

Protokoll i sak 740/2014

for

Boligtvistnemnda

03.09.14

Saken gjelder: Reklamasjoner på utført arbeid og mangler med leveranser.
Uenighet om betaling. Krav om dagmulkt.

1. Sakens faktiske sider

Klagen for nemnda er fremmet av 2 personer. Fremlagt dokumentasjon er i de fleste tilfeller kun fra en av dem, ofte i form av e-post. I kontraktens pkt 1 fremgår det at "Forbrukerne har fullmakt til å forplikte hverandre". Nemnda velger derfor uansett å anse all korrespondanse fra en av klagerne som noe som gjelder for dem begge. De blir derfor nedenfor omtalt som "forbrukerne" selv om for eksempel en e-post kun er sendt av den ene.

Forbrukerne vil få bygget en enebolig. En e-post fra 25. april 2012 viser at partene er i dialog, bl.a. om uttrekkspriser. Entreprenøren svarer 26. april at det til nå har vært "såpass mye priser frem og tilbake" at han derfor foreslår at han "kalkulerer en pris på den leveransen som dere ønsker levert av oss". Han anmoder om at forbrukerne sender han et samlet oppsett med hva de ønsker. Dette kommer i e-post 1. mai 2012. En relativt omfattende liste med 19 punkter viser hvilke produkter og tjenester som *ikke* skal inngå. Blant disse nevnes her:

- All utvendig panel
- Vindskier
- All innvendig panel
- Listverk innvendig
- Dør vinterhage

Entreprenørens tilbud basert på overstående liste sendes forbrukerne 16. mai 2012. Det opplyses at "leveransen er i hht vedlagte romskjema og leveransebeskrivelse" (ikke fremlagt for nemnda), at det er tatt utgangspunkt i et oppgitt typehus, men at det er gjort en rekke tilpasninger basert på forbrukernes ønsker. Tegninger vedlegges (ikke fremlagt for nemnda) men det orienteres om at boligen ikke er ferdig prosjektert, og at det derfor må påregnes justeringer i form av bl.a. "plassering av bærevegger og søylepunkter". Det poengteres spesielt at "vinterhage og takoverbygg for denne overskrider byggegrense og at boligen overskrider utnyttelsesgraden på tomten". Det tas derfor forbehold om at kommunen gir dispensasjon for dette i søknad.

Det vises til hva som inngår i leveransen, og hva som inngår som tilleggstjenester. Pris kr 2 180 500 inkl mva.

6. november, opplyser entreprenøren at dette er nytt for *han*, men at han vil undersøke om dette er hans ansvar.

En egen liste viser anførte "*diverse feil/mangler*" knyttet til yttertak.

Entreprenøren forfatter eget notat dagen etter møtet med advokaten. Det oversendes forbrukernes advokat samme dag. Noen punkter fra notatet:

Vedrørende vinterhagen vises det igjen til at veggtykkelsen for denne er tegnet med bindingsverk 98 mm, mens det erkjennes at beskrivelsens pkt 23-02 oppgir 148 mm. Entreprenøren opplyser at han ikke helt kan forstå forbrukernes argumentasjon for at vinterhagen skal være isolert, når de samtidig viser til overnevnte pkt i beskrivelsen som oppgir at veggene er uisolerte.

Vedrørende "*bakforing vindusomramming*" utenpå vinduene hevdes det at byggelederen på befaringen opplyste at han måtte sjekke riktigheten av om disse skulle være inkludert i leveransen. Det bestrides at det der og da ble akseptert at dette var med, men det erkjennes at byggelederen ga uttrykk for at "*om det var vår leveranse*", så kunne løsningen være at entreprenøren betalte for denne jobben.

Entreprenøren oppgir at han vil "*montere rengjort eller nytt*" ventilasjonsaggregat. Det bestrides at det skal være lovt at det *uansett* skal leveres nytt anlegg.

En skyvedørsgarderobe (2. etasje?) hevdes bygget i hht salgstegning.

Forbrukernes anslåtte 165 timer til egen oppfølging kommenteres. Det hevdes at forbrukerne ønsket ukentlige byggemøter, og at møtene med *dem* ble avholdt i forkant av de ordinære byggemøtene. Det anføres at det ikke er usannsynlig at de samme avvikene som forbrukerne påpekte uansett ville blitt godt håndtert av byggelederen.

Det fremgår at ny befaring skal avholdes førstkommende torsdag, der alt skal gjennomgås punkt for punkt.

Det avholdes befaring 7. november 2013. Entreprenøren utarbeider et notat etter dette. Det fremgår at man ble enige om at en annen person overtar byggeledelsen fra nå av, og at tømmerne skiftes ut "*pga kommunikasjonen som har vært frem til nå*". Utbedringsarbeidene skal sidemannskontrolleres av entreprenøren, og dokumentasjon for utførte arbeider skal gjennomgås med forbrukerne i etterkant. Arbeidene skal starte omgående, og det skal snarest søkes kommunen om midlertidig brukstillatelse. Etter at utbedringsarbeidene er gjort, opplyses det at partene ble enige om å møtes "*for oppsummering av utbedringer samt det økonomiske oppgjøret*". Videre er det listet opp 15 forhold som ble gjennomgått under befaringen, og hva man ble enige om vedrørende disse. Stikkord fra disse:

- Enighet om at balkongdør med tilhørende 2 vinduer i loftstue kan stå som plassert, men at døra skal justeres da den ikke "*går skikkelig*". Forbrukerne fremmet varsel om krav om økonomisk kompensasjon.
- Ventilasjonsaggregat tar en vesentlig del av gulvplassen i bod. Måtte endre typen til en større loftmodell. Enighet om at plassering ikke endres, men forbrukerne hevder at kvaliteten på boden er forringet.
- Ventilasjonsanlegget skal leveres rent

- Garderobenisje i soverom hevdes å være for liten for montering av skyvedørsgarderobe. Entreprenøren hevder rommet er bygget i hht salgstegning/kontrakt. Forbrukerne missfornøyd med informasjonen
- 2 m høye innerdører i 2. etasje aksepteres, men forbrukerne varsler krav om økonomisk kompensasjon.
- Svakheter i dampsperre skal utbedres og ny trykktesting skal foretas
- Takventil i teknisk rom skal flyttes 20 cm
- Plassering av vinduer aksepteres, men forbrukerne anfører at unøyaktighetene har påført dem ekstrakostnader i forbindelse med utvendig vindusomramming.
- Enighet om at balkongdør i 1. etasje kan stå som den gjør, selv om forbrukerne er misfornøyd med utseende utvendig. Forbrukerne klager på ulyd fra espangolettlås når *"stål gnisser mot stål"*. Hevdes normalt av entreprenøren som dessuten viser til vedlikeholdsinstruksen som skal deles ut ved overleveringen. (FDV)
- Entreprenøren aksepterer å betale for levering og montering av bakforinger til vinduer. Innhenter faktura fra oppgitt trevareleverandør. Tar imidlertid forbehold om utvendig kledning er ujevn og medfører ekstraarbeid.
- Uavklart forhold vedrørende ansvar og hvem som skal betale for arbeid med endring av lekter under vinduer. Disse hevdes feilmontert. Entreprenøren uenig. Trevareleverandøren skal foreta arbeidet, mens fordelingen av ansvar og utgifter tas i ettertid
- Uenighet om innvendige foringer til vinduer og dører inngår i leveransen. Enighet om at ansvaret avklares etter at arbeidet er gjort
- Uenighet om ansvar for levering av gesimskasser
- Uenighet om ansvar knyttet til levering av vinterhage. Enighet om at diskusjonen kan utsettes til utbedringer er foretatt.
- Diverse forhold på mangelliste fra forbrukerne (*gjelder yttertak*) skal kontrolleres og forhold eventuelt utbedres/dokumenteres av entreprenøren

Forbrukernes advokat utarbeider egen *"Protokoll"* etter overnevnte befaring. Hans konklusjoner er omtrent de samme som nedfelt i entreprenørens overnevnte notat. Stikkordsmessig fra noen avvik/tilførsler:

- Justering av balkongdør i 2 etasje skal innebære demontering og remontering
- For ventilasjonsanlegget skal også kanalene overleveres rengjort
- Skyvedørsgarderobe opplyses å ha en dybde på 55 cm, mens det hevdes at den skulle være 73 cm. Forbrukerne hevder entreprenøren skulle ha informert dem om dette
- Problemer med listverk rundt innerdører pga plassering. Entreprenøren villig til å diskutere økonomisk kompensasjon
- Enighet om at vinduer 1. etg er kontraktsmessig innsatt, men mindre avvik har medført kostnader med tilpasning av utforing/bakforing/innramming
- Enighet om at terrassedør kan stå som montert, til tross for avvik i forhold til vinduer. Eventuell økonomisk kompensasjon skal diskuteres senere
- Oppgir at entreprenøren også aksepterte å betale for bakforinger til dører, og ikke *kun* rundt vinduer
- Utvendig lekting under vinduer hevdes å gi merarbeid på ca 50 timer for tilpasning, spesielt av vannbrett. Enighet om at forbrukerne engasjerer håndverkere til jobben. Kostnadsfordelingen diskuteres senere
- Taket skal befares etter nødvendige utbedringer

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 13. november 2013. Han opplyser at han har oppdaget at forbrukerne har overlatt ansvaret for planlegging og utførelse av varmeanlegget i boligen til et annet firma enn det som lå til grunn for søknaden om ansvarsrett over for kommunen. Som ansvarlig søker skulle han hatt slik beskjed. Forbrukerne orienteres om at det må søkes om ansvarsrett for det "nye" firmaet før det kan søkes om midlertidig brukstillatelse. Det varsles at dette i verste fall kan medføre *"forsinkelse utenfor vår kontroll"*. Forbrukerne anmodes om snarest å ta kontakt med firmaet for å få dem til å ordne opp i forholdet.

"Søknad om endring av gitt tillatelse etter godkjenning" innsendes samme dag for firmaet som skal ha ansvaret for det vannbårne varmeanlegget. Søknaden går via entreprenøren som ansvarlig søker. Søknaden om midlertidig brukstillatelse sendes samtidig.

Kommunen godkjenner ny ansvarsrett 18. november og gir midlertidig brukstillatelse for boligen dagen etter. Følgende arbeid opplyses å gjenstå:

- Terrengarbeider
- Montering av ventilasjonsaggregat

Overnevnte skal være utført innen 1.1.2014.

Forbrukerne mottar 19. november 2013 faktura stor kr 16 875 fra firmaet som har utført *"Utføring av vinduer i 1. og 2. etg"*.

Partene avholder overtakelsesforretning 28. november 2013. Diverse mangler noteres. For øvrig vises det til *"tidligere rapporter ang. ting som er påklaget"*. Det oppgis at kr 318 000 skal deponeres som omtvistet tilbakeholdt beløp på kontoen til forbrukernes advokat.

Entreprenøren sender e-post til forbrukernes advokat 29. november. Han viser til overstående og påpeker at han ikke har fått noe konkret grunnlag for kravet om tilbakeholdelse av vederlag. Han ber derfor om at det foreslås et tidspunkt for et møte for gjennomgang av kravene, med minst 2 dagers forvarsel slik at han kan få forberedt seg.

Ny e-post følger 16. desember 2013. Han purrer på forbrukernes fremleggelse av sine krav, og anmoder om å få dette snarest. Etter at kravene er mottatt vil de bli gjennomgått, og en snarlig tilbakemelding vil bli gitt.

Advokaten svarer 19. desember 2013. Han opplyser at forbrukerne nå har innbetalt kr 318 000 til hans konto *"som ikke vil bli disponert før partene har lyktes i å komme til en løsning i saken, enten gjennom avtale eller domstolsprøving"*. Det opplyses at det er foretatt utbedringer på yttertaket, men at forbrukerne ikke er tilfredse med arbeidet. Siden det nå er snø, anmodes det om at entreprenøren aksepterer at befaringen av taket utsettes til våren 2014. Advokaten oppgir forbrukernes økonomisk krav:

1.	Kompensasjon for feil dørhøyde i 2. etg. (en dobbel terrassedør og 5 innvendige dører)	kr 80 000
2.	Kompensasjon for feil plassering av dør/vinduer i 1. og 2. etg.	kr 30 000
3.	Kompensasjon for plassering av ventilasjonsanlegg i bod	kr 10 000
4.	Dagmulkt 11 dager	kr 24 000
5.	Ekstra kostnad i forbindelse med feil byggesøknad	kr 7 861
6.	Gebyr «kommunen» vedr. søknad om dispensasjon	kr 2 826
7.	Refusjon egenandel rettshjelpdekning	kr 20 000
8.	Ekstraarbeid for «den ene av forbrukerne» i forbindelse med oppfølging av bygget	kr 30 000
9.	Arbeidskostnad ved montering av gesimskasser 87 timer à kr 600 + mva	kr 72 750

10. Materialer gesimskasser	kr 5 000
11. Materialkostnad bakforinger vinduer	kr 3 000
12. Utgifter med isolering, lekting og plastring av vinterhage	kr 27 000
13. Arbeidskostnad ved montering av innvendige utforinger 30 timer à kr 450 + mva	kr 16 875
14. Materialkostnad utforinger	kr 15 000
15. Diverse erstatningsposter i henhold til avtale med Dem	kr 15 000
Til sammen	kr 359 312

Det foreslås at det avholdes et møte medio januar 2014.

