

Protokoll i sak 762/2014

for

Boligtvistnemnda

11.03.15

Saken gjelder:

Krav om erstatning og prisavslag for mangler, tapte leieinntekter, mangelfull byggeledelse samt faglig bistand knyttet til utført arbeid

1. Sakens faktiske sider

I denne saken er partene i dialog om en lang rekke reklamasjonsforhold. I nedenstående redegjørelse omtales imidlertid kun forhold som berører de Boligtvistnemnda skal behandle og ta standpunkt til, selv om også andre forhold, samt dokumentasjon knyttet til disse, er fremlagt.

Far til den ene av forbrukerne har gjennom hele prosessen engasjert seg i saken, og enkelte dokumenter er utarbeidet av han. Han har også tatt kontakt med diverse faginstanser og mottatt skriftlige svar, alt åpenbart på vegne av forbrukerne. Nemnda velger derfor å "identifisere" han med forbrukerne, og vil i nedenstående redegjørelse ikke nevne han spesielt, ut over å referere hans aktiviteter som forbrukernes.

Partene er i forhandlinger om huskontrakt, og entreprenøren innhenter i mai og juni 2012 tilbud på mur-/flisarbeid, malerarbeid, betongarbeider, VVS-utstyr, og elektro. De inngår 16. juli 2012 "Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt". Vederlaget avtales i pkt 6.1 til kr 3 435 000. I pkt 9.1 avtales entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtakelse til 334 kalenderdager, regnet fra mottatt beskjed om innvilget byggetillatelse og stilt sikkerhet av forbrukerne. Forbrukerne skal utføre sine grunnarbeider i løpet av 30 kalenderdager i hht pkt 8.2. Det skal tillegges tid for ferier, med 21 dager om sommeren og 1 uke for henholdsvis jul- og påskeferie.

Overnevnte innhentede tilbud er vedlegg til kontrakten. Det er også en beskrivelse benevnt "Anbudsinformasjon", hustegninger, fakturaplan, et notat benevnt "Vedlegg til kontrakt", og en "Prisspesifikasjon" der det i detalj fremgår hva som inngår i avtalt totalt vederlag. I dokumentet "Vedlegg til kontrakt", heter det i pkt 3 at:

Kjøper og Selger er enige om at kjøper engasjerer en bygningskyndig kontrollør. Vedkommende skal følge opp byggeprosessen og kontrollere/godkjenne at byggtekniske vilkår er oppfylt før delutbetalinger fra Kjøper til Selger finner sted.

44. Billeddokumentasjon av membran terrasse – særlig mht. omlegg over brystning terrasse for å skire mot fukt
Membran og dekkefunksjon utført, men valgt platetype benyttet i gesims/rekkverk anses som utilfredsstillende. Tiltak utføres slik at utførelsen blir funksjonsdyktig.
55. 1. etg. vaskerom: Kontroll av evt. fukt i vegg etter lekkasje fra varmtvannsbereder 15. november
Ok

Kommentarer til mangellisten for underetasjen pr 22. november:

2. Yttervegg i stue er 9 mm ut av lodd. Dette er 3 mm over toleransegrensen
Vurderes ved ett-årsbefaringen
27. Justere vindu stue
Vurderes ved ett-årsbefaringen

Det opplyses videre at entreprenøren i sin helhet aksepterte OPAK sin kostnadsoppstilling vedrørende eventuelle utbedringskostnader, men det påpekes at disse ble ansett som "worst case".

Når det gjelder utvendig kledning konkluderes det med at forbrukerne kan holde tilbake kr 50 000 inntil uttalelsen fra SINTEF Byggforsk foreligger. Det opplyses videre at entreprenøren foreslo at den som eventuelt ikke fikk medhold skulle betale kostnaden med engasjement av SINTEF Byggforsk, men at enighet ikke ble oppnådd.

For uenigheten knyttet til beslag på vannbrett opplyses det at kr 40 000 kan holdes tilbake, mens det for mangler med malerarbeider og diverse avslutninger kan holdes tilbake kr 80 000. For mangler knyttet til gesimser kan det holdes tilbake kr 30 000, mens det for mangelfull FDV-dokumentasjon kan holdes tilbake kr 8 000.

Vedrørende manglende beslag på vannbrett, opplyses det at entreprenøren anser den leverte løsningen som velprøvd, og benyttet av husbyggere i år-tier. Dessuten anføres det at vindusleverandøren han beskrevet løsningen som god i sin monteringsanvisning, samtidig som det igjen vises til at forholdet omtales i et byggdetaljblad fra SINTEF Byggforsk.

I tillegg til overstående opplyses det at forbrukerne informerte om at de ville kreve at entreprenøren skal dekke deres konsulentutgifter.

Det konkluderes med at forbrukerne godtok at underetasjen ble overtatt 30. januar 2014, og at begge parter aksepterte at overnevnte beløp kunne holdes tilbake inntil mangler var utbedret. Det opplyses at resterende gjenstående beløpet skal betales entreprenøren omgående. *(Bestrides av forbrukerne som anfører at dette er "rent tøv")* Gjenstående innvendige arbeider i underetasjen skal igangsettes når beløpet er mottatt. Tid for gjennomføring av arbeidet skal avtales, tilpasset familiens situasjon.

Forbrukerne mottar overnevnte rapport og skriver inn sine kommentarer til punktene. De reagerer på en rekke formuleringer og opplysninger i rapporten, som hevdes ikke å stemme med virkeligheten. Det hevdes spesielt at en rekke forhold merket med "ok" ikke skal bety at det er enighet om at forholdet er avsluttet eller ferdigstilt. Kommentarene til de forhold nemnda skal behandle er omtrent de samme som i forbrukernes notat etter befaringen 30. januar.

Når det gjelder angitte beløp som kan holdes tilbake, stilles det spesielt spørsmålstegn ved kr 50 000 for utbedring av kledning, ved at det vises til at OPAK angir kr 160 000 i sin rapport (full utskifting), og entreprenørens takstmann skriver at entreprenøren i sin helhet aksepterte OPAK sin kostnadsoppstilling.

Forbrukerne sender e-post til Sintef Byggforsk 11. mars 2014 der de stiller en rekke spørsmål omkring mulig utbedring av utvendig kledning med tetting av skruehull.

Sintef Byggforsk svarer 14. mars 2014. Forutsatt riktig utførelse opplyses løsningen med å tette hullene med kitt eller akrylmasse å utgjøre en god utbedring. Det påpekes imidlertid at det må påregnes visse riss, men disse anses ikke større enn de som normalt oppstår rundt spiker som er korrekt montert. Ved fremtidig vedlikehold opplyses rissene å ville bli tettet. Under "*Konklusjon*" opplyses det imidlertid at:

Kledningen har, vurdert ut ifra rapporten fra Treteknisk, flere svakheter som vil korte levetiden til kledningen

Det avholdes befarings 21. mars 2014, etter initiativ fra entreprenøren. Partene stiller sammen med entreprenørens engasjerte malerfirma, og OPAK engasjert av forbrukerne. Forbrukerne utarbeider lister med punkter for det de hevder er gjenstående mangler, samt for en del supplerende forhold. Entreprenøren kommenterer punktene i eget notat, etter oppgitt mottaksdato 13. mai. Fra forhold nemnda skal behandle, der begge parters anførsler er inntatt. Partenes punktnummerering benyttes:

9b Fuge terskel balkongdør

Enighet om utbedring med fugemasse. Entreprenøren opplyser at arbeidet ikke er utført pga manglende innbetaling fra forbrukerne.

9d Skjev vegg stue

Enighet om at avvik på 3 mm ut over toleransegrensen skal kontrolleres ved ett-årsbefaringen.

13. Vannbrett

Forbrukerne hevder at det er enighet om at entreprenøren skal kontakte blikkenslager som skal fremlegge forslag til løsning for OPAK og entreprenøren, som partene kan enes om.

Entreprenøren opplyser imidlertid at han ikke er enig i OPAK sin vurdering (om at vannbrett i ubehandlet tre må dekkes av beslag) Han viser til uttalelser fra sin takstmann og fra kledningsleverandøren og anfører at vannbrett uten beslag har vært en del av den norske byggeskikken i alle tiden. Erfaringsmessig hevder han at vannbrettene holder seg fine tiår etter tiår med normalt vedlikehold. Det anføres dessuten at valget av typen vannbrett vurderes ut fra estetiske forhold. Å hevde at vannbrett i tre ikke fungerer betegnes som "*historieløst*". Det opplyses at man tidligere benyttet impregnert trevirke, men at dette ble kuttet ut til fordel for bleikt pga et ofte høyt vanninnhold som det tok lang tid å tørke ut. Dessuten anføres det at uttørkingen medførte uheldige sprekker og vridninger som utgjorde en risiko for motfall. Bleike materialer hevdes normalt å være mer stabile enn impregnerte, og ha mindre vanninnhold slik at de tørker raskere ut. Entreprenøren viser til en vedlagt plansje fra vindusleverandøren som angir "*monteringsideer*" der han opplyser at han har valgt "*løsning nr. 2*". Han viser også til en e-post fra 9. april 2014 (*ikke fremlagt for nemnda*) der et par fagpersoner uttaler seg om forholdet, samtidig som det påpekes at det i teknisk byggeforskrift

(TEK10) ikke er satt noe krav til beslag. Dermed anføres det at det ikke foreligger mangel. Entreprenøren sier seg likevel villig til å montere beslag på eksisterende vannbord, eller å gi en økonomisk kompensasjon stor kr 13 000 inkl mva, men han opplyser at tilbudet forutsetter at det oppnås *"enighet på alle punkter"*. Skjer ikke det, og saken eventuelt kommer opp i Boligtvistnemnd, opplyses det at tilbudet ikke gjelder.

23. WC: Vegg og list ved dørkarm skjev

Forbrukerne hevder at utført forsøk på utbedring ikke ble vellykket. Fortsatt skjevt. Entreprenøren hevder resultatet ble godkjent av forbrukerne *"på stedet"* i hht en e-post fra tømmer datert 20. mars 2014. (*Ikke fremlagt for nemnda*) Forholdes hevdes tross dette kompensert med kr 3 000.

26. Omramming ytterdører

Forbrukerne hevder enighet om at avslutningene rundt ytterdører i hovedetasjen og underetasjen ikke er akseptabelt fagmessig utført, og at utbedringer skal foretas. Det opplyses at entreprenøren senere har uttalt at han ikke er enig i dette, men det påpekes at forholdet allerede ble anført ved overtakelsen, og at NTI bedømmer utførelsen som ikke fagmessig. Dessuten anføres det at entreprenøren ikke imøtegikk utsagnet om mangel ved befaringen 30. januar 2014. (Entreprenørens takstmann konkluderer imidlertid med at forholdet var *"OK"* i sitt referat)

I en kommentar skriver entreprenøren at han har sagt seg villig til å utbedre (kun rundt ytterdører), men at arbeidet ikke er utført i påvente av manglende innbetalinger. Han opplyser at det er foreslått en kompensasjon stor kr 4 000.

28. Utvendig kledning

Forbrukerne viser til at OPAK påpeker at skruehodene skal *"flukte"* med kledningsoverflaten. Når skruene nå er skrudd for langt inn i treverket, anføres det å medføre økt behov for vedlikehold. Det vises videre til at OPAK foreslår kompensasjon for dette. Entreprenøren opplyser at han vil utbedre skruehullene i tråd med anbefalingene fra OPAK og Sintef Byggforsk, og hevder forbrukerne har akseptert dette. Alternativt foreslår han en kompensasjon stor kr 40 000, med henvisning til OPAK sitt kostnadsestimat for utbedring ved å tette hullene.

37. Skjevhet vinduskarm i stue

Forbrukerne hevder det ved befaring 30. januar 2014 var enighet om at vindusleverandørens servicemann skulle kontaktes for kontroll av *"alle de tre største vinduene"*, men at så ikke har skjedd. Øvrige justeringer skulle foretas ved ett-årsbefaringen. Entreprenøren bestrider enigheten om at servicemannen skulle tilkalles. Det som hevdes opplyst var at han ikke anbefalte justering før etter ett år, slik at huset først fikk satt seg.

38. Dokumentasjon avkappet grunnmur samt "skjev" mur

Forbrukerne anfører igjen at fremlagt dokumentasjon fra byggteknisk konsulent i e-post 22. mai 2013 kun er gitt på et generelt grunnlag, og at forutsetningene ikke er oppgitt. Entreprenøren bestrider at uttalelsen er gitt på generelt grunnlag ved å vise til at den spesifikt gjelder for brukernes mur. Dessuten anfører han at han flere ganger har bekreftet at boligen er bygget med en standard plattformkonstruksjon som nå dekker de snittflatene som oppstod etter at muren ble kappet. Konstruksjonstegningene som viser dette hevdes oversendt.

39. Slagretning vinduer

Entreprenøren erkjenner feil slagretning på 2 vinduer, men opplyser at forbrukerne uansett har fått levert dyrere produkter enn beskrevet i kontrakt. Der hevdes beskrevet PVC-vinduer, mens det vederlagsfritt ble levert aluminiumsbelagte tre-vinduer til en tilleggs kost stor ca kr 40 000. Det erkjennes mangelfull informasjon om tillegget til forbrukerne, og en manglende angivelse på endringsskjema. Entreprenøren argumenterer med at feilen med de 2 vinduene "oppveies" med at de slapp å betale tillegget for dyrere vinduer. Han anfører for øvrig at feilen har liten betydning da det dreier seg om vinduer som kun trengs å kunne åpnes helt når de skal vaskes.

55. Kontroll fukt vegg vaskerom

Forbrukerne krever at entreprenøren skal dokumentere at han har foretatt fuktmåling i vegg i vaskerom etter en lekkasje 15. november 2013. Entreprenøren hevder slik fuktkontroll ble foretatt kort tid etter, uten at fuktmåler viste utslag.

Forhold i underetasjen, med referanse til punktene i overtakelsesprotokollen fra 22. november 2013.

2. Yttervegg stue

9 mm loddavvik som anføres å være 3 mm ut over standardens krav. Enighet om ny kontroll ved ett-årsbefaring.

27. Skjevhet vinduskarm i stue

Samme forhold her som omtalt i pkt 37 i hovedetasjen.

2. Skjevhet hjørne kjøkken

Forbrukerne opplyser at OPAK har kontrollmålt hjørnet, og at det er et vinkelavvik langt utover toleransekravet. Det hevdes at det under befaringen var enighet om at veggen skulle åpnes opp og rettes. Forbrukerne krever mangelen utbedret. De bekrefter at entreprenøren har tilbudt kompensasjon stor kr 4 000, men tilbudet avvises, med henvisning til at OPAK har anslått utbedringskostnaden til kr 15 000.

4. Skjevhet toalettrom 1. etasje

Samme som overstående pkt 23

6. Beslag gesims

Forbrukerne hevder at det har vært enighet om utbedring i hht anvisning fra OPAK fra 7. februar 2014. Det opplyses imidlertid at entreprenøren ikke uten videre sa seg villig til å pålegge blikkenslageren å benytte løsningen. I den grad blikkenslageren vil benytte annen løsning opplyses det at den skal godkjennes av OPAK sin takstmann. Entreprenøren opplyser at han har akseptert at det foreligger mangel, og at en sum stor kr 29 975 "er satt av til tilbakehold". Han opplyser imidlertid at han ikke vil utføre utbedring før utestående krav er innbetalt. Utbedringen opplyses å ville bli i hht OPAK sitt "krav" eller i hht blikkenslagerens forslag som skal godkjennes av OPAK før utbedring.

8. Fuge terskel balkongdør

Samme som pkt 9b overfor.

10. Omramming ytterdører

Samme som pkt 26 overfor.

15. Vannbrett

Samme som pkt 13 overfor.

I tillegg til overstående utarbeider forbrukerne et notat benevnt "*Supplerende punkter*". Forhold som berører de nemnda skal behandle. Punktnummereringen er hentet fra notatet.

2. Montering innerdører – befaring med leverandør 8. april 2014

Forbrukerne viser til avholdt befaring med dørleverandør, og at den endte med at han erkjente feil på leverte hengsler. Disse erkjennes byttet ut, men det hevdes at leverandøren påpekte at flere dørkarmer, og at skyvedørene til stuen, ikke var fagmessig montert. Skiftet av hengsler hevdes å ha ført til at en rekke dører glir opp av seg selv fordi de ikke er montert i lodd. Leverandøren hevdes å ha informert entreprenøren om forholdet, uten at utbedringer er foretatt. (*Fremlagt e-postkorrespondanse mellom forbrukerne og dørleverandøren 9. og 10. april 2014 viser at befaringen ikke forløp "knirkefritt"*).

