

Protokoll i sak 744/2014

for

Boligtvistnemnda

03.09.14

Saken gjelder: Diverse reklamasjoner på leveranser og utført arbeid

1. Sakens faktiske sider

Forbrukerne skal få bygget en enebolig på egen tomt. De er i samtale med entreprenøren som 10. februar 2012 innhenter pris stor kr 16 375 på bunnledningene til boligen. Entreprenøren sender han *"Prisoverslag grunnarbeid og plate på mark"* 19. februar 2012. Samlet prisoverslag grunnarbeider er kr 327 194. Av denne utgjør *"Gravearbeid"* kr 150 000, men for denne posten tas det forbehold om et mulig større avvik enn 15 % (*åpenbart med referanse til buofl § 41 tredje ledd*) pga usikkerhet knyttet til hvor mye stein og singel som vil medgå. Dessuten påpekes det at *"rør, ledninger og minirenseanlegg ikke er medtatt"*, og at dette derfor vil bli fakturert etter *"medgåtte timer og materialforbruk"*. Begge parter har signert på fremlagt kopi.

Entreprenøren sender 21. februar 2012 forbrukerne *"Pristilbud ny bolig"* stort kr 2 003 270. Grunnarbeid og plate på mark er *ikke* inkludert. Tilbudet opplyses basert på en konkret tegning datert 6. november 2011, (*ikke fremlagt for nemnda*) samt *"standard byggebeskrivelse"* med unntak for en liste som spesifiserer enkelte tillegg/fratrekk. Det opplyses spesielt at det er kalkulert med at *"kjøkkeninnredning inkl montering utgjør kr 58 217"*. Fremlagt *"Byggebeskrivelse etter TEK10"* er datert april 2009. Den er signert av partene 20. februar 2012.

I beskrivelsens pkt 5.1 fremgår det at *"varmeutstyr ikke inngår"*, men entreprenøren innhenter eget tilbud på *"Varme m/el-kassett"* 6. mars 2012. Pris kr 85 625.

Partene inngår 8. mars 2012 *"Kontrakt på planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukers tomt"*. Vederlaget avtales i pkt 6.1 til kr 2 003 270, dvs i hht overnevnte tilbud fra 21. februar. I pkt 19 opplyses det at entreprenøren:

...antakelig skal utføre grunnarbeidet når tele og telerestriksjoner er opphevet våren 2012. Dette skal eventuelt utføres som regningsarbeid på grunn av usikkerhet om hvor mye masse som må skiftes ut. Forbruker tar en avgjørelse om hvem som skal utføre grunnarbeidet senest 4 uker før oppstart

Overnevnte signerte leveransebeskrivelse er medtatt blant opplistede vedlegg i pkt 20. *Det* er også pristilbudet fra 21. februar.

han er *"forbi stadiet"* der han kan få gjøre flere forsøk. Gjenstående forhold listes opp, dokumentert med bilder.

Forbrukerne forfatter 21. mai 2013 et omfattende reklamasjonsbrev med 13 punkter som sendes entreprenøren. Fra innholdet:

1. Klargjøring uteplass

Det vises til tidligere innsigelser vedrørende pris og omfang, mens det nå reklameres på utført arbeid. Det anføres at entreprenøren visste at det skulle legges belegningsstein i hht vedlagt skissetegning, og at *det* krever *"bærelag, komprimering og lignende"*. Slik situasjonen nå er, hevdes det at nivået på området varierer *"fra sør, øst og vestsiden på huset"*. I tillegg vises det til at det er et motfall på 9 cm inn i mot grunnmuren. Dette er også illustrert med fotografi. Forbrukerne opplyser at de ikke har tiltro til at entreprenøren kan foreta noen tilfredsstillende utbedring, og at de derfor vil innhente pris fra andre for oppretting av anført feil. De forventer at entreprenøren skal dekke kostnaden i sin helhet, eller alternativt kreditere beløpet på en oppgitt faktura.

2. Innvendig avløpsinstallasjon og kloakklukt fra sluk i 2. etasje

Forbrukerne viser til e-post fra 2. mai 2013 (*ikke fremlagt for nemnda*) der de reklamerte på at vannlåsen til sluket under badekaret i 2. etasje tømmes for vann etter at man har trukket i toalettet 3-5 ganger. Resultatet opplyses å bli kloakklukt i hele huset. De viser til § 15-7 i byggeforskriften TEK10 der det for *"Innvendig avløpsinstallasjon"* pkt 2c heter at:

Avløpsinstallasjon skal ha minst én lufteledning ført til det fri uten vannlås, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av annen løsning.

:

Veiledningsteksten:

Lufteledningen for avløpssystemet føres til det fri over øverste installasjon, blant annet for å sikre at vannlåsene fungerer tilfredsstillende.

Entreprenøren opplyses å ha svart at han har benyttet angjeldende løsning, uten etablering av lufteledning over tak, i flere år med bare god erfaring. Hans argument opplyses å ha vært at *"vi har alt i den varme sonen og slipper problemer med kondens – igjen-ising og eventuelle lekkasjer i takgjennomføring"*. Også rørlegger skal ha opplyst at det ikke er noe krav om lufting ført over tak. Forbrukerne anfører imidlertid at forholdet representerer en betydelig mangel, da det er etablert innvendig lufting via ventil i huset, i tillegg til at vannlåsene ikke fungerer tilfredsstillende. De opplyser at de forventer at entreprenøren fremlegger dokumentasjon på at levert løsning tilfredsstiller overnevnte § 15-7 i TEK10, og at dette verifiseres av en uavhengig 3. part, for eksempel SINTEF Byggforsk. Alternativt kreves etablert lufting til det fri.

3. Lydisolasjon ved vegghengt toalett i 2. etg.

Forbrukerne viser til § 13-6 i TEK10 pkt 2:

Der det forventes særlig høyt lydnivå, skal særskilte lydisolerende tiltak vektlegges i prosjektering og utførelse.

Videre viser de til § 13-7 om at:

(1) Skille mellom brukerområder skal ha lydisolerende egenskaper som sikrer tilfredsstillende lydforhold med hensyn på luftlyd i brukerområder og på omliggende arealer.

(2) Byggverk skal prosjekteres og utføres slik at lydnivå fra trinnlyd og strukturlyd fra et brukerområde dempes slik at andre brukerområder sikres tilfredsstillende lydforhold.

Overnevnte hevdes ikke tilfredsstilt ved at de som eventuelt sover våkner på grunn av høyt lydnivå når det trekkes i toalettet i 2. etasje. Forholdet anses som en mangel som forventes utbedret av *"en faglært"*.

4. Ventilasjon

Forbrukerne opplyser at man våkner opp til *"død luft"* i soverom i 1. og 2. etasje, og at det der er et sterkt behov for frisk luft. Det vises til § 13-2 i TEK10 pkt 2:

Soverom skal tilføres minimum 26 m³ friskluft pr. time pr. sengeplass når rommet eller boenheten er i bruk.

mens det i pkt 1 heter at:

Boenhet skal ha ventilasjon som sikrer en gjennomsnittlig frisklufttilførsel på minimum 1,2 m³ pr. time pr. m² gulvareal når rommene eller boenheten er i bruk og minimum 0,7 m³ pr. time pr. m² gulvareal når rommene eller boenheten ikke er i bruk.

Forbrukerne krever dokumentasjon på at overnevnte krav er tilfredsstilt. De forventer at det foretas måling av en uavhengig 3. part.

5. Vinduer

Forbrukerne viser til at de mot en tilleggskostnad bestilte vinduer med en spesiell type soldempende glass. Dempingen opplyses å skulle være 59 %. De betviler imidlertid at dette er levert da de opplevde huset som en badstue etter at de kom hjem etter en pinsehelg. De opplyser at de forventer å få dokumentasjon på hva som er levert. Alternativt krever de at det betalte tillegget stort kr 10 560 krediteres.

6. Lister på baderom

Forbrukerne anfører at de leverte listene ikke tåler fuktighet. Et fotografi viser sprekkdannelse og malingsavskalling. Det forventes utbedring av faglært tømmer, eller alternativt en økonomisk kompensasjon som tilsvarer kostnaden med utskifting.

7. Veggpanel i trapp

På et vist fotografi er det avmerket 4 punkter der det opplyses at entreprenøren har brukt akryl eller tilsvarende fugemasse for å dekke over skader i panelplatene. Det forventes utbedring av faglært tømmer.

8. Diverse VVS

Med henvisning til punktet om sluk som tømmes for vann, har forbrukerne kopiert inn en nedfotografert e-post fra 10. mai 2013. Der opplyses det bl.a. at:

Slukleverandøren sender ny forstreket innmat og da regner jeg med at vi har løst dette problemet

Det opplyses at innmaten fortsatt ikke er skiftet.

En dusjdør i 2. etasje hevdes opprinnelig montert opp ned, noen som anføres å ha medført at *"subbelist er ødelagt"*, i tillegg til at det har blitt striper på gulvfliser. Det erkjennes at døra ble snudd, men det hevdes at det nå på utsiden av døra er *"et betydelig kalklag som ikke lar seg fjerne"*.

Den andre dusjdøra hevdes å *"henge"* så mye at den ikke kan åpnes.

Dusjhjørnet i 1. etasje hevdes å *"lekke som bare det"* både mot vegg og ut i rommet via flisfuger.

Overnevnte forhold forventes utbedret av rørlegger snarest.

9. Terrasse

Forbrukerne viser til pkt 1 i § 12-11 i TEK10:

Balkong og terrasse mv. skal ha tilfredsstillende sikkerhet og brukskvalitet.

Kravet hevdes ikke oppfylt da det anføres å være *"biter av armering som stikker opp rundt hele kanten av terrassen"*. Et fotografi viser forholdet som hevdes tatt opp flere ganger, bl.a. ved overtakelsen. Der vises det til pkt 8 om at

Kunde etterlyser blekk-avslutning på betongplate terrasse. Dette går under overslaget på grunnmuren og faktureres når det er utført

Det forventes snarlig utbedring av faglært personell.

10. Overtakelsesprotokoll

Det vises til pkt 7 i protokollen om at:

Betongsøl på grunnmurselement fjernes. Plate på ringmurselementet festes. Løvsamlere til takrenner mangler

Frist for utbedring 15.05.13 og avtalt tilbakeholdt beløp kr 5 000. Forholdet hevdes ikke utbedret, og det forventes at *det* skjer snarest.

11. Innvendig trapp

Forbrukerne viser til pkt f) i § 12-16 i TEK10:

Fri bredde i trapp skal være minimum 0,9 m og fri høyde minimum 2,1 m. Trapp internt i boenhet skal ha fri bredde på minimum 0,8 m og fri høyde på minimum 2,0 m.

De anfører at den leverte trappa kun har en fri bredde på 0,75 m på det smaleste, slik at de bl.a. ikke klarer å få en sofa som er kjøpt opp til 2. etasje. Forholdet hevdes å utgjøre en mangel.

12. Arkitekt

Det vises til at entreprenøren på sine hjemmesider reklamerer med at *"man i samarbeid med våre arkitekter får akkurat det huset du vil ha"*. Forbrukerne ber om å få en bekreftelse på at deres hus *"er gjennomgått av en faglært arkitekt"*.

13. Kjøkken

Forbrukerne viser til at de i lengre tid har hatt *"en sak"* med kjøkkenleverandøren vedrørende utbedring av feil og mangler forårsaket av monteringen. 5 gjenstående forhold listes opp. Forbrukerne krever om økonomisk kompensasjon for disse, begrunnet i at de kjøpte kjøkkeninnredningen via entreprenøren, og ved at han også ordnet med montering. De viser til fotodokumentasjon.

Kjøkkenleverandøren informerer entreprenøren 22. mai 2013 om "konflikten" med forbrukerne, og at de ikke aksepterer tilbudt kompensasjon stor kr 2 500, men krever et høyere, men ikke angitt beløp. Leverandøren understreker at hans policy er å utbedre fremfor å gi økonomisk kompensasjon, og informerer om at han vil ta kontakt med forbrukerne over helgen.

Entreprenøren sender 22. mai overnevnte klagebrev fra forbrukerne, datert 21. mai, til sitt kjedekontor, med spørsmål om "*hva gjør vi med dette?*". Også trappeleverandøren får kopi. Sistnevnte svarer samme dag at det ikke er noe galt med den leverte trappa, da bredden skal måles "*fra veggen på høyre side og på innsiden av forvangegeledet*". Det opplyses at intensjonen med TEK10 var at fri bredde skulle måles mellom håndlistene, men at direktoratet ikke klarte å "*gjøre om måleskissene i veiledningen selv etter flere purringer fra produsentene*". Kopi av et brev fra bransjeorganisasjonen Norsk Trevare ettersendes i egen e-post. Dermed anføres det at alle må forholde seg til det som ligger tilgjengelig ute på nett, samtidig som det uttrykkes tvil om det vil komme noen forskriftsendring. Fri bredde målt i hht overstående opplyses å være 870 mm i forbrukernes bolig, mens utvendig bredde er 910 mm. Siste mål viser på trappetegning.

Vindusleverandøren bekrefter 23. mai 2013 at han *har* levert soldempende glass som bestilt, og at dette "*reduserer 59 % av solvarmen*". Ordrebekreftelsen vedlegges.

Kjøkkenleverandøren sender e-post til forbrukerne 29. mai 2013 der han lister opp sine forslag til løsning på de forskjellige forholdene forbrukerne har reklamert på. Dersom ikke utbedringer ønskes, tilbys en total økonomisk kompensasjon stor kr 6 000 som et "*endelig tilbud*". Beløpet vil i så fall bli kreditert entreprenøren da kjøkkeninnredningen er kjøpt gjennom *han*, slik at de må få pengene tilbakeført derfra.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 6. juni 2013 der de spør om han kan komme innom en dag å justere en ytterdør som er vanskelig å lukke. Entreprenøren svarer dagen etter at han skal gjøre det. Samtidig opplyser han at han kan "*skifte lista på badet*". Han spør også om "*kloakklukta*" har blitt borte nå, og om ventilasjonsleverandøren har vært å sett på anlegget. Forbrukerne svarer omgående at kloakklukta er borte, men at det fortsatt er problemer med "*vakuum og manglende utlufting på toalettet*". Dette opplyses å medføre at "*vannspeilet i toalettet surkler (synker) når man drar ned*". Ventilasjonsleverandøren opplyses å ha sett på opplegget, og at han fant at ventil på soverom kun var "*innstilt på en person*", og at *det* var årsaken til dårlig luft. For øvrig opplyses det at viftehastigheten ble justert opp slik at det nå er bedre luft over alt.