Kommunen utsteder ferdigattest for boligen 3. januar 2014.

Entreprenøren svarer 15. januar 2014 at overstående krav avvises. Han er likevel villig til å gi et *”tidsbegrenset mottilbud pålydende kr 70 000”*, men da *uten* å erkjenne ansvar. Svarfirst 24. januar. Vedrørende taket opplyser entreprenøren at han hadde tilrettelagt for befaring 5. desember med stillas, uten at befaringen ble gjennomført. Han anfører imidlertid at han ikke har noen grunn til å tro at utbedringsarbeidet ikke er godt nok utført. Dokumentasjon for dette arbeidet opplyses tidligere oversendt. (*Ikke fremlagt for nemnda*)

Entreprenøren fremmer sak for Boligtvistnemnda 11. februar 2014. Han påpeker at forbrukerne har stått for en omfattende egeninnsats. Han anfører at *han* skulle levere boligen ferdig utvendig, men *”unntatt kledning, vindu/dør-omramminger, gesimskasser og gavlutstikk”*. Innvendig skulle boligen være *”ferdig isolert med elektrikerlekter. Ellers kun bindingsverk innvendige vegger. Ingen overflater. Levering av elektrikerarbeid, ventilasjon og sanitær”*. Forbrukernes krav oppgis til samme sum som overnevnte, fordelt på:

Prisavslag	kr 165 312
Erstatning	kr 170 000
Dagmulkt	kr 24 000

Forbrukernes advokat gir tilsva 25. mars 2014. Han redegjør for saken i hht overstående. Nedenstående tabell viser stikkordsmessig hvert enkelt klageforhold. I tillegg anføres det at entreprenøren i enkelte tilfeller benyttet materialer som var angrepet av mugg og sopp. Fotografier vedlegges. Dessuten hevdes det at entreprenøren verken foretok grunnmurskontroll eller råbyggskontroll. Økonomiske krav er i hht overstående opplisting. Mer utfyllende argumentasjon til de enkelte punktene er inntatt senere under pkt 2 *”Sakens rettslige sider”*.

Pkt	Fra forbr. tilsva 25.03.14	Fra entr. tilsva 11.04.14	Fra forbr. tilsva 19.05.14
1	Dører i 2. etg. levert med høyde 200 cm. Skulle være 210 cm. Fotografier. Mye ekstraarbeid med innfesting karmen og belistning. Også redusert takhøyde og knevegghøyde. Påtegning på skisse. Knevegg skulle vært 1,3 m høy, er 1,25 m. Bredde med takhøyde 2,4 m skulle vært 3 m, er nå 2,8 m. Krav kr 80 000	Forbrukerne bestemte og påførte 40 mm påstøp gulv 2. etg. Egeninnsats. Dessuten brukt tykkere panel og bredere listverk enn entr. std. Medførte lavere knevegger, og noe mindre bredde himling. Vinduer hevdes plassert i hht tegning. Ikke nødvendig å endre høyde 2 innerdører. Kunne redusert dørbredden til 80 cm. Forbrukerne ville ha 90 cm og lik høyde på alle.	Forbrukerne kjenner seg ikke igjen i entr. beskrivelse. Viser til e-post fra entr. 30. nov. 2012 om at romhøyden vil bli 4 cm <i>høyere</i> når de <i>ikke</i> velger 4 cm påstøp. Da påstøp <i>ble</i> benyttet skulle høyden vært som vist på tegning. Erkjenner at himlingspanelet er 7 mm tykkere enn entr. std. Bestriker bredere lister, da entr. std. hevdes å være 70 mm. Viser eller til e-poster 24. og 25. februar 2013 og byggemøte
2	Terrassedør med sidestilte vinduer korrigert. Vinduer trukket inn for å få tilstrekkelig plass. Flukter ikke med vinduer 1. etg. Foto. Krav kr 30 000	Viser til avslått tilbud om endring. Hevder forbrukerne ikke ga annen grunn enn at det hadde gått for lang tid uten forslag til	Hevder begrunnelse ble gitt. Listbredde er 120 og 95 mm. Endring medført annet listverk. Dessuten ventet barn i februar

		løsning.	2014. Innflytting nært forestående.
3	Bod 2. etg. vises med 4,6 m². Viser vegghengt ventilasjonsaggregat.. Aggregatet likevel plassert på gulv. Foto. Bod fått redusert nytteverdi. Krav kr 10 000	Erkjenner at opprinnelig plassering ikke var hensiktsmessig. Himling måtte senkes. Dagens plassering ble etter enighet med forbrukerne	Hevder åpenbar prosjekteringsfeil. Feil aggregat i forhold til tilgjengelig plass.
4	Hevder bygget levert 11 dager for sent. Viser til uoverensstemmelse mht oppgitt tid for egeninnsats i sjekklister trekantmøte. Hevder entreprenør har manipulert sin fremlagte kopi. Krav kr 24 000	Hevder sin fremlagte kopi av utfylt sjekklister er den riktige, hentet fra <i>"kontorstøttesystemet"</i>	Hevder uvesentlig hvem som har korrigert/manipulert dok. Hevder entreprenøren burde sørget for at rett dokument ble innsendt med klagen for nemnda.
5	Forbrukerne påført ekstra kostnader stor kr 7 861 for ekstern arkitektjeneste i forbindelse med søknad dispensasjon for økt utnyttelsesgrad.	Viser til tidligere erkjent oppgitt for lite BRA, og at forbrukerne måtte søke dispensasjon på nytt ved søknad om garasje. Størrelsen kunne da beholdes. Garasje ikke med i leveransen. Vil ikke dekke kostnaden.	Anfører at entr. som ansvarlig søker skulle koordinere søkeprosessen, både vedr. u.grad og disp.søknad, for bolig og garasje, selv om han ikke skulle levere garasjen.
6	Forbrukerne krever at entr. skal dekke kommunalt gebyr stor kr 2826 for behandling dispensasjonssøknad.	Bestrider at fremlagt dokument gjelder dispensasjonssøknad. Er kun ordinært byggesaksgebyr garasje	Forbr. vært i kontakt med kommunen. Vanskelig å få klarhet. Kravet frafalles.
7	Forbrukerne anfører at de måtte søke juridisk og teknisk bistand. Krever at entr. skal dekke egenandelen for deres rettshjelpsforsikring stor kr 20 000	Foreligger ingen avtale om at dette dekkes	Erkjenner at ingen avtale er gjort, men kravet opprettholdes.
8	Forbrukerne måtte bruke meget egentid til oppfølging på grunn av mangelfull oppfølging fra byggeleder. Den ene er eier og daglig leder i firma startet 2010. Krever betaling for 150 timer à kr 200 = kr 30 000	Ukentlige byggemøter. Hevder ingen avtale om koordinering av forbrukernes relativt omfattende egeninnsats. Forbrukerne instruerte også hans tømrere uten at byggeleder ble informert.	Erkjenner ukentlige byggemøter f.o.m. april 2013, men hevder byggeleder til stede kun <i>da</i> . Også vansker med kontakt tlf. og e-post. Problematisk da snekkerne ikke hadde fagbrev. Krav opprettholdes
9	Forbrukerne hevder gesimskasser skulle inngå i entr. leveranse. Krav kr 72 750	Ikke kommentert	Ikke kommentert
10	Levert ferdigbehandlede bord til "kasse" betalt av forbrukerne. Faktura kr 10 630. Krever at entreprenøren skal dekke for materialdelen kr 5 000.	Ikke kommentert	Ikke kommentert
11	Krever kr 3 000 for materialer og transport knyttet til bakforinger. Hevder det ble avtalt at entreprenøren skulle betale for arbeidet direkte overfor forbrukernes innleide snekkerfirma. Tas forbehold om tilleggskrav dersom <i>så</i> ikke skjer, og firmaet krever betaling fra forbrukerne.	Hevder lektene montert etter anvisning fra forbrukerne og deres underentreprenør. Hevder det ble gitt feil anvisning. Erkjenner avtale om dekking av kostnader bakforinger. Opplyser avtalt pris med leverandør. Opplyser mottatt faktura 4. april med vesentlig høyere beløp. Etterlyser befaringsnotat.	Bestrider at forbr. og de som monterte utv. panel noen gang ga anvisning om hvor lekter under vinduer skulle monteres. Hevder entr. ved felles befaringsnotat erkjente sitt ansvar. Viser til faktura mottatt 4. april 2014 stor kr 5 250. Hevder forbr. ikke skal betale da de ikke kjente til avtale om "tømrertariff" med leverandør
12	Entreprenøren forutsatte at vinterhagen skulle være uisolert. Hevdes at han <i>visste</i> at det der ble etablert vannbåren varme. Ble ikke mulig å koble rommet til ventilasjonsanlegget. Ble ventil i vegg. Forbrukernes kostnader for å få vinterhagen forskriftsmessig kr 27 000	Bestrider tidlig kunnskap om vannbåren varme i vinterhage. Først opplyst ved oppstart tømrerarbeider. Oppfattet kunden dit hen at rommet skulle være lager/bod vinterstid. Viser til beskrivelsen om uisolert 148 mm bindingsverk. Derfor ikke ventilasjonsanlegg.	Forstår ikke entr. forståelse av hagen brukt som lager/bod, når forbr. fikk tilsendt tilbud stort kr 43 000 for ferdig montert heve-/skyvedør, selv om dør ble kjøpt av andre. Viser til kjøp av vinduer med U-verdi 1,0, mens opplyst std. var 1,2. 4 vinduer montert med 1,0.
13	Enighet om at listverk innvendig ikke skulle inngå i leveransen. Forbrukerne ikke enig i at heller ikke innvendige foringer til vinduer og dører skulle leveres. Forbrukerne betalt andre kr 16 875 for arbeidet.	Hevder foringer ikke inngår. Erkjenner at byggeleder uttalte at <i>"bredere foring til vinduer (vindusbrett)"</i> kunne leveres uten problem, men at han da ikke tenkte på at foringer ikke inngikk i leveransen	Fremlegger nytt bevis. Del av brev fra entr. til forbrukerne. Ikke datert. Presiserer <i>"Uttrekk av listverk (ikke foringer og dytt) kr 44 750"</i> .
14	Forbrukerne hevder de har betalt	Ikke kommentert	Ikke kommentert

	kr 15 000 for foringene		
15	Krever kr 15 000 for diverse opplistede småposter: - Montering ventil bod 2. etasje - Utbedr. skadet listverk 1. etg. - Skade panel v/flytting vindu - Skitten fuge i gang - Ødelagt terrassebord - Feilmontert ventil vaskerom - 3 t ekstraarb. flislegger + matr. - Div. småskader rundt kontakter - Hakk inng.dør etter trykktest - Montering 2 ventiler 1. etg. - Feilpl. vindu v/terr.dør 1. etg. - Feilpl. vindu karnapp stue	Kravet avslås - Ikke kommentert - Ikke kommentert - Ikke kommentert - Ikke kommentert - Ikke kommentert - Plassert i hht tegning - Ikke kommentert - Ikke kommentert - Uklart hvem forårsaket - Ikke kommentert - Bekreftet korrekt mont. - Bekreftet korrekt mont.	- Erkjennes for takventil, men nå gjelder det veggventil (siklemikk). Merarbeid flislegger - Skjedde da døra ble flyttet. Entr. ansvar

For øvrig bemerkes det at vann- og strømmåler ble avlest ved overtakelsesforretningen, og at entreprenøren ikke har refundert for forbruket i byggeperioden.