Entreprenøren opplyser at han har forelagt overnevnte for dørleverandøren, og vedlegger kopi av hans svar. Leverandøren opplyser at hans oppgave ved befaringen 8. april var å se om det var mangler med de produktene han hadde levert. Han erkjenner at det ble funnet en feil på ett hengsel, og viser til at han derfor valgte å skifte ut alle. Ut over det opplyser han at han ikke har videre kommentarer. Dermed avviser entreprenøren reklamasjonen. Han opplyser imidlertid at justeringer av dører vil bli foretatt ved ett-årsbefaringen dersom det er behov.

5. Dårlig trekk peis

Forbrukerne hevder dårlig trekk i peisen medfører mye sot på glasset i døra. Entreprenøren avvises reklamasjonen.

6. Dokumentasjon fuktmålinger

Forbrukerne krever fremleggelse av dokumentasjon på at det ble foretatt fuktmålinger før konstruksjonene ble lukket. Entreprenøren fremlegger kopi av e-post til forbrukerne fra 8. august 2013 der det opplyses at fuktigheten har blitt sjekket flere ganger ved bruk av måleapparat.

7. Gulv som "svikter/synker"

Forbrukerne anfører at overnevnte skjer i 2. etasje der det plasseres tyngre møbler som f.eks. bokhylle eller garderobeskap. Krever at forholdet utredes. Entreprenøren anfører at forholdet ikke er påpekt tidligere. Han forklarer at noe svikt kan oppstå fordi det er lagt et flytende gulv på et underlag av 3 mm polyuretan. Dessuten påpekes det at trevirke vil bevege seg noe i forhold til temperatursvingninger og luftfuktighet. Han opplyser at han vil se på forhold ved ett-årsbefaringen, og at det da ikke er unormalt at f.eks. gulvlisters bankes ned mot gulvet.

8. Svikt og knirk utenfor og innenfor dør soverom 2. etasje

Forbrukerne krever at forholdet utredes. Entreprenøren anfører at forholdet ikke er påpekt tidligere. Han opplyser at "*parkettgruppen*" må komme for å avgjøre om forholdet utgjør en berettiget reklamasjon, og om knirken kommer fra parketten.

9. Gulv som "svikter/synker" mot alle vegger

Forbrukerne opplyser at forholdet er særlig tydelig i underetasjen, og at det dreier seg om

ca 5 – 6 mm. Entreprenøren opplyser at han vil se på forholdet ved ett-årsbefaringen, samtidig som han gjentar at det da ikke er unormalt at f.eks. gulvlister bankes ned mot gulvet.

12. Skjev vegg stue underetasje til høyre for inngang minste soverom

Forbrukerne anfører at en vegg i stua i underetasjen, til høyre for inngang minste soverom, er skjev, og at også døra er skjev slik at den ikke lukker som den skal. Entreprenøren anfører at det ikke er reklamert på forholdet tidligere. Han avviser reklamasjonen med at boligen er overtatt. Han opplyser imidlertid at døra ved behov vil bli justert ved ett-årsbefaringen.

15. Montert ytterkledning

Forbrukerne krever utbedring i hht anført påvist mangel av OPAK og NTI. Entreprenøren viser til overnevnte pkt 28.

16. Romhøyde underetasje/hel del av tomannsboligen

Forbrukerne opplyser at levert høyde er 233,5 cm, og anfører at dette er avvik fra krav i TEK10. Forholdet opplyses meldt plan- og bygningsetaten i kommunen. Entreprenøren opplyser at han har vurdert forholdet, og kommet til at kompensierende tiltak ikke er nødvendig. Han viser i den anledning til et skriv fra Fylkesmannen i angjeldende fylke fra 22. mars 2013. Entreprenøren anfører at det fremgår at en noe lavere romhøyde enn 2,4 m, sett i lys av leilighetens utforming, romstørrelse og lysforhold totalt sett, vil tilfredsstille forskriftens funksjonskrav "fullt ut". Uansett anføres det at det er reklamert for sent siden det er mer enn 3 måneder siden leiligheten ble overtatt. Det påpekes også at det ikke dreier seg om noen skjult mangel, og at det ble foretatt en omfattende gjennomgang av leiligheten ved overtakelsen, der forbrukerne benyttet seg av sakkyndig hjelp.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 1. april 2014 der de purrer på snarlig utbedring av aksepterte mangler. Det fremgår at de har mottatt melding fra entreprenøren med anmodning om at de viser forståelse for forsinkelser grunnet en ansatt sin permisjon, men denne aksepteres ikke. Det purres på svar 3. april.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 9. april 2014. Han viser til et mottatt brev fra en blikkenslager som forbrukerne har kontaktet, datert 8. april 2014. *(Ikke fremlagt for nemnda)* Det opplyses at blikkenslageren ønsker en 10 mm glippe mellom vindu og sålebensbeslag (vannbrettbeslag). Entreprenøren opplyser at det ikke lar seg gjøre å kombinere en slik glippe med den type vannbrett som er montert, og at den beskrevne utbedringsmetoden derfor ikke kan aksepteres. For øvrig vises det til uttalelser fra fagpersoner om at det ikke er noe forskriftskrav i TEK10 om at beslag skal monteres. Den leverte løsningen hevdes ikke å utgjøre noen mangel. Likevel tilbyr entreprenøren å sørge for montering av beslag på eksisterende vannbrett i hht en vedlagt tegning fra vindusleverandøren. Alternativt er han villig til å gi en økonomisk kompensasjon stor kr 13 000. Tilbudene trekkes dersom det fremmes sak for Boligtvistnemnda.

Før iverksetting av resterende utbedringsarbeider kreves følgende:

- Vedlagt endringsskjema/kostnadsoppsett aksepteres. Denne er justert etter hvilke kostnader vi mener gjenstår
- Nedkvittert beløp i hht endringsskjema kr 191 932 inkl mva er innbetalt på vår konto
- Bekreftelse på at resterende tilbakeholdt beløp blir betalt når postene 61-67 i endringsskjema er utbedret *(ingen slike poster der)*

Vedrørende skjevheten i hjørnet i kjøkkenet og henvisningen til standardens toleransekrav, etterlyses oppgitt standard. Entreprenøren opplyser at han forholder seg til et oppgitt Bygghetningsblad som angir som tillatt ± 15 mm for sammensatt byggtoleranse.

Forbrukerne svarer i e-post til entreprenøren 11. april. De hevder igjen at kravet om beslag på vannbrett er hjemlet i TEK10, og at nåværende løsning ikke sikrer mot vanninntrengning. Overnevnte endringsskjema hevdes å være mangelfullt og uriktig, bl.a. fordi det ikke har tatt med deres krav om kr 60 000 for tapt leieinntekt for utleieleiligheten, tilstrekkelig utgift til kompensasjon for nødvendig faglig bistand, og krevd prisavslag for manglende byggeledelse. Alt hevdes varslet å ville bli motregnet i sluttoppgjøret.

Også toleransekrav knyttet til skjevhet i kjøkken og utgift til fremtidig økt vedlikehold for ytterkledning kommenteres.

Entreprenøren får en frist til 15. april til å avklare om han omgående vil gjennomføre utbedring av gjenstående feil og mangler. Dersom han ikke svarer, eller svaret er negativt, opplyses det igjen at andre vil bli engasjert til utførelsen. Kostnadene opplyses å ville bli avregnet i sluttoppgjøret.

Takstmannen fra OPAK sender e-post til forbrukerne 11. april 2014 der han anslår ekstrakostnadene med vedlikehold av kledningen til kr 20 – 30 000, dersom kledningen utbedres ved fugging.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 15. april 2014 der han kommenterer enkeltforhold. Han gjentar at han ikke vil utføre mer arbeid før akseptert utestående oppgitt beløp er betalt. Tidligere utsagn knyttet til kravet om beslag på vannbrett og skjevt kjøkkenhjørne gjentas. Når det gjelder ytterkledningen anføres det at en utbedring med tetting av hull i hht Sintef Bygghetningsforsk sin anbefaling ikke vil medføre redusert levetid. Krav om kompensasjon for dette avvises.

Forbrukerne engasjerer OPAK til ny befaring som foretas 19. mai 2014. Formålet opplyses å være å registrere nyoppdagede mangler og reklamasjonsforhold. Entreprenøren deltar ikke. Rapporten foreligger 28. mai 2014. Den lister opp 12 forhold. Av disse gjelder 3 mangler med parkett, mens 8 gjelder skjevheter. Spesielt oppståtte endringer/skjevheter over 2 store vinduer i stue og i underetasje. Årsaken vurderes å være en svikt i overdekning/toppsvill, og det anbefales en snarlig undersøkelse av forholdet, med bl.a. utføring av målinger. Utvendige forhold som kledning og beslag opplyses ikke tilfredsstillende utbedret. I tillegg til oppgitte mangler opplyses det at det fortsatt gjenstår flere mangler fra tidligere mangellister som ikke er utbedret eller tilfredsstillende utbedret.

Entreprenøren fyller 28. mai 2014 ut et internt avviksskjema vedrørende forholdet med levert romhøyde 2,335 m i underetasjen. Årsaken til avviket fra 2,4 m opplyses å være at det i prosjekteringen ikke ble tatt hensyn til at det skulle monteres lydhimling med 2 lag gips, samt lydbøyler og lekter, og at det ble foretatt en avretting av gulv i etterkant. Konklusjonen er at man ikke anser det nødvendig å iverksette kompenserende tiltak. (*Sendes også kommunen som ble varslet om forholdet av forbrukerne*)

Entreprenøren fremmer sak for Boligtvistnemnda 12. juni 2014. Han opplyser at forbrukernes grunnarbeider startet 2. april 2013, og bemerker at det representerte en vesentlig forsinkelse. Hans frist for overlevering i hht kontrakt opplyses å ha vært 1. april 2014, mens

hovedleiligheten ble overtatt 15. november 2013, og underetasjen med utleieleiligheten ble overtatt 30. januar 2014. Dermed hevdes fristen overholdt med god margin.

Han erkjenner at det ved overtakelsen av hovedleiligheten ble avdekket mangler i hht fremlagt protokoll. Det opplyses at det ble utført flere utbedringer i tiden som fulgte. Noen ble akseptert av forbrukerne, mens andre ikke ble det. For enkelte forhold, bl.a. for dårlig utført malerarbeid, opplyses det at forbrukerne i første omgang fikk tilbud om økonomisk kompensasjon som ble akseptert. Ved befaringen 30. januar 2014 oppdaget man imidlertid at det hadde oppstått sprekker i overgangen mellom tak og vegger flere steder, og at det manglet strimling. Dermed opplyses det at tilbudet om kompensasjon bortfalt, og at manglene med malerarbeidet igjen ble tatt med på mangellistene.

Det opplyses videre at første forsøk på overlevering av underetasjen fant sted 12. desember 2013, men at det da ble avdekket samme type mangler som i hovedetasjen, samt at det ikke var tettet rundt pipegjennomføringen. Dermed nektet forbrukerne å overta. Ny befaring opplyses avtalt til 19. desember 2013, men også da nektet de overtakelse. Entreprenøren anfører at det ikke var grunnlag for nektelsen, men viser til at det ble avtalt ny befaring 30. januar 2014. Entreprenøren viser til rapporten forfattet av hans takstmann, men opplyser samtidig at forbrukerne, i hht eget notat, ikke er enige i flere av hans konklusjoner.

Pr 3. juni 2014 opplyses det at det har vært malere inne og sparklet og malt opp hele boligen, inkl lister og gerikter, og at andre tømrere enn de som oppførte boligen har gjennomgått hele boligen innvendig. Det erkjennes imidlertid at det fortsatt gjenstår noen forhold. Noen opplyses det å være enighet om utgjør mangler, mens det er uenighet om andre. Entreprenøren opplyser at han har valgt å stoppe videre utbedringsarbeider inntil utestående beløp er betalt. I et eget oppsett fremgår det at sluttsummen på 10 % som i utgangspunktet forfaller til betaling ved overtakelsen er kr 343 500, men at det er gitt aksept for tilbakeholdelse for følgende forhold inntil utbedringer er foretatt:

Skruehull i panel	kr 40 000
Gesimsbeslag	kr 29 975
Skjev vegg wc 1 etg	kr 3 000
Skjev vegg kjøkken (ute av vinkel)	kr 4 000
Diverse kledning (rundt ytterdører)	kr 4 000
Andre småpunkter i hht siste befaring	<u>kr 3 000</u>
Sum	kr 83 975

Etter justering for tillegg i hht endringsskjema og en a-kontoinnbetaling oppgis gjenstående sum til utbetaling å være kr 204 932. Entreprenøren opplyser at ikke noe av dette er innbetalt, noe som anføres å stride mot overtakelsesprotokollen og hans forutsetning om overlevering av underetasjen. På klageskjemaet opplyses totalt utestående beløp å være kr 369 266.

Entreprenøren har 26. juni 2014 søkt kommunen om ferdigattest. Kommunen svarer 4. august at før utstedelse av denne kreves innsendt en ny revidert utomhusplan som viser overvannshåndtering mot naboeiendommen og friområdet/turvei. De opplyser for øvrig at gitt midlertidig brukstillatelse for boligens 1. og 2. etasje fortsatt gjelder.

Forbrukerne får kopi av kommunens brev og spør 6. august entreprenøren om når han vil ha det etterspurte materiellet klart for oversendelse kommunen.

Forbrukerne purrer på svar 8. august. De påpeker også at kommunen ikke nevner den midlertidige brukstillatelsen for underetasjen. De hevder at entreprenøren informerte dem

15. november 2013 om at denne var gitt samme dag *"for hele tiltaket"*, inkl kjelleren.

Entreprenøren svarer 11. august at han forholder seg til mottatt midlertidig brukstillatelsen mottatt 15. november 2013, og at kommunen der skriver at den gjelder *"for hele tiltaket"*.

Forbrukerne svarer samme dag ved å vise til opplysninger og fakta der det anføres å fremgå at det faktisk ikke forelå midlertidig brukstillatelsen for kjelleretasjen som hevdet pr 15. november 2013, og at det heller ikke var søkt om det. Det vises til en e-post datert 5. november 2013 (*ikke fremlagt for nemnda*) der entreprenøren hevdes å opplyse kommunen om at han kun søker om midlertidig brukstillatelse for 1. og 2. etasje, og at underetasjen skal omsøkes når den er ferdigstilt. Kommunen viser til denne i sitt brev datert 4. august 2014. Det kreves at entreprenøren omgående sørger for å rydde opp i mislighetene.

Forbrukerne gir 15. august 2014 tilsvaer på klagen for Boligtvistnemnda. Det gis en detaljert og omfattende redegjørelse for saken i hht overstående. Entreprenørens krav avvises i sin helhet, og det varsles at det vil bli fremmet motkrav som langt oversiger det krav som klagen gjelder.