Entreprenøren svarer 7. juni at det ser ut til at man må gjøre noe med problemet i toaletterommet. Han vil komme tilbake til forholdet neste uke.

I e-post 11. juni 2013 opplyser entreprenøren at han har hatt et møte med rørleggeren, og at de der ble enige om en utbedringsmetode vedrørende lufting av klosett. Det anføres at det normalt er tilstrekkelig med "*en lufting på kloakken*", men at det nå vil bli etablert *en* til. For å være sikker på at dette vil fungere opplyses det at veggen mot et soverom må åpnes slik at den ekstra luftingen kan kobles på samme stamme som WC, og føres over tak. Det poengteres at det ikke er noe forskriftskrav til lydisolering, men entreprenøren opplyser at han likevel vil montere 2 lag med gipsplater for lyddemping, forutsatt at det er plass til det. Etter platemontering vil maler bli engasjert. Entreprenøren spør hva forbrukerne mener om at arbeidet utføres når de har ferie.

Forbrukerne svarer samme dag at dersom *"man først skal lage lufting over tak – skal all lufting være over tak og ikke bare på WC i 2. etasje"*. De hevder *det* er i hht til *"loven"*, og påpeker at det her dreier seg om et nytt hus. De avviser at arbeidet kan gjøres i ferien, da de ikke vil slippe til folk de ikke stoler på, derfor foreslås heller august. Det kreves tildekking og vasking etter utført arbeid.

Entreprenøren svarer 11. juni 2013 på forbrukernes reklamasjoner/krav fremsatt 21. mai.

1 Klargjøring uteplass

Entreprenøren opplyser at han fikk en skriftlig *"innsigelse"* fra forbrukerne 10. desember 2012 der de skriver at han *"kom til ferdig utgravd plass"*. (*Skrivet ikke fremlagt for nemnda, men dette er samme dag som overtakelsesforretningen ble gjennomført*) Entreprenøren viser til at han har *"lagt duk, lagt ut pukk, avrettet, komprimert, lagt ut isolasjon og lagt ut litt subbus på isolasjonen slik at den skulle ligge rolig inntil belegningsstein kommer på plass"*. Det opplyses at det på det sør-østre hjørnet måtte graves ut ekstra for å få isolert med 120 cm utenfor området som skal ha belegningsstein. Entreprenøren opplyser at han ikke avrettet topplaget fordi han fikk beskjed fra 2 navngitte personer (*den ene en av forbrukerne*) om at den ene av dem skulle gjøre ferdig gårdsplassen med plen og belegningsstein våren 2013. Det vanligste anføres å være at man først setter ned kantstein i riktig høyde før man så foretar avretting på begge sider av denne. Entreprenøren opplyser at han antar at terrenget nå er *"forholdsvis riktig for kantstein"*, men det påpekes at det finnes mange typer og dimensjoner å velge mellom. Det påpekes at det *kun* er gitt *"et prisoverslag på grunnarbeidet og plate på mark"* og at det derfor faktureres i hht medgått tid og materialforbruk. I den grad forbrukerne krever at det skal gjøres mer, opplyser entreprenøren at han anser det som tilleggssarbeider.

2. Innvendig avløpsinstallasjon og kloakklukt fra sluk i 2. etasje

Det opplyses at rørleggeren har *"satt inn forsterket vannlås i sluket"*, men at det må gjøres mer siden *det* ikke fungerer. Utbedring beskrives i hht e-posten samme dag. Etter platemontering vil maler bli engasjert, slik at forbrukerne ikke får noen utlegg med utbedringen. (*Forbrukerne har 9. august 2013 dokumentert maling- og tapettype*)

3. Lydisolasjon ved vegghengt toalett i 2. etg.

Entreprenøren viser til at veiledningen til TEK10 viser til Norsk standard NS 8179 *"Lydforhold i bygninger"*, og anfører at klasse C er *"normal hvis ikke annet er bestilt"*. Standarden opplyses ikke å stille krav til lydnivå internt i boenhet i klasse C. Entreprenøren bestrider at et toalettrom internt i egen bolig skal kunne betraktes som et rom *"der det forventes særlig høyt lydnivå"*, jfr § 13-6 i TEK10. Forskriftens tekst i § 13-7 hevdes kun å gjelde mellom separate boenhet.

4. Ventilasjon

Det vises til at ventilasjonsleverandøren har sjekket og justert anlegget. Verdiene i forskriften anføres å være minimumsverdier, men det monterte opplegget hevdes å ha *"betydelig bedre kapasitet enn dette"*.

5. Vinduer

Entreprenøren vedlegger overnevnte bekreftelse fra vindusleverandøren om at det *er* levert soldempende glass som bestilt og betalt for.

6. Lister på baderom

Entreprenøren opplyser at han aksepterer reklamasjonen og vil sørge for at forholdet "ordnes". Han viser imidlertid til at *"det er vanlig at alle mindre ting tas på 1-årsbefaringen"*.

7. Veggpanel i trapp

Entreprenøren opplyser at han aksepterer reklamasjonen og vil sørge for at forholdet "ordnes". Han viser imidlertid til at *"det er vanlig at alle mindre ting tas på 1-årsbefaringen"*.

8. Diverse VVS

Det opplyses at rørleggeren er innstilt på å *"få orden"* på de oppgitte forholdene, men at den ødelagte subbelista *"ikke har kommet enda"*. Det purres omgående på denne.

9. Terrasse

Entreprenøren påpeker at han kun har levert en *"grovstøp"*, og at han har forstått det slik at forbrukerne skal legge fliser på gulvet. En løsning med *"blekk eller beslag over kantforskaling"* hevdes ikke å være noen god løsning fordi et beslag har skarpe kanter. Derfor anbefales heller bruk av *"trappenese"*. Dersom forbrukerne ikke skal flislegge foreløpig tilbyr entreprenøren seg å skru på et impregnert terrassebord over den stygge overgangen, men han påpeker at heller ikke *det* er noen god løsning fordi det blir en forhøyning som det lett kan snubles i. Det påpeker igjen at det *kun* er gitt *"et prisoverslag på grunnarbeidet og plate på mark"* og at det derfor faktureres i hht medgått tid og materialforbruk. I den grad forbrukerne krever at det skal gjøres mer, opplyser entreprenøren at han anser det som tilleggsarbeider.

10. Overtakelsesprotokoll

Det opplyses at *"løvsamlere har kommet nå"*, og det beklages at det har tatt så lang tid.

11. Innvendig trapp

Entreprenøren vedlegger overnevnte uttalelse fra trappeleverandøren og hans bransjeorganisasjon.

12. Arkitekt

Entreprenøren anfører at boligen er planlagt i samarbeid med forbrukerne, og at den er prosjektert i hht gjeldende lover og forskrifter. Dessuten opplyser han at han har sentral godkjenning for arkitektur og byggeteknisk prosjektering.

13. Kjøkken

Overnevnte redegjørelse fra kjøkkenleverandøren, inkludert kopier av partenes kommunikasjon via e-post, vedlegges. Det vises til at leverandøren gjerne vil *"ordne opp slik at dere blir fornøyd"*.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 26. august 2013 der de uttrykker bekymring for husets tetthet når entreprenøren nå skal *"opp på loftet og bryte plast/fuktsperre"*. Før arbeidet igangsettes krever de derfor at:

1. entreprenøren utarbeider en detaljert plan for hvordan jobben skal gjennomføres og hvordan man skal sikre en tett plast/fuktsperre. Planen skal gjennomgå av en uavhengig 3. part og godkjennes *før* arbeidet starter for å sikre at beste/anbefalte fremgangsmåte følges
2. det skal utføres trykktest av boligen etter at arbeidet er gjort for å dokumentere tilfredsstillende tetthet i hht krav/anbefalinger. Testen skal utføres av uavhengig 3. part
3. alt arbeid skal dokumenteres med bilder og fremlegges ved avsluttet arbeid
4. entreprenøren skal stille utvidet garanti knyttet til tetthet/kondens/ventilasjon. Garantidokumentet må fremlegges

før arbeidet starter

Entreprenøren svarer 5. september 2013. Han beklager at det har tatt tid å få svart, men opplyser at *det* skyldes at han måtte søke eksterne råd fordi forbrukerne krav "*er såpass store*". Han viser til at han både innehar mesterbrev og sentral godkjenning, og anfører at det er urimelig å kreve at *han* skal engasjere noen for uavhengig 3. parts kontroll. Dessuten anføres han at han ikke er forpliktet til å dekke kostnaden. Dersom forbrukerne krever slik kontroll, så opplyses det at de selv må dekke kostnaden.

Vedrørende trykktest opplyser entreprenøren at han selv har utstyr og kompetanse for å gjennomføre testen. Kravet om at denne utføres av en uavhengig 3. part betegnes som "*urimelig*" og avvises. Dersom forbrukerne skulle tvile på tettheten etter utført arbeid, vises det til at de selv står fritt til å engasjere andre for måling. I den grad det da eventuelt avdekkes avvik i hht forskrift vil utbedring bli foretatt, samtidig som forbrukernes utgift til måling vil bli dekket. Forbrukerne anbefales å være til stede når entreprenøren foretar sin måling.

Utførelsen av arbeidet opplyses å bli dokumentert i hht internt KS-system med sjekklister og eventuell bildedokumentasjon "*der dette er pålagt*".

Kravet om utvidet garanti avvises med at det er urimelig og kreve slik ut over den som er stilt i hht bustadoppføringslova.

Entreprenøren anmoder om raskt svar vedrørende når han kan få starte utbedringsarbeidet.

Forbrukerne svarer 9. september 2013. De står fast ved kravet om 3. partskontroll, begrunnet i at entreprenørens fagbrev og sentral godkjenning ikke er til hinder for at det gjøres feil, og fordi de tidligere i prosessen hevder å ha opplevd "*kontraktsbrudd, svindelforsøk og brudd på flere lover/forskrifter*". Dessuten anføres det at entreprenøren har vist liten vilje til å rette opp feil. I den avkrevde planen vil de for øvrig også vite hvilke rom som blir berørt, og om det skal settes inn loftsluke eller lignende.

Kravet om uavhengig kontroll knyttet til trykktest anføres hjemlet i § 14-2 *Obligatoriske krav om uavhengig kontroll* i SAK10 der det heter at:

Det skal gjennomføres uavhengig kontroll i samsvar med § 14-6 av fuktsikring ved bygging av våtrom i boliger, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd litra a) og b), og med lufttetthet i nye boliger.

Vedrørende kravet om dokumentasjon anføres det at dokumentasjon som tidligere er mottatt har vært mangelfull og dårlig. Det kreves derfor nå at arbeidet skal dokumenteres med bilder som sikkerhet for at arbeidet blir utført i hht gjeldende lov og forskrift.

Kravet om utvidet garanti opprettholdes.

Entreprenøren skriver til forbrukerne 25. september 2013 der han anfører at utbedringen av forholdet med lufting for kloakk for *han* er "*en enkel reklamasjonsjobb på linje med å skifte listene på baderomsvinduet*". Han opplyser at han ønsker å foreta utbedringen snarest, men at problemet er at forbrukerne "*stiller en masse urimelige krav som fordyrer veldig*". Verken *han* eller rørleggeren vil ta tilleggskostnadene. Vedrørende forbrukernes henvisning til reglene i SAK10 § 14-2 vises det til at disse først trådte i kraft 1. januar 2013, og at det er tiltakshaver som fra da av hadde plikten til å engasjere kontrollfirmaet.

Entreprenøren opplyser at det kun er veggen i soverommet mot badet som skal åpnes, mens badet ikke berøres. Han opplyser videre at han gjerne tar en gjennomgang med forbrukerne før igangsettelsen, og at forbrukerne gjerne kan engasjere en 3. part om de ønsker det, mot at de selv dekker kostnadene.

Entreprenøren anfører at det nå foreligger 3 muligheter:

1. 2 navngitte personer gjennomgår utførelsen sammen med forbrukerne og blir enige med dem om oppstartdato og ferdigstillelsesdato
2. Det engasjeres en person til å megle som tidligere opplyses foreslått
3. Saken prøves for Boligtvistnemnda

Entreprenøren purrer på svar i e-post 2. november 2013, med henvisning til sin rett til å få rette en mangel i hht buofl § 32. Det anmodes om svar innen 25. september.

Forbrukerne svarer 4. november. De påpeker at de ikke motsetter seg at entreprenøren skal få rette, men at de krever at jobben og betingelsene knyttet til dette avtales skriftlig før utførelsen. Overnevnte betingelser og krav opprettholdes. De avviser at arbeidet kan likestilles med det å skifte lister på baderomsvindu, da entreprenøren tidligere har opplyst, i en fremlagt kopi av en e-post fra 13. juni, at arbeidet er planlagt å ta 6 dager.

Forbrukerne fremlegger også kopi av en e-post fra rørleggeren fra 10. mai 2013 der han omtaler *"problemer med kondens – igjen-ising og eventuelle lekkasjer i takgjennomføring"* når man skal ha lufting over tak. Det vises videre til en e-post fra entreprenøren fra 27. august 2012 der han påpeker at *"plasten ikke kan punkteres"* hvis/når downlights skal monteres. Forbrukerne opplyser at de derfor fortsatt lurer på hvordan entreprenøren kan etablere lufting over tak uten at fuktsperren punkteres, og det oppstår risiko for kondens, ising og lekkasjer. For å underbygge *"enkeltheten av jobben"* ber de entreprenøren fremlegge dokumentasjon som viser hvor stor andel av de boligene han har levert som har fått lufting over tak i hht TEK10.

