr 547 425, mens det totale avtalte vederlaget opplyses til kr 6 067 665 der kr 447 665 er en følge av endringskontrakter.

Forbrukerne mottar 4. november tilbud på en oppgitt type gasspeis. Inkludert montasje blir kostnaden kr 52 850. Selve peisen utgjør kr 17 850. Det opplyses imidlertid å finnes en annen type peis der prisen starter på ca kr 15 000.

Forbrukerne kontakter 5. november 2013 et firma og ber om pris på *"en ekstra kurs til vaskerom fra sikringsskap i mellometasjen"*, samt på en kurs *"fra sikringsskap til taknedløp for tilkobling av varmeelement i nedløpet"*. Det poengteres at prisen må inkludere *"snekring, elektriske kostnader og oppmaling"*. Samme dag mottas pris stor kr 21 875 der det er medtatt kostnader for *"nødvendig riving og igjenkledning, sparkling og maling av diverse vegger og tak"*.

Forbrukerne har søkt juridisk bistand og deres advokat gir tilsvar til nemnda 15. november 2013. Det anføres at det ikke er grunnlag for entreprenøren til å tilleggsfakturere kr 84 300 som varslet i hans brev fra 19. september 2012, og gjentatt i brevet fra 27. august 2013, da dette dreier seg om forhold som berørte utgraving av tomten vår/sommer 2011. Dermed hevdes det at kravet uansett er for sent fremsatt. Det hevdes for øvrig at kravet ikke er medtatt i klagen for nemnda. Tilbakeholdt beløp kr 547 425 bekreftes.

Vedrørende byggetid anføres det at fristen for overlevering av boligen var 15. mars 2012, mens hovedleiligheten først ble overtatt 14. april, og sokkelleiligheten 23. april. Det opplyses at forbrukerne aksepterer at døgnmulktskravet justeres ned forholdsmessig etter at hovedleiligheten ble overtatt, og at det synes som om partene er enige i at dette kan legges til grunn. Det bemerkes imidlertid at tilleggskostnadene kr 447 665 forbundet med bestilte tillegg ikke er medtatt i beregningsgrunnlaget for dagmulktskravet og at dette derfor skal økes med kr 17 706,60 ved at det legges til kr 447,70 pr døgn i 40 døgn slik at totalsummen blir kr 204 373,30 mot tidligere krevd kr 186 666,70. (*Regnes kr 447,70 i 40 dager gir det imidlertid et tillegg stort kr 17 908. Regnes kr 447,70 i 30 dager (både hoved- og sokkelleilighet), og redusert sats stor kr 149,02 i 10 dager (sokkelleiligheten) blir tillegget kr 14 921,20, og totalsummen kr 201 587,90*)

Advokaten anfører at det ikke er grunnlag for fristforlengelse i hht entreprenørens brev om dette fra 26. januar 2012. Han viser til entreprenørens begrunnelse, og at forbrukerne 3 dager senere ga beskjed om at de ikke ønsket utført endringsarbeider som kunne forsinke fremdriften. Disse ville de da heller ta selv *etter* denne. Det bemerkes for øvrig at entreprenøren ikke har besvart eller imøtegått forbrukernes utsagn i deres e-post. Dermed anføres det å være *"uryddig"* av entreprenøren å påberope seg varslet om fristforlengelse uten

samtidig å nevne forbrukernes svar. Det bestrides at forbrukerne foretok seg noe som forsinket ferdigstillingen, selv om det erkjennes at en del av egeninnsatsen foregikk parallelt med entreprenørens arbeider.

Det anføres at entreprenøren ikke i tide påberopte seg at endringsarbeidene medførte grunnlag for utsatt frist for overlevering, med henvisning til endringskontraktene. (*Det er for nemnda fremlagt 2 stykker. Den ene datert 23. november 2011, den andre 6. mars 2012. I e-post 29. januar 2012 viser forbrukerne til en datert 27. januar 2012, men den er ikke fremlagt for nemnda*) Det anføres også at ingen av kontraktene inneholder noe slikt varsel eller forbehold.

Videre tas det opp et forhold knyttet til naboeiendommen. Det opplyses at forbrukerne, ”i forkant av utbyggingen”, hadde skaffet seg tillatelse fra naboen til å legge ledningene for vann og kloakk over deres eiendom. En avtale datert 30. mai 2010 vedlegges. I denne vises det til en vedlagt skisse for ledningsplassering. Traseen berører 2 naboer. For den ene opplyses det at traseen ”skal anvises etter nærmere avtale med eier”. Årsaken til formuleringen opplyses å ha vært at man ville ”sikre at ledningsnettets ikke kom i konflikt med eventuelle fremtidig utbygging hos den påheftede eiendom”. Det anføres at det var entreprenøren som hadde ansvaret for gravearbeidene, og at disse ble utført i hht overstående, men at han ”mislyktes med” det. Gravearbeidene på naboeiendommen hevdes utført uten anvisninger fra naboen, med den følge at ledningene ble lagt feil. Et tekstet fotografi som viser det som anføres å være planlagt trasse og faktisk trase vedlegges. Det anføres at forbrukerne, som byggherrer, er ansvarlige for misligholdet av avtales over for naboen, og at de derfor har vært nødt til å inngå avtale med naboen om at han ”skal holdes skadesløs for hva som har skjedd”. Avtalen vedlegges. Den er datert 20. oktober 2011. Der opplyses det at eieren av forbrukernes eiendom er pliktig til å dekke ”kostnader knyttet til flytting av vann og avløp på eiendomdersom eier av sistnevnte eiendom velger å igangsette tiltak som kommer i konflikt med dagens vann- og avløpstrasse”. Forbrukerne har 10. oktober 2013 innhentet et tilbud stort kr 233 562,50 fra graveentreprenør for eventuell utbedring av forholdet. Inntil forbrukerne ”får en avklaring av eventuelt krav om retting”, opplyses det at de vil holde tilbake overnevnte sum. Alternativt er de villige til å godta en bankgaranti fra entreprenøren.

Vedrørende øvrige forhold hevdes det at det fortsatt gjenstår punkter fra ett-årsbefaringen. Disse er anmerket på en vedlagt kopi av protokollen. Det gjelder:

- Mangler med el-leveransen
- Gasspeis ikke levert
- Avløpsrør gikk tett 3 uker etter overtakelsen. Betalte kr 5 000 for spyling
- Mangler 1 stk utekran i sokkel
- Gipsplater vegg garasje montert helt ned til gulv. Trekker fukt
- Avtalt at glassdører i hovedbad og gjestebad skal byttes. Ikke gjort
- Noe planhetsavvik registrert 3 steder (*Står imidlertid at avvikene ikke er utenfor NS*)
- Forbrukerne har lagt ut for ferdigplen hos nabo

Det vises til innhentet tilbud stort kr 52 850 datert 4. november 2013 vedrørende gasspeis. Det ”estimeres” en tilleggskostnad stor kr 10 000 knyttet til nødvendig malerarbeid i tilknytning til monteringen. Vedrørende elektro vises det til overnevnte tilbud stort kr 21 875 datert 5. november 2013.

Vedrørende planavviket vises det til at overtakelsen måtte utsettes på grunn av oppståtte setninger i konstruksjonen, og at forholdet med planhet ble tatt opp igjen ved ett-

årsbefaringen. Det opplyses at forbrukerne fortsatt er bekymret for at *"det vil kunne påløpe større kostnader for å få forholdet utbedret"*.

Advokaten anfører at partene er enige om at det tilbakeholdte beløpet er kr 547 425. Etter fratrekk for kravet om dagmulkt stor kr 204 373,30, gjenstår kr 343 051,70. Kravene knyttet til gasspeis og elektro utgjør til sammen kr 84 725, slik at gjenstående beløp etter dette blir kr 258 326,70. Med henvisning til øvrige gjenstående forhold fra ett-årsbefaringen og innhentet tilbud stort kr 233 562,50 for eventuell omlegging av ledningstrase over nabotomta, hevdes det at det er nødvendig for forbrukerne å holde tilbake gjenstående beløp.

Dermed nedlegges det påstand om at entreprenøren skal betale overnevnte dagmulkt, samt gi prisavslag stort kr 84 725 knyttet til gasspeis og elektro. Videre skal han dekke forbrukernes saksomkostninger oppgitt til kr 24 856,25. Når det gjelder de andre forholdene, kreves det at forbrukerne skal gis medhold i at de kan holde tilbake beløp som sikkerhet inntil disse er utbedret, eller at de alternativt får prisavslag.

Entreprenøren sender e-post til elektrofirmaet 19. november 2013 der han åpenbart vedlegger forbrukernes krav knyttet til anførte mangler. Han anmoder om kommentarer. Disse mottas samme dag. Varmekabel til taknedløp, og egen kurs for denne, hevdes aldri prist inn i tilbudet. For øvrig bemerkes det at det i tilbudet er oppgitt at *"anlegget er priset uten leveransebeskrivelse"* og at denne aldri ble mottatt.

Når det gjelder forbrukernes anførsel om at det "mangler" 2 kurser uttrykkes usikkerhet med hensyn til hva de mener. Det hevdes imidlertid at *"det kun var bestilt en kurs til vaskemaskin samt 2 stk tomrør for mulig utvidelse til ekstra vaskemaskin og tørketrommel"*. Dette opplyses bestilt i *"endringsmelding nr 4"*. (Ikke fremlagt for nemnda)

Elektrikeren bemerker for øvrig at det *"var svært mange endringer i dette bygget"*, og at det også ble utført endringer på bygget i forbindelse med at forbrukerne kommuniserte direkte med montøren. Det erkjennes at sene endringer *"kan åpne for misforståelser"*.

Entreprenøren sender e-post til graveentreprenøren 19. november 2013, der han åpenbart vedlegger forbrukernes krav knyttet til anførte mangler knyttet til nedlagte rør. Han anmoder om et skriftlig svar.

Det kommer svar dagen etter. Graveentreprenøren anfører at *"ledningene er lagt ca etter det som ble anvist"*, og at de skulle *"ligge ca i eiendomsgrensa, noe de er i nærheten av"*. Dersom det viser seg at ledningene er lagt feil, påberopes retten til selv å få utbedre forholdet. Når det gjelder økningen i mengde utkjørte masser opplyses det at dette skyldes at inntegnede høydekoter på tegninger ikke stemte med de faktiske forholdene i terrenget.

Entreprenøren svarer 29. november 2013. Han viser til at det i avtalen mellom forbrukerne og naboen står at *"de skulle anvise hvor trasseen skulle være"*. Entreprenøren spør om *"det noen gang ble gjort en slik anvisning"* fra forbrukerne. Dersom det ikke skjedde anføres det at naboen må ta ansvaret for dette. Entreprenøren opplyser at han *"forutsetter at ledning er lagt slik den er inntegnet på opprinnelig kart"*.

Graveentreprenøren anfører at *han* ikke hadde noen avtale med naboen, og bekrefter at ledningene ble lagt i hht kartskisse. Det bemerkes at *"naboen visst var bortreist når gravings ble utført"*. Forbrukerne hevdes aldri å ha tatt noe initiativ vedrørende anvisning av trassee.

En kommentar knyttet til forbrukernes innhentede tilbud for eventuell utbedring må forstås dit hen at han mener prisen er for høy.

Entreprenøren gir tilsvaret til nemnda 6. desember 2013. Han opprettholder kravet om at forbrukerne skal betale påløpte ekstrakostnader knyttet til bortkjøring av gravemasser, med henvisning til at det ble tatt forbehold om dette før kontrakten ble inngått. (I tilbudet fra 1. mars 2011) Entreprenøren viser til at det ved prosjektering ble benyttet et SOSI-kart, som er *"det system som i dag skal benyttes"*, men at kartene kan ha avvik med hensyn til hva som er faktisk situasjon på tomten. Dermed opplyses det at det tas forbehold som dette. Risikoen hevdes å tilligge eieren om tomten.

