

Protokoll i sak 747/2014

for

Boligtvistnemnda

03.09.14

Saken gjelder:

Uenighet om oppgjør – krav og motkrav

1. Sakens faktiske sider

Forbrukerne skal få bygget en enebolig og forhandler med entreprenøren. De mottar 20. juni 2012 et revidert tilbud stort kr 2 668 000 basert på levering av en av entreprenørens standard hustyper. I tillegg til at det vises til tegning datert 19. juni 2011, beskrives hva som er medtatt. Det gjelder bl.a. grunnmur i form av støpt plate på mark, men det poengteres at gravearbeidene *ikke* er medregnet. I et "*musikkrom*" opplyses det at det:

Legges 2 lag med gips på vegger og i himling

Partene inngår 29. juni 2012 "*Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt*". Vederlaget avtales i pkt 6.1 til kr 2 668 000.

En "*Leveransebeskrivelse*" er oppgitt blant vedleggene i kontraktens pkt 20. Den som er fremlagt for nemnda opplyses å være fra 17. oktober 2011. I pkt A "*Grunn- og betongarbeider*" opplyses det spesielt at:

Grunnmur leveres i hht kontrakt av 29.06.2012 og tilbud av 20. juni 2012

Stikk – og bunnledninger er i hht pkt D "*Sanitære installasjoner*" ikke inkludert.

Yttervegger skal i hht pkt 2 "*Yttervegger*" isoleres med 25 cm tykk isolasjon, mens "*Vinduer*" i hht pkt 5 skal "*leveres med 3 – lag superenergiglass*".

I pkt 11 "*Ildsted og pipe*" avtales det at entreprenøren skal levere "*stålpipe og ovn som beskrevet*".

Kontraktstegningene viser en bolig med 2 etasjer uten kjeller. Romskjemaer oppgir hva som konkret skal leveres som overflater på gulv, vegger og himlinger, samt som listverk. I musikkrommet er det i romskjemaet oppgitt at det i himling skal monteres "*11 mm Hvit 60 x 120 cm*". En "*Betalingsplan*" viser når i prosessen det skal faktureres for *hva*, med angitte beløp.

Entreprenøren utarbeider et "*Kostnadsoverslag*" 10. juli 2012. På overslaget er det

Det avholdes befaring av boligens ventilasjonsanlegg 9. desember 2013. Entreprenøren, leverandøren og forbrukerne deltar. Det gjør også en konsulent og en representant for et elektrofirma (*installatøren*) samt forbrukernes advokat. Sistnevnte forfatter referatet 13. desember, der han også opplyser at han ble valgt til å lede møtet etter en på forhånd utarbeidet agenda godtatt av entreprenøren. Før møtet hadde konsulenten allerede foretatt diverse målinger, og det opplyses at han kom til at *"anlegget generelt ga for lite luft inn samt at støynivået var for høyt på det soverom eier hadde klaget over"*. Anleggets *"styring"* opplyses utkoblet under målingene. Det opplyses videre at ventilasjonsleverandøren foretok egne målinger av luftmengde og støy, og at hans resultater var *"noe avvikende"* i forhold til de konsulenten målte. Også leverandørens målinger hevdes å ha vist verdier som ikke var i hht det som var forutsatt, uten at årsak ble uttalt. Det vises til at entreprenøren og installatøren for ca 2 måneder siden bekreftet at anlegget var *"korrekt innstilt og fungerte normalt"*, men at det nå ble avdekket at *det* ikke var tilfelle. Det opplyses at leverandøren påtok seg ansvaret for å foreta en endelig justering/utbedring av anlegget slik at forskriftsmessig luftmengde tilføres boligen. I tillegg opplyses det at forholdet med støy i det aktuelle soverommet skal utbedres, og at et eksternt navngitt firma skal foreta en gjennomgang/utbedring av ventilasjonsanleggets styring innen 1. februar 2014. Dermed forutsettes det at anlegget etter dette skal være brakt i orden.

Leverandøren av anlegget opplyses under befaringen å ha bekreftet at det før denne ikke var foretatt noen konkrete målinger av luftmengde og støy i boligen. En fremlagt dokumentasjon datert 5. november 2013 opplyses kun å vise kontrollberegninger ut i fra teoretiske verdier. Det påpekes for øvrig at det ikke foreligger noen innreguleringsprotokoll for anlegget., noe forbrukerne, i hht konsulentens uttalelse, kan kreve å få. Denne forutsettes levert når anlegget er ferdig utbedret.

Det opplyses at det var forbrukerne som engasjerte konsulenten og at entreprenøren ble informert, men at han ikke ville være med å *"ta del"* i kostnadene som påløper. Under befaringen opplyses det at leverandøren sa seg ville til å dekke forbrukernes utgift til konsulent.

Etter at ventilasjonsleverandøren har forlatt boligen avholdes det befaring knyttet til boligens vedovn og dens tilluftproblemer. Samtidig diskuteres forholdet omkring trykktesting. Forbrukernes advokat skriver referatet. Den etablerte lufttilførselen til vedovnen via en kanal lagt i gulvet, opplyses å være uten stenge- og reguleringsmulighet. Dermed anføres det at den kan føre til frostskaider på det vannbårne gulvvarmesystemet. Dessuten opplyses det at forbrukerne ga uttrykk det førte til at kald luft ble tilført rommet. Etter drøftelse ble partene enige om at:

- Eksisterende rør isoleres innvendig og tettes permanent. Entr. besørger arbeidet
- Ny lufttilførsel monteres. (Type oppgitt) Forbrukerne bestiller.
- Entr. kostnadene

Trykktest skal foretas 13. desember. Tetthetstallet skal være 1 eller lavere, i hht Husbankens krav til lavenergibolig klasse 1.

Entreprenøren kommuniserer med forbrukernes advokat etter befaringene 9. desember, og foreslår 10. desember at de *"tar en prat for å oppsummere gårsdagen"*. Advokaten svarer 13. desember at han hadde planlagt en samtale med forbrukerne samme dag, men at den må utstå til mandag i uken etter på. Han skriver imidlertid referatet fra befaringene.

Entreprenøren sender e-post til forbrukernes advokat 18. desember der han etterlyser tilbakemelding. Han opplyser at han har gjennomført trykktesten av boligen som avtalt, *"med et resultat langt innenfor kravene"*. Målerapporten vedlegges. Den viser et lekkasjetall (tetthetstall) på 0,42. Entreprenøren opplyser videre at han følger opp avtalen med ventilasjonsleverandøren vedrørende dato for innregulering av anlegget.

Advokaten svarer dagen etter at han har diskutert de gjenstående forholdene med forbrukerne, og at de *"ønsker å avvente den avtalte utbedring av ventilasjonsanlegget før det tas stilling til de gjenstående forhold"*. Entreprenøren svarer omgående at han finner dette *"håpløst og respektløst"*.

Entreprenøren fremmer *"Forliksklage"* for forliksrådet 14. januar 2014. Det opplyses at forbrukerne skylder kr 95 126 med tillegg for forsinkelsesrenter 9,5 % fra 4. juli 2013. Diverse vedlegg vedlegges.

Forbrukerne engasjerer et takstfirma til å utføre fuktmåling i en veggkonstruksjon i området kjøkken/spisestue. Bakgrunnen er frykt for eventuelle fuktskader i veggen etter at det var mye regn under byggeperioden. Rapporten foreligger 29. januar 2014. Under *"Skadebeskrivelse"* opplyses det at:

Målinger viste tilfredsstillende resultat, 30,8 % RF ved 7,6°C

I tillegg til overnevnte opplyses det at oppdraget gikk ut på å vurdere kostnader i forbindelse med innredning av lydisolert musikkrom. Bakgrunnen oppgis å være informasjon fra forbrukerne om at det var avtalt med entreprenøren at musikkrommet skulle tilleggisoleres for lyd, men at dette ikke ble utført som avtalt slik at de selv måtte foreta utbedring i ettertid. Takstmannen fremlegger en spesifisert kostnadskalkyle over det han forutsetter at forbrukerne har utført selv. Den viser kr 53 893. Han poengterer at han da ikke har tatt med *"utforing og lister, samt dører"* da han anser det som en del av entreprenørens leveranse.