Forbrukerne erkjenner at deres krav om uavhengig 3. partskontroll kan ses på som urimelig. Derfor frafalles kravet, mens de øvrige opprettholdes. Vedrørende krevd plan for gjennomføring av arbeidet fremsettes det nå en detaljert liste over hva denne skal inneholde.

Med henvisning til buofl § 35 kreves det at entreprenøren skal dekke *"tapt arbeidsfortjeneste for de 6 arbeidsdagene jobben skal ta, da vi må ta permisjon uten lønn"*. Beløpet oppgis til kr 16 755.

Det anmodes om svar innen 1 uke. Dersom kravene avvises, opplyses det at saken vil bli fremmet for Boligtvistnemnda.

Entreprenøren svarer 11. november 2013 at han mener saken er så fastlåst at det for begge parter er best at den fremmes for nemnda.

Det avholdes ett-årsbefaring 22. januar 2014. I protokollen, signert av begge parter, listes det opp 7 forhold som skal utbedres, 5 av dem innen 15. februar. Ingen av punktene berører forhold nemnda skal behandle.

Forbrukerne fremmer sak for Boligtvistnemnda 10. mars 2014. De tar kun opp forholdet med lufting over tak. Dette kreves gjennomført, men i hht overstående fremsettes det betingelser om:

1. En plan for gjennomføring som skal opplyse om:
 - hvilke rom som berøres
 - hvordan løses manglende lufting på toalett i 2. etg?
 - hvordan skal man få lufting over tak uten at fuktsperren brytes?
 - hvordan skal dere unngå kondens, ising og lekkasje?
 - hvilket malerfirma benyttes?
 - hvilket vaskebyrå benyttes?
2. Trykktest etter ferdigstillelse, der de selv vil være til stede
3. At arbeidet dokumenteres med bilder
4. At garantien utvides slik at den gjelder fra 5 år etter avslutning av denne reklamasjonssaken
5. At entreprenøren dokumenterer hvor stor andel av hans leverte boliger etter TEK10 som har fått lufting over tak i hht gjeldende lover/forskrifter
6. At entreprenøren dekker tapt arbeidsfortjeneste stor kr 16 755 for de 6 dagene arbeidet er tenkt å ta

Entreprenøren gir tilsvaer til nemnda 27. mars 2014. Han viser til utført forsøk på å bedre forholdet omkring sluket ved å sette på en slukforsterker, men at dette ikke ga ønsket resultat, og at det derfor nå i samarbeid med rørleggeren er planlagt å etablere ekstra lufting over tak. Entreprenøren viser igjen til at veggen mot et soverom må åpnes for komme til den avløpsstammen som det aktuelle klosettet er tilkoblet. Han opplyser at han hadde planer om å starte arbeidet etter skolestart i 2013, men at dette stoppet opp da forbrukerne fremmet sine krav om bl.a. 3. parts kontroll 26. august, i tillegg til de 4 første av de overnevnte punktene i klagen for nemnda.

Vedrørende kravet om at han skal dekke anført tap knyttet til tapt arbeidsfortjeneste opplyser entreprenøren at han ikke kan forstå nødvendigheten av at forbrukerne eller en av dem *må* være hjemme når arbeidet utføres. Dermed avvises kravet.

Entreprenøren anfører at *"dette har vært en byggesak med mange diskusjoner"*, og at forbrukerne *"har stilt mange krav som vi ikke er enige i"*, samt *"kommet med to innsigelser"*. (Sikter trolig til tvisten omkring grunnforhold og kravet om kreditering knyttet til det, samt forholdet med sluket og lufting over tak")

Entreprenøren tar for seg de 10 punktene opplistet i overtakelsesprotokollen, og redegjør for som har skjedd vedrørende disse. Stikkordsmessig:

1. Forbrukerne fått kr 6 000 fra kjøkkenleverandøren. De har imidlertid *ikke* frigjort tilbakeholdt beløp kr 5 000. Skulle vært gjort
2. Forholdene utbedret og tilbakeholdt beløp kr 10 000 frigjort
3. Forholdene utbedret og tilbakeholdt beløp kr 2 000 frigjort
4. Utført
5. Utført
6. Utført og tilbakeholdt beløp kr 5 000 frigjort
7. Utført men tilbakeholdt beløp kr 5 000 *ikke* frigjort (Krav om fjerning av betongsøl på grunnmurselement, at plate på ringmurselement festes, og at løvsamlere til takrenner leveres)
8. Enighet *ikke* oppnådd. (Forbrukerne krever levert beslagløsning ved terrasse)
9. Enighet *ikke* oppnådd. (Omtvistet beløp opplyses å være kr 15 245)
10. Enighet *ikke* oppnådd. (Forbrukerne krever kreditert totalt kr 20 716 for manglende drenering, feilfakturerings levering av stein, manglende isbordbeslag og for meget fakturert for arbeid med klargjøring uteplass/terrasse)

Forbrukerne gir tilsvaer 29. april 2014. De anfører at det *kun* er forholdet med lufting i tilknytning til toalettet i 2. etasje som er relevant for det tvisteforholdet de fremmet for nemnda, og at de derfor forutsetter at nemnda ser bort i fra de andre forholdene når saken skal behandles. I første omgang krever de at entreprenøren skal sørge for at byggeforskriftens

§ 15-7 oppfylles. Forbrukerne erkjenner imidlertid at også de andre forholdene kan kreve nemndsbehandling, men i så fall forventer de at entreprenøren fremmer disse i egen sak når overnevnte er brakt i orden.

Forbrukerne aksepterer ikke entreprenørens utsagn om at de ikke trenger å være hjemme når utbedringen skal foretas. De nevner et eksempel som anføres å vise at de ikke kan stole på rørleggeren, samtidig som de igjen hevder at de i løpet av byggeperioden har opplevd *"kontraktsbrudd, svindel og brudd på byggeforskrift"*.

For øvrig hevdes det at daglig leder i rørleggerfirmaet har bekreftet at han sammen med entreprenøren *"ikke har levert 1 hus med lufting over tak (i hht TEK10)"*.

Forbrukerne opplyser at de opprettholder alle krav fremmet i klagen for nemnda.

Forbrukerne sender tilleggskommentarer til overstående 30. april 2014. De opplyser at entreprenøren og hans underleverandører har vært i boligen 15 – 20 ganger for å utbedre feil og mangler etter at de flyttet inn, og at de selv har tatt *"alle disse timene på «egen kappe» uten krav om kompensasjon for tapt arbeidsfortjeneste"*. Forbrukerne anfører at de nå ikke har anledning til å være hjemme, uten å ta permisjon uten lønn, i de 6 virkedager som utbedringsarbeidene forbundet med å etablere utlufting er beregnet å ta.

Rørleggeren har åpenbart blitt forevist overnevnte eksempel fra forbrukerne om at han ikke er til å stole på. Han svarer entreprenøren i e-post 13. mai og gir *sin* versjon av hva han mener skjedde.

Entreprenøren gir tilsvaer til nemnda 13. mai 2014. Han opplyser at han ikke ser hensikten med å dele opp saken, da han mener det beste for nemnda er at de *"ser på hele saken slik at de danner seg et helhetsbilde"*. Han hevder ellers at det var enighet om å prøve sakene for Boligtvistnemnda allerede 11. mars 2013. (*Entreprenøren spør i brev fra 11. mars om forbrukerne ønsker å få sakene prøvd for Boligtvistnemnda, eller om de ønsker å benytte tingretten*) Forbrukerne får for øvrig tilsendt overnevnte redegjørelse fra rørleggeren, datert samme dag.

Forbrukerne gir tilsvaer 3. juni 2014. De anfører igjen at forholdet med manglende lufting utgjør en vesentlig mangel. Dessuten opplyses det at et firma 28. april 2014 avdekket lekkasje på en kurs for vannbåren gulvvarme. Også dette siste anføres å utgjøre en vesentlig mangel som krever utbedring.

Entreprenørens ønske om at nemnda tar for seg alle tvisteforholdene samtidig, anføres å utgjøre et forsøk på å *"forsøple den innsendte saken"*, da de andre forholdene ikke har noe med fremmet klage for nemnda å gjøre. Forbrukerne opplyser at de ikke vil ta standpunkt til om de vil betale tilbakeholdt beløp oppgitt til kr 35 960,95 før entreprenøren har sørget for at boligen tilfredsstiller forskriftskravet og er fri for vesentlige mangler.

Vedrørende overnevnte redegjørelse fra rørleggeren fra 13. mai 2014, lister forbrukerne opp 9 forhold som opplyses å utgjøre feil og mangler forårsaket av rørleggerens arbeid. 6 av forholdene er utbedret.

Forbrukerne bekrefter at det var enighet 11. mars 2013 om at tvisteforholdene skulle prøves for Boligtvistnemnda, men at entreprenøren aldri fremmet saken. Det at han nå krever at alt

I klagen for nemnda opplyser forbrukerne at arbeidene på tomta startet 1. mai 2012.

Partene inngår *"Endringskontrakt"* 7. mai 2012. Noen tas inn som tillegg i leveransen, mens noe utgår. Av det som utgår er *"Kjøkkeninnredning med montering kr 58 217"*. Totalt utgjør endringene et tillegg stort kr 84 241. Dagen etter signeres en avtale som også har med *"Overslag grunnarbeid"* stort kr 327 194. (*Åpenbart med henvisning til dokumentet fra 19. februar*) Sum begge poster kr 411 435.

Entreprenøren har bestilt vinduene og en balkongdør til boligen og mottar *"Ordrebekreftelse"* fra leverandøren 29. mai 2012.

Kjøkkenleverandøren sender e-post til entreprenøren 1. juni der det orienteres om at forbrukerne *"ønsker kjøkken gjennom oss"*, og at man venter på bestillingen. Det minnes om 6 – 8 ukers leveringstid, og at fabrikkens vil være stengt pga ferie i ukene 28 – 31. Tidligere gitt pris på det aktuelle kjøkkenet opplyses gitt *ekskl* montering. Entreprenøren svarer dagen etter at forbrukerne også ønsker tilbud på montering. Prisen stor 23 280 inkl mva kommer 4. juni 2012, og inkluderer montering av *"kjøkken, hvitevarer og kjølehjørne"*.

Entreprenøren innhenter 11. juni 2012 *"Tilbud på varmerør i terrasse"*, sum kr 6 500 inkl mva.

Partene avholder *"statusmøte"* 11. juli 2012, og forbrukerne sender samme dag et møtereferat til entreprenøren. De ber om at han bekrefter innholdet, og gir spesiell tilbakemelding vedrørende et pkt 6. (*Referatet ikke fremlagt for nemnda*)

Entreprenøren svarer samme dag. Han opplyser at han ved en befaring med grunnentreprenøren syntes utsatt høyde for topp grunnmur var fornuftig, men at han ikke vet hvorfor graventreprenøren etterpå senket terrenget. Han hevder han ikke var kjent med at dette skulle gjøres, og anfører at han finner det urimelig at forbrukerne *"legger skylden"* på *han* for noe de selv har engasjert andre til å ta seg av. Da han ga sitt prisoverslag (19. februar 2012) opplyser han at han ikke var kjent med at forbrukerne ville senke terrenget, og at de måtte *"skifte vannledning, bygge terrasse, uteplass etc"*. Han er imidlertid villig til å redusere gitt pris *"på graver"* med 25 %.

Forbrukerne svarer 12. juli 2012. De beskriver hva *de* mener skjedde da entreprenøren var på overnevnte befaring, og hevder at han der ga beskjed om at nivået på *"tomtegruben var for høyt"* i forhold til det punktet grunnentreprenøren hadde brukt som *"ferdig ringmur"*. Konsekvensen opplyses å ha blitt at nivået på tomtegruben måtte senkes, noe som har medført en tilleggsfaktura stor kr 70 000 for pukk og transport av denne. Kostnaden hevdes å ville vært vesentlig lavere dersom nivået på tomtegruben hadde vært korrekt. Dessuten anføres det at entreprenøren glemte å nevne at det ikke *"var lov med trapp på huset"*. (*TEK10-krav om rampe for forskriftsmessig tilgjengelighet*)

Forbrukerne viser til endringsavtalen fra 8. mai 2012 og anfører at punktene som mangler er:

1. Graving og nedsetting av minirensesanlegg
2. Drensgrøft

(*Postene inngår i et spesifisert grunnlag som entreprenøren vedlegger et senere brev fra*

tas opp og ses i en sammenheng, anføres å være et forsøk på "*å trenere den opprinnelige saksbehandlingen*". Dermed opprettholdes kravet om at Boligtvistnemnda begrenser saken til kun å gjelde luftingen av toalettet.

Nemndas sekretariatsleder sender brev til forbrukerne 1. juli 2014 med bl.a. følgende beskjed:

Boligtvistnemnda har lang tradisjon for at *begge* parter kan få behandlet de forhold de ønsker. Selv om den part som har fremmet en sak kun tar opp det/de forhold som ønskes behandlet, har nemnda alltid akseptert at også innklaget part kan få ta opp eventuelle andre uavklarte tvisteforhold. Boligtvistnemnda ønsker å behandle alle tvisteforhold i samme møte, og ser ikke noen fordel ved at forholdene splittes opp i 2 separate saker ved at partene eventuelt fremmer hver sin sak.

Dette betyr at nemnda i tillegg til å behandle Deres klage også vil ta opp de forhold som «entreprenøren» hevder er uavklarte, spesielt opplistet i firmaets vedlegg 10 i tilsvaret fra 27. mars. (s. 99) Vi ser at det allerede foreligger en rekke dokumenter som berører disse forholdene, og vi antar at Deres syn kommer tilstrekkelig til uttrykk der. Vi har imidlertid enda ikke satt oss grundig nok inn i alle sakens dokumenter og partenes anførsler. I den grad De eventuelt kommer til at De må få gi ytterligere kommentarer og/eller få bidra med annet som kan belyse forholdene bedre, må vi få be om at dette sendes oss snarest..

Forbrukerne svarer 11. juli 2014. Tidligere utsagn gjentas og utdypes. Kravet om kompensasjon for manglende isbordbeslag frafalles. Vesentlige tilleggsopplysninger knyttet til de enkelte tvisteforholdene er inntatt nedenfor under "*Sakens rettslige sider*".

