

Protokoll i sak 753/2014

for

Boligtvistnemnda

16.12.14

Saken gjelder: Reklamasjoner på utført arbeid

1. Sakens faktiske sider

Partene er i kontakt vedrørende en mulig levering av enebolig fra entreprenøren. I e-post 4. desember 2012 gir entreprenøren tilbakemelding vedrørende diverse forhold som opplyses "*snakket om*".

Partene møtes 12. desember 2012, og entreprenøren sender e-post til forbrukerne dagen etter der han gir ytterligere svar på forhold som det ble avtalt at han skulle følge opp. I et punkt om "*Pipe og vedovn*" opplyses følgende:

Som vi snakket om på møtet, ser jeg av beregninger at jeg ved en feiltagelse har gitt feil informasjon pr telefon angående pipe og ovn. Jeg skal stå for det om dere ønsker at vi skal levere dette. Dette har en verdi på kr 44 600. Denne summen vil ikke vises i noe oppsett

Partene inngår 23. januar 2013 "*Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt*". Vederlaget avtales i pkt 6.1 til kr 2 390 000.

En "*Standard leveringsbeskrivelse*", signert samme dag som kontrakten, er vedlegg til denne. Det er også et eget notat benevnt "*Beskrivelse tillegg*" datert samme dag, og ytterligere 2 notater. Det siste omhandler "*Investering/pris*" og lister opp hva som inngår og ikke inngår i leveransen. I beskrivelsens pkt 1.07 "*Følgende ytelser er ikke med i leveransen*" opplyses bl.a.:

Pipe med friskluftstilførsel, beslag og bakventil lukket ildsted

I den konkrete beskrivelsen av leveransen opplyses det imidlertid at:

Stålppe og ovn (Aura3) leveres med tilbudet

I beskrivelsens pkt 2.01 om "*Avfallshåndtering*" heter det bl.a. at:

Leverandøren stiller avfallscontainer til disposisjon på byggeplassen.....
Kostnader knyttet til bortkjøring av avfall samt eventuell fyllplassavgift dekkes av kjøper.

I notatet om tillegg opplyses det i fjerde prikkpunkt:

Utbedring av mangler påvist av takstmann

Selv om entreprenøren aksepterer å utbedre, aksepteres *ikke* tilbudt tilbakeholdt beløp stort kr 9 200. Beløpet kreves økt, og det anføres at takstmannen kan gi retningslinjer for hva som er "korrekt".

Vindussprosser

Selv om entreprenøren aksepterer å skifte sprosser og levere i hht kontrakt, aksepteres ikke tilbudt tilbakeholdt beløp stort kr 13 500. Det hevdes at entreprenøren tidligere har opplyst at sprossene har en verdi stor kr 25 000. Dermed kreves det at den fulle verdi skal kunne holdes tilbake til utbedringen er foretatt. Det kreves i tillegg at entreprenøren oppgir ordrenummeret på bestillingen av nye sprosser, da en henvendelse til produsenten ikke bekreftet at sprossene var bestilt. Dette til tross for at forholdet opplyses påpekt allerede da sprosser ble levert for et halvt år siden, og til tross for at entreprenøren da lovte å bestille nye.

Pulverapparat

Det vises til entreprenørens bekreftelse på at apparatet skal leveres, men det opplyses enda ikke mottatt. Entreprenøren gis en frist på 14 dager.

Ringeapparat

Det vises til entreprenørens bekreftelse på at apparatet skal leveres, men det opplyses enda ikke levert og montert. Entreprenøren gis en frist på 14 dager.

Sporfilm for radonmåling

Det vises til entreprenørens bekreftelse på at sporfilmer skal leveres, men de opplyses enda ikke levert. Entreprenøren gis en frist på 14 dager.

Utbedringsfrist i overtakelsesprotokollen

Forbrukerne viser til entreprenørens utsagn i brevet fra 25. februar 2014 om at han vil sørge for at punktene i overtakelsesprotokollen fra 5. februar 2014 vil bli utbedret innen utgangen av oppgitte frister. Det vises til at de fleste punktene har frist 5. mars 2014, og at den allerede er overskredet med 15 dager. Ny frist settes til 14 dager fra dags dato.

Grunnmurselementer

Forbrukerne opplyser at de har vært i kontakt med leverandøren av grunnmurtselementer, og at han ikke kunne forstå hvorfor det var benyttet 2 forskjellige elementtyper. Årsaken ble antydnet å være inkompetanse. Den typen som er benyttet i samme yttervegg som har ytterdør hevdes å være lite gunstig pga faren for kuldebro. Dessuten vises det til at leverandøren oppgir at elementtypen er beregnet for yttervegger *tykkere* enn 198 mm, mens den aktuelle veggen er 198 mm.

Gnistmerker

Det vises til at fristen for utbedring er satt til 1. juni 2014 i pkt 7 i protokollen fra overtakelsen. Forbrukerne forutsetter at denne holdes.

Forbrukerne avslutter brevet ved å opplyse at de vurderer å fremme sak for Boligtvistnemnda dersom enighet ikke oppnås. De opplyser for øvrig at de anser hele det tilbakeholdte beløpet som omtvistet, og at de derfor vil holde det tilbake inntil det foreligger en avgjørelse.

Forbrukerne søker 13. april 2014 kommunen om å få forlenget en gitt midlertidig brukstillatelse for boligen. Den uferdige verandaen opplyses å ville bli ferdigstilt så snart telen har gått ut av bakken slik at fundamenteringen kan utbedres. Det opplyses at verandadøra er fysisk sperret på utsiden slik at den ikke kan åpnes.

Forbrukerne fremmer sak for Boligtvistnemnda 28. april 2014. Det vises til overnevnte dokumentasjon og redegjørelser. I tillegg opplyses det at det kun er vindsperren på kjøkkenvinduet som er utbedret, med henvisning til protokollen fra overtakelsesforretningen. Ordrenummeret for bestilte nye sprosser opplyses mottatt.

De forhold som skal utbedres ønskes prinsipalt utbedret av annen entreprenør, begrunnet i at entreprenøren ikke oppfyller sine forpliktelser innen fastsatte frister, og en tvil om at arbeidene vil bli utført på en tilfredsstillende måte, eller i det hele tatt. Subsidiært krever forbrukerne at entreprenøren skal *"avklare en plan"* som de kan forholde seg til dersom entreprenøren ikke oppfyller sine forpliktelser innen den frist som er satt, eller om resultatet ikke er tilfredsstillende.

Utestående beløp opplyses å være kr 168 927. Det er samme beløp som i entreprenørens slutfaktura fra 13. januar 2014.

Entreprenøren gir tilsvaer 11. juni 2014. Han oppgir at han mener saken er relativt godt belyst gjennom fremlagt dokumentasjon, men at han ønsker å komme med noen tilleggskommentarer. E-posten fra 5. februar 2014 vedlegges, der det anmodes om et møte med forbrukerne for gjennomgang av slutfakturaen. Det hevdes at de ikke svarte på denne ut over å gi beskjed om at de ikke ønsket et slikt møte. Det fremgår at entreprenøren mener at forbrukerne ikke i tilstrekkelig grad har bidratt til å finne minnelige løsninger, og at saken derfor har ekspandert langt ut over sine proporsjoner. Spesielt nevnes forhold omkring ferdigattest, der alt gjenstående arbeid knyttet til søknaden om denne, hevdes å være forhold forbrukerne selv skal stå for.

Når det gjelder gjenstående aksepterte utbedringsarbeider anfører entreprenøren at det er urimelig at disse skal utføres *"uberørt av situasjonene når kunden mener vi står så langt fra en minnelig løsning økonomisk i saken"*. Hans krav sett opp imot forbrukernes krav anføres å utgjøre en risiko for at slutfakturaen ikke vil bli betalt. Derfor opplyses det at gjenstående utbedringsarbeid er satt på vent inntil situasjonen har blitt bedre belyst, og det foreligger mer enighet om den økonomiske delen i saken. Entreprenøren forsikrer imidlertid at feil og mangler *vil bli* utbedret.

Forbrukerne gir tilsvaer 29. juni 2014. De bestrider at de var uvillige til å avholde møte med entreprenøren etter hans anmodning 5. februar 2014, men de erkjenner at de 17. februar satte som betingelse at han først hadde svart på deres brev fra 21. januar. For øvrig anføres det at det *ble* avholdt møter med entreprenørens daglige leder, både i midten av januar og siste uke før påske. Formålet opplyses å ha vært å komme til enighet. Begge ganger hevdes det at entreprenøren lovte *"å ordne opp i saken"*, uten at så skjedde. I tillegg hevdes det å ha vært kontakt gjentatte ganger både via telefon og ved personlig fremmøte.