Også sår og skader vurderes. I den anledning opplyses det at forbrukerne informerte om at en skyvedør fra stue ble brukt som adkomst til boligen av snekkerne i byggeperioden, til tross for at forbrukerne hevder de varslet entreprenøren om at dette medførte merker i parketten som hevdes tilnærmet å ha vært ubeskyttet i dette området. Det hevdes å ha medført småskader på utforinger til dører og vinduer som lå lagret på gulvet og som ble tråkket på. Dessuten opplyses det at det ble registrert varierende gliper mellom gulv og dørstokker, spesielt i 2. etasje. Vedrørende foringene opplyses det at det er gjort forsøk på utbedringer med flekkmaling, men at dette noen steder har medført en ytterligere forverring av problemet fordi man har bommet til dels mye på fargen. Det gis en *"reparasjonsbeskrivelse"* for parkett og foringer, samt for åpningene ved dørstokk. Kostnaden beregnes til kr 21 875.

Under befaringen 9. desember 2013 ble man enige om at et eksternt navngitt firma skulle foreta en gjennomgang/utbedring av ventilasjonsanleggets styring innen 1. februar 2014. Dette skjer 29. januar 2014, og servicerapporten fra firmaet viser hva som i detalj ble gjort. Det opplyses til slutt at forbrukerne bekreftet at de var fornøyd. Entreprenøren får rapporten oversendt fra ventilasjonsleverandøren 31. januar, og videresender den til forbrukernes advokat samme dag.

Forbrukernes advokat gir tilsvaer til forliksrådet 26. februar 2014. Entreprenørens krav godtas ikke, med de samme begrunnelsene som anført tidligere. Det hevdes at det fra starten av var avtalt/forutsatt at forbrukernes bolig skulle tilfredsstillere kravene til et passivhus, og at entreprenøren derfor valgte å benytte spesielt isolerte stendere, noe som medførte en ekstrakostnad stor 97 800 for forbrukerne. Det anføres at de kunne spart seg denne, siden boligen kun tilfredsstiller kravene til en lavenergibolig klasse 1.

Det hevdes igjen at det var entreprenøren som hadde ansvaret for at det ikke ble sendt søknad til Enova om tilskudd til passivhus. Tilskuddet opplyses å ville vært kr 54 300.

Vedrørende utgiften til gravearbeider anføres det igjen at entreprenørens kostnadsoverslag viser kr 80 000 mens graveentreprenøren fakturerte kr 189 000. Da kostnadsoverslaget ble gitt hevdes det at garasjen var planlagt, slik at forbrukerne forutsatte at grunnarbeidet til denne var inkludert. Det erkjennes imidlertid at opparbeidelsen av innkjørselen ikke inngikk. Kostnaden for denne oppgis til kr 45 000. Ut i fra dette anføres det at det kan synes som om forbrukerne har betalt kr 64 000 for mye.

Videre vises det til en post i oversikten over endringer og tillegg fra 5. desember 2012:

Tillegg for forskaling og støp betongplate til garasje	kr 47 500
--	-----------

Det hevdes å være uklart om entreprenøren har fakturert forbrukerne for dette. Dermed kreves det at entreprenøren dokumenterer hva som har skjedd med forholdet. Dersom det er slik at forbrukerne har blitt fakturert, opplyses det at deres krav økes til kr 111 500.

Når det gjelder musikkrommet og forbrukernes utførte forbedringsarbeider, vises det til beregnet kostnad stor kr 53 893 i overnevnte takstrapport. Tallet rundes av til kr 54 000. Det erkjennes at forbrukerne tok ut materialer fra entreprenøren for kr 15 000 som skal trekkes fra. Dermed opplyses forbrukernes krav mot entreprenøren å være kr 39 000.

Vedrørende skader og sår krever forbrukerne kr 22 000 med henvisning til beregnet tall i overnevnte takstrapport.

Forbrukerne opplyses videre å ha betalt takstfirmaet kr 7 163. Deres egenandel knyttet til deres rettshjelpsdekning i forsinkringen opplyses å utgjøre kr 20 000. Dermed kreves kr 27 163 av entreprenøren.

Det fremmes dermed motkrav mot entreprenøren, oppad begrenset til kr 353 000, men de enkelte delbeløpene som inngår er ikke fullt ut presisert.

Entreprenøren gir tilsvaer 14. mars 2014. Tidligere argumenter gjentas og utdypes. Vedrørende kravet om å få tilbake kr 97 800 for betalt tillegg for isolerte stendere, vises det til at disse ble avtalt brukt slik det fremgår i "referatet" fra 26. september 2012, og at prisen ble oppgitt 5. desember samme år. Det hevdes igjen at det ikke var avtalt at det skulle leveres et passivhus, men det erkjennes at forbrukerne var spesielt opptatt av at boligen skulle bli velisolert og få et lavt energibehov. Det vises for øvrig til at forbrukerne i hht e-posten fra 16. oktober 2013 var villige til å frafalle kravet dersom man kom til en minnelig ordning.

Det erkjennes igjen intet ansvar for manglende søknad til Enova. Dessuten bestrides motkravet stort kr 54 300 da maksimalt tilskuddsbeløp anføres å være kr 27 000.

Forbrukernes krav knyttet til betaling til graveentreprenøren avvises med samme begrunnelse som tidligere. Når det gjelder posten knyttet til grunnmur til garasjen, anføres det at denne ikke var en del av det opprinnelige tilbudet/kontrakten, og at avtalen om tillegget ble gjort 26. september 2012.

Kravet knyttet til musikkrommet avvises med at innholdet i takstrapporten ikke er *relevant for vurderingen*. Entreprenøren viser til at det kun var avtalt at han skulle *"Legges 2 lag med gips på vegger og i himling"* i dette rommet, men at han senere har vært behjelpelig med ytterligere tiltak. Det anføres at forbrukernes utbedringskostnader har vært knyttet til andre tiltak, og at det er urimelig å kreve disse kompensert.

Vedrørende sår og skader opplyser entreprenøren at han hele tiden har vært villig til å utbedre slike, og at han i hht buofl har rett til å få gjøre det. Det anføres at forbrukerne har motsatt seg utbedring, og at partene derfor har blitt enige om en kompensasjon stor kr 15 126 som krevd i e-post fra 16. oktober 2013, og akseptert dagen etter. Dermed avvises kravet om kr 22 000 i hht takstrapportens kalkyle.

Forliksrådet har saken til behandling 7. april 2014. Under *"beslutning"* oppklyses det at:

Et medlem i forliksrådet fant seg medberettiget etter domstollovens § 106 nr. 1, som leverandør av byggmaterialer for begge parter i saken. Partene godtok medlemmet dersom de ville komme til enighet om et forlik, men ikke dersom forliksrådet ville måtte avsi dom. Partene kom ikke til forlik. De fikk tilbud om å utsette møtet til mai med nytt medlem, men godtok ikke dette. Resultatet ble at de ikke ville at forliksrådet skulle avsi dom. saken må derfor innstilles, jf tvisteloven | 6-10.

Entreprenøren fremmer sak for Boligtvistnemnda 8. april 2014. Han redegjør for forholdene omkring passivhus, Enova, graveentreprenøren, musikkrommet og skader og sår. Utestående beløp opplyses å være kr 95 126 men det erkjennes at det er enighet om en kompensasjon stor kr 15 126 for skader og sår.

Forbrukernes advokat gir tilsva 29. april 2014. Han viser til at saken har vært fremmet for forliksrådet, men at den ble innstilt før behandling. Det anføres at dette medfører at forbrukerne har ett år på seg til å ta ut stevning i saken for å få behandlet deres motkrav, men at de enda ikke har tatt stilling til dette forholdet. Advokaten anfører at Boligtvistnemnda med dette, av formelle årsaker, ikke kan behandle entreprenørens klage *"da saken allerede i sin helhet er brakt inn til rettslig behandling"*. Dessuten hevdes det at det synes tvilsomt om nemnda kan ta stilling til sakens materielle side uten at det foretas befarings og høring av vitner.

Nemnda formann tar stilling til overnevnte krav om avvisning 9. mai 2014. Han kommer til at Boligtvistnemnda *kan* behandle saken. Begrunnelsen er inntatt nedenfor under *"Sakens rettslige sider"*.

Forbrukernes advokat spør i e-post til nemndas sekretariatsleder 20. mai om det da er slik at nemnda også vil behandle forbrukernes motkrav mot entreprenøren. Han får svar 26. mai om at så vil skje.