Forbrukerne mottar 4. april 2014 faktura stor kr 5 250 fra en trevareleverandør. Den er merket med *"Timer montasje 25 x 0,4"*. I et følgebrev opplyser leverandøren at han har montert vindusomramminger på huset, og at forbrukerne allerede har betalt for montasjen. Overnevnte faktura opplyses imidlertid å gjelde *"fjerning/kapping av feilmonterte lekter under vinduene"*. Det dreier seg om 25 vinduer.

Entreprenøren gir tilsvaer til nemnda 11. april 2014. Overstående tabell gjengir stikkordsmessig svarene til forbrukernes krav. Mer utfyllende kommentarer til de enkelte punktene er inntatt nedenfor under pkt 2 *"Sakens rettslige sider"*. I tillegg til punktene i tabellen vises det til forbrukernes anmerkning om at det ble montert noen stolper med tegn til mugg/sopp. Entreprenøren hevder imidlertid at 2 av disse ble byttet ut, mens de resterende *kun* hadde merker etter *"litt sand/misfarging som ble tørket bort"*. Det hevdes dessuten at det *ble* foretatt grunnmurskontroll sammen med forbrukerne, mens råbyggkontroll normalt ikke utføres sammen med forbrukere, da den inngår i det interne kontrollsystemet.

Forbrukernes advokat gir tilsvaer 19. mai 2014. Overstående tabell gjengir svarene stikkordsmessig. Mer utfyllende kommentarer til de enkelte punktene er inntatt nedenfor under pkt 2 *"Sakens rettslige sider"*. Vedrørende materialer med tegn på mugg-/soppskade hevdes det at forbrukerne flere ganger påpekte at materialer ikke var tildekket i helger og på nattestid, og at de ved flere anledninger oppdaget at snekkerne benyttet slipemaskin for å fjerne infisert tremateriale. Det hevdes igjen at det aldri ble avholdt noen grunnmurskontroll, med henvisning til korrespondanse 19. desember 2012, og 3. januar 2013. For øvrig opplyses det at forbrukerne er kjent med at boligen ble trykktestet, men det hevdes at vindsperren senere ble *"skjært opp på ny"* i forbindelse med utbedring av feil og mangler. Det anføres at entreprenøren ikke har fremlagt noe som viser at ny test ble utført.

Vedrørende yttertaket vises det til at forbrukerne har tatt forbehold om at reklamasjoner kan fremmes etter gjennomgang av utførte utbedringsarbeider. Det fremlegges en rekke fotografier av taket og dets detaljløsninger.

Entreprenøren gir tilsvaer 13. juni 2014. Han bestrider at hans 2 tømrere ikke er fagarbeidere. Grunnmurskontrollen hevdes avholdt 4. februar 2013 i følge interne sjekklister. Standard dimensjon taklist opplyses å være 15 x 58 mm hulkil. Entreprenøren antar at denne bygger noe mindre enn den forbrukerne har benyttet.

Entreprenøren står fast ved at forbrukerne instruerte tømmerne vedrørende montering av lekter på vegg. Årsaken hevdes å være manglende *"anvisninger fra sine underleverandører"*. Lekter under vinduer hevdes kun *"festet løst slik at byggherrens underentreprenør hadde mulighet til å justere"*.

Entreprenøren opplyser igjen at han *kun* har erkjent å dekke forbrukernes utgift til *"bakforing vinduer"*. Han opplyser at forbrukernes leverandør ba om å få opplyst arbeidskost i hht tømrrertariffen, og at denne ble oversendt. I et møte med entreprenøren opplyses det at vedkommende uttalte at *"det nok ikke var akseptabel fordeling"* for forbrukerne. Entreprenøren opplyser imidlertid at han fikk en regning stor kr 7 – 8 000, og at den ble betalt.

Vedrørende trykktesting hevdes denne foretatt *"på begge klimasjikt"*, den siste med forbrukerne til stede.

Forbrukernes advokat gir tilsva 4. juli 2014. Det bestrides at forbrukerne har vært til stede ved en grunnmurskontroll. Vedrørende bakforinger anføres det at forbrukerne ikke kjente til at det forelå noen avtale mellom entreprenøren og deres leverandør om at entreprenøren *kun* skulle dekke kostnad i hht tømrrertariff, og at overstigende beløp skulle betales av dem.

Det opplyses å være ukjent for forbrukerne og deres håndverkere at lektene under vinduene kun var *"festet løst"* slik at justering var mulig.

Vedrørende vindtetting opplyses det å ha vært diverse utettheter spesielt rundt dører, men at disse har blitt utbedret.

Når det gjelder taket og mangler der, opplyses det at manglende *"fuglebånd under takstein på de valmede"* delene anses å utgjøre en mangel.

Entreprenøren gir tilsva 10. juli 2014. Tidligere opplysninger og argumentasjon gjentas og utdypes. Det vesentligste er inntatt i angjeldende punkt under *"Sakens rettslige sider"*.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Forbrukerne vil få bygget en enebolig. De forhandler med entreprenøren om hva som skal inngå og ikke inngå i leveransene. Det ender med at de velger å stå for relativt omfattende leveranser og arbeider selv, som bl.a. levering og montering av utvendig kledning (villmarkspanel) og innvendige overflatematerialer. Et siste tilbud fra entreprenøren er datert 16. mai 2012. Tilbudt pris kr 2 180 500 inkl mva. Dette danner grunnlaget for inngåelse av *"Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt"* 12. juni 2012. Vederlaget avtales i pkt 6.1 til overnevnte sum.

Tegningene viser at det dreier seg om en 1½ bolig uten kjeller. I den ene gavlen er det inntegnet en *"Vinterhage"* stor 21,1 m².

Byggetiden avtales til totalt 336 kalenderdager med tillegg for ferier. Av disse skal forbrukerne utføre arbeid i 42 kalenderdager *før* entreprenøren starter med sine arbeider, og 154 kalenderdager etter at entreprenøren har startet, men før overtakelsen.

Partene avholder ”Oppstartsmøte” 19. november 2013.

I klagen for nemnda opplyser entreprenøren at han startet sine arbeider 28. januar 2013.

I løpet av byggeperioden oppstår diverse diskusjoner og uenighet knyttet bl.a. til kvaliteten på utført arbeid og hva som skulle inngå i leveransen.

Kommunen gir midlertidig brukstillatelse for boligen 18. november.

Det avholdes overtakelsesforretning 28. november 2013. Diverse mangler noteres. For øvrig vises det til ”*tidligere rapporter ang. ting som er påklaget*”. Det avtales at kr 318 000 skal deponeres som omtvistet tilbakeholdt beløp på kontoen til forbrukernes advokat.

Forbrukerne fremmer 19. desember 2013, via sin advokat, følgende krav over for entreprenøren:

1. Kompensasjon for feil dørhøyde i 2. etg. (en dobbel terrassedør og 5 innvendige dører)	kr 80 000
2. Kompensasjon for feil plassering av dør/vinduer i 1. og 2. etg.	kr 30 000
3. Kompensasjon for plassering av ventilasjonsanlegg i bod	kr 10 000
4. Dagmulkt 11 dager	kr 24 000
5. Ekstra kostnad i forbindelse med feil byggesøknad	kr 7 861
6. Gebyr «kommunen» vedr. søknad om dispensasjon	kr 2 826
7. Refusjon egenandel rettshjelpdekning	kr 20 000
8. Ekstraarbeid for «den ene av forbrukerne» i forbindelse med oppfølging av bygget	kr 30 000
9. Arbeidskostnad ved montering av gesimskasser 87 timer à kr 600 + mva	kr 72 750
10. Materialer gesimskasser	kr 5 000
11. Materialkostnad bakforinger vinduer	kr 3 000
12. Utgifter med isolering, lekting og plastring av vinterhage	kr 27 000
13. Arbeidskostnad ved montering av innvendige utforinger 30 timer à kr 450 + mva	kr 16 875
14. Materialkostnad utforinger	kr 15 000
15. Diverse erstatningsposter i henhold til avtale med Dem	<u>kr 15 000</u>
Til sammen	kr 359 312

Kommunene utsteder ferdigattest for boligen 3. januar 2014.

Entreprenøren aksepterer ikke overnevnte krav og fremmer sak for Boligtvistnemnda 11. februar 2014. Han påpeker spesielt at forbrukerne har stått for en omfattende egeninnsats. Utestående beløp opplyses å være kr 318 000. I tilsvaer fra 10. juli 2014 krever han forsinkelsesrenter av differansen mellom overnevnte beløp og det forbrukerne eventuelt blir tilkjent.

I perioden etter at saken ble fremmet for nemnda har forbrukerne tatt opp forhold knyttet til utsagn om manglende grunnmurskontroll, anført bruk av trematerialer med sopp/muggskader, anført bruk av ufaglært arbeidskraft og utført ufagmessig arbeid med yttertak og renner etc, samt manglende fuglelist, og trykktesting av boligen etter utførte utbedringsarbeider. Entreprenøren har bestridt at det nå foreligger mangler knyttet til overnevnte forhold, med unntak for anført manglende fuglelist som ikke er kommentert. Forbrukerne har ikke fremsatt konkrete krav knyttet til de andre forholdene. Nemnda velger derfor ikke å behandle disse.

Nedenfor blir de enkelte forholdene behandlet i hht overstående opplisting fra forbrukerne 19. desember 2014. Det eneste punktet som utgår er pkt 6. Dette ble frafalt i tilsvaer 19. mai 2014. Nemnda vil også behandle kravet fuglelist og om forsinkelsesrenter.

2.2 Feil dørhøyde 2. etasje

2.2.1 Partenes anførsler

I sitt oppsett fra 19. desember 2013 krever forbrukerne prisavslag stort kr 80 000 fordi 5 innvendige dører og en dobbel terrassedør ikke kunne ha høyde 2,1 m som vist på tegning, Høyden måtte reduseres til 2,0 m. Romskjemaet viser at terrassedøra ble levert av entreprenøren, mens forbrukerne selv stod for levering og montering av de innvendige dørene. Årsaken til endringen opplyses å være at det ikke var plass nok til å benytte komponenter med høyde 2,1 m fordi rommålene avviker fra tegning. Til tross for redusert dørhøyde vises det til at de innvendige dørene måtte tilpasses. Fremlagte fotografier viser at hjørner av karmer har blitt skåret bort.

Vedrørende rommål har forbrukerne fremlagt en skissetegning er det er notert at knevegg skulle vært 1,3 m høy, mens den er 1,25 m. Bredde med takhøyde 2,4 m skulle vært 3 m, mens den nå er 2,8 m. Påtegningen på skissen hevdes gjort av entreprenørens selger.

Entreprenøren erkjenner avvikene men forklarer disse med at det oppstod "*flere uheldige omstendigheter rundt tegningsrevisjoner og kundetilpasning*". Han viser bl.a. til at forbrukerne bestemte seg for å påførte 40 mm påstøp på gulvet. Dessuten anfører han at de brukte tykkere panel og bredere listverk enn hans standard, og at dette til sammen medførte lavere knevegger, og noe mindre bredde på himling der romhøyden er 2,4 m.

Forbrukerne viser imidlertid til entreprenørens e-post fra 30. november 2012 om at romhøyden vil bli 4 cm *høyere* når de *ikke* velger 4 cm påstøp. Dermed anfører de at romhøyden skulle vært som vist på tegning siden påstøpen *ble* etablert. De erkjenner imidlertid at det himlingspanelet de benyttet er 7 mm tykkere enn entreprenørens standard, mens de bestrider at benyttet listverk er bredere.

Entreprenøren hevder at han foreslo for forbrukerne at de kunne redusere dørbredden til 80 cm på enkelte dører slik at høyden kunne beholdes på 2,1 m for disse, men at de ville ha 90 cm og lik høyde på alle. Han påpeker også at det var forbrukerne som selv stod for dørleveransen, i hht opplysning på romskjemaet.

I brev til forbrukerne 19. september 2013 viser entreprenøren til sin rett til å få anledning til å rette mangelen i hht buofl § 32, men også sin rett til å la være dersom kostnadene ikke står i et rimelig forhold til det man oppnår, i hht buofl § 33. Senere erkjenner han at det ikke er mulig å gjøre noe med dørhøyden så lenge forbrukerne ikke ville akseptere at bredden ble redusert.

Størrelsen på forbrukernes krav om økonomisk kompensasjon er ikke konkret kommentert.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Det vises til buofl § 25 *Mangel*:

Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side.