Vedrørende byggetid viser entreprenøren til forbrukernes e-post fra 29. januar 2012 der de ikke godtar hans krav om 14 dagers fristforlengelse, varslet i brev fra 26. januar. Entreprenøren viser imidlertid til at forbrukerne kun ber om at *"mindre deler av leveransen kan utgå, tapet og montering av dusjvegger"*, mens dette *"blir å ta små deler ut av en helhetlig sammenheng, og har svært lite betydning for de ferdigstillelsesfrister som skal vurderes i saken, kontrakt og krav om tilleggsfrister/revidert driftsplan"*. Han anfører at forbrukerne ikke avklarte sine kundetilpasninger overfor underleverandørene rettidig, og at dette derfor medvirket til at leveranser til byggeplass ble forsinket. Entreprenøren påpeker imidlertid at han kun har forholdt seg til fremdriftsplaner og varsel om fristforlengelse som er sendt forbrukerne.

Det vises ellers til kontraktens pkt 8.1 om at forbrukerne ikke skal utføre egeninnsats før overtakelsen. Det erkjennes at det likevel senere ble avtalt at de skulle få ta seg av kjøkkeninnredningen, men det anføres at det da *"foreligger et klart krav om tilleggsfrist for dette"*. Dessuten hevdes det at forbrukerne ikke ble ferdige innenfor en avtalt frist på 2 uker, noe som førte til at heller ikke sanitær- og elektroarbeider kunne ferdigstilles for kontroll. Entreprenøren anfører at hans fremdriftsplan revidert i uke 43 i 2011, med oppgitt ferdigstilling i uke 15 i 2012, er å anse som et *"varsel"* om fristforlengelse, i tillegg til brevet fra 26. januar 2012 om 14 dager.

Vedrørende krav knyttet til hevdet feillagte vann- og avløpsledninger over nabotomten, anfører entreprenøren at dette er et nytt punkt som ikke tidligere har vært diskutert mellom partene. Han opplyser at han heller aldri har mottatt noe krav fra forbrukerne knyttet til dette. Den avtalen forbrukerne inngikk med naboene 30. mai 2010 hevdes å være *"ukjent for oss før den nå vedlegges tilsvaret"*. Entreprenøren anfører dessuten igjen at han ikke har noe ansvar for de *"plikter og rettigheter som byggherre måtte ha for gjennomføring av prosjektet"*. Det vises til at det i forbindelse med prosjekteringen ble utarbeidet en ledningsplan over naboens eiendom, og at det er den som ble lagt til grunn for utførelsen. I den anledning vises det til overnevnte uttalelse fra graveentreprenøren, og hans utsagn om at forbrukerne aldri tok noe initiativ vedrørende konkret anvisning på tomten knyttet til hvor ledningene kunne legges. Dessuten opplyses det at graveentreprenøren bestrider forbrukernes fremlagte kostnadsestimat for eventuell omlegging av trasseen. Dermed avvises forbrukernes krav, forutsatt at de ikke kan dokumentere at det foreligger *"feil utførelse sett opp mot byggesøknad og prosjekteringsunderlag"*. Entreprenøren påpeker for øvrig at graveentreprenøren forbeholder seg retten til selv å utbedre forholdet dersom det kan dokumenteres feil.

Vedrørende øvrige anførte mangler etter ett-årsbefaringen, viser entreprenøren til sitt notat datert 22. august 2012.

Med henvisning til forbrukernes innhentede tilbud på gasspeis, viser entreprenøren til teksten i beskrivelsens pkt 19.a om at det til sokkelleiligheten skal leveres *"Gasspeis med 5 kg mobil propan tank"*. Entreprenøren anfører at det normalt avtales type og modell, men at *det* ikke skjedde i angjeldende tilfelle fordi *"byggherre ikke ønsket en fast installasjon"*. Det hevdes at de *"ytret ønske om en mobil gasspeis som kunne brukes etter eventuelle behov"*. For øvrig anføres det at forbrukerne aldri under byggeprosessen tok noe initiativ for avklaring vedrørende forholdet, og at de aldri opplyste at de hadde *"ønsker om andre løsninger enn det som er beskrevet"*. Entreprenøren vedlegger et innhentet tilbud på peis og gassflaske fra en byggevareforretning, som han åpenbart mener er i hht beskrevet løsning. Tilbudssum kr 1 650.

Vedrørende elektroleveransene hevder entreprenøren at disse er priset ut fra beskrivelsen som er vedlegg til kontrakten. Han bemerker imidlertid at det *"som vanlig"* foretas en kundetilpasning *"i egen prosess mellom byggherre og elektroentreprenør"*. Entreprenøren opplyser at de endringene som avtales så oversendes han (fra elektroentreprenøren) *"med priskonsekvens"*, og at endringene deretter tas inn i endringskontrakter med byggherrene. Det vises ellers til elektrikerens utsagn i e-posten fra 19. november 2013. Entreprenøren er ikke villig til å gi fradrag for mer enn det som tidligere er lovet. (*Kun* kr 3 737 for levert åpent opplegg for fremføring høytalere?) Om noe er uklart eller det er forhold som han ikke er kjent med, tilbys møte der også elektrikeren vil delta.

Forbrukerne innhenter 27. januar 2014 uttalelse fra sin kjøkkenmontør vedrørende hvor lang tid han brukte. Han oppgir 4 hele dager.

Forbrukernes advokat gir tilsvarende 29. januar 2014. Vedrørende entreprenørens krav knyttet til ekstrakostnader med bortkjøring av gravemasser, anføres det at han *"ikke kan fremme et tilleggskrav i saken når dette kravet ikke er presentert tidligere verken gjennom kontrakt, eller når kravet tilsynelatende oppstår eller ved sluttavregning"*. (Ble fremmet 19. september 2012) Det anføres at arbeidet var utført da kravet ble fremmet. For øvrig bestrides det at det var feil på SOSI-kartet, og at forbrukerne kan ha noe ansvar for *"feil ved prosjekteringsgrunnlaget"*. Uansett anføres det at entreprenøren ikke har dokumentert at massetransporten faktisk utgjorde et tilleggsarbeid som gir grunnlag for tilleggskrav.

Vedrørende avtalen med eieren av naboeiendommen vedlegges en e-post fra 26. august 2011 som viser at forbrukerne sendte et forslag til avtale til eieren av naboeiendommen, med kopi til entreprenøren. Det første punktet gjelder eiers plikt til å dekke kostnader knyttet til eventuell flytting av vann og avløpsledninger på naboeiendommen, dersom eieren av denne velger å igangsette tiltak som kommer i konflikt med dagens vann- og avløpstrasse. Forbrukerne sender e-posten til sin advokat 27. januar 2014, der de opplyser at entreprenøren i forkant forsøkte å forhandle direkte med eieren av naboeiendommen, men at han ikke lyktes med det.

Advokaten bestrider med dette at avtalen ikke var kjent for entreprenøren. Det hevdes videre at det var entreprenøren som besørget tinglysning av avtalen. I og med at entreprenøren var innforstått med avtalegrunnlaget for hvor ledningene skulle etableres på naboeiendommen, anføres det at han var *"forpliktet til å forholde seg"* dette. Dermed anføres det at det må være entreprenørens plikt *"å dokumentere at de hadde rett til å etablere ledningsnettverket hvor dette faktisk ble lagt"*. Den plasseringen som ble foretatt hevdes ikke *"anvist"*. For øvrig hevdes det at entreprenøren har vært kjent med forbrukernes forhandlinger med naboen etter at ledningene ble lagt feil.

Vedrørende kravet om dagmulkt, hevdes det at det for forbrukerne har vært viktig *"å avklare pris og forsinkelseskonsekvenser ved endringsbestillinger"*, med henvisning til deres e-post fra 29. januar 2012. For øvrig anføres det igjen at forbrukernes egeninnsatsarbeider ikke forsinket entreprenøren, og at det heller ikke ble påberopt av entreprenøren under byggeprosessen. Overnevnte uttalelse fra deres kjøkkenmontør vedlegges, og entreprenørens utsagn om at monteringen foregikk over mer enn 2 uker bestrides.

Vedrørende gasspeisen hevdes det at den skulle vært veggmontert, og det bestrides dermed at det kunne leveres en mobil enhet. Tegningen hevdes å vise en veggmontert enhet, og det anføres å ha *"formodning mot seg at byggherre skal ha inngått avtale med entreprenør om levering av en løs gassovn stående fritt på gulvet"*.

Når det gjelder anførte mangler med elektroleveransen, antydes det at disse kan ha en sammenheng med at elektrofirmaets prosjektleder ble langtidssykemeldt midt i byggeprosessen. Uansett hevdes det at avtalte leveranser ikke ble levert *"i henhold til kontrakt/endringsbestilling"*.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Partene inngår 8. mars 2011 *"Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus"*. Vederlaget avtales i pkt 5.1 til kr 5 620 000. I pkt 7.2 avtales det at forbrukerne ikke skal utføre *"arbeider eller andre ytelser før overtagelsen"*. I hht pkt 7.6 skal de heller ikke utføre noe *etter* overtakelsen. I pkt 8.2 avtales det at entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtakelse er 300 kalenderdager, med tillegg for eventuelle ferier. Utgangspunktet for fristen er når entreprenøren har fått beskjed om at det foreligger igangsettingstillatelse og forbrukerne har stilt sikkerhet.

Tross overnevnte vedrørende egeninnsats aksepteres det at forbrukerne, i byggeperioden, får ta seg av kjøkkeninnredning og en leveranse til bad benevnt *"Baderomsserv."* I fremlagte fremdriftsplaner.

To plantegninger er fremlagt for nemnda. De viser en bygning på 3 plan. På tegningen av hovedplanet er det bl.a. vist en ovn (vedovn) plassert mot yttervegg. I en sokkelleilighet er det inntegnet gasspeis, plassert mot en innervegg i mur/betong.

Det avholdes overtakelsesforretning for hovedleiligheten 13. april 2012, mens sokkelleiligheten overleveres 23. april.

Det avtales en rekke forhold som skal utbedres og avklares.

Det avholdes ett-årsbefaring 11. april 2013. I protokollen listes det opp i alt 27 forhold som skal utbedres eller avklares.

Før dette har forbrukerne fremsatt en rekke krav om prisavslag/erstatning, samt om dagmulkt for forsinket overlevering. De holder tilbake kr 547 425 disse. Entreprenøren har fremsatt krav om tilleggsbetaling for enkelte forhold.

Partene kommer ikke til enighet, og entreprenøren fremmer sak for Boligtvistnemnda 15. september 2013. Han krever full innbetaling av utestående pluss forsinkelsesrenter.

Forbrukerne søker juridisk bistand. I tillegg til tidligere tvisteforhold fremmes det krav om at forbrukerne skal kunne holde tilbake et større beløp knyttet anført feillagte ledninger for vann og avløp over en naboeiendom.