Forbrukerens advokat gir tilsva til nemnda 23. mai 2014. Det gis en redegjørelse for forholdene, der det spesielt vises til pkt 3 i tilsvaret til forliksrådet fra 26. februar 2014 vedrørende påstandsgrunnlaget. Forbrukerens motkrav opprettholdes, og opplyses å utgjøre til

sammen kr 305 500. Hva som inngår er ikke fullt ut konkretisert, men følgende poster er tidligere anført:

Betalt tillegg for isolerte stendere	kr 97 800
Ikke fått tilskudd fra Enova	kr 54 300
Egne kostnader til utbedring av musikkrom	kr 39 000
For meget betalt for grunnarbeider i forhold til oppgitt innhentet kostnad	kr 64 000
Utbedring av sår og skader	kr 22 000
Utgift til takstmann + egenandel rettshjelpforsikring	kr 27 163
Sum:	kr 304 263

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Partene inngår 29. juni 2012 *"Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt"*. Vederlaget avtales i pkt 6.1 til kr 2 668 000. Forbrukerne kjøper en enebolig basert på en av entreprenørens standard hustyper. Boligen er i 2 etasjer uten kjeller. I 1. etasje er det bl.a. et *"Musikkrom"* på 10,9 m².

Blant opplistede vedlegg i kontraktens pkt 20 inngår et tilbud til forbrukerne fra 20. juni 2012. Prisen er den samme som oppgitt i kontrakten. Husets grunnmur inngår, men det presiseres at:

- Gravearbeider er ikke medregnet i denne prisen

I musikkrommet opplyses det at det:

- Legges 2 lag med gips på vegger og i himling

I leveransebeskrivelsen som er vedlegg til kontrakt, opplyses det bl.a. at *"Yttervegger"* isoleres med 25 cm tykk isolasjon, mens *"Vinduer"* i hht pkt 5 skal *"leveres med 3 – lag superenergiglass"*.

Romskjema oppgir hva som konkret skal leveres som overflater på gulv, vegger og himlinger, samt som listverk, men disse er ikke nevnt blant kontraktens vedlegg. I musikkrommet oppgis der at det i himling skal monteres *"11 mm Hvit 60 x 120 cm"*.

Entreprenøren utarbeider et *"Kostnadsoverslag"* for forbrukerne 10. juli 2012. Dette er stemplet 6. desember 2012 (*trolig av Husbanken*) med følgende tekst:

Disse dokumentene ligger til grunn for Husbankens prosjektgodkjenning/tilsagn om lån/tilskudd

De totale byggekostnadene summer seg til kr 3 808 000 inkl tomt, og det vises en *"Finansieringsplan"* der egenkapitalen utgjør kr 1 608 000. En av postene gjelder *"Utgraving av byggegropen"* der kostnaden anslås til *"ca kr 80 000"*.

Kommunen gir byggetillatelse 18. juli 2012, og i klagen for nemnda opplyser entreprenøren at arbeidet ble påbegynt 12. september 2012.

Det avholdes overtakelsesforretning 24. juni 2013.

På slutten av byggeperioden oppstår diverse uenigheter mellom partene. De diskuterer et mulig forlik 16. og 17. oktober 2013. Begge parter er innstilt på å fire på sine krav, men det oppnås ikke enighet..

Entreprenøren fremmer "*Forliksklage*" for forliksrådet 14. januar 2014. Det opplyses at forbrukerne skylder kr 95 126 med tillegg for forsinkelsesrenter 9,5 % fra 4. juli 2013.

Saken er oppe i rådet 7. april 2014. Det ender imidlertid med at den innstilles før realitetsbehandling.

Entreprenøren fremmer sak for Boligtvistnemnda 8. april 2014. Han opplyser at forbrukerne krever:

- prisavslag stort kr 54 000 (egentlig kr 54 300) for ikke omsøkt og oppnådd tilskudd fra Enova for Passivhus eller lavenergibolig
- å slippe å betale tillegg stort kr 97 800 for stendere med innlagt isolasjon
- at *han* skal dekke tilleggsutgifter for gravearbeidet som ble vesentlig dyrere enn kr 80 000. (Forbrukernes krav kr 64 000)
- at *han* skal betale for utførte lydforbedringstiltak i musikkrommet, utført av forbrukerne. (Forbrukernes krav kr 39 000)
- at det skal gis kompensasjon for skader og sår på foringer og parkett, fremfor utbedring. Entreprenøren hevder enighet om kr 15 126. (Forbrukernes krav kr 22 000)

Forbrukernes advokat anfører i tilsvaer 29. april 2014 at Boligtvistnemnda ikke kan behandle entreprenørens klage, men nemndas formann kommer til motsatt konklusjon. Begrunnelser er inntatt nedenfor i pkt 2.2.

I forbrukernes siste tilsvaer kreves det i tillegg til overstående at entreprenøren skal dekke forbrukernes:

- utgift til takstmann kr 7 163 + egenandel rettshjelpsforsikring kr 20 000, dvs totalt kr 27 163

Forbrukernes motkrav mot entreprenøren opplyses i alt å utgjøre kr 305 500, men det er ikke konkret oppgitt hvilke delbeløp som inngår. Overnevnte punkter summerer seg til kr 304 263.

2.2 Hvorvidt Boligtvistnemnda kan behandle klagen

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukernes advokat viser i tilsvaer 29. april 2014 til at saken har vært fremmet for forliksrådet, men at den ble innstilt før behandling. Det anføres at dette medfører at forbrukerne har ett år på seg til å ta ut stevning i saken for å få behandlet deres motkrav, men at de enda ikke har tatt stilling til dette forholdet. Advokaten anfører at Boligtvistnemnda med dette, av formelle årsaker, ikke kan behandle entreprenørens klage "*da saken allerede i sin helhet er brakt inn til rettslig behandling*". Dessuten hevdes det at det synes tvilsomt om nemnda kan ta stilling til sakens materielle side uten at det foretas befarings- og høring av vitner.

Entreprenøren har ikke kommentert overnevnte.

2.2.2 Synspunkter fra nemnda leder

En eventuell avvisning for nemnda skal avgjøres av nemnda leder. Han forelegges overstående og skriver 9. mai 2014 til forbrukernes advokat:

Boligtvistnemnda har mottatt klage datert 8. april 2014 fra «entreprenøren» mot «forbrukerne». Klagen gjelder oppgjør for bygging av bolig.

I brev datert 29. april 2014 fra advokat....., som representant for forbrukerne, blir det gjort gjeldende at Boligtvistnemnda av formelle årsaker ikke kan behandle klagen fra entreprenøren. Bakgrunnen er at saken har vært til behandling i «sted» forliksråd.

I den eldre tvistemålsloven framgikk det av tvml § 63 tredje ledd at dersom en sak var henvist til retten fra forliksrådet, hadde klager en frist på ett år til å ta ut stevning for tingretten. I denne perioden var det knyttet litispendensvirkninger til saken, noe som stengte for en alternativ behandling av tvisten. Denne ordningen er opphevet ved den nye tvisteloven av 17. juni 2005 nr 90. Litispendensvirkningene av forliksrådsbehandlingen opphører når saken er endelig avsluttet i forliksrådet. Det foreligger derfor ingen regler i tvisteloven som stenger for en behandling av ovennevnte sak i Boligtvistnemnda. Den ettårsfristen som det henvises til i rettledningen fra forliksrådet, gjelder foreldelse og ikke litispendens.

I avtalen som er inngått mellom forbrukerrådet og entreprenørrepresentantene er det tatt inn et punkt 2.6 med følgende ordlyd: «Leder skal med endelig virkning avvise en klage for behandling, som er helt eller delvis brakt inn for, eller endelig avgjort av en domstol ...». Bestemmelsen må imidlertid leses i lys av de endringer som er gjort i tvistloven angående litispendensvirkningene. Dessuten finner Boligtvistnemnda at det i mange saker kan være hensiktsmessig å få en faglig bedømmelse av en boligtvist før det eventuelt tas ut søksmål for tingretten. Det skal likevel nevnes at forbrukerne kan hindre (fortsatt) behandling av saken for Boligtvistnemnda ved å reise søksmål, jf buofl § 64 tredje ledd. (Entreprenøren er derimot forhindret fra dette så lenge nemndas avgjørelse skjer innen 6 måneder, jf tvl § 18-2 (3).)

Etter dette vil klagen fra «entreprenøren» bli tatt opp til behandling.

2.3 Manglende tilskudd fra Enova

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukerne hevder at de helt *"fra starten av ønsket å bygge passivhus"*, og at det var avtalt/forutsatt at boligen skulle tilfredsstillte kravene til et slikt hus. De hevder at entreprenøren skulle sendt søknad om tilskudd til Enova *før* arbeidene med de valgte spesielle energieffektive løsningene ble igangsatt, i hht Enova sitt regelverk omkring tilskudd. De sikter da til at de kjøpte spesielle isolerte ytterveggesstendere (*skumplast mellom 2 stykker treverk*) og at de valgte 3-lags superisolerte vinduer, samt at de skulle ha vannbåren varmepumpebasert gulvvarme. Tapt tilskudd hevdes å utgjøre kr 54 300. I e-post til entreprenøren 22. mai 2013 anfører forbrukerne at kostnader kunne vært unngått dersom entreprenøren hadde fulgt *"reglene til Enova"*, og i tillegg undersøkt mulighetene for at boligen kunne bygges som passivhus. Dermed krever de at entreprenøren skal betale kr 54 000 for det tapte tilskuddet.