Entreprenøren har ikke bestridt at rommålene på loftet ikke stemmer med oppgitte mål på tegningen datert 2. august 2012, sist revider 1. november samme år. På tegningen denne er høyden oppgitt til 2,4 m fra toppen av påstøpen på 4 cm på gulvet og opp til himlingen, mens høyden på knevegger og bredden på horisontal himling ikke er målsatt. Entreprenøren har

heller ikke gitt noen konkret forklaring på hvorfor avviket oppstod. Den reduserte høyden på dører er en direkte følge av at målene ikke stemmer med tegning.

Nemnda kommer til at redusert dørhøyde representerer en mangel, jfr overstående § 25.

Partene er enige om at utbedring/oppretting ikke er aktuelt. Det vises derfor til buofl § 33

Prisavslag annet ledd:

Prisavslaget skal være lik kostnadene for forbrukeren med å få mangelen retta, bortsett fra slike kostnader som er nemnde i § 32 fjerde ledd tredje punktum. Blir kostnadene urimeleg høye i høve til det mangelen har å seie for forbrukeren, skal prisavslaget være lik den verdireduksjonen som mangelen medfører. Prisavslaget skal likevel minst tilsvare det entreprenøren har spart ved ikkje å levere mangelfri yting.

Entreprenøren har neppe spart noe på å levere sin del av leveransen slik den ble. I dette tilfellet kommer nemnda til at prisavslaget skal settes i forhold til en antatt verdireduksjon ved et eventuelt salg av boligen, selv om man ikke kan se bort i fra at forholdet med for lav døråpning også kan en viss daglig betydning for forbrukerne i deres bruk av de aktuelle rommene. Det må for øvrig tas et visst hensyn til at forbrukernes innredningsarbeider må ha blitt mer omfattende pga nødvendige tilpasninger, og at *det* må ha medført ekstra kostnader for dem. Nemnda velger skjønnsmessig å fastsette prisavslaget til kr 25 000.

2.3 Feilplassering av dør/vinduer i 1. og 2. etg.

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukerne anfører at vinduene ved siden av balkongdøra i 2. etasje måtte forskyves inntil døra da det ikke var plass og tilstrekkelig høyde til at de kunne monteres i hht tegning. Dette har medført at vinduene oppe ikke står rett over vinduene i 1. etasje, slik de skulle gjort etter tegningen.

Entreprenøren hevder at han under en befaring 4. oktober 2013 tilbød seg å trekke vinduene inn mot terrassedøra også i 1. etasje, slik at de fikk samme montering som i etasjen over, men at det ble avslått. Han hevder forbrukerne ikke ga annen grunn enn at det hadde gått for lang tid uten forslag til løsning. Forbrukerne hevder imidlertid at de oppga grunnen til avslaget med at en endring i 1. etasje ville medføre problemer med det brede listverket de benyttet, og at de dessuten ønsket å få flytte inn raskt da de ventet barn i februar 2014.

Forbrukerne krever kompensasjon stor kr 30 000. Entreprenøren har ikke konkret kommentert kravet.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til overstående om at vinduer i 1. og 2. etasje på terrassesiden ikke står rett overfor hverandre slik de skulle i hht tegning. Fremlagt dokumentasjon viser at partene også har diskutert hvorvidt dører og vinder er riktig innsatt i bindingsverket med hensyn til hvor lagt inn eller ut i veggen komponentene skulle stå. Entreprenøren opplyser 10. oktober 2013 at det er foretatt kontrollmålinger. Han begrunner hvordan alt er gjort, men oppgir også alternative løsninger som han er villig til å utføre dersom forbrukerne ønsker det. Nemnda legger til grunn at disse forholdene etter hvert ble løst ved at man ble enige, men at forbrukernes krav om økonomisk kompensasjon også omfatter slike forhold.

Nemnda kommer til at den asymmetriske monteringen av vinduene utgjør en estetisk mangel, jfr buofl § 25. Partene er enige om at utbedring ikke er aktuelt. Mangelen vurderes å ha relativ

Partene inngår 12. juni 2012 *"Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt"*. Vederlaget avtales i pkt 6.1 til kr 2 180 000.

Byggetiden avtales til totalt 336 kalenderdager med tillegg for ferier. Av disse skal forbrukerne utføre arbeid i 42 kalenderdager *før* entreprenøren starter med sine arbeider, og 154 kalenderdager etter at entreprenøren har startet, men før overtakelsen.

Blant opplistede vedlegg i pkt 20 er *"Leveransebeskrivelse"* datert 16. mai 2012, dvs samme dato som for overnevnte tilbud. På fremlagt kopi for nemnda står imidlertid datoen 11.06.2012 nederst på hver signert side. Videre listes det opp tegninger datert 1. januar 2009. Fasadetegning er fremlagt for nemnda. Også *"Romskjema"* datert 2. februar 2002 inngår. Slike er utarbeidet i form av *"Dør- og vindusskjema"*, oversikt over *"Sanitærutstyr"*, en oversikt som viser *"Hovedmaterialer og overflatebehandling"* samt *"Underentrepriser"*. Det fremgår hva hver av partene skal stå for. En tabell for *"Innredninger"* viser at ikke noe av dette inngår i det entreprenøren skal levere.

Reviderte målsatte tegninger inkl snitt er datert 2. august 2012.

Reviderte romskjema forligger 17. oktober 2012. Fremlagte kopier er signert av forbrukerne. Samme dag innkaller entreprenøren til *"Oppstartmøte"*. Forbrukerne opplyses om at de i møtet vil bli presentert for den byggelederen *"som vil ha ansvaret for den daglige oppfølgingen og fremdriften på byggeplassen fram til overtagelse"*, og at *"alle spørsmål knyttet til overnevnte forhold skal rettes til han"*. Møtet planlegges avholdt 30. oktober. Det orienteres videre om at *"dette er siste mulighet for å avtale endringer med selger i forhold til standard leveranse eller tidligere avtalt leveranse"*, og at eventuelle endringer skal føres opp i *"en endringskontrakt og revidert romskjema som underskrives av begge parter senest en uke etter møtet"*. Det opplyses at dette er til det beste for begge parter, og at det *"vil lette gjennomføringen av byggeprosessen"*. Entreprenøren opplyser spesielt at forbrukerne må orientere han om eventuelle endringer som de har avtalt direkte med hans underleverandører eller andre, da disse kan påvirke hans leveranse. Den sjekklista som skal benyttes i møtet vedlegges.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 13. november 2012 der de opplyser at de har skrevet kontrakt (*ikke med* entreprenøren) på en garasjeleveranse med et bruksareal på 46,8 m². Dette hevdes å være i hht det som er inntegnet og beskrevet i byggesøknaden, selv om garasjearealet *der* opplyses angitt med 45,8 m². Det opplyses at garasjeleverandøren har sjekket med kommunen og der fått opplyst at det *kun* er ca 37 m² igjen til garasje i hht godkjent utnyttelsesgrad for tomten, da boliger er på 244 m² BRA. I søknaden opplyses det at entreprenøren oppga BRA til 235,7 m², da han i beregningen ikke å hadde tatt med overbyggt uteareal. Forbrukerne anmoder om at entreprenøren sjekker ut forholdet. Entreprenøren svarer dagen etter at han har snakket med kommunens saksbehandler, og at *han* anbefalte at forbrukerne sender inn en forespørsel om at kommunen ser på tallene igjen. Alternativt vises det til muligheten for å søke dispensasjon for en høyere utnyttelsesgrad.

Sjekklista fra oppstartsmøtet er signert av partene 19. november 2012. I et punkt om egeninnsats har partene fremlagt hver sin versjon. På den som er fremlagt av entreprenøren er det oppgitt at:

Evt. egeninnsatsperiode skal vare i 28 uker. Vil bli ca i tidsrommet 22/10 – 16/12 – 12
16/5 – 3/11 - 13

liten betydning ved et eventuelt salg av boligen. Nemnda kommer derfor til at prisavslaget skjønnsmessig settes til kr 15 000.

2.4 Kompensasjon plassering ventilasjonsanlegg

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukerne viser til at tegningen av 2. etasje viser en bod på 4,6 m² der boligens ventilasjonsaggregat er inntegnet som veggmontert. De påpeker at aggregatet likevel ble plassert på gulvet, noe som har medført at boden har fått en redusert nytteverdi ved at nyttbart areal er sterkt redusert. Årsaken hevdes å være prosjekteringsfeil. Forholdet kreves kompensert med kr 10 000.

Entreprenøren erkjenner at opprinnelig aggregatplassering ikke var hensiktsmessig, og at det måtte gjøres en endring til en gulvmontert modell. Han anfører imidlertid at dagens plassering ble til etter enighet med forbrukerne.

Entreprenøren har ikke konkret kommentert fremsatt krav.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Forholdet utgjør en mangel jfr overnevnte § 25 i buofl. Det er ikke tvilsomt at bodens anvendelighet og kapasitet har blitt redusert pga redusert tilgjengelig gulvareal. Nemnda kommer derfor til at forbrukerne gis medhold, og at entreprenøren skal gi prisavslag som krevd stort kr 10 000.

2.5 Dagmulkt

2.5.1 Partenes anførsler

Forbrukerne hevder at boligen ble overlevert 11 dager for sent, og krever dagmulkt stor kr 24 000. I den anledning vises det til teksten i sjekklista fra oppstartmøtet 19. november 2012 der det på fremlagt dokument fra entreprenøren er det oppgitt at:

Evt. egeninnsatsperiode skal være i 28 uker. vil bli ca i tidsrommet 22/10 – 16/12 – 12
16/5 – 3/11 - 13

mens det på den som er fremlagt av forbrukerne, står at:

Evt. egeninnsatsperiode skal være i 28 uker. vil bli ca i tidsrommet 22/11 – 16/12 – 12
6/5 – 3/11 - 13

På begge ”versjonene” er det under ”*Fremdrift/ferdigstillelse*” oppgitt at ”*Siste frist for forovertakelse iht. kontrakt*” er 17. november 2013, men det tas forbehold om at fristen er basert på at ”*leverandøren kan starte sin leveranse innen: Dato: 17/12-12*”.

Forbrukerne anfører at deres siste egeninnsatsperiode skulle starte 6. mai 2013. De hevder imidlertid at entreprenøren ikke ble ferdig med sine arbeider slik at de kunne starte som avtalt. Dermed måtte de stadig utsette oppstarten for flere innleide ”*forskjellige håndverkere/entreprenører*”. De hevder at byggelederen lovt å ”*kjøre på med overtid og flere folk*” men at ”*ingenting skjedde*”. Dette opplyses også å ha medført at uteområdet ikke kunne ferdigstilles før vinteren, da gravefirmaet egentlig skulle ”*starte i vår*”.

Entreprenøren har flere ganger anmodet om å få et bedre og mer konkret grunnlag for fremsatt dagmulktkrav, senest til tilsvaret fra 10. juli 2014, uten at dette er fremlagt.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Det vises til buofl § 14 *Overtaking*

Overtaking skjer ved overtakingsforretning.

Er arbeidet fullført, og forbrukeren har flytta inn i bustaden, er ytinga overteke sjølv om det ikkje er halde overtakingsforretning.

Ved overtakinga

- a. går vågnaden for ytinga over frå entreprenøren til forbrukeren, jf. § 45,
- b. tek reklamasjonsfristane til, jf. § 30,
- c. stansar eventuell dagmulkt, jf. § 18,
- d. får entreprenøren krav på sluttoppgjer, jf. § 46.

Nemnda velger å ta utgangspunkt i kontraktens bestemmelse om avtalt total byggetid på 336 kalenderdager med tillegg for ferier. Av disse skulle forbrukerne utføre arbeid i 42 kalenderdager *før* entreprenøren starter med sine arbeider, og 154 kalenderdager *etter* at entreprenøren har startet, men før overtakelsen. I klagen for nemnda opplyser entreprenøren at han startet sine arbeider 28. januar 2013. Det stemmer godt med partenes kommunikasjon i dagene/ukene før dette. Tar man utgangspunkt i overnevnte dato, og regner 294 kalenderdager frem i tid kommer man til 18. november 2013. Etter tillegg for påskeferie og sommerferie, 7 + 21 dager, kommer vi til 16. desember 2013, mens overtakelsesforretningen fant sted 28. november, dvs 18 dager tidligere. Da stanser eventuell dagmulkt, jfr overnevnte pkt d) i buofl § 14. Nemnda kommer etter dette til at forbrukerne ikke har sannsynliggjort at det foreligger noen forsinkelse som gir rett til dagmulkt. De gis således ikke medhold.