Nemnda skal etter dette behandle forhold som omhandler:

- Krav om dagmulkt
- Krav knyttet til ledningsnett for vann og avløp
- Mangler vedrørende elektroleveranse
- Krav om prisavslag for manglende levert av forventet gasspeis - sokkelleilighet
- Krav om å få holde tilbake vederlag for usikkerhet knyttet til konstruksjon og planhet
- Krav om dekking av utgift til utført spyling avløpsrør
- Krav om ekstrabetaling for bortkjøring av gravemasser
- Krav om ekstrabetaling for ekstra foringsrør
- Malerstire
- Tilbakeholdt beløp og forsinkelsesrenter
- Krav om saksomkostninger

2.2 Byggetid - dagmulkt

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukerne fremmer 28. mai 2012 krav om dagmulkt for forsinket overlevering. De anfører at entreprenørens frist var 15. mars 2012 i hht kontrakt. For hovedleiligheten kreves dagmulkt for 30 dager stor kr 168 000 frem til overtakelsestidspunktet 13. april, beregnet etter en dagsats på kr 5 600, mens det for sokkelleiligheten kreves kr 18 666,70 for 10 dager fra 13. april til overtakelsen 23. april, beregnet etter en dagsats stor kr 1 866,67. Sum dagmulkt kr 186 666,70. Den reduserte dagsatsen for sokkelleiligheten avtales i protokollen for overtakelsen av hovedleiligheten, der det i pkt 29 heter at:

Dagmulkt korrigeres etter andel prosent for ferdigstilt areal

I tilsvarende fra 15. november 2013 økes det totale kravet om dagmulkt til kr 204 373 etter at det påpekes at det i grunnlaget for overnevnte krav ikke er tatt hensyn til forbrukernes tilleggsbestillinger som i klagen for nemnda er oppgitt å utgjøre kr 447 665. Det opprinnelige kravet opplyses dermed økt med kr 17 706,60 i hht til dagsats stor kr 447,70 i 40 døgn. *(Tillegget blir da egentlig kr 17 908 og totalsummen kr 204 574,40)*

Entreprenøren har gitt flere redegjørelser for sitt syn, men han sammenfatter det hele i brev til forbrukerne 19. september 2012. Han viser spesielt til at han i innkallingen til oppmøttingsmøtet opplyste at eventuelle endringer etter dette ville kunne medføre lengre byggetid men at forbrukerne likevel valgte å gjøre en rekke endringer nedfelt i 2 forandringskontrakter datert henholdsvis 23. november 2011, og 6. mars 2012. Han viser videre til at det i kontraktens pkt 8.1 ble avtalt at forbrukerne ikke skulle utføre egeninnsats, men han erkjenner at han likevel aksepterte at slike ble utført. Entreprenøren

To plantegninger er fremlagt for nemnda. De viser en bygning på 3 plan. Begge er merket med forbrukernes navn. Den ene ble sist revidert 29. april 2011, den andre 2. mai samme år. På tegningen av hovedplanet er det bl.a. vist en ovn (vedovn) plassert mot yttervegg. I en sokkelleilighet er det inntegnet gasspeis. Den er inntegnet mot en innervegg i mur/betong.

Partene inngår *"Tilleggsavtale til kontrakt"* samme dag som hovedkontrakten signeres. Der presiseres diverse ytelser og forhold som skal avklares nærmere. Det avtales bl.a. at entreprenøren skal innhente *"nye tilbud"* knyttet til bl.a. anlegg for vannbåren varme. I dette skal det bl.a. inngå at det skal være slik varme i *hele* sokkeletasjen. (*Til tross for at det der er inntegnet en gasspeis*)

En *"Driftsplan – veiledende"* datert 31. mars 2011 viser oppstart *"Graving – VVA"* i uke 17. *"Overlevering bygg"* er vist i uke 11 i 2012. Til tross for at det i kontrakten ble avtalt at forbrukerne ikke skulle utføre *"arbeider eller andre ytelser før overtagelsen"*, er det på planen skrevet *"Byggherre + Sigdal"* bak stikkordene *"Kjøkken"* og *"Baderomsserv."*. Tidspunktet for aktivitet oppgis for begge til punktene til uke 1 i 2012.

Entreprenøren innkaller 4. mai 2011 til *"Kontraktgjennomgang (oppmøttingsmøte)"* 11. mai. Han presiserer bl.a. at *"dette er et viktig møte i forbindelse med byggeprosessen"*, og at han starter *"bestilling av byggevarer og tjenester"* etter møtet. For øvrig påpeker det at:

Eventuelle endringer som blir krevet etter at byggeprosessen er satt i gang, vil svært ofte også bli uforholdsmessig kostbare og vil medføre lengre byggetid

Samme dag som overnevnte brev sendes, oversender entreprenøren *"Tilbud vannbåren varme"*. Det presiseres hva som er inkludert. Totalt tillegg ut over kr 362 500 som oppgis allerede å være inkludert i kontrakt er kr 154 325. I tilbudet opplyses det bl.a. at:

Prisen er basert på 3 meter stål foringsrør i løsmasse til fast fjell. skulle det medgå flere meter foringsrør, ekstra foringsrør utgjør kr 750 inkl mva pr meter

Det anmodes om svar innen 9. mai da det skal avholdes *"oppstartmøte"* med underleverandøren den dagen.

Partene kommuniserer via e-post 20. september 2011, der entreprenøren bl.a. bekrefter at det i forbindelse med boring for grunnvarme og opplegg for varmepumpe og varmeanlegg *"nå ikke skal komme ekstraordinære kostnader ut over en eventuell tilleggsbestilling"* fra forbrukerne.

Entreprenøren sender forbrukerne pris på *"Varmekabel taknedløp"* 17. oktober 2011. Det er på kr 7 200 inkl mva. Den ene av forbrukerne svarer omgående; *"Ok. Taktekkeren sa 3 500 + mva. Da dropper vi varmeløsning i sluken i denne omgang. Det blir overløpsløsning i følge ..."*. I e-post senere samme dag opplyser entreprenøren at prisen skyldes *"el arbeid og arbeid med tetting i tillegg"*.

Entreprenøren har revidert fremdriftsplanen benevnt *"Driftsplan"*. På fremlagt kopi for nemnda er det forhånd påført at revisjonen ble foretatt uke 43 i 2011. (31. oktober til 5. november) Nå er tidspunktet for *"Overlevering bygg"* angitt til uke 15, dvs 4 uker senere enn i forrige plan. Planen viser at det er avsatt 3 uker til forbrukernes egeninnsats i ukene 8 – 10, merket med forbokstavene til forbrukerne.

anfører imidlertid at egeninnsatsen skulle vært utført i løpet av 3 uker i hht fremdriftsplanen, mens han hevder at forbrukerne brukte 4 uker. Uansett mener han å ha krav på 3 ukers fristforlengelse for egeninnsatsen.

Videre anføres det at forbrukerne foretok en rekke endringer i direkte kommunikasjon med *"de enkelte fag uten at omfanget av dette ble forhåndsavklart med oss"*, og at det skapte en situasjon der han først i ettertid, fra underentreprenørene, fikk kjennskap til omfang og *"hva som skulle tas med i endringskontrakter og tidsfrister"*. Det listes opp 4 eksempler:

- Flis til bygget ble først bestemt og bestilt 09.01 når arbeidene allerede skulle vært igangsatt uke 2 og avsluttet uke 5. Peis bestilt 06.01.12
- Siste endringer på elektroleveranse avklart 06.03.12
- Malingsleveransen var enda ikke endelig avklart før 30.01.12 – uke 5. Arbeidene skulle påstartes uke 2 og ferdigstilles uke 5
- Endringer i sanitærleveranse ikke avklart før ved signert endringskontrakt 06.03.12

Overnevnte forhold hevdes å ha ført til forsinkelser for de fleste av de berørte fagområdene. Entreprenøren anfører at *"det er rimelig at endringer som har preg av egeninnsats skal medføre tillegg i tid"*. Spesielt når siste endringskontrakt inngås *"uker før kontraktens frist for overlevering"*, hevdes det å være *"urimelig å hevde at man ikke skulle være kjent med at dette vil medføre tilleggsfrister"*.

Kravet om fristforlengelse stor 14 dager, sendt 26. januar 2012, anføres å skulle dekke forsinkelser, og ikke utgjøre et urimelig krav.

Etter dette kommer han frem til følgende "utvikling" for overleveringsfrister:

1. Byggetid hovedkontrakt ekskl egeninnsats	15.03.12
2. Tillegg egeninnsats/påske – 21 dager + påske	13.04.12
3. Tillegg endringer/forsinkelser – 14 dager	27.04.12

Forbrukerne bestrider 29. januar 2012 entreprenørens krav om fristforlengelse sendt 26. januar 2012. De viser bl.a. til *"Endringskontrakt av 27. januar 2012"* (ikke fremlagt for nemnda, og ikke ovenfor nevnt av entreprenøren), og en post knyttet til *"Maler og tapetarbeider"*. De bemerker at den oppgitte prisen synes å være *"noe over gjengs pris"*, og de gir beskjed om at de derfor ikke ønsker utført noe tapetarbeid *"ut over soverommene til «navngitt person» og master bedroom"*. Vedrørende kravet om fristforlengelse og varsel om utsatt ferdigstillelse gir de uttrykk for at dette er *"noe vi ikke ønsker"*. Av den grunn opplyser de også at de selv vil sørge for at *"Dusjvegger" blir montert "etter at huset er overlevert"* slik at et punkt om dette skal utgå av overnevnte tilleggsavtale.

Forbrukerne bestrider uansett at de har bidratt til forsinkelsen ved å foreta endringer, og at de brukte mer tid til egeninnsatsarbeider enn forutsatt. For øvrig anfører de at det heller ikke ble påberopt av entreprenøren under byggeprosessen. Uansett anføres det at entreprenøren ikke i tide påberopte seg at endringsarbeidene medførte grunnlag for utsatt frist for overlevering, med henvisning til endringskontraktene.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Det første spørsmålet saken reiser er om entreprenøren har rett til *fristforlengelse*. Reglene om fristforlengelse finner vi i buofl § 11. I siste ledd slås det fast at

Entreprenøren har berre krav på fristlenging etter første ledd dersom melding om kravet er gjeve forbrukaren utan ugrunna opphald etter at entreprenøren vart merksam på det omstendet som gjev krav på lenging.

Etter denne bestemmelsen må entreprenøren varsle uten ugrunnet opphold. Dette er en streng frist hvor entreprenøren bare har kort tid på seg til å melde fra om fristforlengelsen. I forarbeidene til oven gjøres det gjort klart at varslingsfristen er preklusiv, det vil si at entreprenøren taper sitt krav på fristforlengelse dersom han ikke melder fra om kravet i tide. I foreliggende sak er problemstillingen om entreprenøren har varslet forbrukeren i tide.

Entreprenøren opplyser at det i angjeldende sak foreligger 2 forandringskontrakter datert henholdsvis 23. november 2011, og 6. mars 2012, dette til tross for at forbrukerne i sin e-post fra 29. januar 2012 viser til *en* datert 27. januar. Det fremgår at forbrukerne har foretatt en rekke endringer og tilleggsbestillinger under byggeprosessen, og nemnda finner det ikke tvilsomt at entreprenøren for flere av disse *kunne* ha krevd fristforlengelse, og fått medhold i kravet.

Nemnda kan ikke se at entreprenøren hadde noen spesiell grunn til *ikke* omgående å kreve fristforlengelse da endringene ble gjort. Hans første krav ble fremsatt 26. januar 2012, dvs ca 2 måneder etter at den første endringskontrakten er datert. I et notat fra 30. mars 2012 nevnes et krav om 3 uker, men *det* er 24 dager etter forandringskontrakten datert 6. mars, og kun 14 dager før overleveringen av hovedleiligheten. Nemnda finner at entreprenøren ikke har varslet i tide og kommer etter dette til at entreprenøren ikke gis medhold i kravet om fristforlengelse.

Det neste spørsmålet er hvor *mange dager* overtakelsen er forsinket med.

Partene er enige om at forbrukernes finansieringsbevis forelå 15. april 2011, og at dette tidspunktet utgjør starten på avtalt byggetid stor 300 kalenderdager i kontrakt. Etter 35 dager tillegg for ferier blir fristen for overlevering 16. mars 2012. Hovedleiligheten ble overtatt 13. april, dvs 28 dager for sent, mens sokkelleiligheten ble overlevert 10 dager senere. Entreprenøren skal således betale dagmulkt i hht buofl § 18 for disse overskridelsene.