Stikkord fra redegjørelsen, med entreprenørens senere svar, og ytterligere tilsvaer fra forbrukerne, er inntatt i nedenstående tabell. I løpet av tiden etter at saken ble fremmet for nemnda reduseres antall tvistepunkter. Det er derfor kun tatt med forhold som vurderes direkte eller indirekte å berøre de nemnda skal behandle. Punktnummereringen er i hht tilsvaret:

Pkt.nr.	Fra forbrukernes tilsvaer 15.08.14	Fra entreprenørens tilsvaer 05.09.14	Fra forbrukernes tilsvaer 13.11.14
	1. Innledning		
1.2	Separat boenhet i underetasjen. Beregnet for utleie. Del av kjøpers finansiering. Brev fra kommunen 04.08.14 opplyser at det ikke foreligger midlertidig brukstillatelse for utleieboligen.	Bekrefter at boligen regnes som en to-mannsbolig. (Kommenterer ikke anført manglende midlertidig brukstillatelse)	
1.3	Anføres at en rekke arbeider ikke er utført "på fagleg godt vis" jfr buofl § 7. Gjenstår utbedrings- og reparasjonsarbeider av betydelig omfang – også økonomisk	Avvises. Påpeker at det ikke er krevd betaling for arbeid som gjenstår.	
1.4	Anføres at betalingsplikt ikke inntreer før levert fullstendig og kontraktsmessig ytelse. Hjemmel for tilbakeholdelse. Kostnadene knyttet til utbedring samt økonomisk tap hevdes å overstige det beløp entreprenøren krever. Håndverkere er engasjert til å utføre utbedringer som entreprenøren hevdes å ha avslått.	Avvises. Påpeker at det ikke er avslått å utføre gjenstående mangler, men opplyses at arbeidene avventes til forbrukerne har betalt for arbeid som er utført	
1.5	Hevder innbetalt i alt kr 3 287 989, og ikke kr 3 127 141 som oppgitt av entreprenøren på klageskjemaet til boligvistnemnda	Bekrefter at riktig tall for innbetalt er kr 3 287 989. Påpeker at skrivefeilen ikke endrer skyldig beløp.	
1.6	Viser til beskjed fra entreprenøren om at gjenstående feil/mangler	Avvises	

	skulle være utbedret til 12.12.12. Skjedde ikke. Grunnlag for tilbakeholdelse av vederlag.		
1.7/1.8	Forbrukerne bestrider at de aksepterte betalingsplikt for underetasjen før levert kontraktsmessig ytelse. Opplyser at entreprenøren i møte 30.01.14 fremsatte flere tilbud om økonomisk kompensasjon, men at beløpene var langt lavere enn de reelle kostnadene. Derfor avslag	Opplyser at forbrukernes fagmann fra OPAK lagde en kostnadsoppstilling knyttet til gjenstående mangler. Entreprenøren hevder han aksepterte delbeløpene for tilbakeholdelse, alternativt at forbrukerne helst godtok beløpene som kompensasjon. Hevdes at det 30.01.14 var enighet om at det ikke skulle holdes tilbake beløp ut over kostnadsoppstillingen. Likevel opplyses ikke betalt for utført arbeid og opprettede mangler.	
1.9	Entreprenøren har ikke hatt nødvendig kompetanse eller utført KS-sikring tilpasset tiltaket. Forbrukerne måtte derfor selv stå for KS-kontroll ved å engasjere OPAK, NTI og Sintef Byggforsk. Kostnadene kreves dekket.	Avvises i sin helhet	
	2. Fremdrift		
2.1	Det bestrides at oppstart grunnarbeider ble forsinket, og at leilighetene ble overlevert med god margin til fristen. Fristen for overlevering anføres å ha vært 5. november 2013. Hevder at partene var enige om at det ikke var hensiktsmessig å starte grunnarbeider vinterstid, men det anføres at det ikke ble avtalt noen forlenget frist for ferdigstilling og overtakelse. Vises også til tekst i vedlegg til kontrakt om at bl.a. forandringer skal avtales skriftlig.	Avviser frist for overlevering 5. nov. Bestrider enighet om hensiktsmessigheten av utsatt oppstart grunnarbeider. Hevder det var mildvær da igangsettingstillatelsen forelå. Entr. hevder han ønsket rask igangsetting for utnyttelse av egne ressurser. Anfører at forbrukerne skulle utført grunnarbeidene i løpet av 30 dager i hht kontrakt, men at de ble vesentlig forsinket og dermed ikke overholdt kontraktbestemmelsen.	Hevder igjen at det var enighet om tidspunkt for oppstart grunnarbeider. Hvis uenighet anføres det at entreprenøren kunne tatt dette opp med forbrukerne. Ble ikke gjort.
2.2	Anfører at det ble gitt beskjed om at de kunne forholde seg til å få overta i uke 45 (4. – 8. nov.), slik det fremgår av fremdriftsplan oversendt i e-post 14. august 2013.	Avvises	Viser til at det 23. oktober ble innkalt til overtakelsesforretning 06.11.13.
2.3	Hvorfor søke midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket 16.10.13 hvis frist for overlevering var 1. april 14? Hvorfor kalle inn til overtakelsesforretning 6. nov.? Midl. brukstillatelse for utleieleilighet enda ikke på plass.	Innkalte til tidligere overlevering pga sterkt ønske fra forbrukerne om innflytting. Egne frister hevdes overholdt, mens forbrukerne ikke overholdt sin om 30 dager til grunnarbeider. Søkte 16.10.13 om midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket fordi kun mindre arbeider i underetasjen gjensto. Anfører at underetasjen ble overlevert 30.01.14 med god margin til frist 01.04.14.	
	3. Feil og mangler		
	Bygget stod uten tilsyn i flere uker i sommerferien. Ikke overdekket. Vann inn i isolasjon og vann på gulv etc.	Erkjenner at noe, men unormalt lite, vann kom inn under byggeperioden. Hevder våt isolasjon fjernet og bygget tørket ut som informert om i e-post. (Se også pkt 5.3)	Ikke ytterligere kommentarer

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 28. april 2013 og viser til et fremsatt ønske om å få levert flere åpningsbare vinduer (lukkevinduer) enn de som opprinnelig var inkludert. Et lovet oppdatert tilbud fra vindusleverandøren etterlyses. Det purres på svar 2. mai. Samme dag svarer entreprenøren at tillegget for vinduene blir kr 38 000. Forbrukerne reagerer på prisen, og hevder at den umulig kan stemme. De hevder at entreprenøren anslo et tillegg på ca kr 700 + mva pr vindu, og viser til at det kun dreier seg om å kjøpe "*åpningsmekanisme*" til 7 stk vinduer. Entreprenøren oppfordres til å sjekke om tillegget stort kr 38 000 stemmer.

Entreprenøren svarer 2. mai 2013 at det var PVC-vinduer som var med i det opprinnelige tilbudet, mens det nå ligger inne tre-vinduer med lakkert aluminiumbekledning. Endringen oppgis å være gjort etter ønske fra forbrukerne. Det oppgitte tillegget opplyses ikke å skyldes at 7 vinduer ble gjort til lukkevinduer, men bruken av aluminiumkledning. Forbrukerne svarer omgående ved å hevde at de var ukjente med at endringen av vinduer fra PVC til tre representerte noe tillegg. De hevder at entreprenøren i et møte 12. mars opplyste at vinduene kostet det samme, men at tre-vinduene med aluminiumkledning var bedre enn de i PVC. Dette hevdes å ha vært grunnlaget for endringen. Før det opplyste tillegget stort kr 38 000 aksepteres, opplyses det at det må diskuteres "internt". Entreprenøren svarer med å opplyse at han har sendt en forespørsel til leverandøren med spørsmål om hvorfor tillegget ble så stort.

Høyden på en 20 cm betongvegg (grunnmurselement) skal av en eller annen grunn reduseres. Det skal skje ved at det kappes av 0,2 m i overkant. En byggteknisk konsulent uttaler i en e-post 22. mai 2013 at dette kan gjøres uten at det iverksettes kompenserende tiltak. Det anvises imidlertid at vertikale eksponerte armeringsjern som vil komme til syne i snittflaten må behandles "mot mulig korrosjon", samtidig som det forutsettes at overflaten ikke utsettes for fuktpåkjenning.

I e-post 23. mai 2013 ber forbrukerne om å få presisert om ovennevnte tillegg knyttet til vinduer er med eller uten mva, og at det nå er "*inkludert at vi ønsker at alle vinduene skal kunne åpnes*". Det purres på svar 29. mai. Entreprenøren svarer 5. juni 2013 at tillegget blir kr 47 617 inkl mva, og at han ikke kan gi forbrukerne noen rabatt på dette.

Husets konstruksjoner utsettes for en del fuktighet i byggeperioden. I en intern e-post fra 8. august 2013 benevnt "*bekymringsmelding*" opplyser avsender at han har vært på huset flere ganger for å sjekke og måle fuktigheten, bl.a. etter at isolasjonen ble fjernet flere steder. Forholdene opplyses å ha blitt mye bedre etter at avfukter ble plassert i 1. etasje. Det opplyses at det nå er satt inn byggedør slik at boligen blir tett, og at det vil bli plassert en ekstra avfukter i underetasjen. Forbrukerne får kopi av e-posten.

Entreprenøren sender fremdriftsplan til forbrukerne 14. august 2013. Den angir 7. november i uke 45 som foreløpig tidspunkt for overtakelse.

Entreprenøren søker kommunen om midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket. Søknaden er datert 16. oktober 2013, men oversendes først 21. oktober. Kun mindre utomhusarbeider i form av finplanering av terreng opplyses å gjenstå.

Entreprenøren innkaller 23. oktober 2013 forbrukerne til overtakelsesforretning 6. november. Det opplyses bl.a. at eventuelle mangler som avdekkes skal utbedres innen 14 dager.

Forbrukerne har engasjert OPAK, og det foretas kontrollbefaring 11. november 2013. Også entreprenøren deltar. I protokollen som forfattes av OPAK listes det opp en rekke anførte feil

3.1	Viser til befaring og mangelliste oppsatt av OPAK 11. nov. 2013. Anføres å vise at det gjenstod vesentlig mer enn oppgitt i søknad om midlertidig brukstillatelse 16. oktober 2013.	Entreprenøren hevder at utbedringer av mangler ble iverksatt omgående	Ikke ytterligere kommentarer
3.2	Entr. innkalte aldri til ferdigbefaring, gikk rett på overtakelsesbefaring 5 nov. Viser til entreprenørens e-post 12. nov. 2013 der han erkjenner mange gjenstående mangler, spesielt i underetasjen, og at "kjelleren har blitt en parodi på hvordan ting skal gjøres". Påpekte mangler i underetasjen ved overtakelsesbefaring 15. nov. hevdes å utgjøre et vesentlig mislighold	Opplyser at manglende ferdigbefaring skyltes forbrukernes primære ønske om innflytting	Viser til at det ble innkalt til overtakelsesforretning 06.11.13 og at det i innkallingen ble opplyst frist 14 dager for utbedring av mangler. Ingen overtakelse pga mange feil og mangler. Befaringsrapport 1. og 2. etg. med 55 mangelpunkter, for underetasjen 40. Midlertidig brukstillatelse først 15. nov.
	4. Nærmere om de enkelte feil og mangler		
4.1	Feilmontert ytterkledning. Ikke i hht leverandørens mont.anvisning og anvisning fra Sintef Byggforsk. Skruehull opp til 6,3 mm dype. Rapport fra OPAK 06.01.14 og NTI 16.01.14. Innhentet pris fra annet firma for utbedring med linoljekitt eller akrylbasert fugemasse. Viser til OPAK sitt kostnadsanslag stort kr 20 – 30 000, og legger kr 30 000 til grunn. Utbedring ikke iverksatt, men kostnadene vil bli krevd dekket	Erkjenner enighet om mangel. Hevder å foreligge enighet om utbedring i hht beskrevet alternativ fra Sintef Byggforsk med tetting av hull. Tilbyr kompensasjon stor kr 40 000 for forholdet. Avslår tilbakeholdelse av høyere beløp.	Opplyser at et malerfirma er engasjert til å foreta utbedringsarbeid basert på et vedlagt tilbud stort kr 122 500 datert 10. april 2014, innhentet av entreprenøren. Opplyses avtalt at arbeidet iverksettes til våren. Forbrukerne vil få arbeidet utført for sin regning, og krever tilsvarende prisavslag. (<i>Inngår i kr 300 000 krevd for gjenstående feil og mangler</i>) Krever i tillegg kr 30 000 for fremtidig vedlikeholdsbehov og nedsatt levetid, med ref til e-post fra Sintef Byggforsk 14.03.14.
4.2	Vannbrett i uimpregneret tre utgjør mangel og avviker fra krav og forventning. Viser til rapport fra OPAK. Viser til rapport fra NTI, bl.a. om at levert løsning ikke er i hht forskrift TEK10. Innhentet pris fra blikkenslager og engasjert vedkommende til å montere beslag. Kostnaden vil bli krevd refundert.	Anfører at TEK10 ikke krever beslag. Viser til at firmaets hovedkontor er på Vestlandet der det er ekstremt mye nedbør og vind. Hevder vannbrett av tre er mest vanlig der, og benyttes i over 75 % av alle tilfeller. Årsaken hevdes å være utelukkende gode erfaringer over lang tid. Anfører at det er innlandsklima der boligen er bygget (Oslo), og at levert løsning vil fungere utmerket uten beslag.	Viser til at entreprenøren flere ganger har opplyst at det vil bli montert beslag. Ref e-poster fra 6. og 11. desember 2013. Viser også til entreprenørens takstmann som i referatet etter befaring 30.01.14 skriver at entreprenøren aksepterer forbrukernes krav og OPAK sin kostnadsoppstilling, med avsatt beløp kr 40 000. Krever dermed kostnaden dekket med prisavslag/erstatning. Innhentet tilbud. (Se pkt 4.3)
4.3	Opprinnelig levert blikkenslagerarbeid på gesimser ikke fagmessig utført i hht OPAK. Anfører at entr. synes å ha akseptert mangel, og den utbedringsmetoden som OPAK foreslår. Opplyses at blikkenslageren er engasjert til å utføre arbeidet, og at det nå pågår. Kostnaden vil bli krevd refundert.	Erkjenner enighet om mangel, og aksept for å gjøre arbeidet på nytt. Gjelder terrasse og gesimser. Hevder sin rett til å få rette med egen blikkenslager. Hevder avtale om at vedkommende skulle utbedre i hht beskrivelse fra OPAK, og at OPAK skulle godkjenne i ettertid. Avviser kravet om at han skal dekke kostnadene for arbeid utført av forbrukernes engasjerte blikkenslager	Forbrukerne fremlegger tilbud og faktura fra engasjert blikkenslager. Beløp kr 152 125. Viser til enighet om retting, men anfører at entreprenøren stilte uakseptable betingelser for å starte utbedring. Forbrukerne opplyser at overnevnte tilbud ble KS-sikret av OPAK og akseptert av dem. Kostnaden kreves dekket.

4.4	Viser til flere reklamasjoner vedr. ikke fagmessig monterte innerdører. Kan også være feil med dørene. Ble bl.a. drøftet under befaring 30.01.14. Viser også til e-poster med dørleverandør 10. og 11. april 2014. Anføres at dørene er skjevt montert, at de glir opp, at de skraper, og ikke kan lukkes på normal måte. Kostnader vil bli belastet.	Anfører at det er normalt å måtte foreta etterjusteringer under ett-årsbefaringen. Viser ellers til møtereferat fra sin takstmann etter befaringen 30.01.14.	Viser til uttalelser fra OPAK, dørleverandør og siste takstmann om foreliggende feil ved montering av dører. Erkjenner at uttalelsene ikke er akseptert av entreprenøren, men krever utbedring. Kostnadene opplyses medtatt i posten avvik som må rettes stor kr 300 000.
4.5	Takhøyde (romhøyde) i hele utleieleiligheten 233,5 cm, og ikke 240 cm i hht tegninger og TEK10. Oppdaget av forbrukerne. Årsak til avvik oppgitt i avviksskjema sendt kommunen. Uklart om boenheten blir godkjent i kommunen. Mangel som kreves erstattet. Takstmann vil bli engasjert for å vurdere størrelsen på et erstatningskrav.	Viser til tidligere redegjørelse, og at det nå foreligger ferdigstillelse på hele boligen. (<i>Mener åpenbart ferdigattest</i>) Anfører at reklamasjonen først ble fremmet i e-post oversendt 13.05.14. og at det uansett er reklamert for sent siden overtakelsen ble avholdt for mer enn 3 måneder siden. (30. november 2014)	Viser til at siste takstmann skriver at " <i>avviket gir eier en oppfatning av lavere bruksverdi samtidig som avviket er vesentlig i forhold til den avtalte leveransen</i> ". Krever kompensasjon stor kr 100 000 i hht takstmannens anslag.
4.6	Peis fungerer ikke tilfredsstillende. Stor sotutvikling ved bruk. Antar utilstrekkelig trekk. Peismontør anvist vifte på tak. Entr. hevdes ved befaring 30.01.14 å ha erkjent at dette er et kjent problem som løses med vifte. Anføres at entr. har ansvaret som prosjekterende, og at han skulle tatt hensyn til forholdet. Kostnader vil bli belastet.	Avvises. Opplyser at soting vanligvis kommer av manglende varme under fyring. Påpeker at boliger bygget i hht TEK10 er spesielt tette, og at det kan føre til at det ikke komme tilstrekkelig luft til ildstedet til å oppnå nødvendig varme. Opplyses at det må luftes under fyring, eller at det alternativt kan monteres vifte på pipa.	Kostnaden opplyses å inngå i takstmannens post (stor kr 300 000 inkl mva) for forhold som må rettes.
4.7	Skjevt hjørne i kjøkken. Vinkelavvik målt av OPAK til 15 mm over lengde 1 m. Anfører toleansekrav på 3 mm. Avviket vanskeliggjør montering kjøkkeninnredning. Oppgis at vegg må åpnes og rettes. Må også monteres inspeksjonsluke for utekran som befinner seg rett utenfor. Utbedringskostnaden anslås av OPAK til kr 15 000. Kreves av entreprenøren	Anfører at kr 15 000 ikke står i rimelig forhold til det som oppnås ved en eventuell utbedring, jfr buofl § 32. Bestrider toleransekrav 3 mm. Hevder riktig er 6 mm over målelengde 2 m i hht NS 3420. Avviser kompensasjon ut over kr 4 000 som tilbudt tidligere	Kostnaden opplyses å inngå i takstmannens post (stor kr 300 000 inkl mva) for forhold som må rettes.
4.8	Skjevt hjørne vaskerom 1. etg. Vinkelavvik målt av OPAK til 15 mm over lengde 1 m. Anfører toleransekrav på 3 mm. Anfører at mangel må rettes til samme kostnad som i pkt 4.7, dvs kr 15 000.	Avvises	Opplyser at avviket er identisk med det omtalt i pkt 4.7. Kostnaden opplyses å inngå i takstmannens post (stor kr 300 000 inkl mva) for forhold som må rettes.
4.9	Konstatert økende svikt parkett under tilnærmet alle gulvlistene, også påpekt av OPAK i rapport 28.05.14. Krever utbedring.	Avvises	Viser til takstmann som skriver at forholdet " <i>skyldes at undergulvet ikke har tilstrekkelig planhet i forhold til parkettens krav til underlaget</i> ". Kostnaden opplyses å inngå i takstmannens post (stor kr 90 000 ekskl mva) for forhold som ikke må rettes.
4.10	Skjev ytterdør kjøkken. Gliper. Krever utbedring.	Opplyser at justering foretas ved ett-årsbefaringen	Opplyser at entr. etter siste tilsva har erkjent at kjøkkendør og terrassedører 2. etg. er feilmontert, og at forholdet skal utbedres. Viser imidlertid til entreprenørens stilte vilkår for oppstart arbeid. Kostnaden opplyses å inngå i takstmannens post (stor kr 300 000 inkl mva) for forhold