Det opplyses for øvrig at entreprenøren i midten av juni utbedret følgende forhold:

- Grunnmurplater/blekk under ytterdør montert
- Korrekte sprosser levert og montert (utenom på verandadør 2. etg.)
- Vindsperre rundt verandadør 2. etg. tettet

- Foringer og omramming på verandadør 2. etg. montert
- Omramming vindu 2. etg. montert

Søylene til verandaen opplyses gravd opp og montert korrekt av maskinentreprenør. Det hevdes at det var avtalt at entreprenøren skulle være til stede for retting/montering av nye søyler, men at han ikke overholdt avtalen siden ingen møtte opp, hverken til avtalt dag eller de påfølgende dagene. I mellomtiden opplyses det at maskiner stod på vent på tomte, og at arbeidet til slutt ble utført uten entreprenørens tilstedeværelse.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Partene inngår 23. januar 2013 *"Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt"*. Forbrukerne kjøper en 2 etasjes enebolig. Vederlaget avtales i pkt 6.1 til kr 2 390 000.

I klagen for nemnda opplyser forbrukerne at arbeidene på tomte ble påbegynt i april 2013.

Det nærmer seg tidspunktet for overlevering, og entreprenøren sender slutfaktura stor kr 168 927,12 til forbrukerne 13. januar 2014, med forfallsdato 23. januar.

Forbrukerne kommenterer fakturaen i brev til entreprenøren 21. januar 2014. De krever at de skal krediteres og gis prisavslag for en rekke forhold. Da det ikke er avholdt overtakelsesforretning krever de at fristen for betaling utsettes.

Det avholdes overtakelsesforretning 5. februar 2014. I protokollen listes det opp 17 forhold, de fleste med frister for utbedring.

Samme dag fremlegger forbrukerne en rapport med tekstede fotografier fra en engasjert takstmann. Han skriver:

HULL I RADONSPERRE
TELEHIV PÅ VERANDAFUNDAMENT

Butillstoff fylles i hull/hjørne i gulv mot yttervegger på 1 soverom og spisestue. Skade/flerr på radonsperre i kjøkken

Tilstrekkelig vindsperretetting må utføres rundt 1 vindu i kjøkken, 1 soverom og rundt verandadør på loft

Nye søylefundamenter for veranda inkl markisolering. Arbeidet forutsettes utført til våren

Skaden ønskes reparert av innleid hjelp

Entreprenøren svarer 25. februar 2014 på forbrukernes krav fremsatt i overnevnte brev. Enkelte aksepteres mens andre avvises. Han oppgir hvilke beløp han aksepterer kan holdes tilbake inntil aksepterte utbedringer og mangler med leveransen er ordnet. Totalt akseptert tilbakeholdt beløp utgjør kr 59 050 inkl mva. Dermed krever han snarest å få utbetalt kr 98 971,87 inkl mva, med henvisning til buofl § 46.

Forbrukerne svarer i brev 20. mars 2014. Noe aksepteres, men de fleste tidligere fremsatte krav opprettholdes. Forbrukerne opplyser for øvrig at de anser hele det tilbakeholdte beløpet

som omtvistet, og at de derfor vil holde det tilbake inntil det foreligger avgjørelse i saken. Oversendelse til Boligtvistnemnda vurderes.

Partene kommer ikke til enighet, og forbrukerne fremmer sak for Boligtvistnemnda 28. april 2014.

Nemnda skal stikkordsmessig behandle forhold om:

1. Fratrekk for ikke levert pipe og ovn
2. Fratrekk for 88 veggspanplater
3. Kompensasjon for spart containerleie
4. Kompensasjon for egen ryddig
5. Utbedring kjøkkenvindu, alt. prisavslag
6. Utbedring baderomsvindu, alt. prisavslag
7. Prisavslag radonduk + redegjørelse radonbrønn
8. Kreditering for dørhåndtak ytterdør
9. Kompensasjon utgift montering trapp
10. Utgift engasjert takstmann
11. Utestående beløp

Aksepterte forhold som nemnda ikke skal realitetsbehandle, men kun sette tidsfrist for:

1. Levering 6 kg`s pulverapparat
2. Levering trådløst ringeapparat
3. Levering sporfilmer for radonmåling
4. Utbedring av mangler påvist av takstmann
5. Utbedring av mangler med ventilasjonsanlegg
6. Utbedring gjenstående punkter fra overtakelsesprotokollen

Aksepterte kompensasjonsbeløp som får betydning for utestående beløp og krav om betaling:

1. Kr 2 800 for ikke utførte kontraktsarbeider
2. Kr 8 105 for uttrekk verandadekke inkl montering

Forbrukerne ønsker prinsipalt at de forhold som skal utbedres skal gjøres av annen entreprenør. Dette begrunnes i erfaringer med at entreprenøren ikke oppfyller sine forpliktelser innen fastsatte frister, og en tvil om at arbeidene vil bli utført på en tilfredsstillende måte, eller i det hele tatt. Subsidiært krever forbrukerne at entreprenøren skal "*avklare en plan*" som de kan forholde seg til dersom han ikke oppfyller sine forpliktelser innen den frist som er satt, eller om resultatet ikke er tilfredsstillende.

Utestående beløp opplyses å være kr 168 927. Det er samme beløp som oppgis i entreprenørens slutfaktura fra 13. januar 2014.

2.2 Fratrekk for ikke levert pipe og ovn

2.2.1 Forholdet og partenes anførsler

Partene diskuterer forholdet omkring en eventuell levering av pipe og ovn i desember 2012, måneden før kontrakten på eneboligen ble inngått. Etter et møte 12. desember sender entreprenøren e-post til forbrukerne dagen etter der han i et punkt om "*Pipe og vedovn*" skriver følgende:

Som vi snakket om på møtet, ser jeg av beregninger at jeg ved en feiltagelse har gitt feil informasjon pr telefon angående pipe og ovn. Jeg skal stå for det om dere ønsker at vi skal levere dette. Dette har en verdi på kr 44 600. Denne summen vil ikke vises i noe oppsett

I kontraktens leveransebeskrivelse pkt 1.07 "*Følgende ytelser er ikke med i leveransen*" opplyses bl.a.:

Pipe med friskluftstilførsel, beslag og bakventil lukket ildsted

Dette "overstyres" imidlertid av et vedlegg som mer konkret beskriver leveransen. Der angis det at:

Stålpipes og ovn (Aura3) leveres med tilbudet

Forbrukerne velger å kjøpe pipe og ovn selv, og krever at entreprenøren skal kreditere kr 44 600 i hht oppgitt verdi i overnevnte e-post. Entreprenøren vil ikke kreditere mer enn kr 20 218,75 inkl mva. som opplyses å være hans selvkost for det som skulle vært levert. Beløpet er inntatt som fratrekk i slutfaktura datert 13. januar 2014.

Forbrukerne viser til at de i møtet 12. desember 2012 ble informert om at verdien av tilbudt pipe og ovn utgjorde kr 44 600, og anfører at kontrakten med entreprenøren ble inngått på dette grunnlaget. De hevder for øvrig at det også ble inngått en muntlig avtale om at de kunne få bytte til en annen type ovn enn beskrevet mot eventuelt tillegg i pris. Forbrukerne anfører at entreprenøren, verken i forkant eller i etterkant av kontraktsinngåelsen, ga uttrykk for at verdien av pipe og ovn *ikke* var kr 44 600 som oppgitt i e-posten. De påpeker i tillegg at de aldri fikk spesifisert hva som inngikk i summen, og at de således oppfattet den som en fast pris.

Entreprenøren erkjenner at han i desember 2012 opererte med feil pris. I et vedlegg til fakturaen fra 13. januar 2014 oppgir han at den eneste fornuftige forklaringen var at det måtte foreligge en skrive- eller kalkulasjonsfeil, mens han i et brev fra 25. februar 2014 oppgir at beløpet, betegnet "*verdiestimat*", var basert på "*utsalgsverdi på pipe, ovn og montering*". Forbrukerne anfører på sin side at dette viser at entreprenørens argumentasjon fremstår som lite troverdig.