Det siste spørsmålet som tvisten gjelder, er *dagmulktsatsens størrelse*. I dette tilfellet har partene avtalt at dagsatsen for dagmulkt skal trappes ned til en tredel etter at hovedleiligheten ble overtatt, i hht punkt 29 i protokollen fra overtakelsesforretningen.

En avtale om redusert dagmulkt på denne måten, er i utgangspunktet ugyldig, se buofl § 3, i hvert fall når det ikke er avtalt delovertakelse. Forbudet mot å avtale dårligere ordninger for forbrukeren enn det som følger av lovens regler, herunder beregningen av dagmulktens størrelse etter buofl § 18, gjelder imidlertid bare for forhåndsavtaler. Når den aktuelle misligholdssituasjonen har oppstått, står det partene fritt å avtale avvikende løsninger.

I foreliggende sak er partene blitt enige om ordningen i forbindelse med overtakelsen, og dette må godtas. Forbrukeren har for øvrig en egeninteresse i å akseptere en slik ordning med nedtrappet dagmulkt siden han da fikk mulighet til å flytte inn i hovedleiligheten.

Partene er enige om at det totale vederlaget, inklusiv tilleggskontrakter utgjør kr 6 067 665. (5 620 000 + 447 665) Entreprenøren skal således betale dagmulkt stor kr 169 894,62 for tidsrommet 16. mars 2012 til 13. april. For tidsrommet 13. april til 23. april skal han betale kr 20 255,55. Totalt beløp kr 190 120,17.

2.3 Vann- og avløpsledning over nabotomt

2.3.1 Partenes anførsler

I tilsvarende fra forbrukernes advokat 15. november 2013, etter at entreprenøren fremmet saken for nemnda 15. september 2013, tas det opp et forhold knyttet til naboeiendommen. Det opplyses at forbrukerne, *"i forkant av utbyggingen"*, hadde skaffet seg tillatelse fra naboen til å legge ledningene for vann og kloakk over hans eiendom. En tinglyst avtale datert 30. mai 2010 vedlegges. I denne vises det til en vedlagt skisse for ledningsplassering. Plasseringen berører 2 naboer. For den ene opplyses det at ledningsnettet til forbrukernes bolig *"skal anvises etter nærmere avtale med eier"*. Årsaken til formuleringen opplyses å ha vært at man ville *"sikre at ledningsnettet ikke kom i konflikt med eventuell fremtidig utbygging hos den påheftede eiendom"*. Det anføres at det var entreprenøren som hadde ansvaret for gravearbeidene, og at disse ble utført i hht overstående, men at han *"mislyktes med"* det. Gravearbeidene på naboeiendommen hevdes utført *uten* anvisninger fra naboen, med den følge at ledningene ble lagt feil. Et tekstet fotografi som viser det som anføres å være planlagt trasse og faktisk trasse vedlegges. Det anføres at forbrukerne, som byggherrer, er ansvarlige for misligholdet av avtalen over for naboen, og at de derfor har vært nødt til å inngå ny avtale med naboen om at han *"skal holdes skadesløs for hva som har skjedd"*. Avtale med den berørte naboen om dette forholdet vedlegges. Den er datert 20. oktober 2011. Det opplyses det at eieren av forbrukernes eiendom er pliktig til å dekke *"kostnader knyttet til flytting av vann og avløp på eiendomdersom eier av sistnevnte eiendom velger å igangsette tiltak som kommer i konflikt med dagens vann- og avløpstrasse"*.

Forbrukerne har 10. oktober 2013 innhentet et tilbud stort kr 233 562,50 fra graveentreprenør for eventuell utbedring av forholdet. Inntil forbrukerne *"får en avklaring av eventuelt krav om retting"*, opplyses det at de vil holde tilbake overnevnte sum. Alternativt er de villige til å godta en bankgaranti fra entreprenøren på et tilsvarende beløp.

Entreprenøren bestrider kravet. Han anfører at dette er et nytt forhold som ikke tidligere har vært diskutert mellom partene, og at han aldri har mottatt noe krav fra forbrukerne knyttet til dette. Den avtalen forbrukerne inngikk med naboen 30. mai 2010 hevdes å være *"ukjent for oss før den nå vedlegges tilsvaret"*. Entreprenøren anfører dessuten at *han* ikke har noe ansvar for de *"plikter og rettigheter som byggherre måtte ha for gjennomføring av prosjektet"*. Det vises videre til at det i forbindelse med prosjekteringen ble utarbeidet en ledningsplan over naboens eiendom, og at det er *den* som ble lagt til grunn for utførelsen. I den anledning vises det til en uttalelse fra graveentreprenøren 20. november 2013, der han skriver at *"ledninger er lagt ca etter det som ble anvist"*, og at de skulle *"ligge ca i eiendomsgrensa, noe de er i nærheten av"*. Dersom det viser seg at ledningene er lagt feil, påberoper graveentreprenøren seg retten til selv å få utbedre forholdet. I en e-post fra 1. desember 2013 opplyser han for øvrig at forbrukerne aldri tok noe initiativ vedrørende konkret anvisning på tomte knyttet til hvor ledningene kunne legges.

Entreprenøren avviser med dette forbrukernes krav, forutsatt at de ikke kan dokumentere at det foreligger *"feil utførelse sett opp mot byggesøknad og prosjekteringsunderlag"*.

Forbrukerne hevder på sin side at entreprenøren var kjent med den siste avtalen de inngikk med eieren av naboeiendommen, ved å vise til en e-post fra 26. august 2011. Der sender de et forslag til avtale til eieren av naboeiendommen, med kopi til entreprenøren. Det første punktet gjelder eiers plikt til å dekke kostnader knyttet til eventuell flytting av vann og avløpsledninger på naboeiendommen, dersom eieren av denne velger å igangsette tiltak som kommer i konflikt med dagen etablerte trasse. Forbrukerne opplyser for øvrig, i en e-post til

sin advokat 27. januar 2014, at entreprenøren i forkant forsøkte å forhandle direkte med eieren av naboeiendommen, men at han ikke lyktes med det.

Forbrukerens advokat bestrider med dette at avtalen ikke var kjent for entreprenøren. Det hevdes videre at det var entreprenøren som besørget tinglysning av avtalen. (*Fremlagt kopi av avtalen fra 20. oktober 2011 er ikke tinglyst*) I og med at det hevdes at entreprenøren var innforstått med avtalegrunnlaget for hvor ledningene skulle etableres på naboeiendommen, anføres det at han var "*forpliktet til å forholde seg*" til dette. Dermed anføres det at det må være entreprenørens plikt "*å dokumentere at de hadde rett til å etablere ledningsnettverket hvor dette faktisk ble lagt*". Den plasseringen som ble foretatt hevdes ikke "*anvist*".

2.3.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til buofl § 30 *Reklamasjon*:

Forbrukaren 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.

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

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

Trassèen som viser hvor ledningene skulle nedgraves er vist på tegning datert 19. mai 2010. Det foreligger sannsynlighetsovervekt for at entreprenøren har kjent til denne. Entreprenøren har ikke bestridt at ledningene *ble* nedgravd vesentlig nærmere naboens bolig, slik dette er markert på fremlagt fotografi. Overtakelsen av boligen var fullført 23. april 2012, mens det første gang ble reklamert på angjeldende forhold, og stilt krav knyttet til dette, i tilsvaret fra 15. november 2013. Entreprenørens utsagn om at det ikke er reklamert og fremmet krav knyttet til forholdet tidligere, må forstås som at han mener reklamasjonen er fremsatt for sent. Nemnda kommer imidlertid til at det i dette tilfellet foreligger grov uaktsomhet fra entreprenørens side, jfr siste ledd i overnevnte § 30, ved at tegningen for ledningstrassèen ikke ble fulgt. Det foreligger således mangel, jfr buofl § 25. Entreprenøren skal sørge for at denne utbedres, primært ved at ledningene graves opp og flyttes til "riktig" posisjon. Det overlates til partene eventuelt å bli enige om en annen løsning.

2.4 Mangler med elektroleveransen

2.4.1 Partenes anførsler

Ved overtakelsen av hovedleiligheten 13. april 2012 blir det i protokollens pkt 14 anført at forbrukerne:

Ønsker kontr. el.leveranse, pkt antall er i samsvar med tilbud. Avglemte skjulte anlegg for høytalere i stue, mye rot. Gjennomgang

VK i avløpet på tak var inkl. i leveranse

I protokollen fra ett-årsbefaringen 11. april 2013 anføres det i pkt 1 at det fortsatt er "*mangler ved el-leveranse*", uten at disse spesifiseres.

Forbrukerne kontakter 5. november 2013 et elektrofirma og ber om pris på *"en ekstra kurs til vaskerom fra sikringsskap i mellometasjen"*, samt på en kurs *"fra sikringsskap til taknedløp for tilkobling av varmeelement i nedløpet"*. De poengterer at prisen må inkludere *"snekring, elektriske kostnader og oppmaling"*. Samme dag mottas pris stor kr 21 875 der det er medtatt kostnader for *"nødvendig riving og igjenkledning, sparkling og maling av diverse vegger og tak"*. I tilsvaret til nemnda 15. november 2013 viser forbrukerne til overnevnte tilbud. Det må forstås dit hen at forespørselen til elektrofirmaet gjelder forhold som anføres å utgjøre mangler med entreprenørens elektroleveranse, og at tilbudsbeløpet kreves som prisavslag.

Entreprenøren hevder på sin side at han har fakturert elektroleveransen i sin helhet i samsvar med kontrakt og endringskontrakter, og at *det* også er bekreftet av det elektrofirmaet som utførte arbeidene. Elektrofirmaet opplyser i e-post til entreprenøren 19. november 2013 at *"det kun var bestilt en kurs til vaskemaskin samt 2 stk tomrør for mulig utvidelse til ekstra vaskemaskin og tørketrommel"*. Dette opplyses bestilt i *"endringsmelding nr 4"*. (Ikke fremlagt for nemnda) Det opplyses for øvrig at varmekabel til taknedløp, og egen kurs for denne, aldri ble prist inn i tilbudet, men firmaet poengterer at de ikke fikk noen *"leveransebeskrivelse"* av entreprenøren før tilbudet ble gitt.

Elektrofirmaet bemerker for øvrig at det *"var svært mange endringer i dette bygget"*, og at det også ble utført endringer på bygget i forbindelse med at forbrukerne kommuniserte direkte med montøren. I den forbindelse erkjennes det at sene endringer *"kan åpne for misforståelser"*.

Entreprenøren opplyser at det er *"vanlig"* at forbrukere gis anledning til å foreta kundetilpasninger *"i egen prosess mellom byggherre og elektroentreprenør"*. Han opplyser videre at de endringene som eventuelt avtales så oversendes *han* (fra elektroentreprenøren) *"med priskonsekvens"*, og at endringene deretter tas inn i endringskontrakter med byggherrene. Entreprenøren er ikke villig til å gi fradrag større enn kr 3 737 for annet enn erkjent feilaktig levert åpent anlegg for høytalere.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til beskrivelsens pkt 18.0 *"Elektriske installasjoner"*. Der listes det opp hva som inngår i leveransen, men varmekabel til taknedløp er ikke nevnt, heller ikke i pkt 6.f om *"Takrenner og nedløpsrør"*.

I siste ledd opplyses at:

Tilleggs punkter som tiltakshaver bestiller etter gjennomgang av sin bolig med «entreprenørens» samarbeidende elektroinstallatør skal inngå i «entreprenøren» sin leveranse og defineres i egen forandringskontrakt.