Entreprenøren opplyser 23. mai 2013 at han aldri oppfattet det slik at det var viktig for forbrukerne å få bygget et passivhus, selv om man har *"tilnærmet seg disse kravene"*. Det hevdes at forbrukerne ga uttrykk for at de uansett ville få en gevinst med hensyn til oppvarmingsbehov. Dersom bygging av passivhus hadde vært et krav fra forbrukerne, stilles det spørsmålsteget ved hvorfor de venter til 1 uke før husets ferdigstillelse med å fremme kravet. I brev datert 4. oktober 2013 anføres det at det aldri ble avtalt at passivhus skulle leveres, men det erkjennes at forbrukerne ga uttrykk for at de ville ha en bolig med et lavt energibehov. *Det* anføres levert med isolerte stendere og superisolerte 3-lags vinduer.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Det vises til at den ene av forbrukerne allerede 16. juli 2012 er i elektronisk kontakt med Enova og stiller spørsmål omkring "*passivhus og lavenergiboliger*". Han opplyser at han skal bygge hus kommende høst, og at huset vil bli "*ekstra isolert for å få husbanklån*". Det vil bli 3 lags vindusglass og 25 cm tykk varmeisolasjon i yttervegger. Forbrukeren opplyser at det også vil bli "*boret etter grunnvann*" og at det vil bli etablert "*varmepumpe vann – til – vann og gulvvarme i hele huset*". Han spør om det finnes "*støtteordninger til et slikt hus eller passivhus*". Enova svarer bekreftende og angir betingelse for tilskudd, samt reglene for søknad. Dette er i god tid før byggingen startet 12. september 2012.

Forbrukerne har ikke sannsynliggjort at det virkelig ble inngått noen avtale med entreprenøren om at det skulle bygges passivhus. De har heller ikke sannsynliggjort at de ba entreprenøren søke om tilskudd fra Enova, heller ikke for tilskudd til en *lavenergibolig klasse 1*. Det er grunn til å anta at sistnevnte type tilskudd ville blitt innvilget pga boligens åpenbare relativt lave energibehov. Når forbrukerne ikke sørget for skriftlighet omkring hva som eventuelt ble avtalt, må de selv ha ansvaret for konsekvensene. De gis således ikke medhold.

2.4 Tillegg for isolerte stendere

2.4.1 Partenes anførsler

Som referert til i pkt 2.3.1 hevder forbrukerne at de helt "*fra starten av ønsket å bygge passivhus*", og at de ga uttrykk for *det* overfor entreprenøren. Da de i samråd med entreprenøren bestilte spesielle isolerte stendere til yttervegger (*skumplastisolasjon mellom 2 stykker trevirke*) hevder de at *det* ble gjort for å oppnå kravene til passivhus, som i neste omgang skulle utløse økonomisk tilskudd fra Enova. Siden slik støtte ikke kom på plass, noe entreprenøren anføres å ha hatt ansvaret for, hevder forbrukerne at de kunne unngått tilleggskostnaden stor kr 97 800. I et notat/brev forfattet 1. september 2013 kreves halve beløpet, dvs kr 48 900, refundert av entreprenøren. Som ledd i et forsøk på minnelig løsning fremsatt 16. oktober 2013, etter at forbrukerne har søkt juridisk bistand, tilbyr de seg å frafalle hele kravet. Slik enighet ble ikke oppnådd.

I forbindelse med at entreprenøren fremmet sak for forliksrådet 14. januar 2014 ble det inngitt tilsvaer på vegne av forbrukerne 26. februar 2014 der kravet mot entreprenøren oppgis å være kr 97 800. Kravet gjentas i tilsvaer til Boligtvistnemnda 23. mai 2014.

Entreprenøren avviser kravet. Han bestrider at det var gjort noen avtale om levering av passivhus, men erkjenner at forbrukerne var spesielt opptatt av at boligen skulle bli velisolert og få et lavt energibehov. Han viser til at leveringen av stenderne, i den anledning, ble avtalt i møte 26. september 2012 og at endringsprisen ble oppgitt 5. desember. Han opplyser at tillegget stort kr 97 800 kun utgjør differensen mellom det som opprinnelig skulle leveres, og det som ble levert, og at forbrukerne hele tiden var "*med på den prosessen*".

2.4.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne har i overstående pkt 2.3.2 ikke fått medhold i at entreprenøren hadde ansvaret for at søknaden til Enova om tilskudd ikke ble sendt. De har heller ikke fått medhold i at det var avtalt at entreprenøren skulle levere et passivhus. De spesielt isolerte stenderne ble bestilt, og prisen oppgitt, uten at det fremgår at forbrukerne stilte betingelser for å godta tillegget stort kr 97 800. Nemnda kan ikke se at forbrukerne er ført "bak lyset". Stenderne vil uansett medføre et betydelig redusert oppvarmingsbehov i bygningens levertid. Forbrukerne gis etter dette ikke medhold.

2.5 Lydisolering av musikkrom

2.5.1 Partenes anførsler

Forbrukerne hevder at entreprenøren hadde ansvaret for at musikkrommet ikke ble godt nok lydisolert fra starten av. De viser til at det i det opprinnelige tilbudet står at det skal *"legges 2 lag med gips på vegger og i himling"*, men hevder at det kun ble montert ett lag gips. Det erkjennes imidlertid at entreprenøren i ettertid har *"prøvd å lydisolere det flere ganger"*, men at rommet fortsatt var *"ubrukelig"*. Dermed hevder de at de måtte bruke 14 dager av egen ferie *"til å rive ned og bygge opp igjen"* rommet, slik at det nå fremstår som *"veldig bra lydisolert"*. Forbrukerne opplyser for øvrig at den ene av dem i 11 år har avholdt *"sommerkurs"*, mens det sommeren 2013 ble umulig å få forberedt seg pga *"kaos på musikkrommet"*. Dermed medførte det tapte inntekt.

Forbrukerne krever at entreprenøren skal dekke de kostnadene de fikk med selv å få oppgradert rommet. De viser til at kostnadene er beregnet av en takstmann til kr 53 893, og avrunder beløpet til kr 54 000. De trekker imidlertid fra kr 15 000 for materialer som de tok ut fra entreprenøren under eget arbeid, slik at kravet mot entreprenøren utgjør kr 39 000.

Entreprenøren avviser kravet. Han anfører at han har levert musikkrommet i hht det som var avtalt i kontrakt. Han erkjenner imidlertid at det opprinnelig ble montert *"lydplater"* i himlingen istedenfor som opprinnelig avtalt 2 lag med gipsplater, men at lydplatene ble tatt bort til fordel for gips. Han erkjenner også at det ikke ble montert doble gipsplater mot yttervegg. Årsaken oppgis å ha vært at det var skjerming av lyd mot *andre* rom som var fokus. Entreprenøren viser til at det i byggemøte 26. september 2012 ble avtalt at det skulle monteres en lyddør mot kjøkken, og ellers til nedenstående tiltak han har gjort for å bedre situasjonen:

1. legge 3 lag gips mot bad/trapp
2. bygge dobbelt bindingsverk
3. og montere lydbøyler i himling pluss et nytt lag med gips

Dessuten vises det til anmerkningen i overtakelsesprotokollens pkt 4 om at:

Endre ventilasjon på musikkrom. Kasses inn innen 15. aug.

Entreprenøren opplyser at forbrukerne ikke har betalt noe for dette, og at de i ettertid har *"tatt ut varer til ytterligere tiltak for kr 15 406"*, uten å betale. Han uttrykker forståelse for forbrukernes forventning til lyddemping, men han avviser i brev fra 4. oktober 2013 at han må dekke disse kostnadene. Mot at forbrukerne aksepterer å betale slutfakturaen, vil han likevel ikke belaste dem for beløpet. Slik betaling skjedde ikke. Dermed opprettholdes kravet om betaling stor kr 15 406.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Entreprenøren har i hht tilbudet fra 20. juni 2012 kun forpliktet seg til å *"legges 2 lag med gips på vegger og i himling"*. Andre spesielle lydtiltak i musikkrommet ble i utgangspunktet ikke avtalt, og entreprenøren har ikke forpliktet seg til å levere noen spesifisert lydisolasjonsmessig ytelse. Selv om forbrukerne erfarte at lydisoleringen mot resten av boligen ikke ble tilfredsstillende, kan det ikke tillegges forhold entreprenøren hadde ansvaret for. Det forelå således ingen mangel med entreprenørens ytelse, jfr buofl § 25. Dermed foreligger det intet grunnlag for å kreve at entreprenøren skal dekke de kostnadene forbrukerne fikk med egne utbedringstiltak.