			som må rettes.
4.11	Nedbøyning vinduskarmer i stue og underetasje. OPAK antar svikt i overdekning - toppsvill. Hevder enighet om innhenting av vurderingshjelp fra leverandør, uten at så har skjedd. Krever utbedring.	Opplyser at servicemann fra leverandør besiktiget vinduene 01.09.14. Bestriker konstruktiv svikt. Vedlegger arb.tegninger. Hevder limtretrager over vinduene med tilstrekkelig styrke. Siget oppstått etter overlevering antas å skyldes for svak overkarm. Foreslår utbedring med å forbore og skru karmen på plass. Proppe hull.	Bestriker at vindusleverandøren har uttalt at forholdet skyldes en produktfeil. Viser til vedlagt e-post fra 03.09.14 der leverandøren skriver at det dreier seg om monteringsfeil. Kostnaden opplyses å inngå i takstmannens post (stor kr 300 000 inkl mva) for forhold som må rettes.
4.12	Stygge avslutning rundt inngangsdører og vinduer. Viser spesielt til rapport NTI. Der opplyses bl.a. at arbeidet ikke er <i>"pent utført fagmessig"</i> . Krever utbedring.	Benyttet løsning anføres å passe til boligens arkitektur. Hevder uttalen fra NTI er subjektiv og irrelevant. Aksepterer likevel skifte av sidelister på inngangsdører, men ikke på vinduer. Viser til endringsskjema 12.06.14 om aksept tilbakeholdelse av kr 4 000.	Anfører igjen at arbeidet ikke er fagmessig utført, og at uttalelsen fra NTI må anses som tilstrekkelig dokumentasjon. Viser til at siste takstmann har samme syn. Erkjenner at entreprenøren har sagt seg villig til å utbedre dørromramming, men ikke omramming rundt vinduer. Kostnaden opplyses å inngå i takstmannens post (stor kr 90 000 ekskl mva) for avvik som ikke rettes.
4.13	2 vinduer levert med feil slagretning. Hevder byggeleder anbefalte bytte fra PVC-vinduer til tre-vinduer, men uten pristillegg. Bestilling utført av byggeleder. Kostnadene til retting kreves dekket.	Betviler at byggeleder bestilte tre-vinduer uten avtale med forbrukerne. Viser til varsel om tilleggspris i e-post 02.05.13, og forbrukernes spørsmål om tillegget var med eller uten mva. Påpeker at forbrukerne ikke takket nei da de fikk vite tillegget. Mener tilbudet om ikke å fakturere tillegget stort kr 38 000 (ekskl mva) som kompensasjon for feil slagretninger må anses som sjenerøst	Avviser anførselen om at de ikke takket nei til tilbudet om tre-vinduer mot tillegg i pris. Viser bl.a. til entreprenørens beskjed om at han ville undersøke tillegget med leverandøren. Hevder entreprenøren har erkjent forbrukernes forklaring på hendelsesforløpet, og viser til at han har akseptert å ikke kreve tillegget stort kr 38 000 ekskl mva. Kravet om kompensasjon for feil slagretning opprettholdes. Beløpet opplyses å inngå i takstmannens post (stor kr 90 000 ekskl mva) for avvik som ikke rettes.
4.15	Hevder enighet om mangel med terskel balkongdør 2. etg ved befaring 21. mars 2014. Ikke utbedret.	Opplyses å ville bli utbedret når utestående beløp er betalt.	Viser til entreprenørens betingelser for utbedring. Kostnaden opplyses å inngå i takstmannens post (stor kr 300 000 inkl mva) for forhold som må rettes.
4.16	Hevdes parkett «fliser opp» og at det er en løs parkettstav i soverom 2. etg. Er reklamert, men entr. ikke fulgt opp. (Også nevnt i rapport OPAK 28.05.14. Krever utbedring	Opplyser at slike forhold normalt gjennomgås ved ett-årsbefaringen. Ønsker ikke å utføre mer arbeid før utestående beløp er betalt	Opplyser at entreprenøren har akseptert løs parkettstav som mangel, men påpeker hans betingelser for start utbedring. Ikke akseptert oppflising. Kostnaden opplyses å inngå i takstmannens post (stor kr 90 000 ekskl mva) for avvik som ikke rettes.
4.18	Betydelig skjevhet vegg i stue i underetg. Anfører at forholdet er tatt opp flere ganger, bl.a. under befaring 30.01.14 og i e-post 03.03.14, samt i OPAK-rapport.	Avvises. Hevder dette er et nytt punkt fremkommet etter overtakelsen. Hevder denne veggen aldri var tema under befaring 30.01.14. E-post og OPAK-rapport kom etter overtakelsen. Påpeker at størrelsen på skjevheten ikke fremgår.	Bestriker nytt punkt. Hevder uansett at det er irrelevant. Opplyser at årsaken kan være vridning eller uttørking. Hevder reklamasjonsrett uavhengig av når forholdet inntraff. Kompensasjonsbeløpet opplyses å inngå i takstmannens post (stor kr 90 000 ekskl mva) for avvik som ikke rettes.

	5. Andre forhold som kreves fulgt opp		
5.2	Viser til at bakre del av grunnmurselementer ble kuttet ned 20 cm. Betydelige jord- og steinmasser inntil muren. Muren bulte ut på midten. Erkjenner fremlagt uttalelse fra fagkyndig konsulent men krever fremlagt hva han fikk som grunnlag for uttalelsen, da vedkommende ikke har besikket muren.	Avvises. Anfører at dokumentasjon er overlevert en rekke ganger, og første gang før muren ble kappet, uten at forbrukerne stilte spørsmålstegn	Viser til e-post fra 6. desember 2013 der entreprenøren opplyser at han fremdeles venter på dokumentasjon fra byggteknisk fagkyndig. Hevder denne trengs for å kunne vurdere om konstruksjonen er mangelfull, siden den ble kappet ned 20 cm, at den buler ut, og er ute av lodd.
5.3	Huset ble i byggeperioden utsatt for betydelige mengder regnvann. Hevdes resultert i at treverk har vridt seg i ettertid ved bl.a. innebygget pipe og peis. Krever fremlagt fuktmålinger.	Erkjenner at noe, men unormalt lite, vann kom inn under byggeperioden. Hevder våt isolasjon fjernet og bygget tørket ut som informert om i e-post. Vedlegger signert sjekkliste som viser foretatte kontroller, bl.a. av fukt. Opplyser at OPAK har boret hull i vegg og målt fuktighet etter ferdigstilling av boligen, uten å finne fukt. Hevder ikke grunnlag for å tro at det er fukt, tvert om.	Hevder det kom vesentlig mer vann inn enn opplyst av entreprenøren, og at det kan dokumenteres store nedbørsmengder i perioden da konstruksjonen stod åpen. Vedlegger en egen journal fra tidsrommet 19. april til 17. sept. 2013 med detaljerte beskrivelser av observasjoner og hendelser, samt filmopptak. <i>(Boligtvistnemnda hadde ikke anledning til å se filmopptakene)</i> Hevder at OPAK kun boret ett hull ett sted. Viser til siste takstmanns opplysning om at han registrerte lyder fra bevegelser i konstruksjonen under sin befarings. Etterlyser fortsatt dokumentasjon på tilstrekkelig utførte fuktmålinger. Anfører mulige helseskadelige forhold og fremtidige skader på huset.
	6. Erstatning tap utleie		
	Utleieleilighet i underetg. forsøkt overlevert 15.11.13 men nektet overtatt pga feil og mangler. Overlevering 30.01.14, men fortsatt mangler. Gulv bad pigget opp og utbedret for andre gang andre halvdel av mars. Tredje gangs utvasking i slutten av mars. Viser til byggeleders beskrivelse av parodisk prosess. Fortsatt ikke brukstillatelse pr 04.08.14, i hht brev fra kommunen. Forbrukerne avskåret fra utleie uten midl. brukstillatelse. Krever erstatning kr 17 000 pr mnd. fra 1. des. 2013 inntil leiligheten kommer på utleie. Hittil 8 mnd = kr 136 000.	Avvises. Bestriker forsøk på overlevering underteg. 15.11.13. Gjaldt kun 1. og 2. etg. Bekrefter overlevering underetg. 30.01.14. Hevder forbrukerne under befarings samme dag skulle bestemme seg for økonomisk kompensasjon eller utbedring. Fikk beskjed om utbedring 06.02.14 og maler startet 10.02.14, med ferdigstilling 18.02.14. Forbrukerne hevdes å ha etterlyst utbedring av badegulv i slutten av februar. Arbeidet da umiddelbart iverksatt. Opplyser at forbrukerne er kompensert kr 15 000 for tapt husleie i perioden. (Endringsskjemaet viser kr 7 500) Anfører at brukstillatelsen fra 15.11.13 gjaldt for hele boligen/tiltaket. Hevder fått bekreftet forståelse på telefon til kommunen. Anfører at kommunens opplysning pr 04.08.14 om kun 1. og 2. etg. må bero på en misforståelse. Venter skriftlig svar fra kommunen.	Viser til at det 23. oktober ble innkalt til overtakelsesforretning, også for utleieleiligheten 06.11.13. Anfører at det pågikk utbedringsarbeider av blikkenslager, tømrere, malere og flislegger helt frem til 26. mars 2014. Er villig til å redusere tiden for krav til 4 måneder. Opplyser at leiligheten nå er utleid for kr 17 000 pr måned, og krever dermed kr 68 000 i erstatning.

	7. Kostnader fagkyndig bistand		
	Viser til nødvendige utgifter til konstatering av feil og mangler. Kreves dekket i hht buofl § 32. OPAK + NTI opplyses å utgjøre kr 125 543. Dokumentasjon opplyses å ville bli oversendt når øvrige utbedringsarbeider er utført	Viser til at forbrukerne allerede ved kontraktsignering opplyste at de ville benytte ekstern fagkyndig hjelp. Ga aldri aksept for å dekke kostnadene. Viser til at kr 30 340 for OPAK likevel ble akseptert, i hht endringsskjemaet fra 12.06.14. Hevder NTI-rapporten var unødvendig. Vil ikke dekke mer enn innvilget.	Hevder at det ville vært helt uforsvarlig å ikke engasjere fagkyndig bistand med det store antallet feil og mangler som ble avdekket, dvs ca 95 stykker 15. og 22. november 2013. Prosessen hevdes vanskeliggjort ved entr. bestridelse av de fleste reklamasjonspunktene, samt manglende oppfølging av avtalte utbedringer. Alle påførte kostnader hevdes å skyldes mangelfulle leveranser. Kostnadene kreves dekket med henvisning til buofl § 35 jfr § 36. Beløpet er nå kr 143 043.
	8. Erstatning kostnader knyttet til utbedrings- og rep.arbeider		
	Viser til entr. krav om innbetaling av ca kr 190 000 før han vil utbedre feil og mangler. Forbrukerne hevder deres krav overstiger entreprenørens. Vi komme tilbake med erstatningsbeløp når reklamasjonsarbeidene er utført.	Avvises i sin helhet. Vil ikke utføre mer arbeid før utestående er betalt.	Viser til oppsettet som oppgir sum krav til kr 895 328.
	9. Prisavslag manglende byggeledelse og KS		
	Hevder entr. i hht kontrakt har beregnet seg vederlag kr 40 000 for byggeledelse + 15 % påslag på underleverandørers fakturering. Hevdes å utgjøre kr 196 397 inkl mva. Hevder entr. ikke har grunnlag for å kreve vederlag for dette, da jobben ikke ble utført tilfredsstillende. Anføres å foreligge brudd på buofl § 7. En opplisting og beskrivelse av 12 konkrete hendelser anføres å bevise ovennevnte.	Avvises. Entreprenøren gir detaljerte svar på de 12 opplistede hendelsene. Erkjenner at det var en del arbeider som måtte gjøres om igjen, men erkjenner ikke manglende eller mangelfull byggeledelse.	Kommenterer entreprenørens bemerkninger til de 12 opplistede punktene. Er ikke enige i entreprenørens standpunkt og forklaringer. Står fast ved utsagnet om store mangler med byggeledelse og KS-sikring. Krever erstatning stor kr 50 000.

Kommunen utsteder ferdigattest 27. august 2014.

Entreprenøren gir tilsvaer til nemnda 5. september 2014. Hans kommentarer er stikkordsmessig inntatt i overstående tabell. Det vedlegges i tillegg kopier av produksjonstegningene.

Forbrukerne engasjerer en ingeniør og takstmann for befaring av boligen. Den gjennomføres 24. september 2014. Mandatet opplyses å være å foreta en vurdering av fremsatte, men ikke utbedrede eller ferdigstilte reklamasjoner. Videre skal verdien av andre avvik vurderes. Det gjelder avvik som ikke kan rettes opp uten at kostnaden overstiger verdien ved utbedringen.

Rapport foreligger 12. november. Den omhandler i hovedtrekk de samme forhold som opplyst og reklamert på tidligere av forbrukerne. Følgende kostnadsberegning oppgis:

- Kostnad til retting kr 240 000 ekskl mva
- Kompensasjon for avvik som ikke rettes kr 90 000 ekskl mva
- Kompensasjon for avvik takhøyde i underetasje kr 100 000

I tillegg opplyses det at forbrukerne anførte at de ønsket kompensasjon for egne kostnader til sakkyndig og øvrig bistand. Dette opplyses ikke hensyntatt.

Etter anmodning fra nemndas sekretariatsleder om at antall tvistepunkter søkes redusert, gir forbrukerne tilsvaer 13. november 2014. Stikkord fra svar er inntatt i overstående tabell. Det fremsettes en rekke motkrav som følger:

1.	Kostnader til retting av <u>gjenstående</u> feil/mangler (i hht overnevnte rapport inkl mva)	kr 300 000
2.	Kompensasjon/prisavslag for <u>gjenstående</u> feil og mangler som ikke rettes (Ref overnevnte rapport)	kr 90 000
3.	Erstatning for økt vedlikehold og nedsatt levetid for feilmontert ytterkledning (Ref OPAK e-post 11.04.14 og e-poster 6. og 11. des.)	kr 30 000
4.	Erstatning for betalte kostnader blikkenslager (Fakturabilag)	kr 152 125
5.	Erstatning for avvik takhøyde i boenhet underetasje (i hht overnevnte takst)	kr 100 000
6.	Erstatning for tapt leie (4 måneder 01.12.13 – 31.03.14)	kr 68 000
7.	Prisavslag for manglende kontraktsmessig ytelse – byggeledelse og KS-kontroll (i hht opplysninger i forrige tilsvaer)	kr 50 000
8.	Erstatning for kostnader til fagkyndig bistand (i hht bilag)	<u>kr 143 043</u>
	Sum:	kr 933 168
Fradrag for kompensasjon gitt og hensyntatt i entreprenørens påstandsbeløp i klagen for Boligtvistnemnda, i hht endringsskjema datert 12.06.14		
•	Tapt husleie 2 uker	kr 7 500
•	Utgifter OPAK	<u>kr 30 340</u>
	Motkrav:	kr 37 840
		kr 895 328

Forbrukerne anfører at de har rett til å holde tilbake 5 % av kontraktsummen, dvs kr 171 750, dersom det ikke stilles kontraktsmessig garanti i garantiperioden, jfr buofl § 12. Et mottatt garantidokumentet hevdes feiladressert. Forventer nytt tilsendt.

Nettokravet mot entreprenøren opplyses med dette å være:

Vårt motkrav:	kr 895 328
+ tilbakehold i garantitiden (tilsvarende 5 % garanti)	<u>kr 171 750</u>
	= kr 1 067 078
- Rest kontraktsbeløp:	<u>kr 301 857</u>
Vårt nettokrav:	kr 765 221

Dersom entreprenøren fremlegger lovmessig entreprenørgaranti opplyses det at overnevnte beløp reduseres med kr 171 750.