Forbrukerne fikk 17. oktober 2011 tilbud om *"Varmekabel taknedløp"*. Det er på kr 7 200 inkl mva. Den ene av forbrukerne svarer omgående; *"Ok. Taktekkeren sa 3 500 + mva. Da dropper vi varmeløsning i sluken i denne omgang. Det blir overløpsløsning i følge ..."*. I e-post senere samme dag opplyser entreprenøren at prisen skyldes *"el arbeid og arbeid med tetting i tillegg"*.

Forbrukerne har ikke dokumentert at de senere bestilte varmekabel til taknedløpet. Det er heller ikke nevnt noe konkret om dette i den første endringskontrakten med entreprenøren som er datert 23. november 2011, ca 1 måned etter at partene kommuniserte om forholdet i hht overstående. På den annen side er det i protokollen fra overtakelsen av hovedleiligheten nedfelt at:

VK i avløpet på tak var inkl. i leveranse

Entreprenøren har ikke reservert seg mot utsagnet. Nemnda legger derfor til grunn at det gir uttrykk for hva partene er enige om, og at entreprenøren derfor skal gi prisavslag stort kr 7 200 i hht opprinnelig tilbudt løsning. I tillegg skal han stå ved sitt tilbud om å gi fradrag stort kr 3 737 for erkjent mangel i forbindelse med anlegg for høytalere.

2.5 Gasspeis til sokkelleilighet

2.5.1 Partenes anførsler

I overtakelsesprotokollen for sokkeletasjen 23. april 2012 står det i et ikke nummerert punkt kun "*Gassovn?*". Forbrukerne hevder at entreprenøren kontraktsmessig var forpliktet til å levere en veggmontert gasspeis, slik peisen er vist på kontraktstegningen.

De innhenter 4. november 2013 tilbud fra en leverandør på en oppgitt type gasspeis. Inkludert montasje blir kostnaden kr 52 850. Selve peisen utgjør kr 17 850. Det opplyses imidlertid å finnes en annen type peis der prisen starter på ca kr 15 000.

I tilsvarende fra 15. november 2013 krever forbrukerne prisavslag stort kr 52 850, pluss kr 10 000 for en "*estimert*" tilleggskostnad knyttet til nødvendig malerarbeid i forbindelse med monteringen.

Entreprenøren bestrider at han skulle ha levert en veggmontert enhet. I e-post til forbrukerne 10. mai 2012 vedrørende "*Overtakelsesprotokoll*" skriver han bl.a.:

Slik det blir husket fra vår side ble denne utelatt fra leveransen da det ikke var ønske fra «den ene av forbrukerne» sin side å ha gassfyring i huset. Denne er derfor ikke tatt med i prosjektbeskrivelsen, men er tegnet inn på tegning for å lette søknadsprosessen med «angjeldende kommune»

Med henvisning til forbrukernes innhentede tilbud på fastmontert gasspeis, viser entreprenøren til teksten i beskrivelsens pkt 19.a om at det til sokkelleiligheten skal leveres "*Gasspeis med 5 kg mobil propan tank*". Han opplyser at det normalt avtales type og modell, men hevder at det ikke skjedde i angjeldende tilfelle fordi "*byggherre ikke ønsket en fast installasjon*". Det hevdes at de "*ytret ønske om en mobil gasspeis som kunne brukes etter eventuelle behov*". For øvrig anføres det at forbrukerne aldri under byggeprosessen tok noe initiativ for avklaring vedrørende forholdet, og at de aldri opplyste at de hadde "*ønsker om andre løsninger enn det som er beskrevet*". Entreprenøren fremlegger et innhentet tilbud fra en byggevareforretning på en flyttbar gassenhet med gassflaske, som han åpenbart mener er i hht beskrevet løsning. Tilbudssum kr 1 650.

Forbrukerne bestrider at det kunne leveres en mobil enhet. Deres advokat anfører at det har "*formodning mot seg at byggherre skal ha inngått avtale med entreprenør om levering av en løs gassovn stående fritt på gulvet*".

2.5.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til at det i "*Standard prosjektbeskrivelse*", signert av begge parter, i punkt a) under "*Sammendrag og presiseringer*" opplyses at:

Med mindre er avtalt i kontrakten, omfatter leveransen ikke varmeovner eller varmeanlegg utover det som er angitt i dette dokumentet

I pkt 19.a "*Pipe/ildsted*" siste setning oppgis:

Det fremgår således ikke av beskrivelsesteksten at entreprenøren skulle levere en *fastmontert* gasspeisenhet. Selv om kontrakttegningen viser en peis plassert inntil vegg, så kan heller ikke dette automatisk tolkes som at den er fastmontert.

På den annen side må også entreprenøren ha forutsatt at gasspeisen skulle veggmonteres da han sendte forbrukerne e-post 11. juli 2012 med beskjed om at den ikke kunne leveres "*etter anvist plassering*", og at dette ble avklart under en befaring med et murerfirma. Først i forbindelse med innhentet tilbud i november 2013 opplyser han at han isteden kan levere en "løs" gulvmodell.

Også redegjørelsen om forholdet i brevet til forbrukerne 19. september 2013 må forstås dit hen at entreprenøren fortsatt var innstilt på å finne en løsning med en fastmontert enhet, bl.a. ved at han aksepterte at de kunne holde tilbake kr 25 000 "*inntil peis er montert*".

Selv om entreprenøren innhentet tilbud stort kr 1 650 for en flyttbar enhet, så bemerket han, da tilbudet ble fremlagt, at han anså sitt tidligere "*forslag om kompensasjon*" som "*rimelig i forhold til saken*". Det legges til grunn at dette tilbudet var kr 25 000 som oppgitt i brev til forbrukerne 27. august 2013. Beløpet er for øvrig det samme som hevdes fremsatt som krav av forbrukerne, opplistet i entreprenørens e-post fra 3. september.

Den usikkerheten som er skapt må gå ut over entreprenøren som den profesjonelle part. Nemnda kommer følgelig til at forbrukerne skal ha prisavslag, skjønnsmessig fastsatt til kr 25 000.

2.6 Usikkerhet knyttet til konstruksjon og planavvik

2.6.1 Partenes anførsler

I tilsvarende fra 15. november 2013 vises forbrukernes advokat til at overtakelsen måtte utsettes på grunn av oppståtte setninger i konstruksjonen, og at forholdet med overflateplanhet ble tatt opp igjen ved ett-årsbefaringen. Det opplyses at forbrukerne fortsatt er bekymret for at "*det vil kunne påløpe større kostnader for å få forholdet utbedret*". De anfører at dette gir grunnlag for tilbakeholdelse av vederlag, uten at beløp oppgis.

I sin redegjørelse i brev datert 19. september 2012 erkjenner entreprenøren at det i perioden 6. – 23. mars ble avdekket "*at bygget har fått en setning/skjevhet grunnet sammentrykking i bærekonstruksjonen*". Den aktuelle konstruksjonen opplyses å bestå av "*3 ståldragere med trevirke i kombinasjon*". Skjevheten hevdes å skyldes "*vektpådrag i byggeprosessen og sammentrykking av trevirke over stålbjelker*". Avviket opplyses målt til maksimalt 6 mm 20. og 21. mars. Entreprenøren viser til at han omgående iverksatte tiltak, og at konstruksjonen ble åpnet og jekket opp, samt forsterket. Etter dette anføres det at det ble foretatt ny befaring 11. april, der målinger viste at man nå var innenfor standardens (NS 3420) krav med hensyn til avvik. Entreprenøren må etter dette anses å avvise forbrukernes krav.

2.6.2 Nemndas synspunkter

Det vises til at det i protokollen fra ett-årsbefaringen, som er signert av begge parter, i pkt 24 - 25 opplyses at:

Det registreres noe planhetsavvik, men ikke noe utenfor normal krymp. Ved 3 steder er planhet utenfor Norsk standard. Oppsprekking må repareres av maler

I entreprenørens "statusnotat" fra 22. august 2013 skriver han:

Oppsprekking maler: Er sendt til maler, se vedlegg 3. Muntlig bekreftet utført.

Forbrukerne har ikke gitt nærmere redegjørelse for avvikenes størrelse.

Det er normalt NS 3420 som benyttes når man skal bedømme om avvik er innenfor eller utenfor de tolansegrensene som normalt må aksepteres. Standarden gjelder imidlertid *kun* på overleveringstidspunktet dersom ikke noe annet er avtalt, og da på ubelastede konstruksjoner. Dessuten oppgis det i standarden at den ikke er ment å ta opp i seg avvik som skyldes krymp på grunn av uttørking. Dermed kan det ikke fastslås at de avvikenene som ble avdekket ved ett-årsbefaringen også var der med overtakelsene henholdsvis 13. og 23. april 2011.

Nemnda kommer etter dette til at det ikke er tilstrekkelig sannsynliggjort at det foreligger mangler knyttet til konstruksjonen som kan eller vil føre til fremtidige setninger eller uakseptable avvik. Det foreligger således ikke grunnlag for tilbakeholdelse av vederlag på grunn av frykt for fremtidig konstruksjonssvikt.

2.7 Spyling av avløpsrør

2.7.1 Partenes anførsler

I protokollen fra ett-årsbefaringen opplyses det i pkt 4 at:

Avløpsrør gikk tett 3 uker etter overtakelsen. Betalte kr 5 000 for spyling

I tilsvarende fra forbrukernes advokat 15. november 2013 vises det til dette forholdet, knyttet til forbrukernes tilbakeholdte vederlag. *Det* må forstås dit hen at utgiften kreves refundert.

I sitt "statusnotat" datert 22. august 2013 skriver entreprenøren at:

Dette er nytt for oss, ikke varslet eller reklamert. Muntlig avvist. Kunde varslet ikke entreprenør. Kunde er uenig.

2.7.2 Nemndas synspunkter

Det vises til buofl § 30 "*Reklamasjon*", referert til i overstående pkt 2.3.2.

Nemnda kommer til at forbrukerne ikke har sannsynliggjort at de reklamerte på forholdet "*innan remeleg tid*", jfr første ledd. Selv om det her dreier seg om noe som åpenbart umiddelbart krevde utbedring, så måtte forbrukerne fremmet sitt krav over for entreprenøren innen 2 – 3 måneder. Da det ikke skjedde, gis de ikke medhold.

2.8 Bortkjøring av ekstra gravemasser

2.8.1 Partenes anførsler

Entreprenøren varsler i brev til forbrukerne 19. september 2012 at det er et beløp stort kr 70 800 som han enda ikke har fakturert. Det opplyses å dreie seg om:

Ekstra kostnader ved utgraving av tomten, bortkjøring av masser

I en innhentet uttalelse fra graveentreprenøren 20. november 2013 opplyser *han* at økningen i mengde utkjørte masser skyltes at inntegnede høydekoter på tegninger ikke stemte med de faktiske forholdene i terrenget.

Før kontrakten mellom partene ble inngått mottok forbrukerne et revidert tilbud fra entreprenøren datert 1. mars 2011 der det i et pkt 3 opplyses det at det tas:

Forbehold i graveentreprise om fjellsprenging og eventuelt bortkjøring av overskuddsmasser. I prinsippet er det planlagt å benytte overskuddsmasser ved arrondering av tomt, - maskinplanert

Entreprenøren viser til overstående når han 6. desember 2013 gjentar kravet. Han anfører at det ved prosjektering ble benyttet et SOSI-kart, som er *"det system som i dag skal benyttes"*, men at kartene kan ha avvik med hensyn til hva som er faktisk situasjon på tomten. Dette hevdes å være grunnlaget for overnevnte forbehold, slik at risikoen skal tilligge eieren om tomte.