Slutfakturaen fra entreprenøren er datert 24. juni 2013, mens kravet om mulig betaling stor kr 15 404 for de materialene forbrukerne tok ut i forbindelse med egne forbedringsarbeider i rommet først ble fremsatt 4. oktober. Det vises til buofl § 48 *Rekning, sluttoppgjer og gebyr*, der det i andre ledd heter at:

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

Nemnda kommer følgelig til at entreprenørens krav uansett er fremsatt for sent. Han gis således ikke medhold.

2.6 Overskridelse faktura grunnarbeid

2.6.1 Partenes anførsler

Entreprenøren utarbeider et "*Kostnadsoverslag*" 10. juli 2012. På overslaget er det 6. desember 2012 stemplet at:

Disse dokumentene ligger til grunn for Husbankens prosjektgodkjenning/tilsagn om lån/tilskudd

En av postene gjelder "*Utgraving av byggegropen*" der kostnaden anslås til "*ca kr 80 000*".

Gravearbeidene inngår ikke i kontrakten mellom partene. Forbrukerne engasjerer et firma som utfører grunnarbeidene. De mottar 14. november 2012 faktura stor kr 189 767,50. Grunnlaget dokumenteres i 3 bilag.

I en e-post til entreprenøren etter et møte 22. mai 2013 opplyser forbrukerne at de er "*meget frustrerte og oppgitte etter så mye rot og dårlig håndtering i byggeprosessen*". Dette hevdes å ha påført dem store ekstraavgifter. Vedrørende kostnadene knyttet til grunnarbeidet bemerker de at noen av disse kunne vært unngått om det hadde vært "*skrevet kontrakt*" med utførende entreprenør.

Entreprenøren bestrider at han innhentet noe tilbud fra graveentreprenøren. Den angitte summen i kostnadsoverslaget på ca kr 80 000 opplyses kun gitt på telefon etter en forespørsel om "*en erfaringspris på utgraving og fylling av bolighus med ringmur*". Entreprenøren viser til at dette var på et tidlig tidspunkt, og før "*garasje eller isolering og opparbeidelse av innkjørsel var påtenkt*". Han stiller derfor spørsmålsteget ved hvorfor forbrukerne ikke ba om pris fra graveentreprenøren da de bestilte arbeidene.

Forbrukerne hevder på sin side at garasjen var planlagt da kostnadsoverslaget ble satt opp, og at de således forutsatte at grunnarbeidet til denne var inkludert. Det erkjennes imidlertid at opparbeidelsen av innkjørselen ikke inngikk. Kostnaden for denne oppgis til kr 45 000. Ut i fra dette anføres det at det kan synes som om de har betalt kr 64 000 for mye. Beløpet kreves refundert fra entreprenøren.

2.6.2 Nemndas synspunkter

Gravearbeidet var ikke inkludert i kontrakten med entreprenøren, og det er ikke fremlagt noe som tilsier at entreprenøren hadde innhentet noe bindende tilbud fra den graveentreprenøren forbrukerne engasjerte. Det kostnadsoverslaget som ble satt opp for å dokumentere kostnader og finansiering overfor Husbanken kan uansett ikke anses å være bindende for de virkelige kostnadene som påløp for ytelser entreprenøren ikke skulle levere. Forbrukerne må selv ha ansvaret for at det ikke ble inngått noen avtale med engasjert entreprenør vedrørende hva som skulle gjøres til hvilken pris. De gis således ikke medhold.

6. desember 2012 stemplet at:

Disse dokumentene ligger til grunn for Husbankens prosjektgodkjenning/tilsagn om lån/tilskudd

De totale byggekostnadene summer seg til kr 3 808 000 inkl tomt, og det vises en *"Finansieringsplan"*, der egenkapitalen utgjør kr 1 608 000. En av postene gjelder *"Utgraving av byggegropen"* der kostnaden anslås til *"ca kr 80 000"*.

Den ene av forbrukerne er 16. juli 2012 i elektronisk kontakt med Enova, der han stiller spørsmål omkring *"passivhus og lavenergiboliger"*. Han opplyser at han skal bygge hus kommende høst, og at huset vil bli *"ekstra isolert for å få husbanklån"*. Det vil bli 3 lags vindusglass og 25 cm tykk varmeisolasjon i yttervegger. Forbrukeren opplyser at det også vil bli *"boret etter grunnvann"* og at det vil bli etablert *"varmepumpe vann – til – vann og gulvvarme i hele huset"*. Han spør om det finnes *"støtteordninger til et slikt hus eller passivhus"*.

Enova svarer at det finnes støtteordninger med angivelse av linker til disse, men det poengteres at støtten skal være *"utløsende"*, det vil si *avgjørende* for at det tas en beslutning om å gjennomføre prosjektet med valgt energiambisjon. På spørsmål om det må søkes *før* byggestart, svarer Enova at søknaden *"bør sendes inn så snart prosjektets rammer er etablert, og det kan beskrives på en god måte (skisse/forprosjektnivå)"*. Det opplyses videre at det ikke kan søkes støtte til allerede *"igangsatte byggeprosjekt"*, og at arbeidene ikke kan startes opp før søknad er behandlet hos Enova, støtte vedtatt og tilsagnsbrev oversendt. I forbrukerens tilfelle opplyses det imidlertid at byggingen av huset *kan* ha startet *før* et eventuelt tilsagn om tilskudd er gitt, siden starten defineres som starten av det konkrete arbeidet det søkes om tilskudd til. Det betyr f.eks. at installering av varmepumpe ikke kan starte før eventuelt tilsagn.

Kommunen gir byggetillatelse 18. juli 2012.

Entreprenøren får 22. august 2012 utstedt *"Forsikringsattest"* for forbrukerens bolig. *"Entreprenørgaranti"* i hht buofl § 12 foreligger 24. august.

I klagen for nemnda opplyser entreprenøren at arbeidet ble påbegynt 12. september 2012.

I et notat utarbeidet av entreprenøren er det oppgitt *"Div. endringer og detaljer"* pr 26. september 2012. Der opplyses det bl.a. at det i musikkrommet, i tillegg til at det skal være 1 lag ekstra med gipsplater på vegger og i himling, skal monteres *"lyddør mot kjøkken"*. Det poengteres spesielt at det må *"tenkes på lyd vedr. ventilasjon"*. I siste prikkpunkt opplyses det at det skal leveres *"ISO 3 200 mm bindingsverk fra Moelven"*.

En fremdriftsplan datert 14. november 2012 viser *hva* som er tenkt gjort *når*, og når det antas at fakturaer skal betales. Ferdigstillelsen antas å skje i uke 22 i 2013.

Forbrukerne har engasjert et firma som utfører grunnarbeidene. De mottar 14. november 2012 faktura stor kr 189 767,50. Grunnlaget dokumenteres i 3 bilag.

Entreprenøren utarbeider *"Oversikt endringer tillegg/fradrag pr desember 2012"*. Oppsettet er datert 5. desember. Med utgangspunkt i avtalt vederlag i kontrakt stort kr 2 668 000, blir det

2.7 Skader og sår

2.7.1 Partenes anførsler

Forbrukerne krever prisavslag stort kr 22 000 for skader og sår på spesielt dør og vindusforinger, samt på parkett. Beløpet er i hht kalkyle utarbeidet av takstmann som egentlig viser kr 21 875.

I et tilsvarende forliksrådet 14. mars 2014 opplyser entreprenøren at han hele tiden har vært villig til å utbedre sår og skader, og at han i hht buofl har rett til å få gjøre det. Det anføres imidlertid at forbrukerne har motsatt seg utbedring, og at partene derfor har blitt enige om en kompensasjon stor kr 15 126 som krevd i e-post fra 16. oktober 2013, og akseptert dagen etter. Dermed avvises kravet om kr 22 000.

2.7.2 Nemndas synspunkter

Det legges til grunn at forbrukerne ikke har bestridt at de motsetter seg utbedring. På den annen side aksepterte entreprenøren et prisavslag stort kr 15 126 da partene diskuterte en minnelig løsning 16. og 17. oktober 2013.

Nemnda kommer i dette tilfellet til at entreprenøren skal stå ved tilbudet om prisavslag stort kr 15 126.

2.8 Utgift takstmann og rettshjelp

2.8.1 Partenes anførsler

Forbrukerne krever at entreprenøren skal dekke deres utgift til takstmann stor kr 7 163, pluss deres benyttede egenandel i hht deres rettshjelpsforsikring stor kr 20 000, dvs totalt kr 27 163.