Forbrukerne anfører at entreprenøren har stilt følgende betingelser for gjennomføring av gjenstående aksepterte utbedringsarbeider:

- a. at de først må betale kr 191 932 av den tilbakeholdte siste 10 % av kontraktsbeløpet
- b. at de må redusere sitt krav på dekning av kostnader til fagkyndig bistand til kr 30 340
- c. at de må redusere sitt krav på tapt husleie til kun 2 uker til kr 7 500
- d. at de må godta entreprenørens oppfatning av hva som gjenstår av mangler, og dermed fraskrive seg retten til å kreve utbedring/kompensasjon for en rekke av de øvrige feil og mangler som er avdekket av de fagkyndige

De viser i den anledning til e-postkorrespondansen fra 9. og 15. april 2014. Overnevnte vilkår anføres å være uakseptable. Det hevdes at det var avtalt at påviste mangler pr 15. november

2013 skulle vært utbedret innen 14 dager. Dermed anføres det at entreprenøren har miste sin utbedringsrett, da utbedringene ikke er utført innen rimelig tid, jfr buofl § 32. I den anledning vises det til e-poster fra 24. januar og 11. april 2014 om bl.a. satte tidsfrister. Det aksepteres imidlertid at entreprenøren kan få utføre utbedringsarbeider som naturlig hører inn under en garantibefaring. For andre forhold hevdes det å foreligge grunnlag for økonomisk kompensasjon.

Entreprenøren gir tilsvaer 8. desember 2014. Det erkjennes at det 23. oktober 2013 ble innkalt til overtakelsesforretning for hele bygget 6. november, men det vedlegges en e-post fra forbrukerne fra 11. november der de bekrefter at de var villige til kun å foreta en delvis overtakelsesforretning av 1. og 2. etg, mens underetasjen, som fremsto som mer uferdig, kunne tas som en egen forretning. De opplyser samtidig at deres nåværende bosituasjon fremstår som meget problematisk. Entreprenøren viser til at underetasjen ikke er nevnt i protokollen fra overtakelsesbefaringen 6. november 2013. (*Protokollen angir 15. november*) Han anfører at dersom forbrukerne vil hevde at overnevnte overtakelse gjaldt hele bygget, så må det bety at underetasjen ble overtatt uten angivelse av feil eller mangler. (*Egen protokoll fra befarung underetasjen 22. november*)

Entreprenøren bestrider at den utvendige kledningen vil ha nedsatt levetid etter utbedring med tetting av skruerhull. Han viser til en e-post fra Sintef Byggforsk til forbrukerne 14. mars 2014 der det bl.a. opplyses at:

Normalt vil det være andre forhold ved kledningen som over tid forringer den raskere enn kitting/fuging

Det erkjennes at kledningen enkelte steder er avsluttet for nær bakken, men dette hevdes å skyldes fyllmasser utlagt av forbrukernes graveentreprenør. Dermed avslås forbrukerne krav om kompensasjon for økt vedlikehold og nedsatt levetid. Det innhentede tilbudet fra malermester fra 10. april 2014, stort kr 122 500 vurderes å være alt for høyt og lite konkurransedyktig på pris. Entreprenøren opplyser at han derfor heller ønsker å utføre arbeidet med utbedringen av mangelen til selvkost, eller alternativt gi en økonomisk kompensasjon stor kr 40 000. Han stiller imidlertid som betingelse at han får utbetalt sitt rettmessige krav.

Vedrørende beslag på gesimser, påpekes det at forbrukerne på eget initiativ bestilte og besørget arbeidet utført. Dette anføres å ha ført til ekstra høye kostnader. Forklaringen må forstås som at blikkenslageren utførte mer arbeid enn det entreprenørens blikkenslager mente var nødvendig, og at forbrukernes blikkenslager krevde det for å påta seg ansvaret for et godt sluttresultat. Entreprenøren anfører at han ikke aksepterte at forbrukerne selv kunne stå for utbedringsarbeidet. Dermed avvises kravet om dekking av kostnadene.

Når det gjelder nedbøyningene av vinduskarmer fremlegges det et fotografi fra byggeperioden. Det viser at det ble etablert spalter for isolering mellom karmer og bindingsverk. Mulige årsaker til nedbøyningene opplyses igjen å kunne være for "hard" dytting med dyttestry eller svikt i selve karmene. Uansett anføres det at reklamasjonen er akseptert.

Vedrørende forbrukernes frykt for mulig fuktighet i konstruksjonene, viser entreprenøren til at han sendte e-post 6. august 2013 der han opplyste at:

Jeg skal sørge for at plast blir fjernet og at bygget skal bli skikkelig kontrollert for fukt før vi tetter igjen. Gjerne med en representant fra dere

Det vedlegges også e-poster fra 7. og 8. august som opplyser at fuktmålinger ble utført. Det anføres at overnevnte tilbud om at forbrukerne kunne få delta ved "inspeksjonen" ville blitt akseptert om frykten for fremtidige fuktskader var reell.

Entreprenøren avslutter tilsvaret med å stille spørsmål med hensikten av å engasjere den siste takstmannen, siden det allerede forelå omfattende vurderinger og uttalelser fra andre fagkyndige. Dessuten anføres det at vedkommende foretok sine vurderinger ut i fra de dokumentene forbrukerne fremla, samt samtaler med dem. Dermed hevdes takstmannens vurdering ikke å være tilstrekkelig frittstående og uavhengig. Hans rapport anføres dessuten å avvike dramatisk i forhold til 2 tidligere takstmenns vurdering. Dermed hevdes den å fremstå som et bestillingsverk.

Entreprenøren understreker at hans ønske var og er å få utbedre "*de feil som måtte være*", men at forbrukerne ikke innbetalte skyldig beløp etter overtakelsen. I den anledning vises det til referatet fra hans takstmann som oppgir at det ved befaringen 30. januar 2014 var enighet om at så skulle skje. (*Ble imidlertid senere hevdet av forbrukerne å være "rent tøv"*)

Entreprenøren opplyser at han tross manglende innbetaling igangsatte utbedringsarbeider, men at forbrukerne heller ikke etter det viste betalingsvilje. Dermed anføres det at arbeidene måtte stoppes inntil tvistene var avklart. Entreprenøren påpeker for øvrig at forbrukerne flere ganger er informert om at det ikke aksepteres igangsatt arbeid som skal betales av han.

Nemndas sekretariatsleder utarbeider en stikkordsmessig liste over forbrukernes motkrav mot entreprenøren. Denne fremlegges for partene, og begge gir kommentarer inntatt i nedenstående tabell:

Sekretariatets liste	Fra forbrukernes kommentarer 09.01.15	Fra entreprenørens kommentarer 12.01.15
1. Feilmontert ytterkledning	Enighet om mangel. Entr. avslått å rette med mindre vi godtar hans vilkår som avskjærer en betydelig del av våre øvrige reklamasjoner. Nedsatt levetid og økt vedlikehold kreves kompensert	Vil selv stå for utbedring til selvkost. Alternativt gi kompensasjon begrenset oppad til kr 40 000. Betingelser innbetaling av utestående beløp i hht endringsskjema.
2. Manglende beslag på vannbrett	Er rettet, kostnaden kreves dekket	Avvises. Ble avskåret fra retten til å rette til selvkost
3. Blikkenslagerarbeid gesimser	Enighet om mangelen og utførelsen. Entr. avslått retting jfr. pkt. 1 ovenfor. Mangel rettet, kostnaden kreves dekket	Avvises. Ble avskåret fra retten til å rette til selvkost
4. Avvik monterte innerdører	Rettes	Avvises. Vil imidlertid se på forholdene ved ett-årsbefaring. Vurdere justering da
5. For lav romhøyde/takhøyde	Kompenseres	Avvises.
6. Mangelfull trekk i peis – krever vifte	Rettes	Avvises.
7. Skjevhet innvendig hjørne kjøkken	Enighet om kompensasjon for skjevhet, kr 4.000,-. Må i tillegg etablere inspeksjonsluke for utvendig vannkran	Tilbyr kompensasjon begrenset oppad til kr 4 000 inkl mva
8. Skjevhet hjørne vaskerom – kompensasjon?	Kompenseres	Avvises.

9. Svikt i parkett – kompensasjon?	Kompenseres	Avvises.
10. Skjev ytterdør kjøkken – kompensasjon?	Rettes	Avvises. Vil imidlertid se på forholdene ved ett-årsbefaring. Vurdere justering da
11. Nedbøyning vinduskarm stue og underetasje. Retting eller kompensasjon	Enighet om mangelen, men entreprenøren har avslått retting jfr. pkt. 1 ovenfor	Enighet om mangel. Aksepterer å utbedre til selvkost. Betinges innbetaling av utestående beløp i hht endringsskjema.
12. Stygge avslutninger rundt inngangsdører og vinduer – kompensasjon?	Enighet om mangelen vedr dører, men entreprenøren har avslått retting jfr. pkt. 1 ovenfor. Vinduer kreves kompensert	Enighet om mangel rundt ytterdører men ikke vinduer. Aksepterer å utbedre rundt ytterdører til selvkost eller alternativt gi kompensasjon begrenset oppad til kr 4 000. Betinges innbetaling av utestående beløp i hht endringsskjema.
13. Feil slagretning vinduer – kompensasjon?	Kompenseres	Avvises.
14. Skjev vegg toalettrom – kompensasjon?	Enighet om kompensasjon, kr 3.000,-	Aksepterer oppad begrenset til kr 3 000
15. Mangel terskel balkongdør 2. etg.	Enighet om mangelen, men entreprenøren har avslått retting jfr. pkt. 1 ovenfor	Avvises. Vil imidlertid se på forholdene ved ett-årsbefaring. Vurdere justering da
16. Mangler parkett soverom 2. etg.	Enighet om mangelen vedr. løs parkettstav, men entreprenøren har avslått retting jfr. pkt. 1 ovenfor. Oppflising kreves kompensert	Avvises. Ikke befart anført mangel. Vil utbedre hvis mangel. Betinges innbetaling av utestående beløp i hht endringsskjema.
17. Skjev vegg stue underetasje	Kompenseres	Avvises.
18. Etterlyser dokumentasjon knyttet til armering grunnmur		Avvises. Dokumentasjon gitt forbrukerne
19. Krever fremlagt dokumentasjon for fuktmåling		Avvises. Dokumentasjon gitt forbrukerne
20. Tapt inntekt utleieleilighet		Tilbyr kompensasjon oppad begrenset til kr 7 500
21. Fagkyndig bistand		Tilbyr kompensasjon oppad begrenset til kr 30 340
22. Mangelfull byggeledelse og kontroll		Avvises.

Forbrukerne gir tilsvaret til nemnda 10. januar 2015. (*Dvs 2 dager før entreprenørens kommentarer inntatt i overstående tabell*) De viser igjen til hva som skjedde i forbindelse med innkallingen til overtakelsesforretning 6. november 2013, og angivelsen i innkallingen om at eventuelle feil og mangler ville bli utbedret innen 14 dager.

Anfører at det er tilstrekkelig dokumentert at kledningen vil ha redusert levertid og trenge økt vedlikehold etter utbedring av skruerhullene. Viser til diverse faguttalelser om dette fra bl.a. Sintef Byggforsk, NTI og OPAK.

Det anføres igjen at entreprenøren stilte uakseptable betingelser for å foreta utbedringsarbeider, og at han gjentatte ganger ble varslet om at arbeidene da ville bli utført av andre for hans regning. Vedrørende blikkenslagerarbeidet hevdes det at blikkenslageren ikke utførte mer enn det som var fagmessig nødvendig for å oppnå et akseptabelt resultat i henhold til en omforent fremgangsmåte utarbeidet av blikkenslageren og OPAK. Blikkenslagerens tilbud opplyses kvalitetssikret av OPAK.

Vedrørende nedbøyningene over vinduer, anføres det dokumentert at det er foreligger feilmonteringer av flere vinduer.

Forbrukeren bestrider at de ikke trengte å engasjere siste takstmann. De anfører for øvrig at han er den eneste takstmannen som har blitt involvert i saken, da de andre kun anses som "fagkyndige".

Entreprenøren gir tilsvaer 12. januar 2015. Hans kommentarer er inntatt i overstående tabell.

Forbrukerne gir tilsvaer 16. januar 2015. De opplyser at pkt 7 og 14 i overstående tabell kan utgå, men presiserer at de tilbudt kompensasjonsbeløpene på henholdsvis kr 4 000 og kr 3 000 med medregnes i sluttoppgjøret. Det anføres spesielt at entreprenøren avviser pkt 9, 15 og 16 som mangler, selv om disse er påpekt både av OPAK og siste takstmann, og entreprenøren ikke selv har besikket forholdene.

Nemndas sekretariatsleder sender følgende spørsmål til partene 19. januar 2015:

Står utestående omtvistet beløp på en sperret konto, jfr buofl § 49?
Hvis ikke – hvorfor?

Entreprenøren opplyser omgående at intet beløp står på sperret konto. Årsaken til at det ikke ble krevd opplyses å være en forglemmelse som skyldes for lite erfaring med denne type situasjoner.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.0 Innledning

Partene inngår 16. juli 2012 "Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt". Vederlaget avtales i pkt 6.1 til kr 3 435 000. I pkt 9.1 avtales entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtakelse til 334 kalenderdager, regnet fra mottatt beskjed om innvilget byggetillatelse og stilt sikkerhet av forbrukerne. Forbrukerne skal utføre grunnarbeider i løpet av 30 kalenderdager i hht pkt 8.2. Det skal tillegges tid for ferier, med 21 dager om sommeren og 1 uke for henholdsvis jul- og påskeferie.

Boligen er på 2 etasjer pluss underetasje. Hele underetasjen utgjør en egen boenhet (utleieleilighet), størrelse vel 80 m². Arkitekturen er funksjonalistisk, og tegningene viser en bolig med flatt tak, uten takutstikk.

I et notat benevnt "Vedlegg til kontrakt" heter det i pkt 3 at:

Kjøper og Selger er enige om at kjøper engasjerer en bygningskyndig kontrollør. Vedkommende skal følge opp byggeprosessen og kontrollere/godkjenne at byggetekniske vilkår er oppfylt før delutbetalinger fra Kjøper til Selger finner sted.

og mangler. (*Kun 2 sider fremlagt for nemnda*) Forhold som berører de nemnda skal behandle:

- Generelle punkter:
2. Vannbrett: Ikke utført av trykkimpregnert virke. Mangler beslag

Entreprenørens byggeleder sender e-post til forbrukerne 12. november 2013, samme dag som det opplyses at de har fremsatt ønske om avholdelse av ferdigbefaring fremfor varslet overtakelse. I e-posten svares det på en rekke forhold som åpenbart er oversendt fra forbrukerne. Disse er imidlertid ikke fremlagt for nemnda. Entreprenøren beklager at forrige byggeleder hadde en fremdriftsplan som var for optimistisk (*ikke fremlagt for nemnda*), og som viste et tidligere tidspunkt for overtakelse, men viser til den han selv utarbeidet i august. Det erkjennes at det gjenstår en rekke arbeider (mangler) i underetasjen, samt også i 1. og 2. etasje, men disse opplyses ikke å være så alvorlige at familien ikke kan flytte inn. Årsaken til at det ble innkalt til overtakelsesforretning opplyses å ha vært et press fra forbrukerne, og deres ønske om at komme seg ut av en lånt leilighet.

Det opplyses at forbrukerne spesielt har vært opptatt av manglende ferdigstilling av en leilighet i underetasjen som skal selges. Entreprenøren anfører imidlertid at leiligheten enda ikke er solgt, men han erkjenner at arbeidene har blitt forsinket. Han hevder at den ene av forbrukerne flere ganger har gitt uttrykk for at det er greit så lenge familien kan få flytte inn i hovedleiligheten i 1. og 2. etasje.

Kommunen gir midlertidig brukstillatelse 15. november 2013. Den opplyses å gjelde for hele tiltaket, i hht en søknad av 5. november. (*Ikke fremlagt for nemnda. Fremlagt søknad er datert 16. oktober. Forbrukerne har fremlagt en e-post fra 11. august 2014 der det opplyses at kommunen avholdt tilsyn 5. november 2013, og at entreprenøren samme dag sendte e-post til kommunen (ikke fremlagt for nemnda) om at han kun søkte om midlertidig brukstillatelse for 1. og 2. etasje, mens underetasjen ville bli omsøkt når den var ferdigstilt. Dette hevdes å være forklaringen på hvorfor kommunen i brevet fra 4. august 2014, vedrørende søknad om ferdigattest, minner om at det kun foreligger midlertidig brukstillatelse for 1. og 2. etasje, men henvisning til overnevnte e-post fra 5. november 2013*)

Det avholdes overtakelsesbefaring for hovedleiligheten 15. november 2013. OPAK er med sammen med partene. I et utkast til protokoll utarbeidet 19. november listes det opp i alt 55 forhold som betegnes som feil og mangler. Av disse opplyses det at de siste 9 ble registrert etter innflytting. Fremlagt kopi for nemnda er ikke signert. Forhold som berører de nemnda skal behandle:

- Stue oppe:
9b. Fuge terskel ved balkongdør
9d. Avvik på 3 mm i vegg (3 mm utover toleransegrense)
13. Utvendig: Utvendig vannbrett under alle vinduer i hele huset ikke impregnert og mangler vannbrettbeslag
- Utendørs:
26. Stygge avslutninger rundt inngangsdører
28. Kledning yttervegg: Samtlige skruer er skrudd for langt inn i panelet. OPAK påpeker at disse skal være «flush». Disse hullene vil medføre et økt fremtidig vedlikeholdsbehov. OPAK foreslår kompensasjon for dette økte vedlikeholdet
- Feil og mangler av generell art:
37. Nedre del av rammen til stort hjørnevindu i stuen er konveks
38. Betongentreprenør/"entreprenøren" skal dokumentere tilfredsstillende styrke grunnmur etter kuttet av 20 cm topp inkl armering

Forbrukerne engasjerer OPAK til overnevnte oppgave.