2.6 Ekstrakostnad arkitekt garasje

2.6.1 Partenes anførsler

Forbrukerne hevder og fremlegger dokumentasjon på at de ble påført ekstra kostnad stor kr 7 861 for eksterne "*Arkitektarbeider utover ordinær søknadsprosess*" i forbindelse med søknad om dispensasjon for økt utnyttelsesgrad. Kostnaden kreves dekket av entreprenøren.

Entreprenøren viser til at han tidligere har erkjent at han oppga for lite bruksareal (BRA) i byggesøknaden, men han anfører at forbrukerne uansett måtte søke om dispensasjon ved søknad om garasje. Størrelsen hevdes da å kunne beholdes. Han vil ikke dekke kostnaden.

Forbrukerne anfører at entreprenøren som ansvarlig søker skulle koordinere søkeprosessen, både vedr. utnyttingsgrad og dispensasjonssøknad, for bolig og garasje, selv om han ikke skulle levere garasjen.

2.6.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne har ikke konkret redegjort for hva som medførte ekstraarbeidene med tegningen av garasje, og hvorfor disse skyltes mangler med entreprenørens ytelser, men overskriften på fremlagt dokumentasjon er "*Endringer av størrelse på garasje og arbeider med søknad*". I e-post fra 13. november 2012 opplyser forbrukerne at de har skrevet kontrakt med garasjeleverandøren på en garasje "*innenfor 46,8 m²*" som oppgis å være "*som inntegnet og beskrevet i søknad*". Samtidig opplyser de at det "*i søknaden er beskrevet 45,8 m², altså 1 m² feil*". Opplysningene fremstår som motstridende vedrørende hva som står i søknad, (*ikke fremlagt for nemnda*), men entreprenøren har ikke bestridt forholdet. Nemnda kan imidlertid ikke se at avviket skulle medføre en så vidt stor omtegningskostnad som kr 7 861 for forbrukerne. Forbrukerne har ikke i tilstrekkelig grad sannsynliggjort at entreprenøren er skyld i kostnaden. De gis således ikke medhold.

2.7 Refusjon rettshjelpsdekning

2.7.1 Partenes anførsler

Forbrukerne anfører at de måtte søke juridisk bistand. De krever derfor at entreprenøren skal dekke egenandelen for deres rettshjelfsforsikring som oppgis til kr 20 000.

Entreprenøren avviser kravet med at det ikke foreligger noen avtale om at *han* skal dekke utgiften. *Det* bekreftes av forbrukerne, men de opprettholder kravet.

2.7.2 Nemndas synspunkter

Nemnda kan ikke se at forbrukerne i angjeldende sak var avhengig av å søke juridisk bistand. De valgte selv å benytte sin rettshjelfsforsikring uten at de på forhånd hadde fått aksept fra entreprenøren om at han skulle dekke deres egenandel. Boligtvistnemnda er ment å være en rimelig form for tvisteløsning, utenom domstolene og nemnda har lang praksis for at partenes eventuelle utgifter forbundet med 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.

2.8 Oppfølging – bruk av egen tid

2.8.1 Partenes anførsler

Forbrukerne anfører at de måtte bruke meget egentid til oppfølging av entreprenørens byggearbeider på grunn av mangelfull oppfølging fra byggelederen. Den ene av forbrukerne opplyses å være eier og daglig leder i et firma som startet opp i 2010. Valget av entreprenør opplyses gjort for å slippe å følge opp arbeidene selv. Forbrukerne krever betaling for 150 timer à kr 200 = kr 30 000

Entreprenøren hevder at det ble avholdt ukentlige byggemøter. Han viser dessuten til at det ikke forelå noen avtale med *han* om koordinering av forbrukernes relativt omfattende egeninnsats.

Forbrukerne bekrefter at det ble avholdt ukentlige byggemøter f.o.m. april 2013, men de hevder byggeleder kun var til stede *da*. De hevdes at det også var vanskelig med kontakt pr telefon og e-post. Dessuten hevder de at snekkerne ikke hadde fagbrev. Det siste bestrides imidlertid av entreprenøren som hevder at de snekkerne som utførte arbeidet *er* fagarbeidere.

2.8.2 Nemndas synspunkter

Nemnda kan ikke uten videre se at byggeledelsen har vært mangelfull. Selv om forbrukerne selv oppdaget diverse forhold under veis som de mente måtte avklares med byggeleder snarest, så er det ingen selvfølge at forholdene ikke uansett ville blitt oppdaget av byggeleder ved hans byggeplassbesøk. Det ble dessuten avholdt ukentlige byggemøter, noe nemnda erfarer ikke er det mest vanlige ved småhusbygging. Forbrukerne påtok seg omfattende leveranser og arbeider utenom de ytelsene entreprenøren skulle stå for, og de har ikke bestridt at det ikke forelå noen avtale om at *han* skulle stå for koordineringen mellom engasjerte sideentreprenørene. Nemnda vil følgelig anta at forbrukerne uansett måtte påregne mer egenoppfølging enn det som er normalt. Nemnda har lang tradisjon for krav om betaling for egeninnsats av denne typen ikke dekkes, og kommer til at det i angjeldende tilfelle ikke er grunnlag for å avvike dette. Forbrukerne gis således ikke medhold.

2.9 Montering av gesimskasser

2.9.1 Partenes anførsler

Forbrukerne hevder at montering av gesimskasser skulle inngå i entreprenørens ytelser. De opplyser at de i oppstartmøtet diskuterte med byggelederen og ga uttrykk for at de som sin utvendige kledning ville benytte villmarkspanel, også til *"forkantbord og vindskier"*. I den forbindelse hevdes det at byggelederen ga uttrykk for at han ønsket at deres snekkere også skulle ta seg av *"gesimskasser etc"*. Forbrukerne krever at entreprenøren skal dekke deres utgift til å få etablert gesimskassene. Det er ikke fremlagt noen fakturakopi, men arbeidskostnad til montering oppgis til 87 timer à kr 600 + mva = kr 72 750.

Entreprenøren viser til at forbrukerne trakk all utvendig kledning ut av leveransen, og at *"gesims og vindskier ikke er med i kontrakt"*. Dessuten hevdes det at dette også ble avtalt i møter før kontraktsmøtet. Videre vises det til at ytelsen ikke er nevnt i leveransebeskrivelsen. Forbrukerne er derfor anmodet om å vise til hvilke punkter i kontraktsdokumentene som viser at de har rett på å få levert dette. Vedrørende hva som ble omtalt i oppstartmøtet med byggelederen, vises det til at dette møtet skulle *"avklare vår leveranse og hvor vårt arbeid evt. skal avsluttes"*. I den grad overstående ble diskutert i møtet, antas det at det skjedde i forbindelse med *"om vår tidligere avgjørelse for avslutning av utvendige arbeider var rent praktisk ok"*. Forbrukernes krav avvises.

2.9.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til at forbrukerne i sin e-post til entreprenøren 1. mai 2012 ba om at *"all utvendig kledning"* skulle utgå av leveransen. Underkledning under takutstikk, forkantbord og vindskier må anses som en del av *"all utvendig kledning"*. En eventuell leveranse av dette er dessuten ikke nevnt i leveransebeskrivelsen. Partenes omtale og kommentarer knyttet til hva som skjedde i oppstartmøtet er ikke et tilstrekkelig grunnlag for å hevde at gesimskassene inngikk i leveransen. Forbrukerne gis således ikke medhold.

2.10 Materialer gesimskasser

2.10.1 Partenes anførsler

Forbrukerne viser til at de har mottatt og betalt en faktura fra en trevareleverandør stor kr 10 630. Denne hevdes å gjelde materialer til overnevnte gesimskasser. Da det også fremgår at fakturaen har med overflatebehandling av materialene, kreves kun kr 5 000 dekket av entreprenøren.

Entreprenøren står fast ved at han ikke skulle levere gesimskasser. Dermed avvises kravet.

2.10.2 Nemndas synspunkter

Det vises til at forbrukerne i overstående pkt 2.9.2 ikke har fått medhold i at gesimskasser skulle inngå i entreprenørens kontraktsmessige ytelser. Det gjelder både med hensyn til materialleveranse og montering. Forbrukerne gis således ikke medhold.

2.11 Materialer til bakforinger (utlekting) vinduer

2.11.1 Partenes anførsler

Forbrukerne krever at entreprenøren skal dekke kr 3 000 av en regning på totalt kr 3 927,50 for deres utgift i forbindelse med utvendige bakforinger rundt vinduer. (*Dreier seg om utlekting mellom vinduskarm og bord som danner utvendig omramming rundt vindu*) De hevder av forholdet ble tatt opp i et byggemøte 13. mars 2013, uten at det fremgår av referatet. Beløpet opplyses å dekke materialer og transport. De hevder det ble avtalt at entreprenøren skulle betale for arbeidet direkte overfor deres innleide snekkerfirma, og at

entreprenøren etter dette skrev at *"vi har blitt enige om at «entreprenøren» dekker kløving og montering av bakforinger mellom vinduer og dine omramminger"*.

Entreprenøren erkjenner overnevnte avtale, og han bestrider *ikke* utsagnet om hva han dekker. Han opplyser imidlertid at han avtalte pris med leverandøren i hht gjeldende tømrrertariff, og at han mottok en faktura 4. april med et vesentlig høyere beløp. Denne hevdes betalt. Årsaken opplyses å kunne være at den kledningstypen forbrukerne valgte å bruke har *"store variasjoner i tykkelse"* (villmarkkledning), og derfor krevde mer omfattende tilpasning. Dermed anfører han i tilsvaret fra 10. juli 2014 at han har *"betalt godt og vel det som vi tok på oss ansvar for"*. Han bemerker for øvrig at arbeidet med bakforingene ble påvirket av at forbrukerne ga feilaktige instruksjoner til snekkerne vedrørende montering, men dette bestrides av forbrukerne.

Forbrukerne bestrider at de kjente til avtalen med leverandøren om at den var basert på tømrrertariffen.

Entreprenøren avviser forbrukernes krav.

2.11.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at entreprenøren har erkjent at det *ble* inngått en avtale med forbrukerne om at han skulle dekke utgifter vedrørende bakforingene. Entreprenøren må som den profesjonelle part ta ansvaret for den uklarheten som oppstod vedrørende hva som var inkludert. Nemnda kommer følgelig til at forbrukerne gis medhold, og at entreprenøren således skal dekke kr 3 000.

2.12 Vinterhage

2.12.1 Partenes anførsler

Forbrukerne krever at entreprenøren skal dekkes deres kostnad stor kr 27 000 med å få vinterhagen ferdigstilt slik at den tilfredsstiller byggeforskriftens krav. De hevder at entreprenøren *må* ha visst at rommet skulle benyttes hele året, da han ble informert om at det der skulle installeres vannbåren varme. Forbrukerne viser dessuten til at det ikke ble mulig å koble rommet til boligens ventilasjonsanlegg, og at de derfor måtte nøye seg med ventil i vegg.

Entreprenøren bestrider at det foreligger noen feil med den leverte vinterhagen. Han anfører at en vinterhage er å betrakte som et *"uisolert rom som normalt har naturlig ventilasjon"*, men at forbrukerne ikke ville ha *"slike ventiler"*. Han bestrider videre at han fikk tidlig kunnskap om at forbrukerne skulle få installert vannbåren varme. *Det* hevdes først opplyst da han startet med sine tømrrerarbeider. (28. januar 2013) Entreprenøren opplyser at han oppfattet forbrukerne dit hen at rommet *kun* skulle være lager/bod vinterstid. Dessuten viser han til beskrivelsens pkt 23-02 om at det ville bli levert uisolerte vegger med 148 mm bindingsverk *"der det er prosjektert kald temperatursone på begge sider av veggen"*, slik han forutsatte.

Forbrukerne har ingen forståelse for entreprenørens fortolking av hva en vinterhage er. De anfører at entreprenørens oppfatning stemmer med en *hagestue*, men ikke for en vinterhage. De viser ellers til at entreprenøren leverte og monterte 4 vinduer i rommet med U-verdi 1,0 W/m²K i hht kontrakt, mens forskriftskravet i boliger er at U-verdien ikke skal overstige 1,2 W/m²K.

Forbrukerne viser for øvrig til at vinterhagen ble levert med feil dimensjon på bindingsverket. De opplyser at det ble levert og montert 98 mm stendere, mens det i hht leveransebeskrivelsen skulle være 148 mm.