Entreprenøren opplyser at hans oppgitte "*verdiestimat*" var basert på en forutsetning om at forbrukerne ønsket en pris på komplett leveranse av boligen inkl innvendige arbeider. Forbrukerne bestrider imidlertid at det på noe tidspunkt var aktuelt for dem å be om pris på komplett leveranse av bolig, og at entreprenøren var klar over *det* allerede i første møte. I den anledning viser de også til teksten i overnevnte e-post fra 13. desember 2012 om diverse mulige leveranser som skulle utgå. Dermed anfører de at en forutsetning om komplett leveranse *ikke* kan ha ligget til grunn for entreprenørens verdifastsettelse.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Det vises til buofl § 42 "*Justering for endringer og tilleggsarbeid*":

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

Elles kan justering av avtalt vederlag berre krevjast

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

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

Det er ikke grunnlag for å kreve at entreprenøren skal kreditere forbrukeren med kr 44 600. Riktig nok opplyste entreprenøren i en e-post 13. desember 2012 (det vil si før avtale ble inngått) at pipe og ovn har en "verdi" tilsvarende dette beløpet, men en slik opplysning har ikke relevans i forhold til spørsmålet om fradrag på grunn endringer.

Da forbrukerne fikk anledning til å trekke ut pipe og ovn, ble det åpenbart ikke inngått noen endringsavtale med angivelse av uttrekksbeløp, til tross for at slike avtaler er inngått for andre uttrekk.

Nemnda kommer etter dette til at forbrukerne skal krediteres i hht siste ledd i overnevnte § 42. Det betyr at beløpet skal fastsettes ut i fra de kostnadene entreprenøren "sparte" på *ikke* å levere ovn og pipe, tillagt hans forkalkulerte brutto fortjeneste. Det forutsettes at oppgitt selvkost for produktene, kr 20 218,75 inkl mva stemmer. Det foreligger imidlertid ingen informasjon om entreprenørens kalkulerte fortjeneste. Nemnda velger derfor å fastsette krediteringsbeløpet skjønnsmessig til kr 25 000.

2.3 Fratrek for 88 veggspanplater

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukerne krever at entreprenøren skal kreditere dem for 88 veggspanplater med kr 16 664 (inkl mva) i hht opplyst innhentet pris fra en byggevareleverandør.

Entreprenøren vil kun kreditere kr 11 149,13 inkl mva, som opplyses å være hans kostpris.

2.3.2 Nemnda synspunkter

Også for dette forholdet vises det til siste ledd i buofl § 42. Entreprenøren skal i tillegg til sin oppgitte kostpris for platene kreditere sin forkalkulerte bruttofortjeneste. Da denne ikke er oppgitt, velger nemnda å fastsette fratrekbeløpet skjønnsmessig til kr 13 000.

2.4 Kompensasjon for spart containerleie

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukerne viser til at entreprenøren skulle stille container til disposisjon i hele byggeperioden, i hht beskrivelsens pkt 2.01, og anfører at kostnaden med dette derfor lå inne i prisen. Selv om det erkjennes at det ble gjort en muntlig avtale med entreprenøren om at container ikke var nødvendig fordi de selv ville ta seg av transportering av avfall, anføres det at entreprenørens sparte kostnad skal krediteres. Forbrukerne har ikke oppgitt beløpet, men anfører at entreprenøren må ha dette.

Entreprenører avviser kravet ved å anføre at det *"ikke er innenfor rimelighetens grenser"*. Han hevder at forholdet ikke medførte ekstrakostnader, merarbeid eller urimelige ulemper for forbrukerne. Ved ikke å benytte seg av container, anføres det at forbrukerne *"har spart seg for flere transporter med avfallscontainer tur-retur"* avfallsplassen gjennom hele byggeperioden. Kravet om kompensasjon avvises.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Entreprenøren har ikke bestridt at han oppnådde en innsparing ved å slippe å bekoste leie av container i hele byggeperioden. Kostanden må antas å være inkludert i kontraktens avtalte vederlag.

Nemnda kommer derfor til at han i hht buofl § 42 siste ledd skal kreditere forbrukerne det han sparte, inklusiv forkalkulert fortjeneste. Det er ikke oppgitt noe beløp. Nemnda velger derfor å fastsette dette skjønnsmessig til kr 2 000.

2.5 Kompensasjon for egen ryddig

2.5.1 Partenes anførsler

Forbrukerne viser til at det var entreprenørens folk som skulle sørget for ryddingen, og at dette må ha vært hensyntatt i prisen. De opplyser at det ble gjort en muntlig avtale om at de selv skulle rydde. Denne hevdes sannsynliggjort ved avtalen om at entreprenøren ikke skulle stille avfallscontainer til disposisjon. Forbrukerne anfører dessuten at deres rydding medførte at entreprenøren fikk bedre tid til å ferdigstille prosjektet, uten at de har fremsatt noe krav vedrørende hvilken innvirkning *det* har hatt på ferdigstillelsesfristen. Det kreves kompensasjon for 2 timers arbeid pr uke i 17 uker med timesats stor kr 400, dvs totalt kr 13 600 inkl mva.

Entreprenøren refererer fra sine interne "*Rutiner for personlig sikkerhet og HMS*" der alle ansatte pålegges å holde orden på sin arbeidsplass. Det beskrives enkelte konkrete forhold som skal ivaretas, og opplyses at eventuelle avvik skal rapporteres. Entreprenøren forutsetter at rutinene er fulgt, og at det således ikke foreligger grunnlag for å hevde noe annet. Daglig leder opplyser at *han* ikke er kjent med at det skal være gjort noen muntlig avtale med forbrukerne om at de selv skulle besørge rydding gjennom hele byggeprosessen. Dermed avvises kravet om kompensasjon.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Nemnda kommer til at det foreligger sannsynlighetsovervekt for at det *var* inngått en muntlig avtale med entreprenørens folk på byggeplassen om at forbrukerne selv skulle ta seg av rydding. På den annen side er det ikke noe som tyder på at det ble avtalt at dette skulle kompenseres økonomisk, og i alle fall ikke til en avtalt timepris. Nemnda ser for øvrig ikke bort fra at forbrukerne totalt sett oppnådde en besparelse ved selv å rydde, siden de da kunne "stable og rydde" på egen tilhenger, fremfor å måtte bekoste transport av container til og fra avfallsplassen, i hht deres oppgave i beskrivelsens pkt 2.01. Den uklarheten som oppstod omkring den muntlige avtalen må i dette tilfellet gå ut over forbrukerne. De gis derfor ikke medhold.

2.6 Utbedring kjøkkenvindu, alternativt prisavslag

2.6.1 Partenes anførsler

Forbrukerne viser til at det i hht pkt 3 i protokollen fra overtakelsesforretningen ble avtalt at entreprenøren skulle engasjere en maler for å reparere skader på kjøkkenvinduer. De forbeholder seg imidlertid retten til å godkjenne sluttresultatet. Dersom det ikke godkjennes kreves 50 % prisreduksjon.

Entreprenøren erkjenner avtalen om maler, men kravet om 50 % prisavslag avvises. Han aksepterer imidlertid at forbrukerne får holder tilbake kr 3 990 inkl mva inntil utbedringsarbeidene er ferdigstilt. Beløpet godtas av forbrukerne.

2.6.2 Nemndas synspunkter

Entreprenøren har erkjent at det foreligger mangel, og at denne skal utbedres. Det settes en frist for dette til 1. februar 2015, dersom partene ikke blir enige om annet tidspunkt eller løsning. Inntil utbedring har skjedd kan forbrukerne holde tilbake kr 3 390.

2.7 Utbedring baderomsvindu 1. etg, alternativt prisavslag

2.7.1 Partenes anførsler

Forbrukerne viser til at det under overtakelsesforretningen ble avtalt at entreprenøren skulle engasjere en maler for å reparere skader på baderomsvindu i 1. etasje. De forbeholder seg imidlertid retten til å godkjenne sluttresultatet. Dersom det ikke godkjennes kreves 50 % prisreduksjon.

Entreprenøren erkjenner avtalen om maler til utbedring av baderomsvinduet. Han viser for øvrig til at forbrukerne ved overtakelsen, i hht protokollens pkt 4, også nevnte noe om mindre skader på vindu/karm i loftstue. Entreprenøren opplyser at dette vil bli utbedret samtidig med vindu i kjøkken. Kravet om 50 % prisavslag avvises. Han aksepterer imidlertid at forbrukerne får holde tilbake kr 7 980 inkl mva inntil utbedringsarbeidene er ferdigstilt. Beløpet godtas av forbrukerne.

2.7.2 Nemndas synspunkter

Entreprenøren har erkjent at det foreligger mangler, og at disse skal utbedres. Det settes en frist for dette til 1. februar 2015, dersom partene ikke blir enige om annet tidspunkt eller løsning. Inntil utbedring har skjedd kan forbrukerne holde tilbake kr 7 980.