Entreprenøren har ikke kommentert kravet.

2.8.2 Nemndas synspunkter

Det vises til at forbrukerne ikke har fått medhold i sine krav knyttet til takstmannens arbeid. Nemnda kommer derfor til at forbrukerne ikke gis medhold i kravet om å få dekket utgiften til slik bistand.

Når det gjelder egenandelen knyttet til juridisk bistand, vises det til at Boligtvistnemnda er ment å være en rimelig form for tvisteløsning, utenom domstolene og nemnda har lang praksis for at partenes eventuelle utgifter til juridisk assistanse, som den store hovedregel, ikke tilkjennes..

Nemnda kommer etter en samlet vurdering til at det i denne saken ikke er grunnlag for å fravike praksis, og forbrukeren får således ikke medhold.

3. Konklusjoner

- Entreprenøren skal gi prisavslag stort kr 15 126 for sår og skader på foringer og parkett
- For øvrige forhold gis partene ikke medhold

"totale faktureringsgrunnlaget" kr 2 604 000 etter at det er tatt hensyn til de spesifiserte fradrag- og tilleggspostene. 2 av tilleggspunktene:

Tillegg for 25 cm yttervegg samt bruk av Isostender fra Moelven Limtre	kr 97 800
Tillegg for 3-lags superenergiglass	kr 9 300

Forbrukerne forfatter et notat til entreprenøren 21. mai 2013. I første punkt opplyser de at de *"fra starten av ønsket å bygge passivhus"*, men at de ikke kan se at entreprenøren har gjort noe mer i den anledning enn å bruke den spesielle isolerte stenderen. (*Skumisolasjon mellom 2 stykker trevirke*) Til overnevnte tillegg stort kr 97 800 merker de at de ikke kan se av dette at det er gjort fratrekk for vanlige stendere. Forbrukerne uttrykker skuffelse over at entreprenøren ikke har benyttet seg av tilgjengelig kompetanse innen passivhusbygging, ved å navngi en ansatt som de hevder har slik kunnskap.

Når det gjelder Enova anføres det at søknaden om støtte skulle vært innsendt før byggestart, og det fremgår at forbrukerne hadde forventet at entreprenøren skulle ta seg av dette. Det bemerkes at søknaden fortsatt ikke er sendt. De beregner at utløst støtte for et passivhus ville utgjort kr 81 450, mens den for et såkalt *lavenergihus i klasse 1* ville vært kr 54 300.

Vedrørende grunnarbeidene anføres det at et innhentet tilbud fra graveentreprenøren for utgraving av tomten var på kr 80 000, (*opplyst beløp i entreprenørens kostnadsoverslag fra 10. juli 2012*) mens det vises til at utgiften ble kr 189 767. Forbrukerne erkjenner at de i tillegg til det som var forespurt fikk *"lagt isolasjon og fiberduk i oppkjørselen"*, men de påpeker at isolasjonen kun kostet kr 27 000 i hht vedlegget som fulgte fakturaen fra graveentreprenøren. (*Dvs kr 33 750 inkl mva*) Dersom tilleggsutgiften i forholdet til tilbudet ble ca kr 50 000, anføres det at *det* representerer en overskridelse på nesten 80 %.

Ett punkt omhandler bad og WC. Det anføres at arbeidene *der* ikke er utført i hht Våtromsnormen. Som eksempel nevnes et klosett i 1. etasje som hevdes å være montert for langt ut i rommet. Forholdet heves å innebære en *"feil og mangel"* som vil få betydning hvis huset skal selges.

Forbrukerne opplyser at de har opplevd kommunikasjonen med entreprenøren som stadig dårligere gjennom byggeprosessen. Årsaken til at entreprenøren ble valgt opplyses å ha vært at de opprinnelig *"fikk en dårlig start med en annen entreprenør"*. De anfører at entreprenøren har tatt beslutninger om forhold som *de* burde ha vært involvert i, for eksempel vedrørende himlingen i musikkrommet.

I et punkt om *"Skader og sår"* hevdes det at det er slike i *"hvert rom i huset"*, både på *"foringer, vinduer, parkett, dørkarmen, rundt spotter, stikkontakter og gelender"*. Det kreves utbedring av profesjonell maler.

Med overstående som grunnlag opplyser forbrukerne at vil kreve økonomisk kompensasjon som følger:

Passivhus	97 800 – 50 %	kr 48 900
Enova		kr 54 300
«Graveentreprenøren»		kr 59 000
Feil og mangler på bad og WC		<u>kr 50 000</u>
	:Sum	kr 212 200

I tillegg opplyser de at de vil kreve fradrag for:

- Innkjøpt toalett
- Vedovn (pkt 11.3 i leveransebeskrivelsen)
- Varmtvannsbereder
- Sponplater
- Blandebatteri
- Baderominnredning

Partene møtes 22. mai 2013, og forbrukerne sender e-post til entreprenøren samme dag der de understreker at de er *"meget frustrerte og oppgitte etter så mye rot og dårlig håndtering i byggeprosessen"*. Dette hevdes å ha påført dem store ekstraavgifter. Noen av disse sikter åpenbart til kostnader knyttet til grunnarbeidene, for forbrukerne anfører at noen av disse kunne vært unngått om det hadde vært *"skrevet kontrakt"* med utførende entreprenør. Videre anføres det at kostnader kunne vært unngått dersom man hadde fulgt *"reglene til Enova"*, og i tillegg undersøkt mulighetene for at boligen kunne bygges som passivhus. Det refereres fra Enova sin hjemmeside vedrørende mulig støtte til lavenergihus, og hva som gjelder vedrørende tidspunkt for søknad og når tilsagn må foreligge i forhold til byggeprosess.

Forbrukerne opplyser at de nå vil vente med å betale siste faktura til det er oppnådd *"enighet rundt det økonomiske"*. Dessuten krever de at entreprenøren skal *"ta ned lydplatene på musikkrommet og sette opp vanlige gipsplater der"*. Inntil så skjer, opplyses det at maleren har fått beskjed om å avvente videre malerarbeid i rommet.

Entreprenøren svarer 23. mai 2013. Han opplyser at han aldri oppfattet det slik at det var viktig for forbrukerne å få bygget et passivhus, selv om man har *"tilnærmet seg disse kravene"*. Det hevdes at forbrukerne ga uttrykk for at de uansett ville få en gevinst med hensyn til oppvarmingsbehov. Når det gjelder kjøpet av de spesielt isolerte stenderne hevdes det at forbrukerne hele tiden var *"med på den prosessen"*. Dersom bygging av passivhus hadde vært et krav fra forbrukerne, stilles det spørsmålstegn ved hvorfor de venter til 1 uke før husets ferdigstillelse med å fremme kravet. I endringsprisen knyttet til isolerte stendere, opplyses det at det er gitt fratrekk for de opprinnelige med dimensjon 48 x 148 mm.

Når det gjelder Enova og eventuelt tilskudd, anfører entreprenøren at det *"vel aldri var snakk om å utsette byggestart på huset for at dere skulle søke om dette"*. Han hevder at eventuelle støttemidler fra Enova aldri var noen viktig sak i startfasen av prosjektet, og at det kun skulle søkes dersom det var mulig å oppnå tilskudd. Forholdet hevdes først tatt opp av forbrukerne som viktig *"nå i april"*. Det som hevdes å ha vært viktig før *det*, hevdes å ha vært å oppnå husbankfinansiering, noe som førte til at tegningene måtte endres, noe som ble gjort.

Når det gjelder graveentreprenøren opplyser entreprenøren at han aldri innhentet noe tilbud fra han. Den angitte summen i kostnadsoverslaget (ca kr 80 000) opplyses kun gitt på telefon etter en forespørsel om *"en erfaringspris på utgraving og fylling av bolighus med ringmur"*. Entreprenøren viser til at dette var på et tidlig tidspunkt, og før *"garasje eller isolering og opparbeidelse av innkjørsel var påtenkt"*. Han spør derfor hvorfor forbrukerne ikke ba om pris på dette fra graveentreprenøren da de bestilte arbeidene.

Vedrørende bad og WC viser det til et avtalt møte med rørlegger neste dag. Når det gjelder spørsmål omkring byggeforskrift, Våtromsnorm og eventuell verdiforringelse opplyser entreprenøren at han avventer svar fra sitt kjedekontor, men at han *"regner med at Våtromsnormen blir tilfredsstilt i hht de tiltak som"* forbrukerne blir enige med rørlegger om.