Entreprenøren påpeker han at finner det merkelig at de viser til beskrivelsens pkt 23-02 om dimensjonen på bindingsverket når de argumenterer for at vinterhagen skal være isolert, siden punktet angir at veggene er uisolerte. Han anfører for øvrig at tegningen kun viser vegger med 98 mm bindingsverk.

2.12.2 Nemndas synspunkter

Det er ingen adgang til vinterhagen direkte fra boligen, og hagen fremstår derfor ikke som et rom beregnet for varig opphold i hht byggeforskriftens betegnelse. Dermed foreligger det heller ikke forskriftskrav til et slikt rom med hensyn til bl.a. varmeisolering.

Hva slags isolering av yttervegg som forbrukeren da har krav på, må fastslås på bakgrunn av en tolkning av avtalen. Ved denne tolkningen skal det legges særlig vekt på hva forbrukeren hadde grunn til å forvente ut fra kontraktsmaterialet samlet sett.

I leveransebeskrivelsens punkt 23-00 er yttervegg beskrevet. Det skilles her mellom to typer yttervegger med ulike krav til isolering. Siden beskrivelsen ikke sier noe spesielt om vinterhagen, er det naturlig å oppfatte beskrivelsen slik at kravene til yttervegg kommer til anvendelse også her. Spørsmålet er om vinterhagen faller inn under den ene eller den andre kategorien av yttervegg.

Når det gjelder punkt 23-02 *Uisolerte vegger*, skal disse brukes i/på "*boder, garasje og kaldt loft etc*". Det framstår som unaturlig å plassere en vinterhage, hvor poenget er å kunne oppholde seg i hagen vinterstid, med boder etc. I stedet bør punkt 23-01 om isolert yttervegg få anvendelse. Denne kategorien framstår som en generell regel og er ikke begrenset til bestemte typer rom.

Nå kan det innvendes at kontraktstegningene viser tynnere vegger enn på bygget for øvrig. Nemnda finner likevel ikke dette forholdet avgjørende. For det første skal det påpekes at det følger av avtalens punkt 18 at dersom en ytelse er ulikt angitt på tegning og leveransebeskrivelsen, så gjelder beskrivelsen. Andre momenter taler også for ikke å legge avgjørende vekt på tegningene. Disse har ikke som formål å beskrive oppbyggingen av veggene. Som den profesjonelle part må den usikkerheten som er skapt med hensyn til om vinterhagen skulle leveres isolert eller ei gå ut over entreprenøren. Det vises dessuten til at det ble leverte samme type isolerte vinduer til vinterhagen som til boligen, og at entreprenøren uansett skulle levere et bindingsverk med dimensjon 148 mm, mot opplyst inntegnet 98 mm.

Forbrukerne har ikke dokumentert opplyst utgift, men entreprenøren har ikke bestridt rimeligheten av beløpet. På den annen side opplyser forbrukerne at utgiften har medgått til å få rommet ferdigstilt i hht byggeforskrift. Da nemnda ovenfor har kommet til at *det* ikke uten videre var påkrevd, velger nemnda å fastsette kompensasjonsbeløpet skjønnsmessig til kr 20 000.

2.13 Arbeid med foringer

2.13.1 Partenes anførsler

Forbrukerne krever at entreprenøren skal dekke deres dokumenterte utgift stor kr 16 875 for å få montert innvendige foringer på vinduer i 1. og 2. etasje. Beløpet fremstår som arbeidskostnad 30 timer à kr 450 + mva = kr 16 875.

Entreprenøren avviser kravet ved å hevde at foringer ikke skulle inngå i hans leveranse, siden foringer må anses som en del av det listverket partene var enige om ikke skulle leveres. Han viser spesielt til beskrivelsens pkt 24-30 der det for "*Foringer og listverk*" ikke er med noen beskrivende undertekst, slik det også er for andre produkter som ikke skulle leveres.

Forbrukerne hevder på sin side at de kommuniserte med byggelederen omkring foringer i byggeperioden, da de ytret et ønske om bredere foring i underkant som kunne fungere som blomsterbrett. Byggelederen hevdes da å ha uttalt at bredere foring kunne leveres uten problem. Entreprenøren bestrider ikke utsagnet, men anfører at byggelederen *da* ikke tenkte på at foringer ikke inngikk i leveransen.

I tilsvarende fra 19. mai 2014 fremlegger forbrukerne en udatert kopi av en side fra et brev fra entreprenøren til forbrukerne. Der oppgis uttrekksprisen for listverket, men det presiserer at prisen kun gjelder "*Uttrekk av listverk (ikke foringer og dytt)*".

2.13.2 Nemndas synspunkter

Nemnda kan ikke se at det er grunnlag for å hevde at vindusforinger er å anse listverk. Selv om leveransebeskrivelsen ikke har med noen undertekst under "*Foringer og listverk*", så indikerer overskriften at det dreier seg om 2 forskjellige typer produkter. Nemnda kommer til at det ikke klart nok at foringer *ikke* skulle leveres og monteres. Forbrukerne gis således medhold, og entreprenøren skal dekke monteringskostnaden stor kr 16 875.

2.14 Materialkostnad utforinger

2.14.1 Partenes anførsler

Forbrukerne hevder de har betalt kr 15 000 for overnevnte foringer. Beløpet kreves dekket av entreprenøren.

Entreprenøren har ikke kommentert beløpet.

2.14.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne har ikke fremlagt dokumentasjon på oppgitt utgift til kjøp av foringer, men det legges til grunn at entreprenøren ikke har bestridt beløpets størrelse. Det vises til at forbrukerne i overstående pkt 2.13.2 fikk medhold i at foringer skal anses å inngå i entreprenørens leveranse. Nemnda kommer derfor til at forbrukerne gis medhold, og at entreprenøren skal betale kr 15 000.

2.15 Diverse erstatningsposter

2.15.1 Partenes anførsler

Forbrukerne lister opp en rekke mindre forhold som de hevder at entreprenøren har akseptert å kompensere med kr 15 000. Disse er:

- Montering ventil bod 2. etasje
- Utbedr. skadet listverk 1. etg.
- Skade panel v/flytting vindu
- Skitten fuge i gang
- Ødelagt terrassebord
- Feilmontert ventil vaskerom

- 3 t ekstraarb. flislegger + matr.
- Div. småskader rundt kontakter
- Hakk inng.dør etter trykktest
- Montering 2 ventiler 1. etg.
- Feilpl. vindu v/terr.dør 1. etg.
- Feilpl. vindu karnapp stue

I tilsva 11. april 2014 avviser entreprenøren 4 av punktene *"i sin helhet"*. Det gjelder punktet om feilmontert ventil i vaskerom, punktet om hakk i inngangsdør og de 2 siste punktene om feilplasserte vinduer. Hakk i døra hevdes å være påført av *andre*, ved at det påpekes at det var mange håndverkere på byggeplassen. Ventilen i taket i vaskerommet hevdes riktig plassert, men forbrukerne anfører i tilsva fra 19. mai 2014 at det her dreier seg om en veggventil, og at feilplasseringen medførte ekstraarbeid for deres flislegger. Entreprenøren bestrider i tilsva fra 10. juli 2014 at det dreier seg om en feilmontering. Han hevder at ventilen ble plassert på *"dertil egnet plass"*, men at forbrukerne i ettertid *"ønsket å montere innredning på samme vegg"*.

I sitt siste tilsva 10. juli 2014 opplyser entreprenøren at han *"etter en totalvurdering"* velger å akseptere forbrukernes krav *"for ikke å bruke mer tid på punktet"*.

2.15.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til overnevnte. Entreprenøren skal således kompensere forholdene ved å betale kr 15 000.

2.16 Fuglelist

2.16.1 Partenes anførsler

I tilsva fra 4. juli 2014 opplyser forbrukerne at de anser manglende *"fuglebånd under takstein på de valmede"* delene av taket som en mangel.

Entreprenøren har ikke kommentert forholdet.

2.16.2 Nemndas synspunkter

Det vises til buofl § 7 *Utføring og materialar*:

Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis og elles vareta forbrukarens interesser og omsynet til miljøet med tilbørleg omsut. Så langt tilhøva gjev grunn til det, skal entreprenøren samrå seg med eller rettleie forbrukaren.

Entreprenøren skal halde dei materialane som trengst, om ikkje anna går fram av avtalen eller tilhøva. Materialane skal ha vanleg god kvalitet med mindre annan kvalitet er avtalt.

Selv om fuglebånd ikke er nevnt å inngå i entreprenørens leveranse i hht beskrivelsens pkt 26-2, er nemnda kjent med at slike bånd normalt monteres, og at båndene vanligvis leveres av taksteinleverandøren, tilpasset hans takstein. Nemnda kommer i dette tilfellet til manglende levering og montering av fuglebånd blir å anse som et brudd på bestemmelsen i første setning i overnevnte § 7, og at det således foreligger en mangel, jfr § 25. Forbrukerne gis dermed medhold. Fuglebånd skal leveres og monteres innen 1. november 2014.

2.17 Forsinkelsesrenter

2.17.1 Partenes anførsler

Entreprenøren krever forsinkelsesrenter av differansen mellom tilbakeholdt beløp kr 318 000 og det beløpet forbrukerne eventuelt tilkjennes av nemnda.

Forbrukerne har ikke kommentert kravet.

2.17.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne er ovenfor tilkjent kr 119 875, dvs at de i utgangspunktet holder tilbake kr 198 125 for meget. På den annen side fremgår det av fremlagt dokumentasjon at det i tillegg til overnevnte forhold også var diverse mangler knyttet bl.a. til yttertaket som etter hvert har blitt utbedret etter overtakelsen. Dessuten gjenstår montering av fuglebånd. Nemnda kommer til at forbrukerne derfor skal innrømmes et slingringsmonn med hensyn til hvilket beløp de skal betale forsinkelsesrenter av. Beløpet settes skjønnsmessig til kr 180 000. Rentene skal betales fra opprinnelig forfall til betaling skjer. Forbrukerne kan holde tilbake kr 5 000 inntil fuglebånd er montert.

3. Konklusjoner

- Entreprenøren skal gi prisavslag skjønnsmessig fastsatt til kr 25 000. for redusert dørhøyde i 2. etasje, for avvik knyttet til høyde knevegg og bredde himling, og for ekstraarbeid
- Entreprenøren skal gi prisavslag skjønnsmessig fastsatt til kr 15 000 for at vinduer i 1. og 2. etasje på terrassiden ikke står rett over for hverandre som vist på tegning
- Entreprenøren skal gi prisavslag stort kr 10 000 for redusert anvendelig gulvareal i bod 2. etasje
- Entreprenøren skal dekke kr 3 000 av forbrukernes utgifter til bakforinger
- Entreprenøren skal dekke en del av forbrukernes utgift knyttet til isolering og ferdigstillelse av vinterhage, skjønnsmessig fastsatt til kr 20 000
- Entreprenøren skal dekke forbrukernes utgift til montering av innvendige vindusforinger stor kr 16 875
- Entreprenøren skal dekke forbrukernes oppgitte utgift stor kr 15 000 til kjøp av vindusforinger
- Entreprenøren skal levere og montere fuglebånd. Frist 1. november 2014. Forbrukerne kan holde tilbake kr 5 000 til båndene er montert
- Entreprenøren skal gi økonomisk kompensasjon stor kr 15 000 for diverse mindre forhold
- Forbrukerne skal betale forsinkelsesrenter at et skjønnsmessig fastsatt beløp stort kr 180 000 fra opprinnelig forfall til betaling skjer.
- For øvrig gis forbrukerne ikke medhold

På den som er fremlagt av forbrukerne, og som hevdes å være kopi av originaldokumentet står det at:

Evt. egeninnsatsperiode skal vare i 28 uker. Vil bli ca i tidsrommet 22/11 – 16/12 – 12
6/5 – 3/11 - 13

Under "*Fremdrift/ferdigstilling*" noteres det bak teksten "*Siste frist for forovertakelse iht. kontrakt? Dato: 17/11-13*". Det tas imidlertid forbehold om at fristen er basert på at "*leverandøren kan starte sin leveranse innen: Dato: 17/12-12*".