2.8 Prisavslag radonduk + redegjørelse radonbrønn

2.8.1 Partenes anførsler

Forbrukerne anfører i brev fra 21. januar 2014 at radonduken ikke er korrekt montert i hht leverandørens monteringsanvisning. I den anledning viser de også til teksten i en innhentet takstrapport. De krever dermed at entreprenøren skal gi 50 % prisreduksjon. I samme brev krever forbrukerne aksept for at verdien av duk og montering holdes tilbake, med henvisning til buofl § 31, i påvente av svar på radonmåling. Dersom verdier overstiger høyeste tillatte grense kreves tiltak.

Forbrukerne opplyser 30. mars 2014 at de ut i fra fotografier tatt i byggetiden (*ikke fremlagt for nemnda*) har grunn til å tro at en etablert radonbrønn er støpt ned i gulvet under vaskerommet, og at den således ikke er tilgjengelig. Det kreves at entreprenøren redegjør for forholdet, samt brønnens plassering og anvendelse.

Entreprenøren hevder at radonduken *er* etablert "*etter beskrivelser i leggeanvisning*", men det erkjennes at det i ettertid under monteringsarbeider i byggeperioden kan ha oppstått problemer med tettinger i hjørner og langs synlig kant ved yttervegg. Det opplyses imidlertid at dette nå skal være utbedret ved at det er fylt butylmasse i hull ved hjørner. Dermed avvises kravet om prisreduksjon.

Entreprenøren viser for øvrig til forbrukernes opplysning om at de vil holde tilbake penger inntil radonmålinger viser verdier under forskriftskravet. Han opplyser at han tar alt ansvar for radonsituasjonen i huset i 5 år i hht reklamasjonsfristen. Som sikkerhet for at radonmålinger blir gjort, og for at eventuelle utbedringstiltak blir iverksatt hvis forskriftskrav overstiges, opplyses det at forbrukerne kan få holde tilbake kr 8 750.

Entreprenørens utsagn om at han påtar seg alt ansvar for at radonverdiene ikke overstiger grenseverdiene i 5 år aksepteres av forbrukerne.

2.8.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne har ikke bestridt at entreprenøren har foretatt utbedring av påvist skade på radonduk. De har ikke fremlagt noe som tilsier at det nå skal være mangler med radonsperren. Forholdet vil for øvrig bli dokumentert når resultatene fra de avtalte radonmålingene foreligger. Forbrukerne gis således ikke medhold i kravet om prisreduksjon. De kan imidlertid som tilbudt holde tilbake kr 8 750 som sikkerhet for at radonmålinger blir gjort, og for at eventuelle utbedringstiltak blir iverksatt hvis forskriftskrav overstiges.

Entreprenøren har ikke uttalt seg om anført forhold knyttet til etablert radonbrønn. Nemnda er imidlertid kjent med at en slik brønn ofte kun består av ett eller flere perforerte drenerør som er lagt i grunnen under boligen på en slik måte at de ved et eventuelt behov for reduksjon av mengden radongass kan kobles til en vifte for uttrekk. Selv om rør helt eller delvis er nedstøpt i gulv under vaskerom, er ikke dette tilstrekkelig til å avgjøre om brønnen ved et eventuelt behov vil fungere som forutsatt. Det legges således til grunn at forbrukerne ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at det foreligger en mangel. De gis dermed ikke medhold.

2.9 Kreditering for dørhåndtak ytterdør

2.9.1 Partenes anførsler

Forbrukerne erkjenner til at de trakk en ytterdør ut av avtalt leveranse, men de anfører at dørhåndtaket ikke fulgte med som en del av døra. Dermed krever de at entreprenøren skal kreditere dem spesielt for håndtaket.

Entreprenøren hevder at det fremgår av beskrivelsens pkt 5.09 at dørvrideren *er* å anse som en del av døra. Dermed avvises kravet.

2.9.2 Nemndas synspunkt

Det vises til at beskrivelsens pkt 5.09 "*Hoveddør*" konkret beskriver hva som inngår under betegnelsen, og at "*messingvrider*" er oppgitt å inngå. Forbrukerne gis således ikke medhold.

2.10 Kompensasjon utgift montering trapp

2.10.1 Partenes anførsler

Forbrukerne viser til endringsavtalen om trapp fra 10. september 2013, inngått i forbindelse med et møte, og hevder at de på dette tidspunktet hadde satt en foreløpig innflyttingsdato til midten av november samme år. Dermed var det viktig at trappa ble bestilt så snart som mulig. Entreprenøren hevdes å ha kjent til dette en tid før møtet. *Der* hevdes det avtalt at trappa skulle bestilles omgående, men forbrukerne opplyser at de i oktober ble oppringt av entreprenøren og informert om at han hadde glemt å bestille. De opplyser at de da fikk beskjed om at trappeprodusenten hadde lovet levering i uke 50, men de hevder de da ga uttrykk for at *det* var for sent, noe som førte til at entreprenøren lovte å undersøke muligheten for tidligere levering. Forbrukerne opplyser at de i ettertid har tatt kontakt med produsenten og fått opplyst at *han* mottok bestillingen 25. oktober 2013, dvs 1½ måned etter møtet 10. september. Dermed anføres det at den direkte årsaken til forsinkelsen var forsinket bestilling. Denne hevdes å ha medført en ekstraavgift til betaling av egen engasjert snekker. Utgiften kreves kompensert med kr 4 800 for 8 timers arbeid a kr 600, i hht faktura fra montør. (*Ikke fremlagt for nemnda*)

Entreprenøren erkjenner at trappa ble levert senere enn muntlig avtalt, men årsaken hevdes å være en forsinkelse hos leverandøren som han ikke var informert om. Dermed anfører han at

forholdet lå utenfor hans kontroll. Da trappa ble levert hevdes det at forbrukerne ikke opplyste at de ville kreve noen kompensasjon for ekstraavgift til montering. Før de selv engasjerte egen snekker til å utføre arbeidene, anfører entreprenøren at forholdet først skulle vært drøftet med *han*, slik at han eventuelt *selv* kunne fått utføre det. Det vises til buofl § 32. Dermed avvises kravet.

Til entreprenørens utsagn om at han ikke ble informert før egen snekker ble engasjert til å utføre monteringsarbeidene, anfører forbrukerne at de ut i fra tidligere erfaringer med avtaler som ikke var overholdt, så seg nødt til å velge andre for å sikre seg ferdigstillelse innen 20. desember 2013, slik at de kunne flytte inn til jul. De opplyser for øvrig at de på dette tidspunktet allerede *hadde* engasjert en snekker til å utføre annet arbeid i huset, og at de derfor fant det nødvendig at han kunne bistå med monteringen av trappa. Entreprenøren hevdes for øvrig å ha vært kjent med at deres oppsigelse av deres daværende bolig gjaldt fra 31. desember. Dermed opprettholdes kravet om kompensasjon stor kr 4 800.

2.10.2 Nemndas synspunkter

Monteringen av den aktuelle trappa var åpenbart en del av entreprenørens entreprise, og arbeidet skulle således vært utført av han. Når forbrukerne velger å la andre utføre monteringen uten *først* å ha avtalt og/eller kommunisert dette med entreprenøren, kan de ikke i ettertid kreve at han skal dekke kostnaden. Manglende tillit er ikke tilstrekkelig grunn. Forbrukerne gis således ikke medhold.

2.11 Utgift engasjert takstmann

2.11.1 Partenes anførsler

Forbrukerne krever at entreprenøren skal dekke deres utgift til takstmann, med henvisning til buofl § 32 fjerde ledd, men det oppgis ikke noe beløp. De anfører at de hadde tatt opp forholdene påpekt i takstrapporten med entreprenørens "*bas*" før takstmannen ble engasjert, uten at det førte frem. Det hevdes at det også ble avholdt et møte med daglig leder, og at det da ble sagt at det ikke hadde noen betydning at vindsperren "*var skjært i stykker da den var skummet innvendig og at det dessuten ikke blåste så mye på den siden av bygget*".

Også forholdet med hull i radonsperren hevdes avvist. Det samme gjaldt for verandasøyler som var plassert for grunt uten markisolering, der entreprenøren hevdes å ha uttalt at utførelsen var tilstrekkelig god. Forbrukerne hevder at entreprenøren ikke på noe tidspunkt ga uttrykk for at dette var mangler som ville bli utbedret, og at han dermed ikke kan høres med at han ikke fikk anledning til å utbedre. De anfører at de derfor så seg nødt til å knytte til seg en profesjonell tredjepart innen de aktuelle manglene ble bygget inn. Det anføres for øvrig at entreprenøren ble varslet om befaringen med takstmannen i god tid, og at han derfor hadde muligheter til å komme med innspill uten at så skjedde. Etter befaringen påpekes det at entreprenøren aksepterte takstmannens anførsler.