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen

2.1 Innledning

Forbrukerne skal få bygget en enebolig på egen tomt. De er i forhandlinger med entreprenøren om hva som skal inngå i leveransen. Han sender dem "*Prisoverslag grunnarbeid og plate på mark*" 19. februar 2012, med underpunkter "*Gravearbeid*", "*Plate på mark*" og "*Bunnledninger*". Samlet prisoverslag grunnarbeider er kr 327 194. Av denne utgjør "*Gravearbeid*" kr 150 000, men for denne posten tas det forbehold om et mulig større avvik enn 15 % (*åpenbart med referanse til buofl § 41 tredje ledd*) pga usikkerhet knyttet til hvor mye stein og singel som vil medgå. Dessuten påpekes det at "*rør, ledninger og minirensesanlegg ikke er medtatt*", og at dette derfor vil bli fakturert etter "*medgåtte timer og materialforbruk*". Begge parter har signert på fremlagt kopi.

Entreprenøren sender 21. februar 2012 "*Pristilbud ny bolig*" stort kr 2 003 270. Grunnarbeid og plate på mark er *ikke* inkludert.

Partene inngår 8. mars 2012 "*Kontrakt på planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukers tomt*". Vederlaget avtales i pkt 6.1 til kr 2 003 270. I pkt 19 opplyses det at entreprenøren:

...antakelig skal utføre grunnarbeidet når tele og telerestriksjoner er opphevet våren 2012. Dette skal eventuelt utføres som regningsarbeid på grunn av usikkerhet om hvor mye masse som må skiftes ut. Forbruker tar en avgjørelse om hvem som skal utføre grunnarbeidet senest 4 uker før oppstart

Blant opplistede vedlegg i pkt 20 er også pristilbudet fra 21. februar.

I klagen for nemnda opplyser forbrukerne at arbeidene på tomta startet 1. mai 2012.

Partene inngår "*Endringskontrakt*" 7. mai 2012. Noen tas inn som tillegg i leveransen, mens noe utgår. Av det som utgår er "*Kjøkkeninnredning med montering kr 58 217*". Totalt utgjør endringene et tillegg stort kr 84 241.

Partene inngår "*Endringsavtale*" 8. mai 2012. Der påtar entreprenøren seg å utføre grunnarbeidet i hht "*Overslag grunnarbeid*" fra 19. februar 2012. Oppgitt beløp er det samme som i prisoverslaget kr 327 194. Inkludert overnevnte endringskontrakt fra 7. mai blir totalbeløpet kr 411 435.

Partene signerer "*Protokoll overtagelsesforretning*" 10. desember 2012. Diverse mangler noteres i 10 punkter, enkelte med frist for utbedring. Tilbakeholdt beløp for 5 av postene oppgis til samlet kr 27 000. Omtvistet tilbakeholdt beløp opplyses å være kr 15 245. Samlet sum som opplyses "*på sperret konto*" er kr 62 961. (*Dvs vesentlig mer enn den omtvistede delen*)

Partene er uenige om en rekke forhold. Forbrukerne sender brev til entreprenøren 25. januar 2013 der de oppsummerer det de mener er omtvistede saker. Disse gjelder:

- Mangler med dreneringen av/fra byggegruben.
- For meget fakturert for tilkjørte steinmasser
- Ikke levert isbordsbeslag (normalt betegnet "vannbordsbeslag")
- Strid om betaling for klargjøring uteplass og terrasse

Partene kommer ikke til enighet om overnevnte forhold. Forbrukerne forfatter 21. mai 2013 et brev med 13 reklamasjonspunkter som opplyses å komme i tillegg til de overnevnte. Disse gjelder:

- Uteplass ikke godt nok klargjort for belegningsstein. Også 9 cm motfall mot ringmur
- Kloakklukt fra sluk 2. etasje når sluk tømmes for vann når det trekkes i klosett
- Manglende lydisolering mot støy fra vegghengt klosett
- For dårlig ventilasjon som medfører dårlig luftkvalitet
- Tvil om det er levert soldempende glass til vinduer som bestilt og betalt for
- Lister på bad som antas ikke å tåle fuktighet. Maling flasser av
- Forsøk på å dekke skade på veggpanel i trapp med akrylmasse
- Diverse forhold knyttet til VVS
- Utstikkende armeringsjern rundt kanten av terrassen
- Ikke utført pkt 7 i protokoll fra overtakelsesforretningen – fjerning av betongsøl, feste plate, manglende løvsamlere til takrenner
- Anført levert for smal innvendig trapp
- Krav om bekreftelse på at det er benyttet faglært arkitekt til planleggingen av boligen
- Diverse mangler med/på kjøkkeninnredning og med parkett i kjøkken, illustrert med tekastede fotografier.

Entreprenøren svarer 11. juni 2013 på overnevnte. Noe opplyses ordnet, og noe opplyses å ville bli ordnet, mens andre forhold avvises med at det ikke foreligger mangel.

Forbrukerne fremmer sak for Boligtvistnemnda 10. mars 2014. De tar kun opp forholdet med kloakklukt fra sluk som tømmes for vann, og hvilke betingelser de setter for at entreprenøren skal få utbedre forholdet ved å etablere av lufting over tak av avløpsledning.

I tilsvaer fra 3. juni 2014 opplyser forbrukerne at det nå også er oppdaget en lekkasje på en kurs på det vannbårne gulvvarmesystemet.

Entreprenøren krever at Boligtvistnemnda også tar opp de andre gjenstående tvisteforholdene. Forbrukerne får 1. juli tilsendt e-post fra nemndas sekretariatsleder om at det er praksis i nemnda for at også innklaget part kan få behandlet de forhold vedkommende ønsker, og at så også vil skje i angjeldende sak.

I tilsvaer fra 11. juli 2014 frafaller forbrukerne krav om kreditering knyttet til manglende isbordsbeslag.

Nemnda vil følgelig behandle nedenstående forhold som anses å gjenstå som uavklarte:

- Utbedring av mangel knyttet til toalett og lukt 2. etasje. Lufting over tak
- Anført mangel med dreneringen av/fra byggegruben – krav om kreditering
- Anført for meget fakturert for tilkjørte steinmasser - krav om kreditering
- Anført for meget fakturert for arbeid klargjøring uteplass og terrasse - krav om kreditering
- Anført utilfredsstillende klargjøring for belegningsstein uteplass. Motfall mot ringmur
- Anført manglende lydisolering mot støy fra vegghengt klosett
- Utstikkende armeringsjern rundt kanten av terrassen
- Anført ikke utført pkt 7 i protokoll fra overtakelsesforretningen – fjerning av betongsøl, feste plate, manglende løvsamlere til takrenner. Tilbakeholdt beløp kr 5 000
- Diverse mangler med/på kjøkkeninnredning og med parkett i kjøkken, illustrert med tekastede fotografier.
- Lekkasje på kurs for vannbåren gulvvarme
- Tilbakeholdt beløp - betaling

2.2 Utbedring av mangel i tilknytning til bad 2. etasje – etablering utlufting over tak

2.2.1 Partenes anførsler

Partene er enige om at det foreligger en mangel i badet i 2. etasje ved at sluket under badekaret suges tomt for vann når det trekkes i klosettet. Forholdet medfører kloakklukt. Det er utført tiltak på selve sluket som har vist seg ikke å være tilstrekkelig. Entreprenøren og hans rørlegger opplyser at de har benyttet den leverte løsningen med ”innvendig” lufting av avløpsrør på en rekke boliger uten at det har oppstått problem som i angjeldende sak. De vil nå foreta utbedring ved å etablere ekstra lufting av avløpsledningen over tak, slik at det ikke lenger oppstår vakuum som fører til at vannet trekkes ut av sluket. For å få dette til vil entreprenøren åpne en vegg mot badet i et soverom, koble seg på avløpsrøret som nå er montert i veggen, og føre et lufterør opp igjennom himling og yttertak. Etter utbedring vil han lukke vegg og remontere gipsplate. Om det er plass til det vil han også montere en ekstra plate for å bidra til mindre lyd gjennomgang. Etter utbedring vil maler bli engasjert for å overflatebehandle veggen.

Forbrukerne er skeptiske til foreslått løsning. De er spesielt usikre på om entreprenøren vil klare å sikre god nok tetting rundt dampspærren i himlingen og rundt gjennomføringen i yttertaket. Dersom han ikke får det til fryktes problemer med kondens, ising og mulig lekkasje, forhold som også entreprenøren nevner som faremomenter i en e-post fra 10. mai

2013. Forbrukerne motsetter seg ikke at entreprenøren skal få utbedre som foreslått, men de stiller betingelser om at han *før* arbeidet igangsettes skal utarbeide:

1. En plan for gjennomføring som skal opplyse om:
 - hvilke rom som berøres
 - hvordan løses manglende lufting på toalett i 2. etg?
 - hvordan skal man få lufting over tak uten at fuktsperren brytes?
 - hvordan skal dere unngå kondens, ising og lekkasje?
 - hvilket malerfirma benyttes?
 - hvilket vaskebyrå benyttes?

I tillegg skal han bekrefte at:

2. trykktest blir foretatt etter ferdigstillelse, der de selv vil være til stede
3. at arbeidet vil bli dokumentert med bilder
4. at garantien vil bli utvidet slik at den gjelder fra 5 år etter avslutning av denne reklamasjonssaken
5. han vil dekke forbrukernes tapte arbeidsfortjeneste stor kr 16 755 for de 6 dagene arbeidet er tenkt å ta

Det kreves for øvrig at entreprenøren skal:

6. dokumenterer hvor stor andel av hans leverte boliger etter TEK10 som har fått lufting over tak i hht gjeldende lover/forskrifter

Kravet om å få dekt tapte arbeidsfortjeneste begrunnes med at de må være hjemme mens arbeidet utføres, bl.a. fordi de allerede har brukt mye egentid på grunn av andre reklamasjonsforhold, og fordi de nå ikke har anledning til å ta fri uten å måtte søke permisjon uten lønn. De gir dessuten uttrykk for manglende tillit til entreprenøren og hans rørlegger.

Entreprenøren avviser de fleste av forbrukernes betingelser. Kravet om å få dekt tapte arbeidsfortjeneste avvises med at forbrukerne ikke behøver å være til stede. Entreprenøren anfører at han har sentralgodkjenning som forutsetter en fagmessig kompetanse som dekker utførelsen av de tømmerarbeidene som må gjøres med bl.a. tetting rundt gjennomføringer. Han avviser forbrukernes krav om utvidet garanti, men aksepterer å foreta trykktesting med sitt eget måleutstyr når jobben er gjort, gjerne med forbrukerne til stede. I den grad forbrukerne vil betvile måleverdiene, opplyser han at de selv må sørge for eventuelle nye målinger. I den grad disse skulle vise tall som ikke tilfredsstiller forskriftskravet, opplyser han at han både vil betale for målingene og foreta ny utbedring. Det komplette utbedringsarbeidet vil han dokumentere gjennom sitt eget interne KS-system med sjekklister og eventuelle fotografier der det kreves.

Entreprenøren har ikke svart på forbrukernes krav om å få vite hvor mange boliger han har levert med lufting over tak, men han har ikke bestridt forbrukernes utsagn i tilsvaret fra 29. april 2014 om at *det* ikke har skjedd.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Nemnda kan ikke se at det å etablere ekstra lufting over tak skulle representere noen spesielt vanskelig eller stor utfordring for entreprenøren. Selv om det må lages åpning i dampsperre og yttertak, så kan det relativt enkelt tettes rundt slike gjennomføringer med det som må anses som allment kjente fagmessige løsninger. Selv om det skulle medføre riktighet at entreprenøren ikke tidligere har ført lufterør igjennom yttertak, så *må* det antas at han uansett har praksis fra tilsvarende tettinger rundt for eksempel pipe- eller ventilasjonskanalgjennomføringer. I dette tilfellet skal det dessuten foretas trykktest i etterkant.

Nemnda finner på denne bakgrunnen at forbrukerne ikke kan stille slike betingelser som nevnt ovenfor, for å akseptere utbedring som foreslått. Det samme gjelder for deres krav om utvidet garanti. Forbrukerne gis heller ikke medhold i kravet om at entreprenøren skal dekke deres tapte lønnsinntekt i de 6 dagene arbeidet er tenkt å ta, da det er de selv som velger å være hjemme. Manglende tillit er ikke god nok grunn til å få dekket kostnaden. Nemnda har dessuten ikke tradisjon for at forbrukere gis medhold i denne typen krav.

Nemnda kommer etter dette til at forbrukerne, uten forbehold og spesielle betingelser, må akseptere entreprenørens utbedringsrett i hht buofl § 32 annet ledd. Kvaliteten på arbeidet skal kontrolleres med tetthetsmåling, samt via entreprenørens interne KS-system. Forbrukerne skal ha kopi av dokumentasjonen.

2.3 Drenering byggegrube

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerer 26. september 2012 på et forhold knyttet til grunnarbeidene. Det gjelder avløpet for drencrørene som er lagt i byggegruben. En tegning viser det forbrukerne betegner som *"problemstillingen"*. De hevder av drencvannet fra gruben, pga fallforholdene der, nå renner ut til et pkt C i grøfta der husets vannledning er nedgravd, og ikke til et anmerket pkt A i hht til en avtale de hevder ble inngått ved en befaring med entreprenøren før arbeidet med byggegruben startet. Skulle vannet rent til pkt A slik situasjonen nå er, anføres det at vannet måtte rent oppover. Vannet hevdes nå å måtte dreneres bort fra pkt C i en *"ny drenering"* frem til et anmerket pkt D. Forbrukerne krever at entreprenøren skal kreditere dem kr 5 960,90 som opplyses å være det de har betalt for *"jobben og materialkosten knyttet til drencrør i tomtegruben og utløpet som ikke fungerer"*. Et detaljert oppsett over kostnadene fremlegges 29. oktober 2012.