Entreprenøren beklager at forbrukerne har opplevd kommunikasjonen som dårlig under byggeprosessen, og han erkjenner spesielt at de skulle vært involvert i en endring som ble gjort vedrørende himlingsmaterialet i musikkrommet. Der opplyses det at det ble montert "*lydplater*" istedenfor som opprinnelig avtalt gipsplater. Lydplatene er nå tatt bort og erstattet med vanlige gipsplater.

Når det gjelder sår og skader opplyser entreprenøren at han vil utbedre de som han har forårsaket, og at arbeidet blir utført av en maler. Det fremgår at partene dagen før ble enige om å foreta en egen befaring når det meste av arbeidene er utført. Entreprenøren bemerker ellers at det er "*helt umulig å unngå overflateskader så lenge det skal gjøres andre arbeider samtidig*". Det fremgår for øvrig at forbrukerne slapp til med egeninnsatsarbeider før entreprenøren var ferdig med sine arbeider.

De fremsatte kravene om økonomisk kompensasjon anføres å være "*urealistiske*". Det eneste det erkjennes ansvar for er eventuelle feil knyttet til bad og WC.

Det opplyses at det er lagt opp til ferdigbefaringen av boligen 31. mai 2013.

Forbrukerne tar ny kontakt med Enova 27. mai 2013. De opplyser at de holder på med å bygge en bolig som oppfyller kravene til "*lavenergihus klasse 1*", og at de helt fra start av har purret på entreprenøren for å få han til å sende inn søknad om støtte, uten at så har skjedd. Huset opplyses å bli ferdigstilt i inneværende uke. Dermed spør de om det nå er for sent å søke.

Enova svarer at det er for sent dersom "*dere allerede er i gang med byggingen*", da det for alle støtteordninger må søkes "*før man setter i gang med tiltaket*". Det opplyses også at det for den aktuelle støtteordningen "*er huseieren som skal stå som søker*".

Forbrukeren spør om det var andre regler før 1. januar, og at det da var slik at det var entreprenøren som skulle sende inn søknaden. Enova bekrefter at det da var slik, og at det var "*foretaket som stod som søker gjennom næringsstøtteprogrammet*". Den støtteordningen som nå gjelder for privatpersoner opplyses lansert i september 2012.

Entreprenøren utarbeider 1. juni 2013 en økonomisk oversikt i forbindelse med sluttoppgjøret. Den viser alle tillegg og fradrag. Det totale faktureringsgrunnlaget oppgis til kr 2 661 177, men det understrekes at "*endring av vegger i musikkrom ikke er medregnet*". Hva som til nå er fakturert oppgis. Slutfakturaen oppgis å ville lyde på kr 259 977.

Det avholdes overtakelsesforretning 24. juni 2013. En rekke feil og mangler listes opp. I pkt 4 opplyses:

Endre ventilasjon på musikkrom. Kasses inn innen 15. aug.

Entreprenøren sender 24. juni slutfaktura stor kr 259 977 i hht overnevnte oversikt. Betalingsfrist 4. juli.

Forbrukerne innbetaler kr 100 000 19. juli 2013.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 5. august 2013, der det fremgår at han har lovt forbrukerne å sjekke ut forholdet omkring Enova sin støtteordning. Det opplyses hva Enova svarte. Svaret er det samme som forbrukerne selv innhentet.

Forbrukerne innbetaler kr 50 000 23. august 2013.

Forbrukerne forfatter et notat til entreprenøren 1. september 2013. Det "bygger" videre på notatet fra 21. mai 2013. De anfører at *"det ikke holder"* å hevde at huset aldri kunne blitt bygd som et passivhus i april 2013, og at entreprenøren burde ha undersøkt forholdet før han startet med byggeprosessen.

Når det gjelder en eventuell søknad til Enova viser de til at det kun var entreprenøren som kunne søke før 1. september 2012. Etter den tid opplyses det at veggene allerede var reist, og at det således var for sent for *dem* å søke.

Intet nytt vedrørende standpunkt knyttet til grunnarbeidet, men i et punkt om *"Musikkrom"* vises det til det opprinnelige tilbudet om at det skulle *"legges 2 lag med gips på vegger og i himling"*. Forbrukerne anfører imidlertid at det kun ble montert ett lag gips. De hevder at rommet var ubrukelig etter at entreprenøren *"hadde prøvd å lydisolere det flere ganger"*, og at de derfor måtte bruke 14 dager av egen ferie *"til å rive ned og bygge opp igjen"* rommet. Det opplyses nå å være *"veldig bra lydisolert"*. Det opplyses videre at den ene av forbrukerne i 11 år har avholdt *"sommerkurs"*, mens det denne sommeren ble umulig å få forberedt seg pga *"kaos på musikkrommet"*. Dermed medførte det tappt inntekt.

Forbrukerne hevder at det ikke er tilstrekkelig at kontrakten angir at det skal bygges en enebolig. De anfører at det også burde vært oppgitt hva slags "type" som skulle bygges *"passivhus eller lavenergihus"*. Dessuten anfører de at det ikke holder å legge ved en standard leveransebeskrivelse, og så senere hevde at det er en *"masse ting"* der som ikke gjelder for kjøpt bolig. Forbrukerne hevder at de under hele byggeprosessen har måttet "krangle" for å få de uttrekkene de skulle ha, og anfører at det fremdeles var flere feil i den siste slutfakturaen.

I tillegg til tidligere anførte sår og skader, opplyses det at *"toppen av trappa ble sagd av"*. Det hevdes at dette var helt unødvendig, og at sluttresultatet ble dårligere.

Det hevdes at ventilasjonsanlegget ikke har fungert optimalt, og at det *"har levd sitt eget liv"*. Spesielt anføres det at det er mye støy fra anlegget i det største soverommet. Forbrukerne opplyser at de har konsultert leverandøren, og der fått opplyst at man enten har glemt å montere lydfelle, eller at lydfellen er feil montert.

Det anføres videre at en vedovn er feil montert ved at et luftingsrør som er nedstøpt i betong ikke er isolert. Dermed hevdes det å foreligge fare for kondens. Dessuten hevdes det å være mye gulvtrekk rundt sokkelen på ovnen.

Forbrukerne opplyser at det er utført 2 trykktester av boligen. En som ble gjort etter at huset var tettet viste et tetthetstall på 0,52, mens en måling foretatt da huset var ferdig viste 1. Nå kreves ny test.

Vedrørende byggetid hevdes det at boligen skulle vært ferdigstilt til uke 22, innen fredag 31. mai. Forbrukerne opplyser at *"ting ikke var ferdige"* og at de derfor ikke flyttet inn før

4. juni. De hevder at de etterspurte en midlertidig brukstillatelse, men at de kun fikk beskjed av entreprenøren om at "*alt var i orden*" med hensyn til lovlig bruk av boligen. I ettertid hevder de å ha oppdaget at entreprenøren aldri hadde søkt om slik brukstillatelse, men at han heller søkte om ferdigattest 18. juni. Denne opplyses behandlet og godkjent i kommunen 20. juni. Forbrukerne anfører at manglende brukstillatelse var "*ekstremt uheldig*" og at det kunne medført flere problemer for dem.

Etter at krav om kompensasjon stor kr 50 000 knyttet til "*feil og mangler på bad og WC*" er sløyfet, er kravet om kompensasjon:

Passivhus	97 800 – 50 %	kr 48 900
Enova		kr 54 300
«Graveentreprenøren»		<u>kr 59 000</u>
	:Sum	kr 162 200

Forbrukerne opplyser videre at de har rettet beløpet i slutfakturaen til kr 245 126 (fra kr 259 977, dvs at de har redusert beløpet med kr 14 841) Etter innbetalt kr 150 000 gjenstår det da kr 95 126, men forbrukerne opplyser at de ikke akter å betale dette, da de "*anser betalingen av huset som ferdig*".

Entreprenøren svarer 4. oktober 2013. Kravet om kompensasjon stor kr 48 900, tilsvarende halve tilleggskostnaden for isolerte stendere, avvises med at det aldri ble avtalt at passivhus skulle leveres. Det erkjennes imidlertid at forbrukerne ga uttrykk for at de ville ha en bolig med et lavt energibehov. *Det* anføres levert med isolerte stendere og superisolerte 3-lags vinduer. Entreprenøren viser til at de isolerte stenderne ble avtalt i møte 26. september 2012 og at endringsprisen ble oppgitt 5. desember. Han hevder igjen at tillegget stort kr 97 800 kun utgjør differensen mellom det som opprinnelig skulle leveres, og det som ble levert.

Entreprenøren avviser kravet om kompensasjon stor kr 54 300 for manglende tilskudd fra Enova for et såkalt *lavenergihus i klasse I* med at *han* ikke hadde noe ansvar for å sende inn søknad om dette.