Entreprenøren anfører at han skulle vært underrettet og at det skulle vært stilt krav om utbedring av feil før takstmannen ble engasjert. Han viser til sin utbedringsrett i hht buofl § 32. Han anfører for øvrig at han ikke på noe tidspunkt har blitt innkalt til møte eller blitt tilskrevet angående punkter som ble tatt opp under befaringen på byggeplassen. Det erkjennes imidlertid at et par av de forhold som ble tatt opp var blitt omtalt tidligere under tilfeldige møter med forbrukerne i byggeperioden, men at det da ble bekreftet at påviste mangler *ville* bli utbedret. Forholdet omkring skade på radonsperre hevdes første gang tatt opp i møtet med takstmannen 12. desember 2013. Kravet om dekking av utgift til takstmann avvises, men som sikkerhet for at påviste mangler utbedres opplyses det at forbrukerne kan få holde tilbake kr 9 200 inkl mva for arbeid og materiell inntil arbeidet er ferdigstilt.

- Sprosser type 55 mm 2x2, (med smalere overdel, som vist på tegninger)

Tegninger er vedlegg til kontrakt. Det samme er en "*Betalingsplan*", og et brev med overskrift "*Tilbud på.....hus type.....*". Brevet har imidlertid samme dato som kontrakten. Betalingsplanen oppgir hvilke beløp som vil bli fakturert *når* med hensyn til fremdrift.

I klagen for nemnda opplyser forbrukerne at arbeidene på tomte ble påbegynt i april 2013.

I tiden som følger inngås det i alt 6 endringsavtaler. Dato og stikkord fra disse:

1.	04.06.13	Ekstra vindu i yttergang	kr 8 000
2.	05.07.13	Endring vindushøyde 2 vinduer fra 2,3 m til 2,1 m. Ingen prisendring	
3.	29.08.13	Montering ventilasjonsanlegg komplett inkl justeringer (Ikke signert)	kr 28 175
4.	10.09.13	Endring trapp til Albert hvit med blokktrinn en side nede	- kr 4 875
5.	12.09.13	Indeks kontraktsum + indeks oppstartsmåned (Ikke signert)	kr 20 899,44
6.	23.09.13	Uttrekk varmekabler + ytterdør, men dør skal monteres	- kr 51 370

Entreprenøren sender faktura stor kr 168 927,12 til forbrukerne 13. januar 2014, med forfallsdato 23. januar. Den inneholder faktura 5 (dvs siste faktura) i betalingsplanen, fakturering av overnevnte endringsavtale nr 6, et fratrekk for 88 veggspanplater og for pipe/vedovn iflg vedlegg, samt et tillegg for thermogulv vannbåren varme loft, også *det* med henvisning til vedlegg.

Vedlegget om thermogulv er en e-post til forbrukerne fra 6. mars 2013 der entreprenøren oppgis at forbrukerne ønsket pris på det aktuelle gulvet. Ønsket besvares med at "*Dette leverer vi for et tillegg i prisen på kr 12 665 inkl mva*". Samme beløp er inntatt i overnevnte faktura.

I vedlegget om pipe/vedovn vises det til teksten om dette i e-posten fra 13. desember 2012. Entreprenøren beklager igjen at han opererte med feil pris. Årsaken antas å være en skrive- eller kalkulasjonsfeil. Han opplyser at han vanligvis tilbyr en angitt type vedovn med luftet stålpipes, og at hans innkjøpspris for dette er kr 16 175 ekskl mva. Dette vil han gjerne få å levere. Alternativt er han villig til å kreditere nevnte beløp, men han ber om forståelse for at han ikke har mulighet til å kreditere kr 44 600. Det opplyses imidlertid at forbrukerne allerede *har* kjøpt ovn og pipe, og at det derfor anses mest sannsynlig at de vil velge kreditering. Dermed er kr 16 175 ekskl mva (kr 20 218,75 inkl mva) kreditert i overnevnte faktura.

Forbrukerne har engasjert en takstmann som foretar befaring 12. desember 2013. (*Rapporten foreligger 5. februar 2014. Kommenteres nedenfor*)

Forbrukerne kommenterer overnevnte faktura i brev til entreprenøren 21. januar 2014. De hevder at det korrekte beløpet som skal krediteres for pipe/ovn er kr 44 600 inkl mva, ved å anføre at de 13. desember 2012, i forkant av kontraktsinngåelsen 23. januar 2013, ble informert om at verdien av pipe og ovn utgjorde kr 44 600. Kontrakten hevdes inngått på dette grunnlaget. For øvrig hevder forbrukerne at det ble inngått en muntlig avtale om at de kunne få bytte til en annen type ovn enn beskrevet mot eventuelt tillegg i pris. Dermed kreves det at fradraget økes fra kr 20 218,75 til kr 44 600.

I tillegg kreves det fradrag for en rekke andre forhold/produkter. Stikkordsmessig fra disse:

Forbrukerne aksepteres *ikke* tilbudt tilbakeholdt beløp stort kr 9 200. Beløpet kreves økt, og det anføres at takstmannen kan gi retningslinjer for hva som er "*korrekt*".

2.11.2 Nemndas synspunkter

Det vises til at entreprenøren aksepterte å utbedre de forholdene som ble påpekt i takstrapporten. Partene er uenige med hensyn til hva som ble kommunisert om disse *før* takstmannen ble engasjert, men nemnda kommer til at det foreligger sannsynlighetsovervekt for at entreprenøren ikke hadde akseptert alle de reklamerte forhold. Om så hadde skjedd finner nemnda det usannsynlig at forbrukerne ville valgt å engasjere takstmann. Nemnda kommer etter dette til at entreprenøren skal dekke forbrukernes dokumenterte utgift til takstmann, jfr buofl § 32 siste ledd.

2.12 Tidsfrister for utbedring og levering

Partene er enige om at følgende skal leveres/utbedres:

1. Levering 6 kg`s pulverapparat
2. Levering trådløst ringeapparat
3. Levering sporfilmer for radonmåling
4. Utbedring av mangler påvist av takstmann
5. Utbedring av mangler med ventilasjonsanlegg
6. Utbedring gjenstående punkter fra overtakelsesprotokollen

Nemnda velger å sette tidsfristen til 1. februar 2015.

2.13 Utestående beløp

Slutfakturaen fra 13. januar 2014 lyder på kr 168 927,12. Dette er oppgitt som tilbakeholdt beløp av forbrukerne. De er i entreprenørens brev fra 25. februar 2014 tilkjent diverse fratrekk slik at utestående oppgis å være kr 158 021,87. Boligtvistnemnda har imidlertid overfor i pkt 2.2.2 kommet til at forbrukerne skal krediteres kr 25 000 for forholdet med pipe og ovn, dvs kr 4 781 mer enn det entreprenøren gjør i overnevnte brev. For de 88 sponplatene skal han i hht pkt 2.3.2 kreditere 1 850,87 mer, mens han for spart utgift til containerleie i hht pkt 2.4.2 skal kreditere kr 2 000. Det betyr at utestående reduseres med kr 8 631,87 til kr 149 390. I tillegg skal entreprenøren dekke forbrukernes utgift til takstmann.

For overnevnte forhold opplistet i pkt 2.12 kan forbrukerne holde tilbake til sammen kr 24 830. (600 + 2 120 + 450 + 9 200 + 8 200 + 4 260) Totalt har nemnda dermed kommet til at forbrukerne kunne holde tilbake kr 45 550. (3 990 (*kjøkkenvindu*))+ 7 980 (*vindu bad og loftstue*) + 8 750 (*radonmåling*) + 24 830) Nemnda kommer følgelig at berettiget tilbakeholdt beløp fra overtakelsestidspunktet skjønnsmessig kan settes til kr 50 000.