I tilsva fra 11. juli 2014 opplyser forbrukerne at de *"måtte leie inn en annen entreprenør for å drenere tomtegruben samt grave og sette ned renseanlegget"*, dette til tross for at innklaget entreprenør hadde påtatt seg jobben i hht endringsavtalen fra 8. mai 2012.

Entreprenøren opplyser 26. september at husets vannledning er nedgravd og lagt i singel, og at drencvannet fra under huset derfor *"selvsagt følger denne grøfta ut fordi vannledningen er gravd dypere enn dreneringen utenfor huset"* og fordi *"vannledningen skal ligge frostfritt"*. Drencledningen under huset, som også dekker vann fra taknedløp, hevdes riktig lagt i hht vedlagte kart og tegninger. (*Ikke fremlagt for nemnda*) Entreprenøren opplyser videre at han registrerte at det kom mye vann inn i et sjikt mellom 2 typer leire da han gravde grøfta. På grunn av *det* mener han det er fornuftig å legge ned en drencledning langs en skråning når noen jordhauger nå skal fjernes. Dette anføres i så fall ikke å være en følge av en reklamasjon, men kun *"en ekstra drencgrøft for å drenere tomteskråningen"*.

Forbrukernes krav om kreditering avvises i brev datert 11. mars 2013. Entreprenøren hevder igjen at drencledningen under huset ligger med riktig fall, men han erkjenner at han *"for å være etterpåklø"* skulle ha lagt en ekstra drencledning i samme grøft som der vannledningen ligger, fordi det kommer mye vann til denne, trolig fra en gammel drencledning. Dessuten påpeker han igjen at det bør anlegges en drencgrøft langs overnevnte skråning for å redusere tilsiget av vann til byggegruben.

Forbrukerne gir noen supplerende opplysninger i tilsva fra 11. juli 2014, der de også bl.a. fremlegger et fotografi av huset under bygging og tomte.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Partene er ikke enige i om drensledningen til vist pkt A på forbrukernes tegning er lagt med riktig fall eller ei i hht opprinnelig kart og tegninger. (*Ikke fremlagt for nemnda*). De er imidlertid enige om at grøfta for nedlagt vannledning også fungerer som drensgrøft, selv om *det* ikke var en tiltenkt funksjon. Entreprenøren har ikke bestridt forbrukernes anførsel om at de på grunn av forholdet må etablere en ekstra drensledning fra pkt C til D. Nemnda kommer til at entreprenøren, som den profesjonelle part, burde og kunne ha informert forbrukerne bedre om hva som ville skje med hensyn til hvilken vei drensvannet ville ta, slik at det kunne vært tatt hensyn til dette da arbeidet med grøfter og rør ble utført. Han har for øvrig i ettertid erkjent at han burde ha lagt ned en drensledning i grøfta for vannledningen. Etter en samlet vurdering kommer nemnda til at forbrukerne gis medhold i kravet om en kompensasjon, og at denne kan settes til kr 5 960,90 som krevd.

2.4 Fakturering tilkjørte steinmasser

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukerne skriver til entreprenøren 29. oktober 2012 etter at de opplyser å ha mottatt en kreditnota fra entreprenøren. (*Ikke fremlagt for nemnda*) De har laget en tabell med 5 poster som opplyses å vise hvilke fakturabeløp leverandøren av tilkjørte steinmasser har fremlagt for entreprenøren, og hvilke beløp entreprenøren har viderefakturert *dem*. Tabellen viser et påslag på 14 % for 4 poster og 9 % for en femte. Forbrukerne hevder at de har blitt kreditert kr 5 814 for lite, da de anfører at entreprenørens påslag *kun* skulle vært 5 %. Beløpet kreves kreditert.

Entreprenøren hevder 11. mars 2013 at det aldri ble avtalt "*rabatter eller noe bestemt påslag*" vedrørende levering av steinmasser. Han viser for øvrig til forbeholdet om bl.a. mengder i endringskontrakten fra 8. mai 2012 som viser til prisoverslaget fra 19. februar 2012.

Forbrukerne bestrider ikke at det ikke foreligger noen *egen* avtale knyttet til steinleveranser, men de krever en forklaring på hvorfor påslaget er høyere enn 5 % som er benyttet for de andre leveransene som har gått gjennom entreprenøren. I tilsvaret fra 11. juli 2014 hevder de at de allerede i første møte med entreprenøren ble lovt at de skulle få hans rabatter i hans innkjøpsavtaler med leverandørene, og at påslaget kun skulle være 5 %.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Entreprenøren gir 14. september 2012 et pristilbud til forbrukeren for underleveranser. For disse underleveransene er det oppgitt at påslaget er 5 %.

Det er på det rene at steinleveransene ikke er nevnt i dette pristilbudet. Nemnda finner likevel at når entreprenøren oppgir et bestemt påslag for en rekke leveranser, har forbrukeren en berettiget forventning om at påslaget på andre leveranser vil ligge på samme nivå hvis ikke annet er nevnt. Det kan ikke være riktig at entreprenøren kan tredoble sitt påslag for alle leveranser som ikke er nevnt i pristilbudet.

Etter dette finner nemnda at forbrukeren gis medhold i at entreprenøren skal kreditere kr 5 814.

2.5 Fakturering for arbeid klargjøring uteplass og terrasse

2.5.1 Partenes anførsler

Forbrukerne skriver til entreprenøren 10. desember 2012 og påpeker at de ved en rekke anledninger har bedt om å få spesifisert forskjellige poster knyttet til en oppgitt faktura datert 6. juli 2012 vedrørende grunnarbeid. (*Ikke fremlagt for nemnda*) Det nærmeste de har kommet

hevdes å være entreprenørens e-post fra 12. august der han vedlegger det som oppgis å være hans "*kalkylegrunnlag for gravejobben*" som gir en totalsum stor kr 70 497. Forbrukerne vedlegger også en opplisting av kalkyleposter betegnet "*grunnlag overslag*", åpenbart utarbeidet av entreprenøren. Denne er knyttet til posten for "*Gravearbeid*" i det prisoverslaget entreprenøren utarbeidet 19. februar 2012, og viser totalsum kr 150 075, mens overslaget viser kr 150 000. Også "*Oversikt belegningsstein*" vedlegges. Overnevnte faktura har åpenbart med en post betegnet "*klargjøring av uteplass og terrenggulv lagt etter boligstandard*", for forbrukerne anfører at de *aldri* har fått noe tilbud eller blitt forelagt noen kontrakt på leveransen, til tross for at de hevder de i e-post har bedt om det. De viser til at de har blitt fakturert kr 70 497 for jobben, dvs i henhold til overnevnte kalkylegrunnlag.

Forbrukerne fremlegger sin egen meget detaljerte kalkyle der *de* kommer til at prisen skulle vært kr 49 781. Kalkylen er bl.a. basert på antakelser om "riktige" m²-priser, der forbrukerne har "hentet" *sine* fra beløp de har betalt i forbindelse med etablering av byggegrube og fundamentering av boligen. Forbrukerne opplyser at de forventer å bli kreditert for differansen stor kr 20 716.

Forbrukerne omtaler forholdene på nytt i tilsvaret fra 11. juli 2014. Der opplyses det for øvrig at de har engasjert en annen entreprenør som har utbedret forholdene, slik at de anser overnevnte krav som rimelig.

Entreprenøren avviser kravet i brev fra 3. januar 2013. Hans begrunnelse er at han opprinnelig kun ga et *prisoverslag på grunnarbeidet*, og at han ikke har oversteget dette.

Forbrukerne bestrider 25. januar at det er gitt noe "*prisoverslag*" for dette arbeidet. De erkjenner imidlertid at de mottok et "*overslag*" i e-posten fra 12. august 2012, men de påpeker at arbeidet ble gjort allerede i juni og fakturert 6. juli 2012. Dermed opprettholdes kravet om kreditering stor kr 20 716.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Det vises til at entreprenøren i sin e-post fra 11. juli 2012 bl.a. opplyser at han *ikke* var klar over at forbrukerne skulle etablere "*terrasse, uteplass etc*" da han "*satte opp overslaget*". Siden arbeid med overnevnte heller ikke konkret er nevnt i overslaget fra 19. februar 2012 legger nemnda til grunn det *ikke* skal anses å inngå.

Nemnda viser imidlertid til partenes kommunikasjon om overnevnte arbeider i e-poster fra 11. og 12. juli 2012. Forbrukerne opplyser der at de *ikke* har fått noe tilbud på terrasse samt "*isolering (Styrofoam) og subbus rundt denne*", men at de derfor *er* innforstått med at dette vil komme som et tillegg på tilbudet om grunnarbeid. De opplyser også at entreprenøren i et statusmøte regnet seg frem til en kostnad i underkant av kr 50 000.

Det vises videre til at entreprenøren bekrefter i et referat fra 7. august 2012 at han i overnevnte møte *ga* forbrukerne et "*raskt overslag*" på at tilleggsarbeidene ville utgjøre kr 50 000. Siden det skulle være gulvvarme i terrassen, og forbrukerne hevder å ha opplyst at det var mulig terrassen ville bli innglasset på sikt, opplyser entreprenøren at han kalkulerte "*arbeidet med ringmur, isolering og støping av gulv som boligstandard (kr 1 800 m²)*". For arbeidet utenfor ringmuren bestående av "*graving, utlegging av duk, utlegging av singelpute, komprimering og avretting*" opplyses det at kr 800 pr m² ble lagt til grunn.

I brev fra 11. juni 2013 opplyser entreprenøren at han på det sør-østre hjørnet måtte grave ut ekstra for å få isolert med 120 cm utenfor det området som skal ha belegningsstein.

Nemnda viser til buofl § 41 "*Fastsetjing av vederlaget*" første ledd og første setning annet ledd:

I den mon det ikkje er avtalt kva vederlag entreprenøren har krav på, skal forbrukaren betale eit vederlag som dekkjer nødvendige kostnader og eit rimeleg påslag.

Dersom entreprenøren har gjeve eit prisoverslag, skal vederlaget ikkje overstige den oppgjevne summen vesentleg, og høgst med 15 prosent.

Nemnda vil i dette tilfellet ikke ta standpunkt til hva som anses som rimelige m²-priser, men det påpekes at det gjerne kan medgå like meget arbeid til å bearbeide et lite område som et større. Forbrukernes kalkyle er for øvrig basert på så mange forutsetninger at den ikke uten videre kan anses som styrende for entreprenørens priser. Nemnda kommer imidlertid til at entreprenørens raske prisoverslag på kr 50 000 i møtet 7. august 2012 blir å anse som et prisoverslag som i hht overstående ikke kan overskrides med mer enn 15 %, slik at han kun kan fakturere forbrukerne kr 65 000. Det betyr at han skal kreditere kr 5 497.

2.6 Klargjøring for belegningsstein uteplass. Motfall mot ringmur

2.6.1 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerer 21. mai 2013 på utført arbeid vedrørende klargjøring av uteplass. De anfører at entreprenøren *visste* at det skulle legges belegningsstein i hht vedlagt skissetegning, og at *det* krever "*bærelag, komprimering og lignende*". Slik situasjonen nå er, hevdes det at nivået på området varierer "*fra sør, øst og vestsiden på huset*". I tillegg vises det til at det er et motfall på 9 cm inn i mot grunnmuren. Dette er også illustrert med fotografi. Forbrukerne opplyser at de ikke har tiltro til at entreprenøren kan foreta noen tilfredsstillende utbedring, og at de derfor vil innhente pris fra andre for oppretting av anført feil. De forventer at entreprenøren skal dekke kostnaden i sin helhet, eller alternativt kreditere beløpet på en oppgitt faktura.

Forbrukerne omtaler forholdene på nytt i tilsvaer fra 11. juli 2014. Der opplyses det for øvrig at de har engasjert en annen entreprenør som har utbedret forholdene.

Entreprenøren svarer 11. juni 2013. Han opplyser at han ikke avrettet topplaget fordi han fikk beskjed fra 2 navngitte personer (*den ene er en av forbrukerne*) om at den ene av dem skulle gjøre ferdig gårdsplassen med plen og belegningsstein våren 2013. Det vanligste anføres å være at man først setter ned kantstein i riktig høyde før man så foretar avretting på begge sider av denne. Entreprenøren opplyser at han antar at terrenget nå er "*forholdsvis riktig for kantstein*", men det påpekes at det finnes mange typer og dimensjoner å velge mellom. Det påpekes også at det *kun* er gitt "*et prisoverslag på grunnarbeidet og plate på mark*" og at det derfor faktureres i hht medgått tid og materialforbruk. I den grad forbrukerne krever at det skal gjøres mer, opplyser entreprenøren at han anser *det* som tilleggsarbeider. Dermed avvises forbrukernes krav.

2.6.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at det ikke forelå noen konkret avtale med angivelse av ferdigstillelsesgraden knyttet til klargjøringen for uteplass og belegningsstein, og at forbrukerne i utgangspunktet aksepterte å betale entreprenøren etter medgått tid, og medgåtte materialmengder. Et motfall mot ringmuren på 9 cm, konstatert ca ½ år etter overtakelsen, kan ikke anses som unormalt eller som en mangel, da det alltid må forventes et visst sig i

inntilfylte masser. Det må derfor anses som fornuftig å utsette den endelige planeringen for belegningsstein til terrengsetningen har stabilisert seg. Nemnda kommer etter dette til at det ikke foreligger noen mangel, og at forbrukerne ikke gis medhold.

2.7 Støy fra vegghengt klosett 2. etasje

2.7.1 Partenes anførsler

Forbrukerne opplyses at de forstyrres av støy fra vegghengt klosett i bad i 2. etasje. De viser til § 13-6 i TEK10 pkt 2:

Der det forventes særlig høyt lydnivå, skal særskilte lydisolerende tiltak vektlegges i prosjektering og utførelse.

Videre viser de til § 13-7 om at:

(1) Skille mellom brukerområder skal ha lydisolerende egenskaper som sikrer tilfredsstillende lydforhold med hensyn på luftlyd i brukerområder og på omliggende arealer.

(2) Byggverk skal prosjekteres og utføres slik at lydnivå fra trinnlyd og strukturlyd fra et brukerområde dempes slik at andre brukerområder sikres tilfredsstillende lydforhold.