Kravet om kompensasjon for at utgiftene til gravearbeid ble høyere enn antatt avvises som sist, med samme begrunnelse.

Vedrørende musikkrommet erkjenner entreprenøren at det ikke ble montert doble gipsplater mot yttervegg. Årsaken oppgis å ha vært at det var skjerming av lyd mot andre rom som var fokus. Det erkjennes at avtalen om et ekstra lag på vegger og i himling ble bekreftet i byggemøte 26. september 2012, da det for øvrig ble avtalt at det skulle monteres en lyddør mot kjøkken. Entreprenøren opplyser at han senere har forsøkt å utbedre lydforholdet ved å:

1. legge 3 lag gips mot bad/trapp
2. bygge dobbelt bindingsverk
3. og montere lydbøyler i himling pluss et nytt lag med gips

Han opplyser at forbrukerne ikke har betalt noe for dette, og at de i ettertid har "*tatt ut varer til ytterligere tiltak for kr 15 406*", betalt av han. Entreprenøren uttrykker forståelse for forbrukernes forventning til lyddemping, men han avviser å dekke disse kostnadene siden det som skulle leveres vedrørende musikkrommet var avtalt. Forutsatt at forbrukerne aksepterer å betale slutfakturaen, vil han likevel ikke belaste forbrukerne de kr 15 406.

Entreprenøren erkjenner at beløpet i hans slutfaktura var kr 14 851 for høyt, da det var medtatt 2 poster som ikke skulle vært der. Kreditnota for beløpet vedlegges. Korrigert slutfaktura opplyses etter dette å være kr 245 126.

Vedrørende utbedring av skader og sår angitt i overtakelsesprotokollen, opplyses det at forbrukerne *"har gitt sterkt uttrykk for"* at de *ikke* ønsket utbedring, men at de nå har gitt signaler om at *"det kunne vurderes"*. Entreprenøren opplyser at han har vært i kontakt med vindusleverandøren, og senest purret på han dagen før. Leverandøren ville ta direkte kontakt med forbrukerne.

Når det gjelder ventilasjonsanlegget vises det til en befaring gjennomført med leverandøren. Det hevdes at man da konstaterte at lydnivået var godt innenfor *"krav og normal"*. Det fremgår at installasjonen er noe spesiell ved at det er *"separat kabling i egen kanal"*, og at det derfor er behov for *"overvåking"*. Dersom forbrukerne skulle oppleve problemer videre, vil leverandøren bli tilkalt for å foreta videre undersøkelser.

Vedrørende vedovnen hevder entreprenøren at den ikke er en del av hans leveranse, men han erkjenner at han har vært behjelpelig med montering. Denne hevdes riktig utført. Det opplyses at en forseringsbryter på ventilasjonsanlegget sikrer tilstrekkelig luft til ovnen, og at det derfor er enighet om at en etablert lufttilførselskanal (i gulvet) skal tettes.

Når det gjelder trykktesting opplyses de 2 målte verdiene å være *"normale"*, men entreprenøren vil likevel foreta ny måling. Kravet til tetthetstall for en bolig med betegnelsen *"lavenergi"* opplyses å være at det skal være lik eller mindre enn 1.

Forbrukernes opplysninger omkring innflytting og manglende kommunal brukstillatelse bekreftes, men det anføres at *det* ikke har noen betydning vedrørende uenigheten om slutfakturaen.

Entreprenøren krever at utestående beløp kr 95 126 betales. Han aksepterer imidlertid at forbrukerne holder tilbake kr 15 126 inntil utbedringen av sår og skader er foretatt. Dermed kreves innbetalt kr 80 000 innen 11. oktober. Dersom så ikke skjer, varsles det at saken vil bli sendt forliksrådet eller Boligtvistnemnda.

Forbrukerne har søkt juridisk bistand, og advokaten sender e-post til entreprenøren 16. oktober 2013. Det opplyses at forbrukerne er innstilte på å frafalle kravene knyttet til passivhus (kr 48 900) og graveentreprenør (kr 59 000) forutsatt at saken løses i minnelighet. Når det gjelder manglende støtte fra Enova, anføres det at det var entreprenøren som skulle kjenne regelverket omkring tilskudd, og at det var han som skulle sendt inn søknaden. Tross det er forbrukerne villige til å halvere sitt krav til kr 27 000.

Det opplyses videre at forbrukerne er villige til å akseptere det fratrukket de har fått knyttet til musikkrommet. Det anføres imidlertid at de er påført en betydelig merkostnad i anledning den utbedringen de selv har foretatt. Materialer og tapt arbeidsfortjeneste opplyses utregnet til kr 50 000. Forutsatt en minnelig løsning opplyses det at forbrukerne vil kreve kr 13 000 i tillegg til et forslag som opplyses fremmet av entreprenøren. (*Ikke fremlagt for nemnda*)

Vedrørende utbedring av skader og sår, foreslås det at forbrukerne tilkjennes det foreslåtte tilbakeholdte beløpet stort kr 15 126, mot at de aksepterer at det ikke gjøres ytterligere

utbedringsforsøk. Dersom dette ikke aksepteres, opplyses det at forbrukerne vil engasjere en takstmann til å verdsette skader og sår.

Forholdet ved vedovn og ventilasjonsanlegg anføres å måtte ses i sammenheng. Det opplyses at *"ventilasjonsanlegget har hatt ett utfall etter at styreledningene delvis ble lagt om"*, og at *"fyring med ovnen fortsatt ikke fungerer som forutsatt"*. Det erkjennes at forbrukerne har valgt en annen ovn enn den entreprenøren i hht beskrivelsen skulle levere, men *det* hevdes ikke å kunne tillegges betydning.

Det foreslås at entreprenøren engasjerer et navngitt ventilasjonsfirma for vurdering av hva som må gjøres for å få oppnå forutsatt funksjon. Det opplyses at firmaet har kompetanse både innen ventilasjon og fyring, og at en representant har vært på befaring tidligere, og derfor kjenner forholdene.

Overstående opplyses å medføre at det gjenstår ca kr 40 000 i favør av entreprenøren, og det foreslås at man venter med å ta stilling til beløpet til forholdene omkring ventilasjon og vedfyring er avklart, *"og en løsning er på plass"*.

Avslutningsvis forutsettes det at øvrige forhold, bl.a. forhold som er anført i overtakelsesprotokollen, utbedres som avtalt.

Entreprenøren svarer 17. oktober 2013 at dette var en konstruktiv tilnærming, og at han registrerer at partene står nærmere hverandre. Han er imidlertid fortsatt ikke villig til å påta seg noe ansvar for at det ikke ble søkt om tilskudd fra Enova. For en *lavenergibolig klasse 1* med samme størrelse som forbrukernes bolig opplyses maksimalt mulig støttebeløp å være kr 27 000, basert på kr 150 pr m². (Forbrukerne hevdet kr 54 000 basert på kr 300 pr m²). Forutsatt minnelig løsning er entreprenøren villig til å dekke kr 13 500 av dette.

Vedrørende musikkrommet aksepteres ikke kravet om kr 13 000. Entreprenøren anfører at han allerede har strukket seg langt ved å foreta utbedring ut over beskrevet tilbud. Derfor er han ikke villig til å innrømme mer enn at forbrukerne skal slippe å betale kr 15 406 for materialer de tok ut da de selv foretok videre utbedringer. Tilbudet er imidlertid betinget av at man finner en løsning for de andre forholdene.

Vedrørende sår og skader aksepteres kravet om kompensasjon stor kr 15 126.

Med overstående som utgangspunkt vil da utestående beløp være kr 66 500. (Kr 95 126 – 15 126 – 13 500)

Når det gjelder forholdet omkring ovn og ventilasjon opplyser entreprenøren at han vil følge opp saken og om nødvendig benytte fagkompetanse. Det hevdes imidlertid at det var forbrukerne som valgte å kutte ut friskluftkanalen til vedovnen og i stedet bruke forseringsbryteren til ventilasjonsanlegget. Det opplyses at byggelederen holder kontakt med forbrukerne og elektrikeren omkring forholdet.

Forbrukerne kontakter Enova 22. oktober 2013 og spør hvor stort et mulig støttebeløp for et passivhus og for en lavenergibolig klasse 1 var i august året før. Saksbehandleren hos Enova svarer at han mener å huske at tilskuddet var kr 450 pr m² for passivhus, og kr 300 pr m² for lavenergi. Forbrukerne spør så om beløpene har blitt redusert etter det, og får et bekreftende svar med oppgitt link til hvor opplysningene kan hentes.