3. Konklusjoner

- Entreprenøren skal kreditere forbrukerne for ikke levert pipe og ovn. Beløpet fastsettes skjønnsmessig til kr 25 000
- Entreprenøren skal kreditere forbrukerne for ikke leverte 88 stk veggplater. Beløpet fastsettes skjønnsmessig til kr 13 000
- Entreprenøren skal kreditere forbrukerne for spart utgift til leie av avfallscontainer, inkludert forkalkulert fortjeneste, i hele byggeperioden. Beløpet fastsettes skjønnsmessig til kr 2 000
- Entreprenøren skal utbedre skader på vindu i kjøkken innen 1. februar 2015, dersom partene ikke blir enige om annet tidspunkt eller løsning. Inntil utbedring har skjedd kan forbrukerne holde tilbake kr 3 990

- Entreprenøren skal utbedre skader på vindu i bad 1. etasje og i loftstue innen 1. februar 2015, dersom partene ikke blir enige om annet tidspunkt eller løsning. Inntil utbedring har skjedd kan forbrukerne holde tilbake kr 7 980
- Forbrukerne kan holde tilbake kr 8 750 som sikkerhet for at radonmålinger blir gjort, og for at eventuelle utbedringstiltak blir iverksatt hvis forskriftskrav overstiges.
- Entreprenøren skal dekke forbrukernes dokumenterte utgift til takstmann
- Forbrukerne kan holde tilbake kr 24 830 inntil opplistede utbedringer/leveringer i pkt 2.12 har funnet sted. Frist for levering/utbedring settes til 1. februar 2015
- Forbrukerne kunne fra overtakelsestidspunktet berettiget holde tilbake et beløp skjønnsmessig fastsatt til kr 50 000
- For øvrig gis forbrukerne ikke medhold

1. 88 veggspanplater skal krediteres med kr 16 664 (inkl mva) i hht oppgitt pris fra byggevareleverandør. Entreprenøren kun kreditert kr 11 149,13 inkl mva.
2. Verdi manglende containerleie. Entreprenøren innehar pris
3. Kompensasjon for egen ryddig hele byggeperioden i hht muntlig avtale. 2 t pr uke i 17 uker a kr 400 = kr 13 600 inkl mva
4. Kompensasjon for ikke utført kontraktarbeid. Gjelder montering av "staver x 7", oppretting døråpninger x 2, oppretting vegg 1. etg, oppretting hjørne 2. etg, montering baderomplater (etterarbeid pga feil skruer). 7 t a kr 400 = kr 2 800 inkl mva
5. Prisavslag kjøkkenvindu, 50 % av full pris
6. Prisavslag baderomsvindu 1. etg, 50 % av full pris
7. Prisavslag montering radonduk, 50 % av full pris da montering ikke er utført i hht monteringsanvisning
8. Verdi verandadekke + monteringsarbeid, jfr beskrivelsens pkt 5.04. Entreprenøren innehar pris
9. Verdi dørhåndtak ytterdør, jfr beskrivelsens pkt 5.09.
10. Kompensasjon utgifter montering trapp som følge av 2 måneder for sen levering fra entreprenøren. 8 t a kr 600 = kr 4 800 inkl mva, i hht faktura fra montør (*Ikke fremlagt for nemnda*)

Videre kreves det at entreprenøren skal:

1. dekke utgiften til engasjert takstmann
2. rette de mangler som takstmannen påviser
3. rette mangler med ventilasjonsanlegget, bestående i manglende trykkvakt og lekkasjer i overganger.

Kravet om retting i pkt 2 og 3 hjemles i buofl § 32, med henvisning også til §§ 7 og 25. I påvente av utbedring kreves det at verdien av materialer og arbeid holdes tilbake, med henvisning til buofl § 31.

4. levere vindussprosser i hht kontrakt, med henvisning til kontraktens vedlegg E-2

I påvente av levering kreves det at verdien av varen og arbeidet med demontering/montering holdes tilbake, med henvisning til buofl § 31.

5. levere 6 kg`s pulverapparat, jfr beskrivelsens pkt 7.00
6. levere og montere trådløst ringeapparat, jfr beskrivelsens pkt 10.03
7. levere sporfilmer for radonmåling, jfr beskrivelsens pkt 11.00

Vedrørende pkt 7 vises det igjen til at radonduk ikke er korrekt montert. Dermed kreves det at verdien av duk og montering holdes tilbake, jfr buofl § 31, i påvente av svar på radonmåling. Dersom verdier overstiger høyeste tillatte grense kreves tiltak.

Forbrukerne poengterer at overstående ikke utelukker at det også foreligger andre mangler. Det vises til at forfallsdatoen på overnevnte faktura er 23. januar, men det påpekes at det enda ikke er avholdt overtakelsesforretning. Dermed påpekes det at fristen skal utsettes, med henvisning til kontraktens pkt 12.1.4 og buofl §§ 14 og 15.

Forbrukernes takstmann fremlegger rapport med tekstede fotografier 5. februar 2014. Han skriver:

HULL I RADONSPERRE
TELEHIV PÅ VERANDAFUNDAMENT

Butillstoff fylles i hull/hjørne i gulv mot yttervegger på 1 soverom og spisestue. Skade/flerr på radonsperre i kjøkken

Tilstrekkelig vindspærretetting må utføres rundt 1 vindu i kjøkken, 1 soverom og rundt verandadør på loft

Nye søylefundamenter for veranda inkl markisolering. Arbeidet forutsettes utført til våren

Skaden ønskes reparert av innleid hjelp

Det avholdes overtakelsesforretning 5. februar 2014. I protokollen listes det opp 17 forhold. Det oppgis at det er enighet om 15 av disse mens 2 er omtvistet. Det gjelder pkt 13 med tekst:

Brev av dato 21.01.14

og pkt 14 med tekst:

Rapport fra "takstmannen" av 05.02.14

For de fleste punktene med oppgitt enighet angis frist for når utbedring skal være foretatt.

Etter avholdt overtakelsesforretning sender entreprenøren e-post til forbrukerne der han takker for et *"konstruktivt og avklarende møte"*. Han opplyser at han snarest mulig, helst innen utgangen av uke 7, ønsker et møte for dialog og gjennomgang av slutfakturaen. Han opplyser også at han har vært i kontakt med en maler, og at det ser ut til at *han* kan foreta utbedring av *"skader og merker i vinduer"* i løpet av uke 7 eller 8. De resterende utbedringsarbeidene opplyses å ville være utbedret innen oppgitte frister i overtakelsesprotokollen, med *"løpende oppdatering"* av konkrete tidspunkt.

Forbrukerne svarer 17. februar 2014 at de vil vente med møtet til de får svar på innholdet i sitt brev fra 21. januar, slik at de kan få gjennomgå svarene på forhånd.

Entreprenøren sender brev til forbrukerne 25. februar 2014 der han svarer på overnevnte brev. Vedørende pipe og ovn vises det til e-posten fra 13. desember 2012, og teksten i vedlegget til kontrakten som beskriver at:

Stålpipe og ovn (Aura3) leveres med tilbudet

Entreprenøren bekrefter at forbrukerne fikk beskjed om at det var fullt mulig å gjøre endring i denne leveransen mot eventuelt tillegg i pris. Han bekrefter også at han under tilbudsprosessen, før kontrakt ble inngått, ga et *"verdiestimat"* for levering av pipe og ovn stort kr 44 600, med grunnlag i at forbrukerne ønsket en pris på komplett leveranse av boligen inkl innvendige arbeider. Overnevnte beløp hevdes basert på *"utsalgsverdi på pipe, ovn og montering"*.

Entreprenøren opplyser imidlertid at forhandlingene med forbrukerne, før kontrakt ble inngått, endte med at de trakk en rekke deler ut av leveransen. Disse oppgis. Posten om levering av pipe og ovn hevdes redusert til at *kun* produktene skulle leveres, uten at montering var inkludert. Siden forbrukerne opplyses å ha valgt en betydelig dyrere ovn enn det som var beskrevet i tilbudet, og betalt for dette direkte til leverandøren, står entreprenøren fast ved at han anser det som rimelig at hans forhold avsluttes med at han krediterer sin kostpris stor kr 20 219, dvs med samme beløp som er inntatt i slutfakturaen.

Fra svar på de andre punktene i forbrukernes brev:

Fradrag sponplater

Forbrukernes innhentede pris fra byggevareleverandør stor kr 16 664 for 88 sponveggplater aksepteres ikke. Entreprenøren krever at det er hans kostpris stor kr 11 149,13 som skal legges til grunn.

Manglende containerleie

Det hevdes at det ikke kan kreves fradrag for dette, da det *"ikke er innenfor rimelighetens grenser"*. Forholdet hevdes ikke å ha medført ekstrakostnader, merarbeid eller urimelig ulempe for forbrukerne. Ved ikke å benytte seg av container, anføres det at forbrukerne *"har spart seg for flere transporter med avfallscontainer tur-retur"* avfallsplassen gjennom hele byggeperioden. Kravet om kompensasjon avvises.