Forbrukernes advokat anfører i tilsvaret 29. januar 2014. at entreprenøren *"ikke kan fremme et tilleggskrav i saken når dette kravet ikke er presentert tidligere verken gjennom kontrakt, eller når kravet tilsynelatende oppstår eller ved sluttavregning"*. Dessuten vises det til at forbrukerne, i en e-post til entreprenøren 20. september 2011, opplyste at:

Det uansett er naturlig å klarlegge at det ut over endringskontrakten ikke påløper andre ekstraordinære kostnader så langt i prosessen

Det anføres videre at arbeidet var utført da kravet ble fremmet. For øvrig bestrides det at det var feil på SOSI-kartet, og at forbrukerne kan ha noe ansvar for *"feil ved prosjekteringsgrunnlaget"*. Uansett anføres det at entreprenøren ikke har dokumentert at massetransporten faktisk utgjorde et tilleggsarbeid som gir grunnlag for tilleggskrav.

2.8.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til buofl § 42 *"Justering for endringar og tilleggsarbeid"*:

Partane kan krevje justering av vederlaget som følgje av endringar og tilleggsarbeid i den mon det følgjer av den opprinnelege avtalen eller er fastsett i særskilt skriftleg avtale om endringane eller tilleggsarbeidet.

Elles kan justering av avtalt vederlag berre krevjast

- a. dersom krav på tillegg eller frådrag er framsett i samband med kravet om endringar eller tilleggsarbeid, eller
- b. i den mon den andre parten måtte skjønne at endringane eller tilleggsarbeidet ville føre til eit slikt krav.

Justering av vederlaget etter andre ledd skal skje på grunnlag av nødvendig kostnadsauke eller oppnåeleg innsparing for entreprenøren med tilsvarende endring av entreprenørens påslag.

Det tilbudet forbrukerne fikk før kontrakten ble inngått, inngår som vedlegg til denne. Det betyr at forbeholdet om at det kunne komme tillegg på grunn av ekstra bortkjøring av gravemasser er å anse som en del av avtalen, jfr første ledd ovenfor. Det medfører i utgangspunktet at entreprenøren kan tilleggsfakturere for forholdet.

På den annen side ble forbrukerne først konfrontert med kravet i brevet fra 19. september 2012, dvs ca 5 måneder etter at sokkelleiligheten ble overlevert. Selve arbeidet med bortkjøring av masser må antas å ha skjedd vesentlig tidligere. Det fremgår ikke om entreprenøren formeldt hadde sendt slutfaktura da kravet ble fremmet. Det er heller ikke fremlagt noen dokumentasjon av grunnlaget for kravets størrelse ut over overnevnte uttalelse fra graveentreprenøren.

I den grad forbrukerne hadde fått slutfaktura, vises det til buofl § 48 *"Rekning, sluttoppgjør og gebyr"* andre ledd:

Har forbrukeren fått rekning for sluttoppgjer, kan entreprenøren ikkje seinare krevje retting av sluttoppgjeret. Dette gjeld likevel ikkje dersom det er teke særskilt atterhald eller forbrukeren måtte forstå at det var feil i rekninga.

Uansett slutfaktura eller ei, kan ikke entreprenøren uten videre kreve ekstrabetaling uten først å varsle forbrukerne om at forbeholdet i det opprinnelige tilbudet har inntrådt, slik at de må være forberedt på at det vil bli fremmet et slikt krav. I dette tilfellet dreier det seg dessuten om et relativt stort beløp.

Nemnda kommer til at entreprenøren uansett ventet for lenge med å fremme kravet. Han gis således ikke medhold.

2.9 Foringsrør

2.9.1 Partenes anførsler

Forbrukerne mottar 4. mai 2011 "*Tilbud vannbåren varme*". Det presiseres hva som er inkludert. Totalt tillegg ut over kr 362 500 som oppgis allerede å være inkludert i kontrakt er kr 154 325. I tilbudet opplyses det bl.a. at.

Prisen er basert på 3 meter stål foringsrør i løsmasse til fast fjell. skulle det medgå flere meter foringsrør, ekstra foringsrør utgjør kr 750 inkl mva pr meter

I brev til forbrukerne 19. september 2012 opplyser entreprenøren at det gikk med 18 meter ekstra foringsrør, men at han foreløpig ikke har fakturert tillegget stort kr 13 500.

I en opplisting av forbrukernes krav, nedfelt i entreprenørens e-post fra 3. september 2012, er det en post stor kr 10 000 for "*Boring*". I overnevnte brev uttrykker entreprenøren usikkerhet med hensyn til hva forbrukernes krav egentlig gjelder. Han opplyser imidlertid at han uansett ikke aksepterer at forbrukerne holder tilbake vederlag for boring.

2.9.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne har ikke fremlagt noe grunnlag for sitt krav om kr 10 000 for "*Boring*". De gis dermed ikke medhold i kravet.

Når det gjelder entreprenørens anførsel om at han kan fakturere et tillegg stor kr 13 500 for ekstra medgått lengde foringsrør, viser nemnda til entreprenørens e-post til forbrukerne 8. mars 2012 der han opplyser at han har mottatt tilleggsfaktura fra sin underentreprenør som bl.a. har stått for utvendig grunnboring med bl.a. foringsrør. Forbrukerne får imidlertid beskjed om at det *ikke* vil bli krevd ekstra betaling for dette.

Dermed gis entreprenøren ikke medhold.

2.10 Malerstrie vaskerom

I entreprenørens e-post fra 3. september 2012 opplyses det at forbrukerne krever kr 5 000 for manglende malerstrie i vaskerom.

Entreprenøren erkjenner at strie mangler, og opplyser 19. september 2012 at han derfor vil kreditere kr 4 600 ekskl mva, dvs kr 5 750 inkl mva.

Nemnda legger til grunn at så skjer.

2.11 Tilbakeholdt beløp og forsinkelsesrenter

Entreprenøren sender 23. november 2011 forbrukerne *"Endringskontrakt til tiltak"*. Han lister opp 14 punkter som til sammen utgjør tillegg stort kr 187 200 inkl mva. Det listes også opp en rekke *"Presiseringer"*. Fremlagt kopi for nemnda er kun signert av entreprenøren.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 12. desember 2011. Han lister opp en rekke aktiviteter og oppgitte uker fra det han betegner som *"den siste overordnede fremdriftsplanen vi følger"*. Ukene korresponderer omtrent med de som ble angitt i planen korrigert i uke 43, men overtakelsen oppgis nå å kunne finne sted i uke 11, dvs som vist i planen datert 31. mars 2011. Entreprenøren opplyser at *han* ikke kan påta seg *"montering av egeninnsats kjøkken/bad"*, men at forbrukernes montør mest sannsynlig kan få slippe til i uke 7. Mens arbeidet utføres vil han selv forlate bygget. Forbrukerne anmodes om å innhente *"bestillingstid på kjøkken og montering"*, samt om å få opplyst hvor lang monteringstiden blir. Entreprenøren opplyser at han *"ikke kan ta inn egeninnsatsen i vår byggetid"* selv om han *"hadde håpet dette"*, men at *det* nå ikke lar seg gjøre pga *"utfordringene i starten"*. I den grad forbrukerne vil at egeninnsatsarbeidet skal utføres *før* overlevering, opplyser entreprenøren at *"dette uansett blir tilleggstid"*, men at det også er en mulighet at huset leveres *"uten egeninnsats etter kontrakt"* og at forbrukerne heller besørger montasjen etter overtakelsen.

Videre opplyser entreprenøren at han vedlegger *"elektro-oversikt som ligger i kontrakt"* (pkt 18 i beskrivelsen?) samt en oppdatert oversikt over endringer datert 8. desember 2011. (Ikke fremlagt for nemnda) Dersom forbrukerne ønsker å gjøre endringer knyttet til elektro, anmodes de om å kontakte elektrofirmaet snarest, da det vil oppstå forsinkelser og tilleggskostnader dersom de må tilbake å foreta endringer senere.

Entreprenøren tilbyr et møte for detaljgjennomgang dersom forbrukerne ønsker det.

Entreprenøren sender forbrukerne *"Krav om fristforlengelse"* 26. januar 2012. Han viser til at han nå er *"inne i avsluttende arbeider på prosjektet"* og at hans frist for overlevering i følge kontrakten er i uke 11. Det viser videre til at forbrukerne *"i den siste tiden"* har foretatt *"endringer"* knyttet til *"malerarbeider, mur/flisarbeider og valg av ovn med tilbehør"*. Dermed kreves det fristforlengelse stor 14 kalenderdager med henvisning til buofl § 11. Entreprenøren poengterer imidlertid at han vil *"tilstrebe"* å få fullført sine arbeider slik at boligen blir klar for overlevering i uke 11, og slik at en eventuell forsinkelse blir så begrenset som mulig. Han opplyser for øvrig at ny plan- og bygningslov har trådt i kraft etter at kontrakten ble signert, og at kommunen nå kan kreve 14 dager ekstra saksbehandlingstid av søknad om ferdigattest. Det tas dermed forbehold om dette.

Entreprenøren har åpenbart sendt forbrukerne en *"Endringskontrakt av 27. januar 2012"* (ikke fremlagt for nemnda), for forbrukerne viser til denne og overnevnte krav om fristforlengelse i e-post til entreprenøren 29. januar 2012. Vedrørende endringskontrakten vises det bl.a. til en post knyttet til *"Maler og tapetararbeider"*. Forbrukerne bemerker at den oppgitte prisen synes å være *"noe over gjengs pris"*, og de gir beskjed om at de derfor ikke ønsker utført noe tapetarbeid *"ut over soverommene til «navngitt person» og master bedroom"*. De viser til entreprenørens krav om fristforlengelse og varsel om utsatt ferdigstilling, men de uttrykker at dette er *"noe vi ikke ønsker"*.

Også under et punkt om *"Dusjvegger"* opplyser forbrukerne at de ikke *"ønsker utsettelse av fristen"*, og derfor vil *"sørge for dette etter at huset er overlevert"*. Punktet skal således utgå av overnevnte tilleggsavtale.

Partene er enige om at tilbakeholdt beløp ekskl forsinkelsesrenter er kr 547 425. Forbrukerne er i alt tilkjent kr 236 807 slik at utestående beløp etter dette er kr 310 618.

I forbindelse med overleveringene og ett-årsbefaringen ble det i protokollene nedfelt en rekke feil og mangler som skulle utbedres. For disse forelå det grunnlag for tilbakeholdelse av vederlag. I tillegg har nemnda ovenfor kommet til at entreprenøren er ansvarlig for feilplasserte ledninger over nabotomt. Nemnda kommer skjønnsmessig til at forbrukerne kunne holde tilbake kr 200 000 fra overtakelsene i april 2012. Selv om enkelte mindre forhold nevnt i statusnotatet fra 22. august 2013 må antas å være utbedret, kommer nemnda i dette tilfellet til at *det* ikke gir tilstrekkelig grunnlag for å justere det skjønnsmessig fastsatte beløpet det skal betales forsinkelsesrenter av.

Etter dette skal forbrukerne betale forsinkelsesrenter av kr 110 618 (310 618 – 200 000) fra 23. april 2012 (velger for enkelthets skyld starttidspunktet for overleveringen av sokkelleiligheten) til betaling av utestående beløpet kr 310 618 skjer.

2.12 Saksomkostninger

2.12.1 Partenes anførsel

Forbrukernes advokat fremsetter 15. november 2013 krav om at entreprenøren skal dekke forbrukernes saksomkostninger oppgitt til kr 24 856,25. Entreprenøren har ikke kommentert kravet.

2.12.2 Nemndas synspunkt

Boligtvistnemnda er ment å være en rimelig form for tvisteløsning, utenom domstolene og nemnda har lang praksis for at partenes eventuelle utgifter til juridisk assistanse, som den store hovedregel, ikke tilkjennes. Nemnda kommer etter en samlet vurdering til at det i denne saken ikke er grunnlag for å fravike praksis, og forbrukerne får således ikke medhold.