Entreprenøren sender 16. oktober 2013 søknad til kommunen om midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket. Han mottar tillatelsen 15. november. Den opplyses å gjelde for hele tiltaket, i hht en søknad av 5. november, selv om en slik ikke er fremlagt for nemnda. Forbrukerne har imidlertid fremlagt en e-post fra 11. august 2014 der det opplyses at kommunen avholdt tilsyn 5. november 2013, og at entreprenørens representant samme dag sendte e-post til kommunen (ikke fremlagt for nemnda) om at han kun søkte om midlertidig brukstillatelse for 1. og 2. etasje, mens underetasjen ville bli omsøkt når den var ferdigstilt. Dette hevdes å være forklaringen på hvorfor kommunen i et brev fra 4. august 2014, vedrørende søknad om ferdigattest, minner om at det kun foreligger midlertidig brukstillatelse for 1. og 2. etasje, men henvisning til overnevnte e-post fra 5. november 2013.

Etter et første forsøk på overlevering 6. november 2013 overleveres hovedleiligheten i 1. og 2. etasje 15. november 2013. Forbrukerne har med seg OPAK under befaringen. I protokollen listes det opp 55 forhold som betegnes som feil og mangler.

Det avholdes befaring i utleieleiligheten 22. november 2013, også nå med OPAK til stede. I protokollen listes det opp 40 forhold. Dette fører til at forbrukerne ikke vil overta før manglene er utbedret. Entreprenøren utfører utbedringsarbeider. I klagen for nemnda opplyser entreprenøren av nytt forsøk på overlevering ble forsøkt 19. desember 2013, men at forbrukerne nektet å overta. Ny befaring avholdes 30. januar 2014. OPAK stiller sammen med forbrukerne. Det gjør også en takstmann engasjert av entreprenøren. Leiligheten overtas. I et notat, forfattet av OPAK 7. februar, påpekes mangler med gesimsbeslag og manglende beslag på vannbrett under vinduer. Det opplyses at forbrukernes forutsetninger for utbedringer er at:

....alle utbedringer skal utføres i hht preaksepterte løsninger jevnfør byggdetaljer fra Sintef Byggforsk og produsentenes monteringsanvisninger

OPAK utarbeider en tabell som viser hva de mener forbrukerne kan holde tilbake for gjenstående feil og mangler pr. 30. januar 2014. Beløp kr 317 975.

Etter overnevnte befaring utarbeider forbrukerne et notat der de i detalj kommenterer det de anfører er gjenstående, ikke tilfredsstillende, utbedrede feil og mangler i begge boenheter. Utgangspunktet er mangellista fra 15. november 2013 vedrørende 1. og 2. etasje og lista for underetasjen fra 22. november.

Også entreprenørens takstmann skriver detaljert rapport etter befaringen 30. januar 2014. Den foreligger 6. mars. Rapporten kommenteres av forbrukerne. De reagerer på en rekke utsagn som hevdes ikke å stemme med det som skjedde/ble avtalt under befaringen.

Ny befaring avholdes 21. mars 2014 etter at entreprenøren har utført utbedringsarbeider. Forbrukerne får utarbeidet lister over det de anfører er gjenstående feil, mangler og uavklarte forhold. Entreprenøren opplyser at han fikk listene oversendt 13. mai. Han kommenterer forbrukernes utsagn i eget notat. Det fremgår at han har nektet videre utbedring av mangler på grunn av manglende innbetaling av utestående fra forbrukerne.

I e-post til forbrukerne 9. april 2014 stilles følgende betingelser for iverksetting av resterende utbedringsarbeider:

- Vedlagt endringsskjema/kostnadsoppsett aksepteres. Denne er justert etter hvilke kostnader vi mener gjenstår

- Nedkvittert beløp i hht endringsskjema kr 191 932 inkl mva er innbetalt på vår konto
- Bekreftelse på at resterende tilbakeholdt beløp blir betalt når postene 61-67 i endringsskjema er utbedret
(ingen slike poster der)

Partene kommer ikke til enighet, og entreprenøren fremmer sak for Boligtvistnemnda 12. juni 2014. Han erkjenner at det gjenstår å utbedre diverse forhold, men opplyser at han har valgt å stoppe videre utbedringsarbeidene inntil utestående beløp er betalt. I hht et endringsskjema datert 12. juni 2014 oppgis beløpet å være kr 204 932, etter at det er tatt hensyn til aksepterte tilbakeholdte beløp for diverse forhold. Entreprenøren opplyser at ikke noe av dette er innbetalt. Dette hevdes å være i strid med det som ble avtalt under overleveringen av underetasjen, selv om det bestrides av forbrukerne. På klageskjemaet opplyses totalt utestående beløp å være kr 369 266, men beløpet blir kr 208 418 etter at entreprenøren har akseptert at forbrukerne hadde innbetalt et høyere beløp enn oppgitt.

Forbrukerne fremmet omfattende motkrav i tilsva 15. august 2014. Disse kommenteres av entreprenøren 5. september. Nytt tilsva fra forbrukerne følger 13. november 2014 der de fremlegger et oppsett over sine krav:

1. Kostnader til retting av <u>gjenstående</u> feil/mangler (i hht takstrappport inkl mva)	kr	300 000
2. Kompensasjon/prisavslag for <u>gjenstående</u> feil og mangler som ikke rettes (Ref takstrappport)	kr	90 000
3. Erstatning for økt vedlikehold og nedsatt levetid for feilmontert ytterkledning (Ref OPAK e-post 11.04.14 og e-poster 6. og 11. des.)	kr	30 000
4. Erstatning for betalte kostnader blikkenslager (Fakturabilag)	kr	152 125
5. Erstatning for avvik takhøyde i boenhet underetasje (i hht overnevnte takst)	kr	100 000
6. Erstatning for tapt leie utleieleilighet (4 måneder 01.12.13 – 31.03.14)	kr	68 000
7. Prisavslag for manglende kontraktsmessig ytelse – byggeledelse og KS-kontroll (i hht opplysninger tilsva)	kr	50 000
8. Erstatning for kostnader til fagkyndig bistand (i hht bilag)	kr	143 043
	Sum:	kr 933 168
Fradrag for kompensasjon gitt og hensyntatt i entreprenørens påstandsbetøp i klagen for Boligtvistnemnda, i hht endringsskjema datert 12.06.14		
• Tapt husleie 2 uker	kr	7 500
• Utgifter OPAK	kr	30 340
		kr 37 840
	Motkrav:	kr 895 328

Forbrukerne anfører at de har rett til å holde tilbake 5 % av kontraktsummen, dvs kr 171 750, dersom det ikke stilles kontraktsmessig garanti i garantiperioden, jfr buofl § 12. Et mottatt garantidokumentet hevdes feiladressert. Forventer nytt tilsendt.

Nettokravet mot entreprenøren opplyses med dette å være:

Vårt motkrav:	kr	895 328
+ tilbakehold i garantitiden (tilsvarende 5 % garanti)	kr	171 750
	=	kr 1 067 078
- Rest kontraktbetøp:	kr	301 857
	Vårt nettokrav:	kr 765 221

Overnevnte betøp knyttet til garanti frafalles i tilsva 16. januar 2015, slik at nettokravet dermed blir kr 593 471.

Forbrukerne anfører at entreprenøren har stilt følgende betingelser for gjennomføring av gjenstående aksepterte utbedringsarbeider:

- at de først må betale kr 191 932 av den tilbakeholdte siste 10 % av kontraktbetøpet
- at de må redusere sitt krav på dekning av kostnader til fagkyndig bistand til kr 30 340
- at de må redusere sitt krav på tapt husleie til kun 2 uker til kr 7 500

- h. at de må godta entreprenørens oppfatning av hva som gjenstår av mangler, og dermed fraskrive seg retten til å kreve utbedring/kompensasjon for en rekke av de øvrige feil og mangler som er avdekket av de fagkyndige

De anføres at entreprenøren har miste sin utbedringsrett.

Kommunen utsteder ferdigattest for hele tiltaket 27. august 2014.

Boligtvistnemnda vil etter dette behandle følgende forhold:

1. Hvorvidt entreprenøren har tapt sin utbedringsrett
2. Feilmontert ytterkledning
3. Manglende beslag på vannbrett
4. Blikkenslagerarbeid gesimser
5. Avvik monterte innerdører
6. For lav romhøyde/takhøyde i utleieleilighet
7. Mangelfull trekk i peis – krav om vifte
8. Skjevhet innvendig hjørne kjøkken
9. Skjevhet hjørne vaskerom
10. Svikt i parkett
11. Skjev ytterdør kjøkken
12. Nedbøyning vinduskarm stue og underetasje
13. Stygge avslutninger rundt inngangsdører og vinduer
14. Feil slagretning vinduer
15. Skjev vegg toalettrom
16. Mangel terskel balkongdør 2. etg.
17. Mangler parkett soverom 2. etg.
18. Skjev vegg stue
19. Dokumentasjon knyttet til avkuttet grunnmur
20. Dokumentasjon for fuktmålinger
21. Tapt inntekt utleieleilighet
22. Utgift fagkyndig bistand
23. Kompensasjon for manglende byggeledelse og KS-kontroll

2.1 Hvorvidt entreprenørens utbedringsrett er tapt

2.1.1 Partenes anførsler

Partene er uenige om entreprenøren hadde rett til midlertidig å stanse sine utbedringsarbeider etter befaring 21. mars 2014, og om stansen medførte tap av videre utbedringsrett, jfr buofl § 32 tredje ledd om at feil og mangler skal utbedres innen rimelig tid. Forbrukerne anfører at entreprenøren ikke hadde rettmessig grunn til å stille de betingelsene han fremsatte 9. april 2014 for fortsatt utbedring av feil og mangler. Disse var at:

- Vedlagt endringsskjema/kostnadsoppsett aksepteres. Denne er justert etter hvilke kostnader vi mener gjenstår
- Nedkvittert beløp i hht endringsskjema kr 191 932 inkl mva er innbetalt på vår konto
- Bekreftelse på at resterende tilbakeholdt beløp blir betalt når postene 61-67 i endringsskjema er utbedret
(ingen slike poster der)

Forbrukerne påpeker at de ga beskjed om at dette ikke ble akseptert i e-post 15. april 2014. De viser også til at det i innkallingen til overtakelsesforretning, datert 23. oktober 2013, opplyses at utbedring av feil og mangler skal skje innen 14 dager, samt en rekke frister fremsatt av dem for ferdigstillelse, en av disse til 12. desember 2013, uten at denne ble overholdt.

Forbrukerne anføres at deres betalingsplikt ikke inntreffer før entreprenøren har levert en fullstendig og kontraktmessig ytelse, og at de således hadde nødvendig hjemmel for tilbakeholdelse av vederlag, også i hht kontraktens pkt 13. Kostnadene knyttet til nødvendige utbedringer av feil og mangler, samt økonomisk tap, hevdes vesentlig å overstige det beløp entreprenøren krevde utbetalt i hht endringsskjemaet datert 9. april 2014, stort kr 191 932. (Endret til kr 204 932 i skjema datert 12. juni 2014)

Entreprenøren påpeker i tilsvaret 5. september 2014 at han ikke hadde, eller har avslått, å utføre gjenstående mangler, men at han ikke vil fortsette sine arbeider før forbrukerne har betalt utestående, fratrullet aksepterte beløp for tilbakeholdelse, oppgitt i overnevnte endringsskjema.

2.1.2 Nemndas synspunkter

Det fremgår at entreprenøren utførte utbedringsarbeider i tiden frem til befaringen 21. mars 2014, men at forbrukerne og deres fagkyndig fra OPAK enten ikke aksepterte resultatet, eller entreprenørens syn på hvorvidt det forelå en berettiget reklamasjon eller ei, nedfelt i rapporten fra entreprenørens engasjerte fagperson.

Bustadoppføringslova har i § 56 en egen regel om entreprenørens stansingsrett. Bestemmelsen er imidlertid myntet på situasjonen før overtakelse siden det her snakkes om at forbrukeren ikke har betalt «avtalt avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag». Hvorledes situasjonen skal bedømmes når det gjelder reklamasjonsarbeider, må dermed bero på alminnelige prinsipper for betaling og stansingsrett.

Utgangspunktet må tas i at en forbruker normalt har plikt til å utbetale tilbakeholdt beløp når en mangel er utbedret. Da har ikke lenger forbrukeren behov for å sikre at kravet blir dekt, jf regelen om tilbakeholdsrett i buofl § 31. Hvis det er flere mangler som rettes suksessivt, synes det nærliggende å si at grunnlaget for tilbakeholdsretten også gradvis opphører, det vil si at entreprenøren har krav på utbetaling etter hvert som retting gjennomføres. Dette forutsetter likevel at det dreier seg om klart atskilte mangler hvor det er naturlig å foreta en isolert bedømmelse av hvert enkelt tilfelle. Hvis forbrukeren nekter å utbetale i tråd med dette, foreligger et betalingsmislighold som entreprenøren kan møte med en stansingsrett etter analogi av buofl § 56. Etter alminnelige prinsipper må det likevel dreie seg om et betalingsmislighold av en viss størrelse. I denne forbindelse skal det særlig påpekes at Høyesterett har innvilget en forbruker et ikke ubetydelig slingringsmonn når det gjelder størrelsen på det tilbakeholdte beløpet. I tillegg må forbrukeren ha fått et forhåndsvarsel om stansing.

I forliggende sak er det sentrale spørsmålet om forbrukeren på stansingstidspunktet holdt tilbake klart mer enn det han hadde rett til etter buofl § 31.

Nemnden har tidligere slått fast at forbrukeren har holdt tilbake 208 418 kroner. Dersom det legges til grunn at gjenstående reklamasjonsarbeider er de samme som det nå er reist tvist om for klagenemnda, vil avgjørelsen av tvistepunktene nedenfor være bestemmende for entreprenørens tilbakeholdsrett. Som det vil komme fram av nemndas standpunkt til disse tvistene, gis forbrukeren medhold i krav på vesentlig mer enn tilbakeholdt beløp. Dermed forelå det intet betalingsmislighold fra forbrukeren og heller ikke noe stansingsgrunnlag for entreprenøren.

Det følger av buofl § 32 tredje ledd at retting skal skje innen rimelig tid. På grunn av entreprenørens stansing av utbedringene er denne fristen oversittet. Forbrukerne kan dermed kreve prisavslag i stedet for retting, jf buofl § 33. I det følgende vil derfor samtlige av forbrukernes krav gå ut på prisavslaget forutsatt at nemnda finner at det foreligger mangler.

Til tross for dette er det bare nødvendige utgifter som en forbruker kan belaste entreprenøren med. I enkelte av de tvistene som drøftes nedenfor, finner nemnda at det ville være helt uhensiktsmessig ikke å tillate at entreprenøren foretar justeringer mv.

2.2 Feilmontert ytterkledning

2.2.1 Partenes anførsler

Partene er enige om at det foreligger mangel ved at skruene som er benyttet til feste av utvendig panel er skudd for langt inn. Forbrukerne opplyser at det dreier seg om ca 4 300 skruer. Største dybde på hull er av NTI målt til 6,3 mm. Partene er også enige om at panelet kan utbedres ved at hullene tettes med linoljekitt eller akrylmasse.

Forbrukerne anfører, jfr overstående pkt 2.1.1, at entreprenøren har mistet sin utbedringsrett, og at utbedringsarbeidet således kan utføres av andre for deres regning, etter mottak av økonomisk kompensasjon fra entreprenøren. De opplyser 13. november 2014 at de har engasjert et malerfirma til å foreta arbeidet til våren, basert på et tilbud stort kr 122 500 datert 10. april 2014, opprinnelig innhentet av entreprenøren. Beløpet kreves. I tillegg kreves kr 30 000 for fremtidig økt vedlikeholdsbehov og nedsatt levetid for kledningen i hht et anslag gitt av OPAK 11. april 2014 der ekstrakostnadene med vedlikehold anslås til kr 20 – 30 000. Det vises også til en uttalelse fra Sintef Byggforsk 14. mars 2014 samt diverse andre faguttalelser.