Kompensasjon for egen ryddig hele byggeperioden

Entreprenøren refererer fra sine interne *"Rutiner for personlig sikkerhet og HMS"* der alle ansatte pålegges å holde orden på sin arbeidsplass. Det beskrives enkelte konkrete forhold som skal ivaretas, og opplyses at eventuelle avvik skal rapporteres. Entreprenøren forutsetter at rutinene er fulgt, og at det således ikke foreligger grunnlag for å hevde noe annet. Daglig leder, som har forfattet angjeldende svarbrev, opplyser at *han* ikke er kjent med at det skal være gjort noen muntlig avtale med forbrukerne om at de selv skulle besørge rydding gjennom hele byggeprosessen. Dermed avvises kravet om kompensasjon.

Kompensasjon for ikke utført kontraktarbeid

Fremsatt krav om kr 2 800 inkl mva aksepteres.

Prisavslag kjøkkenvindu

Det vises til at det ved overtakelsesforretningen ble avtalt at det skulle sendes en maler for å reparere skader på vinduer. Kravet om 50 % prisavslag avvises, men det aksepteres at forbrukerne holder tilbake kr 3 990 inkl mva inntil utbedringsarbeidene er ferdigstilt.

Prisavslag baderomvindu 1. etg.

Det vises til at det ved overtakelsesforretningen ble avtalt at det skulle sendes en maler for å reparere skader på vinduer. Det opplyses at det også ble nevnt noe om mindre skader på vindu/karm i loftstue. Entreprenøren opplyser at dette vil bli utbedret samtidig med vindu i kjøkken og bad. Kravet om 50 % prisavslag avvises, men det aksepteres at forbrukerne holder tilbake kr 7 980 inkl mva inntil utbedringsarbeidene er ferdigstilt.

Prisavslag montering radonduk

Entreprenøren hevder at radonduken er etablert *"etter beskrivelser i leggeanvisning"*, men det erkjennes at det i ettertid under monteringsarbeidet i byggeperioden kan ha oppstått problemer med tettinger i hjørner og langs synlig kant ved yttervegg. Det opplyses imidlertid at dette nå skal være løst ved at det er fylt butylmasse i hull ved hjørner. Dermed avvises kravet om 50 % prisreduksjon.

Entreprenøren viser for øvrig til forbrukernes opplysning om at de vil holde tilbake penger inntil radonmålinger viser verdier under forskriftskravet. Han opplyser imidlertid at han tar alt ansvar for radonsituasjonen i huset i 5 år i hht reklamasjonsfristen. Som sikkerhet for at radonmålinger blir gjort, og for at eventuelle utbedringstiltak blir iverksatt hvis forskriftskrav overstiges, opplyses det at forbrukerne kan få holde tilbake kr 8 750.

Fradrag for verdi verandadekke + monteringsarbeid

Det innrømmes fradrag stor kr 8 105.

Fradrag verdi dørhåndtak ytterdør

Det vises til at forbrukerne valgte å trekke ytterdøra ut av leveransen i endringsavtale 6,

og at det i beskrivelsens pkt 5.09 opplyses at dørvrideren er å anse som en del av døra. Dermed avvises kravet.

Kompensasjon utgifter montering trapp

Det erkjennes at trappa ble levert senere enn muntlig avtalt, men årsaken hevdes å være en forsinkelse hos leverandøren som det ikke var informert om. Dermed anfører entreprenøren at forholdet lå utenfor hans kontroll. Da trappa ble levert hevdes det at forbrukerne ikke opplyste at de ville kreve noen kompensasjon for ekstrautgift til montering. Før de selv engasjerte egen entreprenør til å utføre arbeidene, anfører entreprenøren at forholdet først skulle vært drøftet med *han*, slik at han eventuelt *selv* kunne fått utføre arbeidet. Det vises til buofl § 32. Dermed avvises kravet.

Utgiften til engasjert takstmann

Entreprenøren hevder at han skulle vært underrettet og at det skulle vært stilt krav om utbedring av feil før takstmannen ble engasjert. Han viser til sin utbedringsrett i hht buofl § 32. Han anfører for øvrig at han ikke på noe tidspunkt har blitt innkalt til møte eller blitt tilskrevet angående punkter som ble tatt opp under befaringen på byggeplassen. Det erkjennes imidlertid at et par av de forhold som ble tatt opp var blitt omtalt tidligere under tilfeldige møter med forbrukerne i byggeperioden, men at det da ble bekreftet at påviste mangler ville bli utbedret. Forholdet omkring skade på radonsperre hevdes første gang tatt opp i møtet med takstmannen 12. desember 2013. Mangelen opplyses å ville bli utbedret så snart som mulig. Noe av arbeidet hevdes for øvrig allerede utført. Kravet om dekking av utgift til takstmann avvises.

Retting de mangler påvist av takstmann

Påviste mangler skal utbedres. Som sikkerhet for at det gjøres opplyses det at forbrukerne kan få holde tilbake kr 9 200 inkl mva for arbeid og materiell inntil arbeidet er ferdigstilt.

Rette mangler ventilasjonsanlegg

Det bekreftes at trykkvakt vil bli montert og at kanalskjøter vil bli kontrollert og eventuelt utbedret i hht monteringsinstruks. Som sikkerhet for at det gjøres opplyses det at forbrukerne kan få holde tilbake kr 8 200 inkl mva for arbeid og materiell inntil arbeidet er ferdigstilt.

Vindussprosser i hht kontrakt

Det bekreftes at riktig type sprosser i hht kontrakt skal leveres og monteres så snart som mulig. Som sikkerhet for at det gjøres opplyses det at forbrukerne kan få holde tilbake kr 13 500 inkl mva for arbeid og materiell inntil arbeidet er ferdigstilt.

6 kg`s pulverapparat

Det bekreftes at det vil bli levert 1 stk så snart som mulig. Som sikkerhet for at det gjøres opplyses det at forbrukerne kan få holde tilbake kr 600 inkl mva inntil apparatet er levert.

Ringeapparat

Det bekreftes at det snarest mulig skal leveres trådløst ringeapparat i hht kontrakt. Som sikkerhet for at det gjøres opplyses det at forbrukerne kan få holde tilbake kr 2 120 inkl mva for arbeider og materiell inntil arbeidet er ferdigstilt.

Sporfilmer for radonmåling

Det bekreftes at det snarest mulig skal leveres sporfilmer. Som sikkerhet for at det gjøres opplyses det at forbrukerne kan få holde tilbake kr 450 inkl mva inntil arbeidet er ferdigstilt.

Entreprenøren viser videre til forbrukernes krav om utsatt frist for betaling av faktura datert 13. januar 2014, med forfallsdato 23. januar. Han erkjenner at det ikke var avholdt overtakelsesforretning på dette tidspunktet, men påpeker at forbrukerne hadde tatt boligen i bruk, og at han derfor anså den som overtatt, med henvisning til buofl § 14. Dermed anfører han at han hadde krav på oppgjør for slutfaktura i hht buofl § 46.

Når det gjelder punktene i overtakelsesprotokollen fra 5. februar 2014 opplyses det at disse vil bli utbedret innen utgangen av oppgitt frist. Som sikkerhet for at det gjøres opplyses det at forbrukerne kan få holde tilbake kr 4 260 inkl mva for arbeider og materiell inntil arbeidene er ferdigstilt.

I pkt 2 i overtakelsesprotokollen anmoder forbrukerne om å få dokumentert hvilken type ringmurselementer som er benyttet ved inngangspartiet. Dokumentasjonen vedlegges.

I pkt 7 i overtakelsesprotokollen er det anført at det er gnistmerket i vinduskarmer. Det fremgår at forbrukerne hevdet at merkene må komme fra bruk av vinkelsliper ved kutting av metalltakpanner. Entreprenøren opplyser imidlertid at vinkelsliper ikke er tillatt bruk til slik kutting, og han bestrider at hans tømrere har brukt slikt verktøy. Det som *skal* benyttes er sirkelsag med tilpasset fart og blad for oppgaven, eller en blikksaks. Merkene i beslag og på vinduer hevdes å måtte komme fra "*metallspon etter sagen som danner overflaterust*". Det opplyses at rengjøring vil bli foretatt så snart som mulig.

Etter dette setter entreprenøren opp følgende økonomisk oversikt for utestående beløp:

• Slutfaktura, faktura 5	kr 239 000
• Fratrekk pipe/ovn	- kr 20 219
• Sponplater vegger	- kr 11 149,13
• Manglende arbeider og arbeider med membranplater	- kr 2 800
• Uttrekk av balkongdekke	- kr 8 105
• Endringsavtale nr 6	- kr 51 370
• Levering av thermogulv 2. etg.	+ kr 12 665
Sum	kr 158 021,87

Entreprenøren viser til at det samlede beløpet forbrukerne kan få holde tilbake som sikkerhet, i hht overstående utgjør kr 59 050 inkl mva. Dermed krever han snarest å få utbetalt kr 98 971,87 inkl mva, med henvisning til buofl § 46.