3. Konklusjoner

- Entreprenøren skal betale dagmulkt stor kr 190 120,17
- Entreprenøren skal gi prisavslag stort kr 7 200 for ikke levert varmekabel til taknedløp
- Entreprenøren skal gi prisavslag stort kr 3 737 for erkjent mangel knyttet til elektrisk opplegg for høytalere
- Entreprenøren skal gi prisavslag for ikke levert og montert gasspeis til sokkelleiligheten, skjønnsmessig fastsatt til kr 30 000
- Entreprenøren skal kreditere forbrukerne kr 5 750 for manglende malerstie i vaskerom
- Entreprenøren skal sørge for at feilplasserte ledningene over naboeiendom graves opp og flyttes til "riktig" posisjon. Det overlates til partene eventuelt å bli enige om en annen løsning.
- Forbrukerne kunne skjønnsmessig holde tilbake kr 200 000 fra overleveringen av sokkelleiligheten 23. april 2012. Forbrukerne skal betale forsinkelsesrenter av kr 110 618 fra 23. april 2012 til betaling skjer
- For øvrige forhold gis partene ikke medhold

Vedrørende kravet om fristforlengelse bestrider forbrukerne at de har bidratt til forsinkelsen ved å foreta endringer. De nevner spesielt anførselen om *"valg av ovn med tilbehør"*, med henvisning til fremdriftsplanens opplysning om at *"Pipemontasje/ovn"* skulle skje i uke 51 i 2001 og uke 1 i 2012. Forbrukerne anfører at entreprenøren kunne ha iverksatt enkelte arbeider uavhengig av valg av peisinnsats, så som montering av piperør gjennom tak og montering av pipe over tak. Uansett krever de at entreprenøren må kunne dokumentere at arbeidet med montering av innsats faktisk tar 2 uker, og at *"det ikke var mulig å gjennomføre montering på et senere tidspunkt uten at et annet arbeid blir hindret"*. Forbrukerne hevder at de har snakket med en murmester som opplyste at det ville være naturlig å faktisk starte arbeidet med montering av takgjennomføringen, da det er bjelkelaget som *"danner premissene for plassering"* av peisinnsatsen.

I tilknytning til problematikken omkring forsinkelse, opplyser forbrukerne at de har tatt kontakt med en navngitt person for få en *"avklaring på om det ved overtakelse skal dokumenteres ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse"*.

Entreprenøren utarbeider 6. mars *"Endringskontrakt 2"*. Det vises bl.a. til *"tidligere avtalt endringskontrakt"* og listes opp en rekke spesifiserte tillegg som til sammen utgjør kr 260 465 inkl mva. Fremlagt kopi for nemnda er kun signert av entreprenøren.

Entreprenøren kaller samme dag inn til *"overtakelsesforretning for ferdigstilt bygg"*, dato 23. mars. Det opplyses hva som skal skje, og hva overtakelsen innebærer. I et pkt 4 opplyses det at:

Eventuell dagmulkt som måtte løpe på grunn av forsinkelse fra vår side, vil stanse

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 8. mars 2012 der han opplyser at han har mottatt en tilleggsfaktura fra en underentreprenør som bl.a. har stått for utvendig grunnboring med foringsrør og *"slamcontainer"*. Det opplyses at det var 21 m til fast fjell, mens bare 3 av disse var inkludert *"i hht vedlagte tilbud"*. Det vil imidlertid ikke ble krevd ekstra betaling for dette, til tross for at tilleggsregningen for 18 m er oppgitt til kr 9 000 ekskl mva. For slamcontaineren er tilleggsregningen på kr 4 500 ekskl mva, slik at totalsummen er kr 13 500 ekskl mva.

Entreprenøren sender brev til forbrukerne 21. mars 2012 der han viser til overnevnte innkalling til overtakelsesforretning. Han viser også til en mottatt e-post fra forbrukerne datert 5. mars med tilhørende rapport fra et navngitt firma. (Ikke fremlagt for nemnda)
Entreprenøren opplyser at han har gjennomført *"egenkontroller i hht egne kvalitetssystemer"*, og at han med bakgrunn i det vil *"gjennomføre noen tiltak i forbindelse med skjevheter i bygget"*. Det opplyses at arbeidet er igangsatt, og at det ferdigstilles snarest. For øvrig vises det til at det i overnevnte rapport etterlyses ytterligere tilbakemelding/dokumentasjon fra en navngitt takleverandør vedrørende oppbygging av tak. Det opplyses at firmaet er kontaktet og at tilbakemelding forventes snarest.

Med grunnlag i dette opplyses det at overtakelsen må utsettes. Forbrukerne skal holdes løpende orientert om fremdrift etter hvert som arbeidet pågår. Entreprenøren beklager *"det bryderi dette måtte medføre"*.

Entreprenøren utarbeider 30. mars 2012 et notat vedrørende byggetid og frister. Det fremgår at forbrukernes finansieringsbevis forelå 15. april 2011 (dvs fredag i uke 15). Entreprenøren kommer til at hans disponible kalenderdager blir 335 etter tillegg 35 dager (7 + 21 + 7) for ferier. Videre anfører han at forbrukerne hadde 21 dager til egeninnsatsarbeider. (3 uker avsatt til "kjøkken" og "baderomsserv." i fremdriftsplanen) som de skulle ha ferdigstilt til uke 11 i 2011.

Med grunnlag i overstående vises følgende regnestykke:

Egeninnsats BH grunnarb.	
(Åpenbart feil. Ikke grunnarbeid med kjøkken og baderomsserv.)	21 kalenderdager
+ totalt iflg kontrakt	335 kalenderdager
+ tillegg brev av 26.01.12 (s. 44)	14 kalenderdager
+ tillegg ferdigattest	14 kalenderdager
+ endringer 06.03.12 (s. 47)	<u>21 kalenderdager</u>
Utregningsgrunnlag	405 kalenderdager

Tillegget knyttet til brevet fra 26. januar 2012 opplyses å skyldes at forbrukerne har hatt ansvaret for bestilling og levering av *"flis og en del andre byggematerialer som har forsinket fremdrift og ferdigstillelse for noen fag, i størst grad murer"*.

Det vises til at det i den reviderte fremdriftsplanen fra uke 43 i 2011 ble avsatt 3 uker til forbrukernes egeninnsats, og at de knappe 2 uker (6. mars 2012) før bygget skulle overleveres ønsket utført flere tillegg til leveransen som det ikke var tatt hensyn til i tidligere krav om tilleggstid. Deler av arbeidet opplyses å være basert på arbeider som forbrukerne har *"i direkte avtale med entreprenører"*.

Entreprenøren viser til at forbrukerne i hht kontrakten ikke hadde anledning til å utføre egeninnsats før overlevering. Han anfører derfor at *"det er rimelig at endringer som har preg av egeninnsats skal medføre tillegg i tid"*. Spesielt når siste endringskontrakt inngås *"uker før kontraktens frist for overlevering"* hevdes det å være *"urimelig å hevde at man ikke skulle være kjent med at dette vil medføre tilleggsfrister"*.

I hht overstående fremsettes det krav om 21 dagers fristforlengelse for forbrukernes egeninnsats før overlevering. Videre kreves det 35 dager for *"endringer av omfang og forsinkelser grunnet manglende bestilling og avgjørelse på flis etc."*. I dette kravet opplyses det også å inngå minst 4 – 6 uker til *utførelse av etterkontroll og rekvirering av ferdigattest* etter at *alle arbeider* er ferdigstilt.

På grunn av at ny plan- og bygningslov trådte i kraft, der myndigheten har 3 uker på seg til å utstede ferdigattest mot tidligere anført 1 uke, kreves fristforlengelse med 14 dager.

Etter dette kommer entreprenøren til følgende alternative frister:

Frist 1	335 dager kontrakt uten egeninnsats	Overtakelse 16.03.2012
Frist 2	349 dager med 14 dager tillegg	Overtakelse 30.03.2012
Frist 3	370 dager med tillegg av 21 dager EI	Overtakelse 20.04.2012

Entreprenøren opplyser at overleveringen vil finne sted før sist oppgitte dato. Det fremgår at notatet skal danne grunnlag for en diskusjon mellom partene, bl.a. om når egeninnsats ble igangsatt og når den ble avsluttet.

Det avholdes overtakelsesforretning for hovedleiligheten 13. april 2012. I de første punktene i protokollen, som er signert av begge parter, opplyses det at:

- Pkt.1: Ferdigattest er i orden og det foreligger ingen mangler som er til hinder for ibruktaking
- Pkt 3: Det har ved sluttkontroll av bygget blitt avdekket mangler som er blitt rettet. Dette dreier seg i hovedsak om setninger i stål – bærekonstruksjon, mangelfullt utført malerarbeid, samt murer
- Pkt 4: Byggherre vil påberope forsinkelse og dagmulkt i samsvar med kontrakt og bustadoppføringslova. Det vil også kreves tilbakeholdelse av deler av sluttoppgjør som kan relateres til kontraktsmessige mangler
- Pkt 5: Partene er enige om at byggherre tillates tilbakeholdelse av kr 500 000 av entreprenørens utestående ut uke 17. Partene skal i uke 16 og 17 møtes og avklare de punkter som skal legges til grunn for sluttoppgjør. Herunder vurdere den enkelte mangel/kravs økonomiske størrelse. Dersom enighet ikke oppnås skal partene benytte Boligtvistnemnda eller den ordinære domstol for avgjørelse. Sluttoppgjør fremkommer etter dette

Det listes det opp en rekke forhold som skal utbedres eller avklares. Pkt 14 lyder:

Ønsker kontr. el.leveranse, pkt antall er i samsvar med tilbud. Avglemte skjulte anlegg for høyttalere i stue, mye rot. Gjennomgang

VK i avløpet på tak var inkl. i leveranse

I pkt 29 heter det at:

Dagmulkt korrigeres etter andel prosent for ferdigstilt areal

Det avholdes overtakelsesforretning for sokkeletasjen 23. april 2012. I et ikke nummert punkt står det kun "*Gassovn?*".

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 10. mai 2012 vedrørende "*Overtakelsesprotokoll*". Diverse forhold kommenteres. Han omtaler bl.a. "*Gasspeis*", og skriver:

Slik det blir husket fra vår side ble denne utelatt fra leveransen da det ikke var ønske fra «den ene av forbrukerne» sin side å ha gassfyring i huset. Denne er derfor ikke tatt med i prosjektbeskrivelsen, men er tegnet inn på tegning for å lette søknadsprosessen med «angjeldende kommune»

E-posten avsluttes med:

Når det gjelder en evt kompensasjon venter vi på et krav fra deres side

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 22. mai 2012, der de får tilbud på "*rekkeverk og 2 porter*". Arbeidspenger og materialer utgjør henholdsvis kr 13 000 og kr 11 960, sum kr 24 960. På fremlagt kopi har entreprenøren for hånd notert "*Tilleggsarbeid - Ikke i kontrakt – Ikke betalt*".

Forbrukerne utarbeider et oppsett 24. mai 2012 der det fremgår at de mener det har påløpt dagmulkt for tidsrommet 15. mars 2012 til 13. april med en dagsats stor kr 5 600. Fra og med 14. april påløpes det dagmulkt med en dagsats stor kr 1 866,67. Total sum oppgis til kr 186 666,67. (Dagsatsen nedjustert med 2 tredeler etter at hovedleiligheten ble overtatt)

Overnevnte sendes entreprenøren 28. mai, med krav om dagmulkt for forsinkelser. I tillegg anfører de at det "*kommer mangelliste fra overtagelse*". Det anmodes om en dato for når utbedringer skal skje.