Entreprenøren opplyser at han fant det overnevnte tilbudet fra malerfirmaet for høyt. Derfor krever han selv å få anledning til å utføre arbeidene til selvkost. Alternativt er han villig til å gi prisavslag stort kr 40 000 for forholdet. Han bestrider at den utvendige kledningen vil ha nedsatt levetid etter utbedring med tetting av skruehull ved å vise til samme e-post som forbrukerne viser til fra Sintef Byggforsk datert 14. mars 2014, og at det der bl.a. opplyses at:

Normalt vil det være andre forhold ved kledningen som over tid forringer den raskere enn kitting/fuging

Entreprenøren opplyser for øvrig at kledningen enkelte steder er avsluttet for nær bakken, men dette hevdes ubestridt å skyldes fyllmasser utlagt av forbrukernes graveentreprenør. Dermed avslås forbrukernes krav om kompensasjon for økt vedlikehold og nedsatt levetid.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Det vises til nemndas vedtak i pkt 2.1.2 om at entreprenøren har mistet sin utbedringsrett, jfr buofl § 32 tredje ledd. Nemnda kommer dermed til at entreprenøren selv skal gi prisavslag tilsvarende innhentet pris for utbedring stor kr 122 500. Forbrukerne har ikke i tilstrekkelig grad sannsynliggjort at kledningen vil ha kortere levertid enn normalt etter utbedringen, forutsatt at den utsettes for et normalt og anbefalt vedlikehold med hensyn til overflatebehandling og hyppighet. Heller ikke omfanget av selve vedlikeholdsarbeidet anses å ville overstige det normale. Forbrukerne gis således ikke medhold i kravet om prisavslag for disse forholdene.

2.3 Beslag på vannbrett

2.3.1 Partenes anførsler

Det er levert ubehandlede vannbrett i tre under vinduene. Forbrukerne anfører at vannbrett i uimpregnert tre uten beslag utgjør en mangel og avviker fra krav og forventning. De viser til en innhentet rapport fra OPAK, datert 6. januar 2014. Der vises det til et gjengitt byggdetaljblad fra Sintef Byggforsk som anviser beslag på vannbrett av tre. Forbrukerne viser også til en innhentet rapport fra NTI, der det bl.a. anføres at levert løsning ikke er i hht teknisk byggeforskrift TEK10. Det påpekes for øvrig at boligen er bygget uten takutstikk, og at dette utsetter fasadene for større fuktbelastning enn normalt.

Det anføres videre at entreprenøren flere ganger har opplyst at det vil bli montert beslag, med referanse til e-poster fra 6. og 11. desember 2013. Forbrukerne viser også til entreprenørens takstmann som i referatet etter befaringen 30. januar 2014 skriver at entreprenøren aksepterer forbrukernes krav om å få holde tilbake et beløp stort kr 40 000 for forholdet i hht OPAK sin kostnadsoppstilling i rapport fra 7. februar 2014. Forbrukerne krever å få dekket kostnadene med montering av beslag, og at utførelsen skal være preakseptert i hht anbefaling fra Sintef Byggforsk, gjengitt i overnevnte OPAK-rapport. De viser til innhentet tilbud fra blikkenslager datert 12. mai 2014, der kostnaden med å "*målt, produsere og montere beslag under alle vinduer, inkl nedføring/tilpassing av bord og lift*" er oppgitt til kr 28 600 ekskl mva, dvs kr 35 750 inkl mva. Forbrukerne opplyser at de aksepterte tilbudet og at arbeidet allerede er utført. Dermed krever de utgiften dekket av entreprenøren.

Entreprenøren viser til at han sendte e-post til forbrukerne 9. april 2014, og der han redegjør for et punkt i et mottatt brev fra overnevnte blikkenslager. (*Ikke fremlagt for nemnda*) Det opplyses at blikkenslageren ønsket en 10 mm glippe mellom vindu og sålebenkbeslag (vannbrettbeslag). Entreprenøren opplyser at det ikke lot seg gjøre å kombinere en slik glippe med den type vannbrett som er montert, og at den beskrevne utbedringsmetoden derfor ikke kunne aksepteres. Han opplyser imidlertid at han er villig til likevel å montere beslag (direkte) på eksisterende vannbord (åpenbart uten overnevnte glippe), eller å gi en økonomisk kompensasjon stor kr 13 000 inkl mva, men at tilbudet forutsetter at det oppnås "*enighet på alle punkter*". Skjer ikke det, og saken eventuelt kommer opp i Boligtvistnemnda opplyses det at tilbudet ikke gjelder.

Entreprenøren anfører videre at han ikke har sagt seg enig i OPAK sin vurdering om at vannbrett i ubehandlet tre må dekkes av beslag. Han viser til uttalelser fra sin takstmann og fra kledningsleverandøren og anfører at vannbrett uten beslag har vært en del av den norske byggeskikken i alle tiden. Erfaringsmessig hevder han at vannbrettene holder seg fine tiår etter tiår med normalt vedlikehold, og at vannbrett av tre (uten beslag) er mest vanlig på Vestlandet der firmaets hovedkontor befinner seg, og løsningen benyttes i over 75 % av alle tilfeller med godt resultat. (*Angjeldende bolig er bygget i Oslo-området*). Det opplyses dessuten at valget av typen vannbrett vurderes ut fra estetiske forhold. Å hevde at vannbrett i tre ikke fungerer betegnes som "*historieløst*". Entreprenøren opplyser at han tidligere benyttet impregnert trevirke, men at dette ble kuttet ut til fordel for bleikt (ubehandlet) pga et ofte høyt vanninnhold i det impregnerte, som det tok lang tid å tørke ut. Dessuten anføres det at uttørkingen medførte uheldige sprekker og vridninger som utgjorde en risiko for motfall. Entreprenøren viser dessuten til en vedlagt plansje fra vindusleverandøren som angir "*monteringsideer*" der han opplyser at han har valgt "*løsning nr. 2*". (*Viser vannbrett uten beslag*) Teknisk byggeforskrift (TEK10) hevdes ikke å kreve beslag. Dette hevdes også bekreftet av kledningsleverandøren og det blikkenslagerfirmaet som ga pris på utbedring til forbrukerne. Dermed anføres det at det ikke foreligger mangel.

2.3.2 Nemndas synspunkter

TEK10 har ingen bestemmelse som konkret krever beslag montert under vinduer. Heller ikke i veiledningen til forskriften omtales beslag, selv om det der anbefales at man følger anvisningene fra Sintef Byggforsk. Selv om Sintef Byggforsk, NTI og andre uttaler at en løsning med beslag teknisk sett vil være bedre og mer holdbar enn en i tre, så betyr ikke det at vannbrett i tre ikke må aksepteres som forskriftsmessig. Det gjelder selv om treverket leveres ubehandlet (bleikt). På Vestlandet har man lang praksis med bruk av vannbrett i tre uten beslag, og løsningen må anses som tilstrekkelig preakseptert til å dekke tilsiktet funksjon. Selv om angjeldende bolig er bygget uten takutstikk, vil den uansett utsettes for mindre slagregn enn en gjennomsnittsbolig på Vestlandet. Nemnda kommer til at manglende beslag eller trykkimpregnering ikke utgjør noen mangel. Forbrukerne gis således ikke medhold.

2.4 Beslag på gesimser

2.4.1 Partenes anførsler

Partene er enige om at det opprinnelig utførte blikkenslagerarbeidet på gesimser ikke var fagmessig utført, og at det skulle gjøres om igjen. Vurderingen ble i første omgang gjort av OPAK slik det fremgår av en rapport datert 7. februar 2014. I tilsvarende 15. august 2014 opplyser forbrukerne at de oppfattet entreprenøren dit hen at han aksepterte at utbedringen skulle skje i hht den metoden OPAK foreslo. De opplyser at overnevnte blikkenslageren er engasjert til å utføre arbeidet som nå pågår. I blikkenslagerens tilbud fra 12. mai 2014 er arbeidet med nye gesimsbeslag etc prissatt til kr 93 100 ekskl mva, dvs kr 116 375 inkl mva. Kostnaden kreves dekket av entreprenøren.

Entreprenøren hevder at han hadde rett til selv å få stå for utbedringsarbeidet, og selv velge blikkenslager. Han erkjenner imidlertid at det var inngått en avtale om at arbeidet skulle utføres i hht beskrivelsen fra OPAK, og at OPAK skulle godkjenne utbedringen i ettertid. I tilsvarende fra 8. desember 2014 må entreprenøren forstås dit hen at han mener forbrukernes valg av egen blikkenslager førte til ekstra høye kostnader fordi blikkenslageren utførte mer arbeid enn nødvendig. Årsaken antas å være at han krevde dette for å påta seg ansvaret for et godt sluttresultat.

Dette bestrides imidlertid av forbrukerne som hevder at blikkenslageren ikke utførte mer enn det som var fagmessig nødvendig for å oppnå et akseptabelt resultat i henhold til en omforent fremgangsmåte utarbeidet av blikkenslageren og OPAK. For øvrig opplyses det at blikkenslagerens tilbud på forhånd ble kvalitetssikret av OPAK.

Forbrukerne bestrider uansett entreprenørens utbedringsrett ved å vise til hans anførte uakseptable fremsatte betingelser for fortsatt utbedring av feil og mangler, opplyst i e-post fra 9. april 2014.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Nemnda har i pkt 2.1.2 konkludert med at entreprenøren har mistet sin utbedringsrett. Forbrukeren er dermed berettiget til å kreve prisavslag tilsvarende det det har kostet ham å få utbedret mangelen.

Forbrukeren har betalt kr 116 375 inkl mva for retting av mangelen, og dette utgjør dermed prisavslaget.

2.5 Avvik monterte innerdører

2.5.1 Partenes anførsler

Forbrukerne viser til flere reklamasjoner under foretatte befaringer, vedrørende ikke fagmessig monterte innerdører. De anfører at dørene er skjevt montert, at de glir opp, at de skraper, og ikke kan lukkes på normal måte. Det vises til at forholdene bekreftes av OPAK og av engasjert takstmann i rapport fra 12. november 2014. I tilsvaret fra 9. januar 2015 krever de at forholdet rettes.

Entreprenøren anfører at det er normalt å måtte foreta enkelte etterjusteringer av dører under ett-årsbefaringen. I tilsvaret fra 12. januar 2015 opplyser han at han da vil se på forholdet, og vurdere justeringsbehovet.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at entreprenøren opplyser at han vil foreta justering av dører i forbindelse med ett-årsbefaringen, dersom dette viser seg nødvendig. Det vises til at partene i pkt 3 i *"Vedlegg til kontrakt"* avtalte at:

Kjøper og Selger er enige om at kjøper engasjerer en bygningskyndig kontrollør. Vedkommende skal følge opp byggeprosessen og kontrollere/godkjenne at byggetekniske vilkår er oppfylt før delutbetalinger fra Kjøper til Selger finner sted.

Forbrukerne engasjerte OPAK til oppgaven. Entreprenøren gis anledning til å foreta eventuelle nødvendige justeringer, men han må godta at OPAK skal godkjenne sluttresultatet dersom forbrukerne ønsker det.

2.6 For lav romhøyde/takhøyde i utleieleilighet

2.6.1 Partenes anførsler

Forbrukerne oppdager at takhøyden (romhøyde) i hele utleieleiligheten er 233,5 cm, og ikke 240 cm i hht det som hevdes opplyst på tegninger og angitt som krav til høyde i TEK10. De viser til en uttalelse fra en engasjert takstmann som skriver at *"avviket gir eier en oppfatning av lavere bruksverdi samtidig som avviket er vesentlig i forhold til den avtalte leveransen"*. Takstmannen anslår verdiforringelsen til kr 100 000. Dette kreves dermed som prisavslag.

Entreprenøren opplyser ubestridt at han først mottok reklamasjonen i en e-post oversendt 13. mai 2014. Han opplyser videre at han har vurdert forholdet, og kommet til at kompensierende tiltak ikke er nødvendig. I den anledning viser han til et skriv fra Fylkesmannen i angjeldende fylke fra 22. mars 2013, der det anføres å fremgå at en noe lavere romhøyde enn 2,4 m, sett i lys av en leilighets utforming, romstørrelse og lysforhold totalt sett, vil tilfredsstille forskriftens funksjonskrav *"fullt ut"*. Uansett anføres det at det er reklamert for sent siden det er mer enn 3 måneder siden leiligheten ble overtatt 30. januar 2014. Entreprenøren påpeker at det ikke dreier seg om noen skjult mangel, og at det ble foretatt en omfattende gjennomgang av leiligheten ved overtakelsen, der forbrukerne benyttet seg av sakkyndig hjelp. Dessuten viser han til at han sendte avviksmelding til kommunen vedrørende forholdet, datert 28. mai 2014, og at kommunen ga ferdigattest for hele tiltaket 27. august 2014. Årsaken til avviket fra 2,4 m opplyses å være at det i prosjekteringen ikke ble tatt hensyn til at det skulle monteres lydhimling med 2 lag gips, samt lydbøyler og lekter, og at det i tillegg ble foretatt en avretting av gulv i etterkant.

2.6.2 Nemndas synspunkter

Nemnda velger først å vurdere om det er reklamert i tide. Det følger av buofl § 30 første ledd at en forbruker mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke reklamerer innen rimelig tid etter at mangelen ble eller burde ha blitt oppdaget. Dersom det er avholdt overtakelsesforretning, og mangelen ble eller burde blitt oppdaget da, må det reklameres så

snart råd er. Nemnda kommer i dette tilfellet til at den reduserte romhøyden ikke enkelt kunne eller burde vært oppdaget av forbrukerne og deres fagperson allerede ved overtakelsen. Det kan heller ikke stilles opp noe krav om at forbrukerne i ettertid skal foreta målinger av bebyggelsens ulike elementer uten at det foreligger mistanke om avvik fra avtalen. Reklamasjonen skjedde 3 ½ måned etter overtakelse av utleieenheten. I foreliggende sak er dette tidsnok. Nemnda vil i tillegg bemerke at entreprenøren må ha kjent til den reduserte romhøyden uten å orientere forbrukerne om forholdet. I et slikt tilfelle gjelder uansett ikke reklamasjonsreglene i buofl.

Forbrukeren har dermed krav på prisavslag etter buofl § 33. Siden takhøyden ikke kan rettes, skal prisavslaget settes lik den verdireduksjonen som mangelen må antas å medføre. På et skjønnsmessig grunnlag finner nemnden at prisavslaget skal settes til kr 30 000.

2.7 Mangelfull trekk i peis – krav om vifte

2.7.1 Partenes anførsler

Forbrukerne opplyser at peisen ikke fungerer tilfredsstillende. De viser til at de opplever stor sotdannelse på glasset på døra ved bruk, og antar at det skyldes utilstrekkelig trekk. De opplyser at en peismontør har anvist at eneste løsning er at det monteres en vifte på pipa på taket. Forbrukerne anfører at entreprenøren under en befaring 30. januar 2014 erkjente at dette var et kjent problem som løses med vifte. De hevder at entreprenøren har ansvaret som ansvarlig prosjekterende, og at han skulle tatt hensyn til forholdet under prosjekteringen. Vifte kreves montert, eller kostnaden dekket. Det oppgis ikke noe beløp.

Entreprenøren opplyser at soting vanligvis kommer av manglende varme(trekk) under fyring. Han påpeker at boliger bygget i hht TEK10 er spesielt tette, og erkjenner at det kan føre til at det ikke komme tilstrekkelig luft til ildstedet til å oppnå nødvendig varme. Han påpeker derfor at forbrukerne må sørge for at det luftes nok under fyring, eller at de alternativt kan montere ei vifte på pipa. Påstanden om ansvar og kravet om dekking av kostnader til vifte avvises.

2.7.2 Nemndas synspunkter

Nemnda er kjent med at nye boliger bygget i hht TEK10 ofte er vesentlig tettere enn forskriftens minimumskrav, og at dette i enkelte tilfeller medfører problemer med tilstrekkelig luft til ildsted. Erfaringsmessig kan styrken på pipeavtrekket også påvirkes av topografien på tomte, uten at man lett på forhånd kan avgjøre om denne vil få noen betydning. Også selve bruken av ildstedet og innstillingen med hensyn til åpning for trekk spiller inn. Erfaringsmessig løses dette ved at brukerne selv finner frem til prosedyrer som fungerer, f.eks. ved å sørge for tilstrekkelig luft inn i boenheten via ventiler i ytterkonstruksjonen, eller/og ved å montere en avtrekksvifte på pipa, men selv med en vifte på pipa må det sørges for nok lufttilførsel av luft.

Nemnda kommer til at det ikke er tilstrekkelig sannsynliggjort at det foreligger noen mangel med entreprenørens ytelse. Forbrukerne gis derfor ikke medhold.