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 29. november 2012 der det opplyses at det etter et møte med en av dem samme dag vil bli sendt "*ny endringskontrakt slik at dere ser alle endringer hittil*". Denne skal bl.a. inneholde "*uttrekk av varmtvannsbereder og tillegg for slisset gulvspon i 2. etg. utenom bod og bad*". Han opplyser videre at han "*regnet med at det ikke er så aktuelt å ha vannbåren varme i boden, og på badet skal det vel være påstøp*". Ny e-post følger dagen etter, der entreprenøren opplyser at han glemte å orientere om at "*takhøyden i 2. etasje vil bli 4 cm høyere når dere velger å ikke bruke påstøp*". Beskjeden opplyses gitt i tilfelle "*dette har noen praktiske konsekvenser*" for forbrukernes arbeider, samtidig som det opplyses at det ikke er mulig å endre takstolene, da disse allerede er i produksjon. Det opplyses at endringskontrakten (*ikke fremlagt for nemnda*) må signeres snarest da det nærmer seg tidspunktet for materialbestillinger.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 19. desember 2012 og opplyser at det nå er klart for befaring med entreprenøren. (*Dreier seg om grunnmurskontroll*) De spør når det passer for han.

Forbrukerne mottar 27. desember faktura stor kr 2 826 fra kommunen vedrørende "*Byggegebyr*" for garasje.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 30. desember 2012 der det fremgår at det ikke ble noe av overnevnte befaring før jul. De opplyser at de nå vil besørge graving og støping av såle for garasjen i uke 1, slik at dette er klart før entreprenøren starter sine arbeider. De spør samtidig når entreprenøren har tenkt å levere materialer, slik at dette ikke kommer i konflikt med overnevnte grunn- og støpearbeider. Også entreprenørens oppstarttidspunkt ønskes oppgitt, "*pga videre planlegging*". Entreprenøren svarer 3. januar at han planlegger oppstart i uke 3. Grunnmurskontrollen vil han ta så snart forbrukerne er ferdig med sine arbeider på tomte. E-postkorrespondanse 11. januar viser at oppstarten først blir i uke 4 pga diverse merarbeid som forbrukerne opplyser at de får pga feilmerking av tomt, noe som også berører garasjeplasseringen.

Forbrukerne mottar 15. januar 2013 "*Endringsavtale*" fra deres garasjeleverandør. Under overskriften "*Endringer av størrelse på garasje og arbeider med søknad*" opplyses det at det gis et fratrekk for at størrelsen på "*tømmerkasse*" har blitt redusert, mens det er et tillegg for arkitektarbeider. Inkl indeksregulering etter et oppgitt tilbud 1. november 2012 utgjør endringen er fratrekk stort kr 1 960. Forbrukerne signerer 23. januar.

Forbrukerne orienterer entreprenøren 17. januar 2013 om at støping av såle for garasje måtte utsettes pga frost, men at arbeidet antas å kunne utføres samme dag. De spør samtidig om også entreprenøren er forsinket med sitt.

I klagen for nemnda opplyser entreprenøren at han startet sine arbeider 28. januar 2013.

Forbrukerne sender melding til entreprenøren 24. februar 2013 der de opplyser at de har vært på byggeplassen og der registrert at *"vindusplassering på terrasse oppe/nede i hht vedlagte fasadetegning er feil"*. Også foto vedlegges. (Ikke fremlagt for nemnda) Vinduene anføres å skulle stå rett over hverandre i hht *"sist reviderte tegning"*.

Entreprenøren svarer dagen etter at også *han* har vært på byggeplassen og sett at det er noe som ikke stemmer. Han opplyser at han skal ha en samtale med arkitekten dagen etter, og at forbrukerne vil høre fra han da. Når det gjelder vinduene oppe opplyser han at disse ikke kan *"stå nærmere pga taket"* og at han derfor *"må se på løsningen"*.

Partene møtes 13. mars 2013. I det håndskrevne referatet som er ført i pennen av entreprenøren listes det opp en rekke forhold som ble diskutert, og hva man ble enige om. Referatet er signert av begge parter. I et punkt opplyses det at:

Venter på nye tegn. vedr. dør/vindu i ark. Det er bestilt ny 2 m dør

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 11. april 2013 der de informerer om at deres *"panelleverandør utsetter ankomsten 1 uke og starter da antageligvis mandag 22.04"*. Det fremgår videre at det er gjort en endring vedrørende *"duk i overgang tak/takark"*. Forbrukerne krever at entreprenøren pga dette sørger for å trykkteste huset på nytt.

Entreprenøren bekrefter dagen etter at han har avtalt endring med snekkerne vedrørende *"tak over inngang"*. Han opplyser for øvrig at han har sjekket en etablert løsningen i *"gavl mot tomt 23F"*, og funnet at den på *"begge sider er ok i hht klemming/tetting og fuktløsning"*.

Entreprenørens selger sender e-post til forbrukerne 24. april 2013 der hun viser til et avholdt møte som de har hatt med byggelederen på byggeplass, og at det der ble stilt spørsmål ved om *"alle endringer og uttrekk var ivare tatt"*. Selgeren opplyser at *det*, i hht kontraktsum og leveranse skal være i orden, med unntak for et rekkverk på balkong som forbrukerne enda ikke har fått fradrag for. Avtalen om rekkverket anføres gjort med byggelederen dagen før. Det opplyses at endringskontrakt vil bli sendt så snart selgeren har snakket med byggelederen om hva som ble avtalt.

Forbrukerne svarer samme dag. De opplyser at de i oppstartmøtet diskuterte med byggelederen og ga uttrykk for at de som sin utvendige kledning ønsket å benytte villmarkspanel, også til *"forkantbord og vindskier"*. I den forbindelse hevdes det at byggelederen ga uttrykk for at han ønsket at forbrukernes snekkere også skulle ta seg av *"gesimskasser etc"*. Dette opplyses nå gjort. Forbrukerne anfører imidlertid at *de* i utgangspunktet *kun* skulle levere og stå for *"utvendig panel og vindusomramming"*, mens entreprenøren skulle levere *"tak/takrenner og kasser"*. Nå krever de fratrekk for den jobben deres snekkere har gjort. Forholdet hevdes for øvrig også tatt opp i siste byggemøte.

Entreprenørens selger svarer 25. april 2013 at *"gesims og vindskier ikke er med i kontrakt"*, og hevder at dette også ble avtalt i møte *før* kontraktsmøtet. Dessuten viser hun til leveransebeskrivelsen. Forbrukerne anmodes om å vise til hvilke punkter i kontraktsdokumentene som viser at de har rett på å få levert *"gesims og vindskier"*. Hun er imidlertid likevel villig til å gi fradrag for forkantbord. Dette opplyses å ville bli gitt samtidig med fratrekket for balkongrekkverket.

Vedrørende hva som ble omtalt i oppstartmøtet med byggelederen, vises det til at dette møtet skulle *"avklare vår leveranse og hvor vårt arbeid evt. skal avsluttes"*. I den grad overstående ble diskutert i møtet, antar selgeren at det skjedde *"i forbindelse med om vår tidligere avgjørelse for avslutning av utvendige arbeider var rent praktisk ok"*.

Forbrukerne mottar 29. april 2013 faktura stor 10 630 fra et firma for behandling av kledning med *"ett strøk grunning + mellomstrøk 0507 sort beis"*.

Forbrukerne har søkt juridisk bistand, og deres advokat skriver til entreprenøren 26. juni 2013. Advokaten lister opp hvilke dokumenter han har mottatt, og opplyser at forbrukerne vil kreve dagmulkt for forsinket ferdigstillelse. Videre vil de kreve erstatning for manglende utført arbeid vedrørende en vinterhage som hevdes planlagt levert uisolert av entreprenøren, samt for entreprenørens anførsel om at gesimskasser ikke omfattes av hans leveranse. Det opplyses at de mangelfulle arbeidene allerede er utført, eller at de *vil bli* utført av forbrukernes engasjerte snekkere, men at utgiftene vil bli krevd refundert av entreprenøren i sluttoppgjøret. Vinterhagen hevdes dessuten ikke forskriftsmessig levert, ved at det ikke er etablert noe opplegg for ventilerings av denne.

Advokaten opplyser videre at den vesentligste mangelen gjelder dører og vinduer i 2. etasje. Der vises det til at alle dører er prosjektert og tegnet inn med høyde 2,1 meter, men at det ikke lot seg gjøre å montere dører høyere enn 2,0 meter. Det gjelder både for innvendige dører og balkongdør. På grunn av anført feil takhøyde opplyses det at også vinduer ved siden av balkongdør i 2. etasje måtte forskyves i forhold til det som var vist på tegning utarbeidet av entreprenøren. Dette anføres å være *"estetisk et minus"*. Hvordan det skal kompenseres må diskuteres mellom partene.

Årsaken til forsinkelse og mangler hevdes å være manglende oppfølging av byggeleder, noe som anføres å ha medført at forbrukerne har vært nødt til å bruke *"svært mye tid for å rettlede/korrigere utførende håndverkere og få aksept for å få gjort om igjen arbeider som har vært mangelfulle"*. Det opplyses at man senere, etter at boligen er stilt til disposisjon klar til overtakelse, vil komme tilbake med en nærmere presisering av de krav som ønskes fremmet.

Entreprenøren svarer 9. august 2013. Han opplyser at hans byggeleder er en av hans mest erfarne, og at vedkommende har overlevert *"en særdeles høy grad av ferdigstilte boliger med rett kvalitet til rett tid"*. Det vises til at det i løpet av byggeperioden har vært avholdt *"jevnlige byggemøter"* der det har blitt *"valgt/utarbeidet omforente løsninger og fremdrift"*, og at det ikke er noen grunn til å tro at byggelederen ikke har fulgt opp byggesaken. For øvrig opplyses det at krav om kompensasjon for tapt arbeidsfortjeneste ikke vil bli akseptert.

Entreprenøren bestrider at det foreligger grunnlag for dagmulkt, da han anfører at han har holdt seg *"innenfor kontraktens tidsfrister med vilkår"*. I den grad forbrukerne står ved sitt krav, anmodes det om at de dokumenterer grunnlaget.

Det bestrides at det foreligger noen feil med den leverte vinterhagen. Det anføres at en vinterhage er å betrakte som *"uisolert rom som normalt har naturlig ventilasjon"*, men at forbrukerne ikke ville ha *"slike ventiler"*. Entreprenøren opplyser at han ikke aksepterer å dekke forbrukernes egne arbeider.

Når det gjelder forholdene omkring dører og vinduer i 2. etasje opplyses det at saken ligger til vurdering hos ansvarlig prosjekterende, og at tilbakemelding vil bli gitt så snart svar foreligger. Entreprenøren understreker at han vil undersøke dette nøye, da han er opptatt av å levere *"rett kvalitet"*.

Forbrukernes advokat svarer 22. august 2013. Han opplyser at forbrukerne står fast ved at byggeledelsen har vært kritikkverdig i hele byggeperioden. Som ett eksempel hevdes det at det i pkt 2 i et byggemøtereferat fra 18. juni 2013 står at *"stillas står til etter sluttbefaring av tak"*. (Referatet ikke fremlagt for nemnda) Tross det hevdes det at 2 av entreprenørens håndverkere begynte å rive stillaset dagen etter. Arbeidet opplyses stoppet av forbrukerne som kontaktet byggelederen for kontrabeskjed til folkene.

Det opplyses videre at det ikke har skjedd noe vedrørende ferdigbefaring av taket, men at 2 andre håndverkere startet opp igjen med riving av stillaset 12. august. Også dette arbeidet opplyses å ha blitt stoppet av forbrukerne, med beskjed om at ferdigbefaring av taket først skulle skje. De ble bedt om å ta kontakt med byggelederen.

Det vises til at forbrukerne fortsatt ikke har fått noen beskjed om når taket skal befares, noe som anføres å vise dårlig byggeledelse. Dessuten stilles det spørsmålstegn ved fremdriften. Det hevdes at det opprinnelig var en forutsetning av befaringen skulle skje i løpet av sommeren 2013.

Advokaten opplyser for øvrig at forbrukerne har engasjert en bygningsingeniør/takstmann som har fått i oppgave å utarbeide en rapport vedrørende feil og mangler som *"han opplever at boligen har pr. dags dato"*.

Entreprenøren svarer 19. september 2013. Det opplyses bl.a. at *"ferdigbefaringer av bygg eller deler av bygg foretas til tider som er hensiktsmessig"*, og at *"viktigheten og tidspunktet for en slik befaring"* av taket i dette tilfellet har vært litt uklart. Det understrekes imidlertid at det er byggelederen som er *"legitimert til å være"* kontaktperson.