Entreprenøren sender faktura stor kr 24 960 til forbrukerne 18. juni 2012. Gjelder rekkverk og porter i hht tilbudet fra 22. mai.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 11. juli 2012. Han viser til at de holder tilbake kr 547 425 inkl overnevnte faktura. Vedrørende byggetid vises det til kontraktens bestemmelse om 300 dager, og at ferier utgjør et tillegg stort 35 dager. Regnet fra oppgitt dato for mottatt finansieringsbevis (15. april 2011), anføres det at fristen for overlevering i første omgang blir 15. mars 2012. Med det som anføres å være "*mange og sene endringer*", opplyses det at underentreprenørene varslet at disse medførte forsinkelser spesielt knyttet til "*vedovn, flislegging, elektriker og maler*". De siste endringene anføres registrert 6. mars 2012. (Endringskontrakt 2) Entreprenøren viser til at han 26. januar 2012 fremsatte krav om 14 dagers fristforlengelse, og at *det* forlenger overnevnte frist til 29. mars. For øvrig viser han til sin e-post fra 12. desember 2011, og at han med den oversendte en "*overordnet fremdriftsplan*" (ikke fremlagt for nemnda). Han poengterer at han ga beskjed om at "*egeninnsats ikke er medtatt i byggetida*", og han hevder at forbrukerne da ga uttrykk for at "*dette ikke var noe problem da de kun skulle bruke 3 dager*". Det anføres imidlertid at de fremdeles ikke var ferdige 14 dager etter oppstart. Dermed hevder entreprenøren at han har krav på 14 dager fristforlengelse for denne forsinkelsen. Da denne også berører påsken i 2012 med 7 ekstra dager, kommer han til at hans frist for overlevering blir 19. april 2012. Entreprenøren viser dermed til at hovedleiligheten ble overlevert innenfor fristen, men han erkjenner at sokkelenheten først ble overtatt 23. april, dvs 4 dager for sent. For dette anfører han at forbrukerne kun har krav på dagmulkt stor kr 7 464. (*Beregnet ut i fra en dagsats stor en tredel av kr 5 600 = kr 1 866,67 i hht forbrukernes krav fra 28. mai 2012. Sokkeletasjen utgjør ca en tredel av arealet, og dagmulkt ble i overtakelsesprotokollen for hovedleiligheten avtalt å skulle "korrigeres etter andel prosent for ferdigstilt areal"*)

Vedrørende gasspeisen vist på tegningen av sokkeletasjen, opplyses det at denne ikke kan leveres "*etter anvist plassering*", og at dette ble avklart under en befaring med et murerfirma. Entreprenøren opplyser imidlertid at han kan levere en "*gulvmodell som enten kan stå der permanent eller plasseres etter behov*".

Entreprenøren viser videre til at han i lengre tid har forsøkt å kommunisere med forbrukerne omkring deres krav "*for at vi skal bli ferdig med saken, helst da i form av en kompensasjon*". Da han tviler på at partene kommer særlig lengre, fremsetter han tilbud om at forbrukerne skal få en kompensasjon stor kr 125 000. Han stiller imidlertid følgende betingelser:

- Dere betaler da fakturaen for tilleggsarbeider
- Vi leverer en propanovn gulvmodell til sokkel
- Vi gjennomgår med «navngitt elektrofirma» for å avklare leveranseomfang
- Nedkassing himling bad er dessverre ikke mulig å endre
- Sak mot nabo «navngitt» er ferdig
- Det blir ikke fakturert ekstra for bortkjøring av masser

Med dette skal leveransen anses som "*komplett*", med unntak for gjennomgangen som skal foretas med elektrofirmaet. Beløpet som kreves innbetalt blir følgelig kr 422 425.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 6. august 2012. I den grad de trenger mer tid til å vurdere overnevnte, anmoder han om at de innbetaler kr 300 000 da det er "*unødvendig mye penger som er holdt tilbake*". For øvrig tar han gjerne et møte om saken.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 3. september 2012, etter at han må ha mottatt spesifiserte krav. (Ikke fremlagt for nemnda) Han viser til at de fortsatt holder tilbake kr 547 425, og lister opp de krav forbrukerne anføres å ha fremsatt:

-	Dagbøter:	kr 186 660
-	Boring:	kr 10 000
-	Graving:	kr 5 000
-	Elektro:	kr 10 000
-	Gasspeis:	kr 25 000
-	Nabo «navngitt»	kr 20 000
-	Spyling avløp:	kr 5 000
-	Malerstrie vaskerom:	kr 5 000
-	Diverse:	<u>kr 10 000</u>
	Totalt:	kr 276 660 (<i>Skriver selv kr 276 000</i>)

Entreprenøren krever at forbrukerne i hht dette skal innbetale kr 271 000 (*egentlig kr 270 765*) for at tilbakeholdt beløp skal samsvare med kravene. Han viser for øvrig til sitt tilbud om kompensasjon stor kr 125 000, og anmoder at forbrukerne kommer med et "*mottilbud*" til dette slik at enighet kan oppnås.

Entreprenøren sender brev til forbrukerne 19. september 2012. Han opplyser nå at "*partenes utgangspunkt*" er at forbrukerne krever kompensasjon stor kr 246 000, men differansen fra tidligere oppgitt kr 276 000 i e-posten fra 3. september er ikke konkret forklart.

Entreprenøren redegjør videre for hva som skjedde under byggeprosessen med hensyn til forsinkelser. Han viser spesielt til at han i innkallingen til oppmøttingsmøtet opplyste at eventuelle endringer etter dette ville kunne medføre lengre byggetid men at forbrukerne valgte å gjøre en rekke endringer nedfelt i 2 forandringskontrakter datert henholdsvis 23. november 2011, og 6. mars 2012. Det vises videre til at forbrukernes egeninnsats skulle vært utført i løpet av 3 uker i hht fremdriftsplanen, mens det hevdes at de brukte 4 uker. Entreprenøren anfører at forbrukerne foretok en rekke endringer i direkte kommunikasjon med "*de enkelte fag uten at omfanget av dette ble forhåndsavklart med oss*", og at det skapte en situasjon der han først i ettertid, fra underentreprenørene, fikk kjennskap til omfang og "*hva som skulle tas med i endringskontrakter og tidsfrister*". Det listes opp 4 eksempler:

- Flis til bygget ble først bestemt og bestilt 09.01 når arbeidene allerede skulle vært igangsatt uke 2 og avsluttet uke 5. Peis bestilt 06.01.12
- Siste endringer på elektroleveranse avklart 06.03.12
- Malingsleveransen var enda ikke endelig avklart før 30.01.12 – uke 5. Arbeidene skulle påstartes uke 2 og ferdigstilles uke 5
- Endringer i sanitærleveranse ikke avklart før ved signert endringskontrakt 06.03.12

Overnevnte forhold hevdes å ha ført til forsinkelser for de fleste av de berørte fagområdene. Brevet sendt 26. januar 2012 anføres å "*skulle dekke disse forsinkelsene*". Entreprenøren anfører at det ikke var urimelig å kreve 14 dagers fristforlengelse for forholdene.

Etter dette kommer han frem til følgende frister for overlevering:

1.	Byggetid hovedkontrakt ekskl egeninnsats	15.03.12
2.	Tillegg egeninnsats/påske – 21 dager + påske	13.04.12
3.	Tillegg endringer/forsinkelser – 14 dager	27.04.12

Entreprenøren erkjenner at han kanskje ikke har "*varslet lovmessig korrekt hva gjelder byggetid og endringer*", og at det derfor kan ha vært "*uklarheter rundt dette*", men han viser til hva som har vært kommunisert mellom partene i prosessen.

Entreprenøren redegjør videre for hva som skjedde i forbindelse med sluttkontroll og overlevering. Han viser til at forbrukerne hadde et sterkt ønske om å få overta innen 15. mars 2012, og at byggearbeidene derfor "*var i ferd med å avsluttes*" på den tiden. Derfor ble det

6. mars sendt innkalling til overtakelsesforretning planlagt avholdt 23. mars. Søknaden om ferdigattest opplyses sendt kommunen 2. mars, og denne hevdes mottatt 7. mars. Det opplyses imidlertid at det i perioden 6. – 23. mars ble avdekket *"at bygget har fått en setning/skjevhet grunnet sammentrykking i bærekonstruksjonen"*. Den aktuelle konstruksjonen opplyses å bestå av *"3 ståldragere med trevirke i kombinasjon"*. Skjevheten hevdes å skyldes *"vektpådrag i byggeprosessen og sammentrykking av trevirke over stålbjelker"*. Avviket opplyses målt til maksimalt 6 mm 20. og 21. mars. Entreprenøren viser til at han omgående iverksatte tiltak, og at konstruksjonen ble åpnet og jekket opp, samt forsterket. Dette medførte imidlertid at planlagt overtakelse måtte utsettes. Ny befaring, der målinger viste at man nå var innenfor standardens (NS 3420) krav med hensyn til avvik, opplyses avholdt 11. april. Det vises til at hovedleiligheten ble overlevert 13. april. Videre opplyses det at det på dette tidspunktet var skjevheter i himlingen i sokkelleiligheten. Etter at disse var utbedret ble denne så overlevert 23. april 2012.

Diverse gjenstående forhold som skal rettes/avklares listes opp. Entreprenøren kommenterer videre de fleste av kravene gjengitt i overnevnte e-post fra 3. september.

Boring – krav kr 10 000

Entreprenøren opplyser at han er usikker på hva kravet gjelder, men han viser til at han har levert *"varmepumpe jmf. tilbud av 04.05.11 der det klart fremgår hva som inkluderes i boring"*. I tilbudet opplyses det bl.a. at:

Prisen er basert på 3 meter stål foringsrør i løsmasse til fast fjell. Skulle det medgår flere meter foringsrør – ekstra foringsrør utgjør kr 750 inkl mva pr meter"

Entreprenøren anfører at det gikk med 18 meter ekstra foringsrør, men at han foreløpig ikke har fakturert tillegget stort kr 13 500. Han opplyser for øvrig at forbrukerne ikke vil bli belastet for en nødvendig slamcontainer som ble benyttet. Uansett aksepterer han ikke at forbrukerne holder tilbake vederlag for boring.

Graving – krav kr 5 000

Dersom dette gjelder forhold som inngår i kontrakten erkjenner entreprenøren at *han* skal betale. Gjelder det forhold bestillinger utenom må forbrukerne betale. Dersom de mottar faktura fra graver, så opplyses det at den *"skal henvises til oss"*. Det aksepteres ikke tilbakeholdelse av vederlag for forholdet.

Elektro – krav kr 10 000

Entreprenøren hevder at han har fakturert elektroleveransen i sin helhet i samsvar med kontrakt og endringskontrakter, og at *det* også er bekreftet av elektrofirmaet. Dersom forbrukerne vil hevde at det er noe som skal krediteres, kreves det at de dokumenterer hva dette er. Det aksepteres ikke tilbakeholdelse av vederlag for forholdet.

Gasspeis i sokkelleilighet – krav kr 25 000

Entreprenøren erkjenner at denne ikke er montert. Han opplyser at det må foretas en omprosjektering, men at det forutsettes at partene først kommer til enighet om plassering og løsning, da peisens viste plassering på tegning gjør at *"avtrekk vanskelig lar seg montere"*. Dersom sokkelleiligheten skal deles i flere rom anføres det at vist plassering også vil komme i konflikt med gangsone. (Tyder på at partene har diskutert endring av planløsning) Entreprenøren skriver imidlertid at *"peis skal monteres"*, og at det derfor ikke er aktuelt med prisavslag som kompensasjon. Han aksepterer at kr 25 000 holdes tilbake til peisen er montert.