Overnevnte hevdes ikke tilfredsstilt ved at de som eventuelt sover våkner på grunn av høyt lydnivå når det trekkes i klosettet. De opplyser at de anser forholdet som en mangel som forventes utbedret av *"en faglært"*.

Entreprenøren svarer 11. juni 2013 ved å vise til at veiledningen til TEK10 viser til Norsk standard NS 8179 *"Lydforhold i bygninger"*, og at klasse C er *"normal hvis ikke annet er bestilt"*. Standarden opplyses ikke å stille krav til lydnivå internt i boenhet i klasse C. Entreprenøren bestrider at et toalettrom internt i egen bolig skal kunne betraktes som et rom *"der det forventes særlig høyt lydnivå"*, jfr overnevnte § 13-6. Forskriftens tekst i § 13-7 hevdes kun å gjelde mellom separate boenheter. Dermed avvises forbrukernes krav.

2.7.2 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.

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov. Dette gjeld likevel ikkje dersom tilhøva viser at forbrukaren for så vidt ikkje bygde på entreprenørens sakkunnskap og vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det.

Det vises også til første del av første setning i § 7 *"Utføring og materialar"* om at:

Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis.....

Nemnda legger til grunn at det ikke er stilt forskriftsmessige krav til støynivået fra installasjoner i egen leilighet, og at forbrukerne ikke har dokumentert eller sannsynliggjort at entreprenørens arbeid ikke er utført på faglig godt vis. Forbrukerne gis således ikke medhold.

2.8 Utstikkende armeringsjern rundt kanten av terrassen

2.8.1 Partenes anførsler

Forbrukerne viser til pkt 1 i § 12-11 i TEK10:

Balkong og terrasse mv. skal ha tilfredsstillende sikkerhet og brukskvalitet.

De hevder at overstående ikke er oppfylt da det anføres å være *"biter av armering som stikker opp rundt hele kanten av terrassen"*. Et fotografi viser forholdet som hevdes tatt opp flere ganger, bl.a. ved overtakelsen. Der vises det til pkt 8 i protokollen om at:

Kunde etterlyser blekk-avslutning på betongplate terrasse. Dette går under overslaget på grunnmuren og faktureres når det er utført

Det opplyses at det forventes snarlig utbedring av faglært personell.

Entreprenøren svarer 11. juni 2013 ved å påpeke at han *kun* har levert en *"grovstøp"*, og at han har forstått det slik at forbrukerne skal legge fliser på gulvet. En løsning med *"blekk eller beslag over kantforskaling"* hevdes ikke å være noen god løsning fordi et beslag har skarpe kanter. Derfor anbefales heller bruk av *"trappeneselist"*. Dersom forbrukerne ikke skal flislegge foreløpig tilbyr entreprenøren seg å skru et impregnert terrassebord over den stygge overgangen, men han påpeker at heller ikke *det* er noen god løsning fordi det da blir en forhøyning som det lett kan snubles i. Entreprenøren påpeker igjen at det *kun* er gitt *"et prisoverslag på grunnarbeidet og plate på mark"* og at det derfor faktureres i hht medgått tid og materialforbruk. I den grad forbrukerne krever at det skal gjøres mer, opplyser entreprenøren at han anser det som tilleggsarbeider.

Forbrukerne gir supplerende kommentarer i tilsvarende fra 11. juli 2014. De anfører at det ikke har noen betydning for levert løsning hva de har tenkt å gjøre vedørende terrassen på et senere tidspunkt, da entreprenøren uansett har ansvaret for at løsningen har *"tilfredsstillende sikkerhet og brukskvalitet"* frem til da. Som alternativ til utbedring opplyser de at nemnda eventuelt kan ta stilling til et beløp som erstatning for mangelen.

2.8.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger også for dette forholdet til grunn at det ikke på forhånd forelå noen konkret avtale mellom partene med angivelse av ferdigstillelsesgrad knyttet til terrassen. Overnevnte tekst fra pkt 8 i protokollen fra overtakelsesforretningen må imidlertid bli å anse som en avtale om at en *"blikk-avslutning"* skal monteres. Nemnda vurderer det også slik at forbrukerne skulle betale i hht medgåtte materialer og medgått tid. Entreprenøren har foreslått en alternativ løsning til blikk (beslag), men nemnda behøver ikke ta standpunkt til hvilken utførelsesløsning forbrukerne vil velge. I den grad de vil engasjere entreprenøren til arbeidet, skal de betale for det.

2.9 Fjerning av betongsøl, feste plate, manglende løvsamlere til takrenner.

2.9.1 Partenes anførsler

Forbrukerne viser i brev fra 21. mai 2013 til pkt 7 i overtakelsesprotokollen om at:

Betongsøl på grunnmurselement fjernes. Plate på ringmurselementet festes. Løvsamlere til takrenner mangler

Entreprenøren opplyser 11. juni at *"løvsamlere har kommet nå"*, samtidig som han beklager at det har tatt så lang tid. Han hevder i tilsvarende fra 27. mars 2014 at han har utbedret de andre forholdene.

I tilsvarende fra 11. juli 2014 viser forbrukerne at det fortsatt er betongsøl på grunnmurselementene. De fremlegger et foto som opplyses tatt 10. juli 2014, og som viser mørke *"skjolder"*. Løvsamlere opplyses levert med ikke montert. Forbrukerne opplyser at de selv har forsøkt å montere samlerne, men at *"dette er en vanskelig jobb uten at*

17. august. Det viser de postene som inngikk i beløpet kr 150 000 i entreprenørens prisoverslag fra 19. februar 2012)

Forbrukerne opplyser at de anser dette som mangler med leveransen, og at de derfor vil holde tilbake kr 50 000 på en tilsendt faktura. Beløpet opplyses å inkludere 25 % fratrekk for graver.

Forbrukerne bekrefter at *"uteområde og senking av terreng"* ikke var tema da kontrakten ble inngått, og at entreprenøren ikke ble engasjert til å utføre arbeid knyttet til dette. De bemerker imidlertid at de finner det merkelig at entreprenøren i sitt tilbud om grunnarbeider ikke hadde med et punkt om *"vannledning inn til huset"*. De finner det også merkelig at han, da han lagde tilbudet, ikke skulle kjenne til at de skulle bygge terrasse, da dette hevdes å være *"et punkt på samme avtale som grunnarbeidene"*. Forbrukerne bekrefter imidlertid at de *ikke* har fått noe tilbud på terrasse samt *"isolering (Styrofoam) og subbus rundt denne"*, og at de derfor er innforstått med at dette vil komme som et tillegg på tilbudet om grunnarbeid. Entreprenøren opplyses i møtet å ha regnet seg frem til en kostnad i underkant av kr 50 000, men forbrukerne ber om å få dokumentert regnestykket *"med henvisning til mottatt faktura"*, da de *"sår tvil"* om beløpet.

Entreprenøren har utarbeidet et eget referat fra overnevnte statusmøtet. Det sendes forbrukerne 7. august 2012. Pkt 6 gjelder grunnarbeid. Entreprenøren viser igjen til usikkerhetene vedrørende kostnadene, opplyst om i prisoverslaget fra 19. februar. Han opplyser at han fant *"mye søppel i bakken"* da han gravde kablegrøfter, og at han *"måtte bestille 15 tonn steinmel"*. Gårdsplassen hevdes *"fylt opp med urene masser som teglstein etc."*. Det opplyses at disse derfor måtte skiftes ut og erstattes med grus/pukk i hht forskriftskrav og gjeldende leggeanvisninger for kabler.

Etter at utsatt høyde for topp grunnmuren var etablert, opplyses det igjen at den syntes å være fornuftig, men entreprenøren opplyser at han ikke var kjent med at forbrukerne skulle senke gårdsplassen, og at det derfor måtte graves igjennom en vei for å få til ny vannledning. Han påpeker at han ikke visste om dette da han ga sitt prisoverslag. Ledningen opplyses å ville bli betalt av kommunen. Entreprenøren bekrefter at han i møtet ga forbrukerne et *"raskt overslag"* på at tilleggsarbeider ville utgjøre kr 50 000, der *"plass er klargjort for belegningsstein og terrasse"*. Forbrukerne hevdes å ha gitt uttrykk for at de på sikt kanskje ville glasse inn terrassen, og at de også skulle ha gulvvarmerør der. Entreprenøren opplyser at han derfor har kalkulert *"dette arbeidet med ringmur, isolering og støping av gulv som boligstandard (kr 1 800 m²)"*. For arbeidet utenfor ringmuren bestående av *"graving, utlegging av duk, utlegging av singelpute, komprimering og avretting"* opplyses prisen å være kr 800 pr m².

Forbrukerne svarer samme dag, der de beskriver *"historikken"* sett fra sin side. Til entreprenørens utsagn om at han ved en befaring kom til at utsatt høyde for topp grunnmur var fornuftig, men at han ikke var kjent med at forbrukerne skulle senke gårdsplassen, hevdes det at gårdsplassen allerede *var* senket da befaringen ble foretatt. I tillegg hevdes byggegruben å ha vært utgravd. Dermed anføres det at argumentene om usikkerhet med hensyn på grunnforhold *"ikke holder mål"*. Det hevdes at det heller ikke ble informert noe om *"urene masser og søppel i bakken"*.

Forbrukerne hevder at entreprenørens oppgitte delpriser knyttet til etablering av terrasse ikke er svar på deres krav om å få dokumentert regnestykket. De kr 1 800 pr m² hevdes *kun* å dekke *"arbeid med ringmur"*. (Entreprenøren skriver imidlertid *"arbeidet med ringmur,*

bordtaksbeslaget fjernes". Tilbakeholdt beløp kr 5 000 vil bli frigitt nå betongsølet er fjernet og løvsamlere montert. Alternativt opplyses det at Boligtvistnemnda kan foreslå annen løsning.

2.9.2 Nemndas synspunkter

Nemnda kommer til at entreprenøren skal sørge for at løvsamlerne monteres. Det betviles at det som omtales og vises på fremlagte bilder som betongsøl fullt ut kan fjernes. Nemnda kommer følgelig til at entreprenøren isteden skal gi økonomisk kompensasjon, skjønnsmessig fastsatt til kr 3 000. Det betyr at forbrukerne skal frigi kr 2 000 når løvsamlerne er montert.

2.10 Diverse mangler med/på kjøkkeninnredning og med parkett i kjøkken,

2.10.1 Partenes anførsler

Forbrukerne kommuniserer med kjøkkenleverandøren i tidsrommet 23. april til 21. mai 2013. I brev til entreprenøren 21. mai 2013 informerer de han om at de i lengre tid har hatt "*en sak*" med leverandøren vedrørende utbedring av feil og mangler forårsaket av monteringen. 5 gjenstående forhold listes opp. De krever en økonomisk kompensasjon for disse, begrunnet i at de kjøpte innredningen via entreprenøren, og ved at *han* også ordnet med montering. Forholdene dokumenteres med fotografier.

Forbrukerne mottar 23. april 2013 et tilbud fra leverandøren om en kompensasjon stor kr 2 500 bl.a. for en vange som ikke kan/skal skiftes, men de anfører 29. april at beløpet er alt for lavt sett opp i mot alt det som skulle vært utbedret på innredningen. Også parketten anføres å ha skader etter tidligere gjennomførte forsøk på utbedring. Leverandøren opplyser at han vil foreta utbedringer, men i e-post 21. mai gir forbrukerne uttrykk for at de ikke lenger har tiltro til at han vil klare å ordne opp i dette, og at han er "*forbi stadiet*" der han kan få gjøre flere forsøk. Gjenstående forhold listes opp.

Kjøkkenleverandøren svarer i e-post 29. mai 2013 der han lister opp sine forslag til løsning på de forskjellige forholdene forbrukerne har reklamert på. Dersom ikke utbedringer ønskes, tilbys en total økonomisk kompensasjon stor kr 6 000 som et "*endelig tilbud*". Beløpet opplyses i så fall å ville bli kreditert entreprenøren da innredningen er kjøpt gjennom *han*, slik at forbrukerne må få pengene tilbakeført derfra.

Entreprenøren opplyser i tilsvaret fra 27. mars 2014 at forbrukerne har fått en kompensasjon stor kr 6 000 direkte fra kjøkkenleverandøren, men at de ikke har frigitt tilbakeholdt beløp stort kr 5 000 i hht overtakelsesprotokollen. Ut over *det* har han ikke kommentert forholdene, kun vist til overnevnte svar og tilbud fra kjøkkenleverandøren.

I tilsvaret 11. juli 2014 opplyser forbrukerne at de ikke vil frigi tilbakeholdt beløp før kjøkkenleverandøren er "*ferdig med jobben*", da det anføres at det skal skiftes fronter på 9 dører og flere skuffer som hevdes "*ikke å tåle vanlig bruk*". Det vedlegges kopi av en e-post til entreprenøren fra 2. juni 2014 der det reklameres på skapfrontene. Også bilder opplyses vedlagt, men disse er ikke fremlagt for nemnda.

2.10.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at kjøkkeninnredningen er kjøpt via entreprenøren og montert av *han*. Han har ikke bestridt at det foreligger mangler, og heller ikke at det har blitt foretatt flere forsøk på utbedring.

Selv om kjøkkenleverandøren gir uttrykk for at han ønsker å få utføre utbedringer fremfor å yte økonomisk kompensasjon, kommer nemnda i dette tilfellet, til at det er mest hensiktsmessig at forbrukerne får en økonomisk kompensasjon for de forholdene som ble innmeldt før siste reklamasjon pr 2. juni. Manglene er for nemnda relativt dårlig belyst, men for å bidra til løsning velger nemnda å fastsette kompensasjonen skjønnsmessig til kr 10 000, da det også tas hensyn til anførte ubestridte "skader" på parkett. Det forutsettes at tilbakeholdt beløp kr 5 000 frigis.

Entreprenøren skal i tillegg skifte fronter i hht forbrukernes reklamasjon fra 2. juni 2014, dette til tross for forbrukernes beskjed til kjøkkenleverandøren 21. mai 2013 om at de ikke lenger har tiltro til at han vil klare å ordne opp, og at han er "*forbi stadiet*" der han kan få gjøre flere forsøk.