Vedrørende dagmulkt vises det til kontraktens pkt 9.5 og buofl §§ 17 og 18, og at forbrukerne ikke har gitt tilbakemelding om grunnlaget for et eventuelt krav. Det kreves svar om dette innen 27. september. Dersom slik redegjørelse ikke mottas, opplyses det at man anser kravet som frafalt.

Når det gjelder dører og vinduer i 2. etasje opplyses det at den situasjonen som man står over for er forårsaket av *"flere uheldige omstendigheter rundt tegningsrevisjoner og kundetilpasning"*. Entreprenøren viser til sin rett til å kunne rette en mangel i hht buofl § 32, men også sin rett til å la være dersom kostnadene ikke står i et rimelig forhold til det man oppnår, i hht buofl § 33. Det foreslås at det avholdes befaring på byggeplassen 4. oktober.

Advokaten svarer 26. september 2013 at forbrukerne *"definitivt ikke frafaller krav på dagmulkt"*. Størrelsen på kravet opplyses å bli gitt når bygget overleveres forbrukerne. Befaring 4. oktober aksepteres. Forbrukerne vil ha med takstmann. Entreprenøren svarer dagen etter at han *omgående* krever dokumentert grunnlaget for et krav om dagmulkt.

Det vises videre til at forbrukernes egeninnsatsperiode nærmer seg slutten, og det minnes om deres plikt til å varsle om fremdrift for egne arbeider og eventuell forsinkelse. Entreprenøren

etterspør slik tilbakemelding snarest slik at han kan få slutført sine arbeider samt søke midlertidig brukstillatelse.

Det avholdes befaring som planlagt 4. oktober 2013. Entreprenøren skriver et notat fra dette. Vedrørende dører og vinduer i 2. etasje beskrives hva som er gjort, men for balkongdør/sidevinduer opplyses det at det ikke foreligger andre alternativer enn de valgte. Entreprenøren opplyser imidlertid at han skal se på muligheten for å flytte de innvendige dørene tilbake til opprinnelig plassering slik at man oppnår høyden 2,1 m, selv han skriver at man under befaringen var enige om at *det* ikke så ut til å la seg gjøre.

Vedrørende befaring i 1. etasje opplyses det at balkongdør og sidevinduer *der* ikke er trekt sammen som i 2. etasje. Entreprenøren beskriver kommunikasjonen med forbrukerne og deres takstmann vedrørende forholdet, med bl.a. et spørsmål om det har vært diskutert å trekke også dør og vinduer nede sammen slik at det blir symmetri med de i 2. etasje. Det opplyses at forbrukerne reagerte med at det *"alltid hadde vært helt umulig å kommunisere med"* byggelederen, og at de *"uansett ville motsette seg utbedring"*. Forbrukernes takstmann opplyses å ha gitt uttrykk for at forbrukerne ville flytte inn, og at tiden således *"har gått fra oss"*.

Entreprenøren har videre med notater knyttet til øvrige forhold som takstmannen tok opp. Først gjelder det at innsettingen av dører og vinduer er noe forskjellig på bygget. Vinduer i hovedhuset opplyses innsatt forskjellig fra vinduer i vinterhagen. Dessuten opplyses det at balkongdør i 1. etasje er montert lenger ute i bindingsverket enn vinduene. Det opplyses at det ble avtalt at entreprenøren skulle kontrollere forholdene.

Videre opplyses det at ventilasjonsanlegget har blitt utsatt fra støv fra sag som stod ved aggregatet. Entreprenøren opplyser at han ga beskjed om at aggregatet uansett ville bli rengjort i hht leverandørens anvisninger.

Det opplyses at forbrukerne etterlyste foringer til vinduene, men at de ble orientert om at disse var trukket ut av leveransen.

Videre opplyses det at forbrukerne anførte at de ikke fikk plass til en ønsket garderobe i et soverom, men at rommet ble målt av taksmannen og funnet bygget i hht tegningene.

Et vindu i hallen opplyses skiftet, men at det oppstod et *"hull i vindtettingen"*. Dette skal utbedres.

Det opplyses til slutt at man ble enige om at entreprenøren innen utgangen av uke 41 har sjekket ut punktene, og laget en plan for utbedring av arbeider som ikke er utført i hht avtalen.

Forbrukernes advokat sender e-post til entreprenøren 9. oktober 2013. Han gjentar at han vil komme tilbake til spørsmålet om dagmulkt når arbeidene er slutført. Videre viser han til befaringen 4. oktober og anmoder om å få tilsendt *"rapport/notat"*. Entreprenøren oversender sitt overnevnte notat 10. oktober. Han opplyser at hans forslag til utbedringer vil bli sendt over i eget brev. For øvrig bemerkes det at det ser ut til at det ikke har pågått arbeider (*åpenbart av forbrukeren*) siden befaringen.

Entreprenøren sender brev til forbrukernes advokat 10. oktober, med henvisning til hans brev fra 26. juni og sitt eget notat fra 4. oktober. Han opplyser at det er foretatt kontrollmålinger

med hensyn til innsetting av dører og vinduer. I 1. etg hevdes vinduene riktig montert. Balkongdør opplyses trekt ut i bindingsverket for at dørbladet ikke skal *"slå i omrammingen utvendig"*. Entreprenøren opplyser at han vil trekke døra inn igjen slik at den får samme plassering som vinduene.

Også i gavl i 2. etg hevdes vinduene riktig montert i bindingsverket, etter at det er tatt hensyn til forbrukernes opplyste ønske om endring til tykkere utlekting, hensyntatt liggende kledning i gavler i 2. etg. Balkongdør med sidevinduer opplyses satt like langt ut i veggen som vinduer i gavl for å få lik innside i hele etasjen.

Vinduene i vinterhagen opplyses montert *"lengre ut i veggen siden det opprinnelig er tegnet 98 mm yttervegg"*. Dette anføres nødvendig for *"innfesting av vinduer"*. Likevel opplyses det at vinduene vil bli *"flyttet inn i veggen slik at det blir likt utvendig som hovedhuset"*. For øvrig vises det til tidligere korrespondanse samt leveransebeskrivelsens pkt 23-02 under *"Yttervegger"*:

Uisolerte vegger av tre leveres der det er prosjektert kald temperatursone på begge sider av veggen, som for boder, garasje og kaldt loft etc. 9 – 12 mm vindtett plate, 148 mm bindingsverk

Entreprenøren opplyser at han gjerne kan flytte balkongdør med sidefelt i 2. etg slik at de står like langt ute i veggen som vinduene i 1. etg. men han understreker at det vil medføre at de da står ulikt øvrige vinduer i 2. etasje, sett innenfra. Dette vil snarlig bli utbedret om det er ønskelig.

Når det gjelder manglende symmetri mellom dører og vinduer i 2. etasje, og balkongdør og vinduer i 1. etasje, hevder entreprenøren at befaringen 4. oktober viste at det var fullt mulig å trekke sidevinduene i hovedetasjen inntil balkongdøra slik som i 2. etasje. Han anfører at *"det er en god løsning og i tråd med ordlyden"* i hht advokatens brev fra 26. juni. Det opplyses videre at det ikke ser ut til å *"la seg endre"* at de innvendige dørene i 2. etasje har fått en høyde på 2,0 m fremfor inntegnet og kontraktfestet 2,1 m.

Vedrørende utførelse til vinduer og dører hevder entreprenøren igjen at dette er trukket ut av hans leveranse. Han anfører at det fremgår av beskrivelsens pkt 24-30 der det for *"Foringer og listverk"* ikke er angitt noen undertekst.

Entreprenøren opplyser at han snarest vil igangsette utbedringsarbeidene *"etter tilbakemelding som nevnt over"*. Der er det *kun* bedt om konkret beskjed vedrørende spørsmålet om balkongdør med sidefelt i 2. etasje ønsket flyttet slik at de står likt med øvrige vinduer i 2. etasje, sett innenfra.

Entreprenøren sender brev til forbrukernes advokat 24. oktober 2013 der han viser til overnevnte samt mail-korrespondanse med forbrukerne 20. og 23. oktober. (*Ikke fremlagt for nemnda*) Han påpeker at han ønsker å få til en omforent avtale for videre arbeider og en avslutning av tvistesaken. Det etterlyses tilbakemelding vedrørende utbedring og plassering av vinduer. Entreprenøren opplyser at han etter en totalvurdering fremsetter følgende forslag:

1. Det avholdes en befaring av takteking med beslagarbeider torsdag 31.10.13. Vi monterer lettstillase som sikring for denne befaringen på forhånd. Jeg nevner at det ikke nødvendigvis er vanlig praksis med egen befaring på taket, men at jeg ser det kan være imøtekommende i denne saken. Det føres en protokoll fra befaringen som signeres av begge parter, og eventuelle utbedringsarbeider gjøres uten ugrunnet opphold
2. Tiltakshaver oversender oss i løpet av neste uke en komplett oppstilling over hvilke arbeider for øvrig som ønskes utbedret

3. Etter at pkt 2 og 3 (*må åpenbart mene 1 og 2*) er utført vil vi utforme et forslag til avtale for løsning av saken. Det er naturlig at et slikt forslag fra oss diskuteres i et møte i etterkant. Et slikt møte ser jeg for meg kan være i uke 44

Det anmodes om tilbakemelding innen 28. oktober. Entreprenøren opplyser for øvrig at han anser det fullt mulig å få avsluttet klagesaken før overtakelsesforretningen. Han viser ellers til kontraktens pkt 6.5 og buofl § 49 vedrørende eventuell deponering av omtvistet del av vederlaget.

Entreprenøren avholder møte med forbrukernes advokat 5. november 2013. Formålet opplyses å ha vært å "*klarlegge problemstillingene*". I møtet får han overlevert et udatert notat utarbeidet av forbrukerne. Diverse forhold som omtales:

Feil med dørhøyde i 2. etasje. 2 m fremfor 2,1 m.

Størrelsen på en bod i 2. etasje hevdes først "*betraktelig redusert pga feilprosjektert ventilasjonsanlegg*". Det hevdes at det opprinnelig skulle vært levert en vegghengt modell. Denne måtte imidlertid skiftes til en større gulvmodell, da opprinnelig kapasitet og plassering ikke var akseptabel. Aggregatet ble først plassert midt på gulvet, men ble flyttet etter diskusjon, ellers "*hadde hele boden vært ødelagt*".

Gesimskasser hevdes å skulle vært levert av entreprenøren. Forbrukerne opplyser at de måtte leie inn andre for å utføre arbeidet. Kostnad kr 72 750 inkl mva, materialer og overnattingsutgifter.

Forbrukerne anfører at en vinterhage *skal* være isolert slik at den kan brukes hele året, i motsetning til en hagestue som er uisolert. Den leverte vinterhagen hevdes dessuten å ha feil dimensjon på bindingsverket i hht leveransebeskrivelsen.

Det hevdes at entreprenøren har bekreftet at han vil dekke kostnadene med bakforinger. Utvendig lekting under vinduer opplyses "*for tett opptil vinduene så det ikke er plass til vannbrett*". Dermed angis det at det "*her må skjæres/justeres på alle vinduer*". Kostnadene kreves dekket av entreprenøren.

Det vises til at ventilasjonsanlegget stod utildekket "*midt i flisspruten*" fra snekkernes sag. Hevdes at entreprenøren "*ved forrige befarings sa at dette skulle skiftes ut med et nytt*".

Forbrukerne viser til at deres egeninnsatsperiode skulle starte 6. mai 2013. (*I hht deres kopi av sjekklista fra oppstartmøtet*) De hevder at entreprenøren ikke ble ferdig med sine arbeider slik at de kunne starte som avtalt. Dermed måtte de stadig utsette oppstarten for flere innleide "*forskjellige håndverkere/entreprenører*". De hevder at byggelederen lovte å "*kjøre på med overtid og flere folk*" men at "*ingenting skjedde*". Dette opplyses å medføre at uteområdet ikke kan ferdigstilles før vinteren, da gravefirmaet egentlig skulle "*starte i vår*".

Forbrukerne anslår at de har brukt ca 165 timer på egen byggeledelse/oppfølging av mangler underveis, der entreprenørens byggeleder hevdes å ha sviktet. Dette hevdes å ha gått ut over egen jobb i oppgitt firma. En rekke oppståtte feil/mangler listes opp.

Det hevdes at den byggesøknaden som opprinnelig ble innsendt av entreprenøren hadde feil oppgitte arealer, og at *det* i forbindelse med byggesøknad for garasje medførte en ekstra kostnad stor kr 7 861 for ny søknad. I overnevnte notat fra entreprenøren, forfattet