Entreprenøren søker kommunen om ferdigattest 26. februar 2014. Den returneres imidlertid 19. mars 2014, begrunnet med at en veranda i 2. etasje er påbegynt men ikke ferdigstilt, og fordi garasjen ikke er påbegynt. (*Var åpenbart medtatt i byggesøknaden*) Det opplyses at det eventuelt kan søkes om ferdigattest *kun* for boligen, forutsatt at verdandan er fullført.

Forbrukerne svarer 20. mars 2014 på overnevnte brev fra entreprenøren. Tidligere standpunkt gjentas og utdypes.

Pipe og ovn

Det anføres at entreprenøren verken i forkant eller i etterkant av kontraktsinngåelsen ga uttrykk for at verdien av pipe og ovn *ikke* var kr 44 600 som oppgitt i e-posten fra

13. desember 2012. Forbrukerne bestrider at det på noe tidspunkt var aktuelt for dem å be om pris på komplett leveranse av bolig inkl innvendige arbeider, og at entreprenøren var klar over det allerede i første møte. I den anledning viser de også til teksten i overnevnte e-post om diverse mulige leveranser som skulle utgå. Dermed anføres det at en forutsetning om komplett leveranse *ikke* kan ha ligget til grunn for entreprenørens verdifastsettelse.

Forbrukerne hevder at de aldri fikk spesifisert hva som inngikk i summen kr 44 600, og at de således oppfattet den som en fast pris. De viser for øvrig til at entreprenøren i vedlegget til fakturaen fra 13. januar 2014 oppga at den eneste fornuftige forklaringen angående beløpet var at det måtte skyldes en skrive- eller kalkulasjonsfeil, mens han i brevet fra 25. februar 2014 oppgir at beløper var basert på *"utsalgsverdi på pipe, ovn og montering"*. Overstående anføres å vise at entreprenørens argumentasjon fremstår som lite troverdig. Kravet om fratrekk stort kr 44 600 opprettholdes.

Sponplater

Kravet om fratrekk stort kr 16 664 opprettholdes, da entreprenørens oppgitte innkjøpspris ikke aksepteres som grunnlag.

Containerleie

Det vises til at container skulle stilles til disposisjon i hele byggeperioden, i hht beskrivelsens pkt 2.01, og at kostnaden med dette derfor lå inne i prisen. Selv om det erkjennes at det ble gjort en muntlig avtale om at container ikke var nødvendig, anføres det at entreprenørens sparte kostnad skal krediteres.

Rydding

Forbrukerne viser til at det var entreprenørens folk som skulle sørget for ryddingen, og at dette må ha vært hensyntatt i prisen. De står fast ved at det ble gjort en muntlig avtale om at de selv skulle rydde. Dette hevdes sannsynliggjort ved avtalen om at entreprenøren ikke skulle stille avfallscontainer til disposisjon. For øvrig hevder forbrukerne at entreprenøren også dumpet avfall fra forrige byggeplass hos dem, noe som medførte at de måtte sortere og kjøre bort, samt betale for avfall fra andre. De hevder de først ble gjort oppmerksom på dette etter at avfallet var kjørt bort. De anfører dessuten at deres rydding medførte at entreprenøren fikk bedre tid til å ferdigstille prosjektet, uten at de har fremsatt noe krav vedrørende hvilken innvirkning det har hatt på ferdigstillelsesfristen. Dermed fastholdes krav om kompensasjon stor kr 13 600.

Prisavslag kjøkkenvindu og vindu i bad

Det erkjennes at det ved overtakelsesforretningen ble avtalt at entreprenøren skulle engasjere maler for å reparere skader på vinduer. Forbrukerne forbeholder seg imidlertid retten til å godkjenne sluttresultatet. Dersom det ikke godkjennes opprettholdes kravet om 50 % prisreduksjon. Beløpet for tilbakeholdelse stort kr 3 990 for kjøkkenvinduet godtas. (*Det samme oppgis for vinduet i baderommet, men i punktet om dette i entreprenørens brev tilbød han kr 7 980, trolig fordi han også ville utbedre mindre skader på vindu/karm i loftstue*) Forbrukerne viser for øvrig til at oppgitt frist for utbedring i overtakelsesprotokollen er 5. mars 2014 uten at den er overholdt.

Radon

Forbrukerne bestrider at radonduken er montert i hht *"forskrifter fra leverandør"*. Det vises også til teksten i takstrapporten. Dermed fastholdes kravet om 50 % prisreduksjon.

Entreprenørens utsagn om at han påtar seg alt ansvar for at radonverdiene ikke overstiger grenseverdiene i 5 år aksepteres. Forbrukerne opplyser imidlertid at de ut i fra fotografier tatt i byggetiden har grunn til å tro at en etablert radonbrønn er støpt ned i gulvet under vaskerommet, og at den således ikke er tilgjengelig. Det kreves at entreprenøren redegjør for forholdet, samt brønnens plassering og anvendelse.

Dørhåndtak

Forbrukerne anfører at entreprenøren ikke har godtgjort om dørhåndtaket virkelig følger med ytterdøra eller om det må kjøpes separat. Dersom sistnevnte er tilfelle fastholdes kravet om fradrag for verdien av håndtaket.

Trapp

Forbrukerne viser til endringsavtalen om trapp fra 10. september 2013, og hevder at de på dette tidspunktet hadde satt en foreløpig innflyttingsdato til midten av november samme år. Dermed var det viktig at trappa ble bestilt så snart som mulig. Entreprenøren hevdes å ha kjent til dette en tid før møtet. I møtet hevdes det avtalt at trappa skulle bestilles omgående, men forbrukerne opplyser at de i oktober ble oppringt av entreprenøren og informert om at han hadde glemt å bestille. De opplyser at de da fikk beskjed om at trappeprodusenten hadde lovet levering i uke 50, men de hevder de da ga uttrykk for at *det* var for sent, noe som førte til at entreprenøren lovte å undersøke muligheten for tidligere levering. Forbrukerne opplyser at de har tatt kontakt med produsenten og fått opplyst at han mottok bestillingen 25. oktober 2013, dvs 1½ måned etter møtet 10. september. Dermed anføres det at den direkte årsaken til forsinkelsen var forsinket bestilling, noe som førte til ekstraavgiften. For øvrig hevdes det at trappeprodusenten opplyste at trappa ble levert raskere enn normalt.

Til entreprenørens utsagn om at han ikke ble informert før de selv engasjerte egen entreprenør til å utføre monteringsarbeidene, anfører forbrukerne at de ut i fra tidligere erfaringer med avtaler som ikke var overholdt, så seg nødt til å velge andre for å sikre seg ferdigstillelse innen 20. desember 2013, slik at de kunne flytte inn til jul. De opplyser for øvrig at de på dette tidspunktet allerede hadde engasjert en snekker til å utføre annet arbeid i huset, og at de derfor fant det nødvendig at han kunne bistå med monteringen av trappa. Entreprenøren hevdes for øvrig å ha vært kjent med at deres oppsigelse av deres daværende bolig gjaldt fra 31. desember. Dermed opprettholdes kravet om kompensasjon stor kr 4 800.

Utgift takstmann

Utgiften til takstmann kreves dekket med henvisning til buofl § 32 fjerde ledd, men det oppgis ikke noe beløp. Forbrukerne anfører at de hadde tatt opp forholdene påpekt i takstrapporten med entreprenørens "*bas*" før takstmannen ble engasjert, uten at det førte frem. Det hevdes at det også ble avholdt et møte med daglig leder, og at det da ble sagt at det ikke hadde noen betydning at vindspærren "*var skjært i stykker da den var skummet innvendig og at det dessuten ikke blåste så mye på den siden av bygget*". Også forholdet med hull i radonsperren hevdes avvist. Det samme gjelder for verandasøylene som var plassert for grunt uten markisolering, der entreprenøren hevdes å ha uttalt at utførelsen var tilstrekkelig god. Forbrukerne hevder at entreprenøren ikke på noe tidspunkt ga uttrykk for at dette var mangler som ville bli utbedret, og at han dermed ikke kan høres med at han ikke fikk anledning til å utbedre. De anfører at de derfor så seg nødt til å knytte til seg en profesjonell tredjepart innen de aktuelle manglene ble bygget inn. Det anføres for øvrig at entreprenøren ble varslet om befaringen med takstmannen i god tid, og at han derfor hadde muligheter til å komme med innspill uten at så skjedde. Etter befaringen påpekes det at entreprenøren aksepterte takstmannens anførsler.