2.11 Lekkasje på kurs for vannbåren gulvvarme

2.11.1 Partenes anførsler

Forbrukerne opplyser 3. juni 2014 at det er oppdaget en lekkasje på en kurs på det vannbårne gulvvarmesystemet. Denne kreves utbedret.

Entreprenøren har ikke kommentert reklamasjonen, eller bestridt at forholdet omfattes av hans ansvar.

2.11.2 Nemndas synspunkt

Det legges til grunn at det ikke er bestridt at det foreligger en mangel, jfr buofl § 25. Entreprenøren skal besørge utbedring.

2.12 Tilbakeholdt beløp

2.12.1 Partenes anførsler

Forbrukerne opplyser i tilsvaret fra 3. juni 2014 at de holder tilbake kr 35 960,95. Det kan antas at beløpet er knyttet til de forhold forbrukerne lister opp som "*Oppsummering omtvistede saker*" i sitt brev fra 25. januar 2013. Disse er stikkordsmessig:

1.	Mangel med drenering	kr 5 960,95
2.	For meget fakturert steinleveranser	kr 5 814
3.	Manglende isbordbeslag	kr 3 470
4.	For meget fakturert uteplass/terrasse	kr 20 716
	Sum	kr 35 960,95

I tilsvaret fra 11. juli 2014 opplyser imidlertid forbrukerne at totalt tilbakeholdt beløp er kr 45 961 ekskl renter, og kr 46 145 inkl renter. De har i tillegg til overnevnte åpenbart tatt med 2 beløp a kr 5 000 oppgitt i overtakelsesprotokollen, vedrørende mangler med kjøkkeninnredning og betongsøl på ringmur samt bl.a. manglende løvsamlere etc.

Entreprenøren har ikke kommentert beløpene, men han viser til at forbrukerne ikke har frigitt tilbakeholdt beløp kr 5 000 knyttet til pkt 7 i overtakelsesprotokollen, omhandlet i overstående pkt 2.10. Det er også utklart hva som er situasjonen vedrørende kompensasjonen knyttet til kjøkkeninnredningen og kjøkkenet, da kjøkkenleverandøren opplyser at *han* vil betale kompensasjonen stor kr 6 000 til entreprenøren, mens entreprenøren hevder at forbrukerne har mottatt denne direkte fra leverandøren uten å frigi tilbakeholdt beløp kr 5 000.

2.12.2 Nemndas synspunkter

Det legges til grunn at forbrukerne holder tilbake følgende beløp:

1. Tilbakeholdt beløp kjøkken	kr 5 000
2. Tilbakeholdt beløp ifb med løvsamlere, fjerning betongsøl etc	kr 5 000
3. Tilbakeholdt for 4 forhold jfr overstående pkt 2.12.1	<u>kr 35 960,95</u>
Sum	kr 45 960,95

I hht forbrukernes tilsva 11. juli 2014 er totalbeløpet inkl renter opplyst å være kr 46 145. Forbrukerne har i tilsvaret frafalt kravet om kr 3 470 for manglende isbordsbeslag, uten at tilbakeholdt beløp har blitt redusert.

Forbrukerne er i hht overstående tilkjent:

1. Kompensasjon for mangler med drenering	kr 5 960,95
2. Kreditering vedrørende tilkjørte steinmasser	kr 5 814
3. Kreditering vedrørende klargjøring uteplass/terrasse	kr 5 497
4. Kompensasjon betongsøl på ringmur	kr 3 000
5. Kompensasjon mangler med kjøkkeninnredning og parkett	<u>kr 10 000</u>
Sum	kr 30 271,95

Nemnda velger ikke å uttale seg om renteberegningen, men tilbakeholdt beløp *ekskl* renter, minus tilkjent beløp utgjør kr 15 689. Forbrukerne skal betale innen 2 uker etter mottatt vedtak.

Når det gjelder kjøkkeninnredningen og hvorvidt kjøkkenleverandøren allerede *har* foretatt en utbetaling av kr 6 000 direkte til forbrukerne slik entreprenøren opplyser har skjedd i sitt tilsva fra 27. mars 2014, så forutsettes det at partene selv tar hensyn til det i oppgjøret.

3. Konklusjoner

- Forbrukerne må uten forbehold og spesielle betingelser akseptere entreprenørens rett i hht buofl § 32 annet ledd til å få utbedre mangel i bad 2. etasje ved å etablere utlufting av avløpsrør over tak. Kvaliteten på arbeidet skal kontrolleres med tetthetsmåling, samt via entreprenørens interne KS-system. Forbrukerne skal ha kopi av dokumentasjonen
- Entreprenøren skal gi forbrukerne en kompensasjon stor kr 5 960,90 som krevd for oppstått forhold knyttet til drenering av byggegruben.
- Entreprenøren skal kreditere forbrukerne kr 5 814 vedrørende fakturert beløp for tilkjørte steinmasser
- Entreprenøren skal kreditere forbrukerne kr 5 497 vedrørende fakturert beløp for arbeid i forbindelse med klargjøring av uteplass og terrasse
- I den grad forbrukerne vil engasjere entreprenøren til å utbedre forholdet med utstikkende armeringsjern rundt terrassen, skal de betale for det.
- Entreprenøren skal montere leverte løvsamlere
- Entreprenøren skal gi kompensasjon for betongsøl på ringmur, skjønnsmessig fastsatt til kr 3 000
- Entreprenøren skal gi økonomisk kompensasjon for mangler med kjøkkeninnredning og på parkett i kjøkken, skjønnsmessig fastsatt til kr 10 000. Det forutsettes at tilbakeholdt beløp kr 5 000 frigis.
- Entreprenøren skal skifte fronter på kjøkkeninnredningen i hht forbrukernes reklamasjon fra 2. juni 2014
- Entreprenøren skal utbedre lekkasje på kurs for vannbåren gulvvarme.
- Forbrukerne skal innen 2 uker etter mottatt protokoll fra nemnda betale for meget tilbakeholdt beløp stort kr 15 689

- For øvrig gis forbrukerne ikke medhold

isolering og støping av gulv som boligstandard") Kvadratmeterprisene hevdes å være uinteressante når "fasiten" kan leses av fakturaen.

Forbrukerne anfører at de valgte å benytte entreprenøren som *"totalentreprenør"* fordi han markedsfører seg som en som har lang erfaring innen:

- Totalentrepriser
- Tegninger
- Byggemelding
- Prosjektering
- Byggearbeider

Det refereres også fra diverse andre positive utsagn fra entreprenørens nettside.

Vedrørende kjøkkeninnredning anføres det nå at denne er bestilt *"gjennom deg"* etter opplyst bekreftet tilbud fra leverandøren, også dette formidlet via entreprenøren, på ferdig montert kjøkken.

Forbrukerne etterlyser en detaljert fremdriftsplan med milepæler.

Entreprenøren fremlegger garantidokumentet, jfr buofl § 12 annet ledd, 10. august 2012.

Entreprenøren utarbeider *endringskontrakt* 17. august 2012. En vegg mot øst skal kles utvendig med samme type panel som på resten av huset, et ekstra vindu tilkommer, mens en søyle og en limtredrager utgår. Summen blir et tillegg stort kr 18 020. Det opplyses imidlertid at et gebyr til kommunen ikke er medtatt. (*Fasadeendring krever søknad*) Fremlagt kopi er kun signert av entreprenøren.

Entreprenøren skriver til forbrukerne 17. august 2012 og anmoder om at de omgående betaler en oppgitt faktura. (*Ikke fremlagt for nemnda*) Diverse vedlegg anbefales lest. 3 av disse er knyttet til overskrifter om grunnarbeid, ekstra vegg terrasse og tilleggsarbeid.

Vedrørende *"grunnarbeid"* gjelder det bl.a. prisoverslaget for *"grunnarbeid og plate på mark"* fra 19.februar 2012. På fremlagt kopi er beløpet på overnevnte faktura notert å være kr 266 076. Videre vedlegges det detaljerte grunnlaget for oppgitt sum i overslaget. Summen *der* er kr 150 000, mens grunnlaget med de enkelte postene summeres til kr 150 075. På fremlagt kopi er det notert at arbeidene *"ikke er utført av oss"*. Det er også spesielt opplyst at *"Drenering er lagt rundt bløthull + 18 meter mot eks (eksisterende) hus"*. Videre vedlegges en e-post sendt forbrukerne 12. august 2012 der entreprenøren fremlegger et oppsett med *"detaljerte kostnader for terrassen og uteplassen"*, sum kr 70 497. Grunnlaget for prisoverslaget fra 19. februar 2012 vedlegges sammen med prisoverslaget, der det spesielt vises til forbeholdene og enkeltposter. Det vedlegges også en skissetegning benevnt *"Oversikt belegningsstein"*, der sone med stein og isolert område utenfor er angitt. Videre fremlegges en timeliste for en periode fra 21. mai til 15. juni vedrørende bl.a. graving og fylling av kabelgrøft, legging av duk, drenering, jording, fylling med stein etc. Også et innhentet tilbud fra 17. august 2012 stort kr 7 125 på *"Utvendig vannledning og spillvannsledning"* vedlegges. I dette opplyses det at *"Unntatt i prisen er graving og rør i forbindelse med eksisterende bolig"*.

Vedrørende *"ekstra vegg terrasse"* vedlegges overnevnte endringskontrakt fra 17. august. Denne betegnes som et *"nytt pristilbud"*.

Entreprenøren opplyser videre at han ikke *"ønsker å utføre mer arbeid på regning"* for forbrukerne. I den grad de vil at tilleggsarbeider fra underleverandører som rørlegger, elektriker eller kjøkkenleverandør skal gå igjennom han, krever han at det må foreligge *"klare fastprisavtaler"* og at endringskontrakt må utarbeides. Grunnlaget for dette opplyses å være e-postkorrespondansen i tidsrommet 11. juli til 7. august.

Forbrukerne innhenter tilbud på el-installasjoner i boligen 23. august 2012. Oppgitt pris kr 950 000 inkl mva. (*Åpenbar feilskrift for kr 95 000*)

Forbrukerne skriver til entreprenøren 30. august 2012. De opplyser at de nå har innbetalt restbeløpet på overnevnte faktura, (*notert pålydende kr 266 076*) Opprinnelig restbeløp opplyses å være kr 50 000, men etter uttrekk av kr 6 328 for 25 % *"på gravejobben"* i hht entreprenørens e-post fra 11. juli er innbetalingen på kr 43 672. (*Vist utregning 45,2 t à kr 700 = 6 328. Åpenbart noe feil her*)

Forbrukerne uttrykker skuffelse knyttet til forholdene omkring grunnarbeidet, samt at de til tider har følt seg lurt. Fra begrunnelsen som opplyses ikke å være uttømmende:

- Grunnarbeid terrasse ble en vesentlig tilleggskostnad. Burde vært tatt opp i forkant og medtatt i prisoverslaget. Hevdes bedt om i egen e-post
- Viser til at det ble bedt om timelister og "status" for grunnarbeidet. Hevder entreprenøren da sa at han *"tror ikke det blir så ille....så dette behøver dere ikke bekymre dere over"*. Dermed anføres det at de ikke hadde noen mulighet til å stoppe/endre noe av tilleggsarbeidet.
- Skuffet over *"tull rundt høyder på ringmur"*, og kravet til trinnfri adkomst til boligen, da høydene ble utsatt. Dette til tross for arrangert møte der dette skulle avklares
- Fortsatt usikre på om tomtgruben ble "undergravd" som hevdet av entreprenøren. Skuffet over at dette ikke ble tatt opp tidligere slik at en eventuell justering av høyder kunne vært foretatt
- Håndtering av renseanlegg ikke gjort på ordentlig måte. Innkjøpt i mai, og stod i 4 måneder uten at det ble gjort noe med dette. Unødvendig belastning på byggelånet.
- Rot og tull knyttet til endringsmelding til kommunen vedrørende terrassen

Forbrukerne anfører at det største problemet hele veien har vært mangel på kommunikasjon og faste avtaler. De opplyser at deres innsigelse på overnevnte faktura ble avvist, noe de tolker som at entreprenøren legger ansvaret for manglende kommunikasjon og faste avtaler på *dem*. Tross frustrasjonen opplyser forbrukerne at de er meget godt fornøyd med snekkerne som gjør en *"kjempejobb"* slik at huset blir fint.

Forbrukerne sender e-post til en leverandør av sanitærutstyr 23. august 2012. Henvendelsen gjelder *"boblekar"* og *"dusj"*. Leverandøren svarer 6. september. Endelige typer bestemmes 11. september, og priser sendes entreprenøren 13. september. På fremlagt kopi for nemnda er det notert at *"Endring av dusj 2. etg. vil komme 100 x 100 cm"*.

Entreprenøren sender *"Pristilbud"* til forbrukerne 14. september 2012. Dreier seg for det meste om innvendige overflater med hensyn til platematerial, listing og overflatebehandling. Sum tillegg kr 25 139.

Entreprenøren sender 14. september 2012 forbrukerne *"Pristilbud for at underleveranser går gjennom oss"*. Det listes opp 9 punkter med henvisning til vedlegg:

- | | |
|----------------------|------------|
| • Innkjøp kjøkken | kr 132 863 |
| • Innkjøp hvitevarer | kr 33 716 |
| • Montering | kr 23 280 |

• Tillegg elektriker	kr 95 000
• Tillegg rørlegger:	
Tilbud 17.08.2012	kr 7 125
Tilbud 10.02.2012	kr 16 375
Tilbud 13.09.2012	kr 46 350
Tilbud 06.03.2012	kr 85 625
Tilbud 11.06.2012	kr 6 600
• 5 % påslag av kr 446 834	kr 22 342
Totalt inkl mva	kr 469 176

Partene inngår 16. september 2012 *"Endingsavtale nr 2"* stor kr 512 335. I tillegg til overstående om tillegg som skal faktureres via entreprenøren, er det tatt med 2 andre poster. Det gjelder endringene tilbudt 17. august 2012 med beløp kr 18 020 og overnevnte tilbud fra 14. september.

Entreprenøren sender e-post til rørleggeren 17. september 2012 der han opplyser at han oversender de endringene som er avtalt gjort med forbrukerne. Han bemerker at det ser ut til å komme ytterligere 2 endringer vedrørende:

- Dusjvegg 2. etasje
- 1 – 2 lekkasjekasser

Rørleggeren svarer 19. september ved å oversende *"revidert pris vedr. tilleggsutstyr"*. Det hele summerer seg til kr 51 325 inkl mva, dvs kr 5 224 mer enn tilbudet fra 13. september. (*Dusjvegg i 2. etasje endret til en annen type. 2 lekkasjesikringskasser for innebygde sisterner er medtatt*)

Forbrukerne reklamerer 26. september 2012 på et forhold knyttet til grunnarbeidene. Det gjelder avløpet for drenerørne som er lagt i byggegruben. En tegning viser det forbrukerne betegner som *"problemstillingen"*. De hevder av drenerørnet fra gruben, pga fallforholdene der, nå renner ut fra et pkt C der husets vannledning er nedgravd, og ikke i et anmerket pkt A i hht til en avtale de hevder ble inngått ved en befaring før arbeidet med byggegruben startet. Forbrukerne hevder at de nå må få etablert *"ny drenering"* til et anmerket pkt D for å lede *"vannet bort fra tomten (og jorden)"*. De krever at entreprenøren skal *"kreditere jobben og materialkosten knyttet til drenerør i tomtegruben og utløpet som ikke fungerer"*.

Entreprenøren opplyser 26. september at husets vannledning er nedgravd og lagt i singel, og at drenerørnet fra under huset derfor *"selvsagt følger denne grøfta ut fordi vannledningen er gravd dypere enn dreneringen utenfor huset"* og fordi *"vannledningen skal ligge frostfritt"*. Drenerørnet under huset, som også dekker taknedløp, hevdes riktig lagt i hht vedlagte kart og tegninger. (*Ikke fremlagt for nemnda*) Entreprenøren opplyser videre at han registrerte at det kom mye vann inn i et sjikt mellom 2 typer leire da han gravde grøfta. På grunn av *det* mener han det er fornuftig å legge ned en drenerør langs en skråning når noen jordhauger nå skal fjernes. Dette anføres i så fall ikke å være en følge av en reklamasjon, men kun *"en ekstra drenerørgrøft for å drenere tomteskråningen"*.

Forbrukerne svarer samme dag ved å fremlegge en skisse av et snitt av byggegruben. De forklarer problemstillingen igjen, og ber om en bedre forklaring på hvordan drenerørnet skal kunne ledes ut ved opprinnelig planlagt og avtalt punkt. Entreprenørens forklaring hittil anføres å måtte tolkes som at vannet må kunne renne oppover. Det vises for øvrig til diverse dokumenter i pdf-format som er utvekslet mellom partene, men disse er ikke fremlagt for nemnda.

Forbrukerne sender ny henvendelse til entreprenøren 1. oktober 2012, med samme skisse og anmodning om svar som sist. De står fast med kravet om kreditering. Dersom dette ikke innøtekommes innen rimelig tid, varsler de at de vil sende saken til Boligtvistnemnda.

Partene kommuniserer om parkett, slagretning på innvendige dører og nøkkel til boligen m.m. 4. og 5. oktober.

"Endringsavtale nr 3" inngås 10. oktober 2012. Det gjøres en mindre endring vedrørende innvendige plater. Samtidig er overnevnte tillegg for rørlegger inntatt. Sum tillegg kr 6 336.

Forbrukerne skriver til entreprenøren 11. oktober 2012 og opplyser at de i et svar fra kommunen har fått opplyst at det er entreprenøren som er *"ansvarshavende for utslippsanlegg"*. De spør om det stemmer, samtidig som de viser til at de har kjøpt renseanlegget via han, og mottatt tilbud knyttet til *"avløpsrør fra tomtegruben og graving knyttet til drenering og renseanlegg"*. De viser videre til at de har blitt fakturert for timer og materialer knyttet til drenering i tomtegruben og avløp knyttet til dette, samt for kloakk og regnvann. Dermed ber de om å få svar på hvordan entreprenøren kunne gi tilbud på noe de mener han ikke er kvalifisert til å påta seg, bl.a. fordi han ikke har et anført nødvendig sertifikat for å kunne legge avløpsrør i grunnen. I den grad en navngitt person *har* sertifikatet, anbefales entreprenøren å be om kopi av dette. Forbrukerne spør også hvorfor det ikke er informert om disse forholdene tidligere, dersom det er slik at de må søke kommunen om endring. De opplyser at de vil forfølge saken med hensyn på ansvarsrett og dokumentasjon.

Forbrukerne skriver til entreprenøren 29. oktober 2012 som svar på en e-post mottatt 23. oktober. (*Ikke fremlagt for nemnda*) Denne opplyses å dreie seg om en mottatt kreditnota knyttet til *"steinleveranse"*. Forbrukerne fremlegger et tabelloppsett som opplyses å vise hvilke fakturabeløp leverandøren har fremlagt for entreprenøren, og hvilke beløp entreprenøren har fremlagt for dem etter sitt påslag som anføres å ha vært 14 % for 4 poster og 9 % for en femte. De hevder at de har blitt kreditert kr 5 814 for lite, da entreprenørens påslag kun skulle vært 5 %.

Forbrukerne fremlegger samme dag et oppsett som viser mengder og priser knyttet til drenering og avløp fra tomtegruben, som tidligere er anført ikke å fungere. Kostnadene summerer seg til kr 5 960,95 som kreves kreditert.

Under overskriften *"Ferdigbefaring – overtagelse"* skriver entreprenøren til forbrukerne 2. november 2012. Han forklarer hvordan forholdet omkring ansvarsretter og samsvarserklæringer vil bli ordnet slik at det ikke blir nødvendig å søke kommunen om endring.

Med henvisning til forbrukernes 2 reklamasjonsbrev fra 29. oktober opplyser entreprenøren at han ikke er enig i deres krav. Han anfører at saken kan avgjøres i Boligtvistnemnda eller at det er en mulighet for at han kan inngå forlik når ferdigbefaring skal avholdes 3. desember. Forbrukerne anmodes om å velge løsning.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 28. november 2012 der de opplyser at de *"ikke er enig i dette med vannbordsbeslag"* som hevdes å utgjøre en *"mangel i leveransen"*. De viser til pkt 2.4.3 *"Takutstikk"* i leveransebeskrivelsen, og påpeker at det ikke står noe der om at vannbordsbeslag *ikke* følger med, mens de spør om det ikke er slik at de aller fleste hus med sadeltak har dette. De påpeker også at de ikke har blitt spurt om dette er noe de vil ha. Dermed

tok de det for gitt at beslaget fulgte med i leveransen. Forbrukerne hevder for øvrig at vannbordsbeslag er benyttet på et tilsvarende hus et annet sted.

Forbrukerne skriver til entreprenøren 10. desember 2012 under overskriften *"Innsigelse på fakturanr. 1944 – klargjøring av uteplass og terrenggulv lagt etter boligstandard"*.

De påpeker at de ved en rekke anledninger har bedt om å få spesifisert forskjellige poster knyttet til overnevnte faktura datert 6. juli 2012 vedrørende grunnarbeid. (*Ikke fremlagt for nemnda*) Det nærmeste de har kommet hevdes å være entreprenørens e-post fra 12. august. Forbrukerne vedlegger *"grunnlag overslag"* knyttet til prisoverslaget fra 19. februar 2012, som også betegnes som en *"underskrevet kontrakt"* vedrørende *"plate på mark"*. Også *"Oversikt belegningsstein"* vedlegges. Forbrukerne hevder at de aldri har fått noe tilbud eller blitt forelagt noen kontrakt på endringsjobben med *"klargjøring av uteplass og terrenggulv lagt etter boligstandard"*, til tross for at de hevder de i e-post har bedt om det. De viser til at de har blitt fakturert kr 70 497 for jobben. Forbrukerne fremlegger sin egen meget detaljerte kalkyle der de kommer til at prisen skulle vært kr 49 781. Dermed opplyser de at de forventer å bli kreditert for differansen stor kr 20 716.

Partene signerer *"Protokoll overtagelsesforretning"* 10. desember 2012 selv om det angis at *"overleveringsdato"* er 11. desember. Diverse mangler noteres, enkelte med frist for utbedring. Tilbakeholdt beløp for 5 av postene oppgis til samlet kr 27 000. Overnevnte krav om kreditering stor kr 20 716 vedrørende klargjøring for terrasse er også notert. Omtvistet tilbakeholdt beløp opplyses å være kr 15 245. Samlet sum som opplyses *"på sperret konto"* er kr 62 961. (*Dvs vesentlig mer enn den omtvistede delen*)

Entreprenøren sender brev til forbrukerne 3. januar 2013 vedrørende *"Omtvistede saker"*. Det nevnes 2 stykker:

- Drenering og rabatt på steinleveranse (kr 5 814 + 5 930,95 (*mulig siste post egentlig dreier seg om grunnarbeid, og at beløpet skal være 5 960,95*))
- Isbordsbeslag (kr 3 470) (*Åpenbart knyttet til utsagn i e-post fra 28. november 2012*)

Entreprenøren svarer 3. januar 2013 på forbrukernes overnevnte fremsatte innsigelse vedrørende prisen de fikk for *"klargjøring av uteplass og terrenggulv lagt etter boligstandard"*. Han anfører at forbrukerne fikk et *"prisoverslag"* og at han ikke har overskredet dette. Dermed avvises kravet om kreditering av kr 20 716.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 9. januar 2013. Det fremgår at kjøkkenleverandøren har utført diverse utbedringer men at noe gjenstår. Dato forventes fra leverandøren.

Forbrukerne skriver til entreprenøren 25. januar 2013 og oppsummerer det de mener er omtvistede saker. Disse gjelder:

Drenering

Viser til reklamasjonen på dreneringen fra byggegruben. Krever fortsatt kreditering stor kr 5 960,95.

Steinmasser

Opplyser at entreprenøren enda ikke har fremlagt noen dokumentasjon for hvorfor hans påslag på fakturaer for leverte steinmasser er høyere enn 5 % som er benyttet for de andre leveransene som har gått gjennom han. Forventer kreditering kr 5 814.

Isbordbeslag (normalt betegnet "vannbordbeslag")

Opplyser at entreprenøren enda ikke har fremlagt noen dokumentasjon for hvorfor slikt beslag ikke er levert, når det er levert til en annen oppgitt bolig til samme tid. Krever kreditering av kr 3 470 snarest.

Klargjøring uteplass og terrassegulv

Bestrider igjen at det er gitt noe "*prisoverslag*" for dette arbeidet. Forbrukerne gjentar utsagnet om at de aldri har mottatt noe tilbud om dette. De erkjenner imidlertid at de mottok et "*overslag*" i e-posten fra 12. august 2012, men de påpeker at arbeidet ble gjort allerede i juni og fakturert 6. juli 2012. Dermed opprettholdes kravet om kreditering stor kr 20 716.

Entreprenøren svarer 11. mars 2013. Han avviser å kreditere i alt kr 35 960,95 som krevd ovenfor, samtidig som han spør forbrukerne om de vil at Boligtvistnemnda ser på sakene, eller om de vil ta sakene til tingretten. Drensledningen under huset hevdes å ligge med riktig fall, men han erkjenner at han "*for å være etterpåkløkk*" skulle ha lagt en ekstra drensledning i samme grøft som der vannledningen ligger, da det kommer mye vann til denne, trolig fra en gammel drensledning. Dessuten opplyser han igjen at det bør anlegges en drensgrøft langs en skråning mot øst.

Vedrørende leveranser av steinmaterialer hevdes det at det aldri ble avtalt "*rabatter eller noe bestemt påslag*". Det vises til endringskontrakten fra 8. mai 2012 som igjen viser til overslaget fra 19. februar 2012).

Når det gjelder isbordbeslaget vises det igjen til at dette ikke inngår i leveransen i hht beskrivelsens pkt 2.4.3 som kun beskriver impregnert vannbord. I den grad forbrukerne ønsket isbordbeslag, så hevdes *det* å bli å anse som en tilleggsbestilling. Entreprenøren påpeker at forbrukerne hadde kontrakten og beskrivelsen til gjennomsyn fra 20. februar 2012 inntil kontrakten ble signert 8. mars, og at de da hadde god tid til å sette seg inn i innholdet. Når det gjelder forbrukernes henvisning til et annet hus som har angjeldende beslag, opplyses det at den aktuelle kunden ønsket et "*vedlikeholdsfritt hus utvendig*", og at de har betalt et betydelig tillegg for dette.

Vedrørende klargjøring for uteplass og terrasse vises det igjen til at det er gitt et prisoverslag for jobben, og at man har holdt seg innenfor prisrammen, også her med henvisning til endringskontrakten fra 8. mai 2012 som igjen viser til overslaget fra 19. februar 2012.

Forbrukerne svarer samme dag ved igjen å hevde at prisoverslaget vedrørende terrassen ble gitt 2 måneder *etter* at jobben ble gjort. Til entreprenørens utsagn om at det aldri ble avtalt "*rabatter eller noe bestemt påslag*" vedrørende steinmassene vises det til at han "*har fakturert 5 % påslag på alle*". For øvrig bemerkes det igjen at entreprenørens svar vedrørende drenering av byggegruba innebærer at han må mene at vannet renner oppover.

Forbrukerne kommuniserer med kjøkkenleverandøren i tidsrommet 23. april til 21. mai 2013. De tilbys bl.a. en kompensasjon stor kr 2 500 for en vange som ikke kan/skal skiftes, men de anfører at beløpet er alt for lavt sett opp i mot alt det som skulle vært utbedret på kjøkkeninnredningen. Også parketten anføres å ha skader etter tidligere gjennomførte forsøk på utbedring. Leverandøren opplyser at han vil foreta utbedringer, men i e-post 21. mai gir forbrukerne uttrykk for at de ikke lenger har tiltro til at han vil klare å ordne opp i dette, og at