2.8 Skjevhet innvendig hjørne kjøkken

2.8.1 Partenes anførsler

Forbrukerne hevder at OPAK har målt et vinkelavvik i et hjørne i kjøkkenet til 15 mm over en lengde på 1 m, mens toleansekravet opplyses å være 3 mm. Det vises til at OPAK har beregnet utbedringskostnaden til kr 15 000, men at den også har med etablering av en anført manglende inspeksjonsluke for utekran i samme område. I tilsvaret fra 16. januar 2015 reduseres kravet til kr 4 000, forutsatt at dette tas hensyn i sluttoppgjøret.

Entreprenøren erkjenner skjevheten og tilbyr prisavslag stort kr 4 000.

2.8.2 Nemndas synspunkt

Det forutsettes at entreprenøren i sluttoppgjøret gir prisavslag stort kr 4 000 for skjevheten i kjøkkenhjørnet, og at beløpet også skal dekke forholdet med anført manglende inspeksjonsluke for utekran.

2.9 Skjevhet hjørne vaskerom

2.9.1 Partenes anførsler

Forbrukerne anfører at det er et skjevt hjørne i vaskerom i 1. etg, identisk med overnevnte skjevhet i kjøkkenet. Vinkelavviket opplyses målt av OPAK til 15 mm over lengde 1 m, mens toleransekravet hevdes å være ± 3 mm. I et notat utarbeidet av forbrukerne etter befaring 21. mars 2014 fremgår det at entreprenøren har forsøkt å utbedre forholdet, men at resultatet ikke ble vellykket. Forbrukerne krever i tilsvaret 15. august 2014 at entreprenøren gir en kompensasjon stor kr 15 000 for forholdet.

Entreprenøren avviser kravet, senest i tilsvaret 9. januar 2015. I en rapport fra hans takstmann, skrevet 6. mars 2014 etter befaring 30. januar, erkjennes det at veggen er skjev men at "*avviket aksepteres*". Slik aksept bestrides imidlertid av forbrukerne.

2.9.2 Nemndas synspunkter

Det legges til grunn at entreprenørens takstmann erkjenner at det foreligger en skjevhet, mens partene er uenige om hvorvidt denne ble akseptert eller ei ved befaringen 30. januar 2014. Uklarheten må etter nemndas vurdering gå ut over entreprenøren som den profesjonelle part. Skjevheten er opplyst å være like stor som den i kjøkkenet, der forbrukerne ble tilbudt og til sist godtok en kompensasjon stor kr 4 000. Nemnda vurderer imidlertid en skjevhet i et vaskerom som mindre vesentlig enn en skjevhet i et kjøkken, og kommer til at entreprenøren skal gi en kompensasjon skjønnsmessig fastsatt til kr 4 000.

2.10 Svikt i parkett

2.10.1 Partenes anførsler

Etter befaring 21. mars 2014 opplyser forbrukerne at de opplever "svikt/synk" i parkettgulv i 2. etasje. Forholdet opplyses å oppstå der det plasseres tyngre møbler som f.eks. bokhyller eller garderobeskap. I underetasjen opplyses det å være ca 5 – 6 mm gliper mot alle vegger, mens det utenfor en dør til soverom i 2. etasje opplyses å være knirk.

Forbrukerne opplyser i tilsvaret 15. august 2014 at de har konstatert økende svikt i parkett under tilnærmet alle gulvlistene, et forhold også påpekt av OPAK i deres rapport datert 28. mai 2014. De fremsetter krav om utbedring. I tilsvaret fra 13. november 2014 viser de til en engasjert takstmann som i sin rapport fra 12. november skriver at forholdet "*skyldes at undergulvet ikke har tilstrekkelig planhet i forhold til parkettens krav til underlaget*". Han anser imidlertid at det dreier seg om forhold som *ikke* rettes. I tilsvaret 9. januar 2015 krever forbrukerne kompensasjon.

Entreprenøren anfører i sin kommentar at forholdet ikke er påpekt tidligere. Han forklarer at noe svikt kan oppstå fordi det er lagt et flytende gulv på et underlag av 3 mm polyuretan. Dessuten påpekes det at trevirke vil bevege seg noe i forhold til temperatursvingninger og luftfuktighet. Han opplyser imidlertid at han vil se på forhold ved ett-årsbefaringen, og at det

39. 2 vinduer har feil slagretning

Partene avholder befaring i underetasjen 22. november, også nå sammen med OPAK. I protokollen listes det opp 40 forhold. Forhold som berører de nemnda skal behandle:

- 2. Yttervegg i stue er 9 mm ut av lodd. Dette er 3 mm over toleransegrensen
- 25. Kjøkkenvegg + hjørne mot bader ikke pen og må sparkles, pusses og males ferdig
- 27. Justere vindu stue
- 35. Uløst problem med pipeløsning, samt generelt en del mangler som gjør at leiligheten ikke er klar for utleie gjør at kunde ikke kan overta. Overtagelsen er utsatt 2 uker til fredag 6. desember

I en tabell har entreprenøren og forbrukerne gitt sine kommentarer til overstående:

Pkt.nr.	Entreprenøren	Forbrukerne
2	1 års befaring som avtalt, sjekker da	ok
25	ok	Kompensasjon
27	Fremdeles noe treg. Ses på 1 års befaringen, servicemann	1 års befaring
35	ok	ok

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 26. november 2013 der han viser til pkt 35 overfor vedrørende utleieleiligheten. Han vedlegger et utkast til protokoll for overtakelse av denne, (*ikke fremlagt for nemnda*) og opplyser at en peisløsning skal være klar til 5. desember slik at de kan overta kjelleretasjen da, til tross for at det hevdes at man 22. november snakket om at gjenstående forhold skulle være utbedret til 12. desember. Det opplyses at dette også er avtalt frist for utbedringer i 1. og 2. etasje.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 6. desember 2013 der han opplyser at han skal få ettermontert blikk (beslag) på vannbrett. Han opplyser samtidig at han venter på dokumentasjon fra den byggtekniske konsulenten som uttalte seg om kapping av grunnmur.

Entreprenøren har åpenbart tatt kontakt med produksjefen i det firmaet som leverte vannbrett og utvendig kledning til boligen, med spørsmål om det er krav til impregnerte materialer i vannbrett av tre. Produksjefen svarer i e-post 9. desember 2013 at det ikke foreligger et slikt krav, og at en god løsning og en god overflatebehandling vil gjøre at et i utgangspunktet bleikt vannbord teknisk og estetisk sett vil holde like lenge, om ikke lengre, enn impregnert tre. Det påpekes imidlertid at malingsfilmen må passes ekstra godt på med vedlikehold av denne. Samtidig vises det til at treverk krymper og sveller, avhengig av værpåvirkninger, og at dette må tas hensyn til.

I e-post til forbrukerne 11. desember 2013 opplyser entreprenøren at han skal sørge for montering av blikk (beslag) på vannbrettene.

Forbrukerne skriver til en malingsprodusent 12. desember 2013 og forklarer problemet med at skruene i ytterkledninger er skrudd for langt inn. Det vises til telefonsamtale samme dag. Forbrukerne opplyser at overnevnte kledningsleverandør anviser at skruehodene skal flukt med kledningsoverflaten. Det opplyses at huset er 8 meter høyt, og har flatt tak uten overbygg som kan skjerme kledningen mot vær og vind. Entreprenøren hevdes å ha opplyst at det er tilstrekkelig å ha maling i skruehullene, og at det ikke vil medføre fremtidige problemer, men dette bestrides med henvisning til OPAK sin uttalelse, samt uttalelser fra kledningsleverandøren og malingsprodusenten. Det anmodes om at produsenten bekrefter at maling ikke er en tilfredsstillende løsning, og ikke vil hindre at vann/fukt legger seg i hullene. Det samme gjelder for eventuell behandling i form av sparkling i hullene eller annen påføring

da ikke er unormalt at f.eks. gulvlister "bankes" ned mot gulvet. Forbrukernes krav om kompensasjon avvises imidlertid både i tilsvaret fra 5. september 2014 og 12. januar 2015.

2.10.2 Nemndas synspunkter

En viss svikt i parkett ved belastning må aksepteres på grunn av de typer parkettunderlag som normalt benyttes. Svikt vil også oppstå dersom undergulvet ikke er tilstrekkelig plant, men det er ikke fremlagt noe som tilsier at det er foretatt noen nærmere undersøkelser i angjeldende tilfelle som beviser at så er tilfelle, tross takstmannens utsagn. Det er heller ikke opplyst om gulvene ble kontrollert ved ferdigbefaringene. Standardens toleransekrav (NS 3420) gjelder i utgangspunktet kun på overleveringstidspunktet for boligen, og da på ubelastede konstruksjoner. Ujevnheter eller skjevheter som oppstår senere f.eks. pga uttørking og krymp fanges ikke opp av standardens krav.

Forholdet med oppståtte gliper mellom fotlister og parkett utgjør ikke uten videre mangler, da det alltid må påregnes at slike kan oppstå når trematerialene tørker. Glipene lar seg enkelt tette, noe som normalt gjøres ved ett-årsbefaringen. Nemnda har ikke tilstrekkelig informasjon til å uttale seg om anført knirk og om den utgjør en mangel eller ei. Forbrukerne krever uansett kompensasjon fremfor retting. For å bidra til en enkel løsning kommer nemnda til at entreprenøren skal gi et prisavslag skjønnsmessig fastsatt til kr 5 000.

2.11 Skjev ytterdør kjøkken

2.11.1 Partenes anførsler

I tilsvaret 15. august 2014 opplyser forbrukerne at en ytterdør fra kjøkkenet fortsatt er skjev og at en påvist glippe ved overtakelsen har utvidet seg. Forholdet kreves utbedret. I tilsvaret fra 13. november 2014 anføres det at entreprenøren har erkjent at kjøkkendøra og terrassedører i 2. etg. er feilmontert, og at forholdet skal utbedres. De viser imidlertid til entreprenørens stilte vilkår for oppstart arbeid, og deres anførsel om at han har mistet sin utbedringsrett. Dermed krever de å få dekket kostnaden med å få forholdet utbedret. I tilsvaret 9. januar 2015 kreves imidlertid retting.

Entreprenøren opplyser i tilsvaret fra 5. september 2014 at justering foretas ved ett-årsbefaringen, mens han i tilsvaret fra 12. januar 2015 presiserer at behovet vurderes da.

2.11.2 Nemndas synspunkter

Nemnda kommer til at forbrukerne må akseptere at behovet for justeringer foretas ved ett-årsbefaringen. Entreprenøren gis da anledning til å foretar eventuell nødvendig justering eller på annen måte sørger for utbedring.

2.12 Nedbøyning vinduskarm stue og underetasje

2.12.1 Partenes anførsler

Forbrukerne viser i tilsvaret 15. august 2014 til at det er påvist nedbøyning i vinduskarmer i stue hovedetasje og underetasje. Det vises til at OPAK antar at nedbøyningene skyldes svikt i overdekning - toppsvill. Utbedring kreves.

Entreprenøren erkjenner nedbøyninger, men hevder i tilsvaret fra 5. september 2014 at forholdet ikke skyldes svikt i bærekonstruksjonen. Han antyder at nedbøyningen kan skyldes at selve vinduskarmen ikke har tilstrekkelig styrke til å bære sin egen vekt fordi lengden på karmen er unormalt lang, eller at det er presset inn for mye dyttestry som isolasjon. Det opplyses at vindusleverandørens servicemann besiktiget vinduene 1. september 2014, uten at hans konklusjon oppgis, men det bestrides å foreligge konstruktiv svikt siden en limtretrager

over vinduene hevdes å ha tilstrekkelig styrke. Nedbøyningen anføres å ha oppstått etter overlevering, derfor antar entreprenøren at årsaken er en for svak overkarm. Han foreslår å utbedre ved å forbore, skru karmen på plass, og proppe igjen hull.

Forbrukerne bestrider at forholdet kan skyldes en for svak karm ved å vedlegge en e-post fra vindusleverandøren fra 3. september 2014 der han etter befaring skriver at forholdet skyldes en monteringsfeil.

I tilsvaret fra 9. januar 2015 viser forbrukerne til at entreprenøren har akseptert å utbedre, men at han stilte uakseptable betingelser for start arbeidet. Entreprenøren opplyser i tilsvaret fra 12. januar 2015 at han vil utbedre til selvkost, forutsatt at forbrukerne betaler utestående.

2.12.2 Nemndas synspunkter

Nemnda har overfor kommet til at entreprenøren i utgangspunktet har mistet sin utbedringsrett. Han gis likevel anledning til selv å utføre utbedringen. Frist 1. juli 2015.

2.13 Stygge avslutninger rundt inngangsdører og vinduer

2.13.1 Partenes anførsler

Forbrukerne viser i tilsvaret fra 15. august 2014 at de har reklamert på stygge avslutning av utvendig kledning rundt inngangsdører og vinduer. De viser spesielt til en rapport fra NTI der det opplyses at arbeidet ikke er "*pent utført fagmessig*". Store skruehoder opplyser å være skjemmende, samtidig som en montert lekt på siden gjør at omrammingen ikke fremstår som helhetlig. Det vises til en anført bedre løsning som fremgår i et byggdetaljblad fra Sintef Byggforsk. Forbrukerne krever utbedring.

Utsagnet om manglende fagmessighet gjentas i tilsvaret fra 13. november 2014, der det anføres at uttalelsen fra NTI må anses som tilstrekkelig dokumentasjon. Det vises for øvrig til et utsagn fra en engasjert takstmann som 12. november gir uttrykk for samme syn.

Entreprenøren anfører i tilsvaret 5. september 2014 at den benyttede løsningen passer til boligens arkitektur. Han hevder at uttalen fra NTI må anses som subjektiv og irrelevant, men aksepterer likevel å skifte sidelister på inngangsdørene. Kravet om endring på vinduer avslås. Han viser for øvrig til endringsskjemaet fra 12. juni 2014 der han gir aksept for tilbakeholdelse av kr 4 000 inntil endring er foretatt. Entreprenørens takstmann konkluderer i sin rapport fra 6. mars 2014, etter befaring 30. januar, med at forholdet er "OK".

I tilsvaret fra 9. januar 2015 viser forbrukerne til enigheten om utbedring ved dørene. For manglende utbedring ved vinduer kreves kompensasjon.

Entreprenøren fastholder sin aksept om utbedring ved dører i tilsvaret 12. januar 2015, mens utbedring ved vinduer fortsatt avslås. Han er alternativt villig til å gi kompensasjon begrenset oppad til kr 4 000, betinger innbetaling av utestående beløp i hht endringsskjema.

2.13.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at det er faglig uenighet om utførelsen, og om den kan anses å være tilstrekkelig fagmessig, jfr buofl § 7. Dessuten viser uttalelsene at vurderinger også er basert på skjønn knyttet til arkitektur/design. Nemnda har ikke tilstrekkelig grunnlag til å uttale seg om sistnevnte fagområde, men kommer til at forbrukerne ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at det foreligger mangel vedrørende utførelsen av utvendig omramming rundt

vinduer, jfr buofl § 25. De gis således ikke medhold vedrørende kravet om utbedring der, men det forutsettes at entreprenøren foretar akseptert utbedring ved dører. Frist 1. juli 2015.

2.14 Feil slagretning vinduer

2.14.1 Partenes anførsler

Partene er enige om at 2 lukkevinduer er levert med feil slagretning. Forbrukerne krever økonomisk kompensasjon tilsvarende kostnaden med å rette, uten at kostnaden er oppgitt.

Entreprenøren avviser kravet. Han anfører i tilsvaer fra 5. september 2014 at forbrukerne fikk levert bedre vinduer enn de som opprinnelig var beskrevet i PVC. De leverte er i tre, dekket med en aluminiumkledning. Endringen opplyses å ha skjedd etter avtale med forbrukerne. Entreprenøren opplyser at tilleggskostnaden ble ca kr 38 000 ekskl mva (kr 47 617 inkl mva), men viser til at han aksepterte ikke å belaste forbrukerne denne fordi det kan stilles spørsmålstegn ved om den forhåndsinformasjon de fikk var tilstrekkelig. Han anfører imidlertid at hans aksept må kunne anses som en tilstrekkelig og generøs kompensasjon for de 2 vinduene med feil slagretning. Han hevder dessuten ubestridt at feilen har liten betydning da det dreier seg om vinduer som kun trengs å kunne åpnes helt når de skal vaskes.

Forbrukerne bestrider manglende informasjon. De avviser entreprenørens syn.

2.14.2 Nemndas synspunkter

Partene er enige om at forholdet utgjør en mangel. Forbrukerne har imidlertid ikke bestridt at de 2 vinduene kun skal åpnes når de skal pusses. De har for øvrig ikke opplyst hvilke vinduer det dreier seg om, og hvilke ulemper som har oppstått.

Nemnda viser til forbrukernes e-post til entreprenøren 23. mai 2013 der de ber han presisere om tillegget på kr 38 000 for endrede vinduer er med eller uten mva. De purrer på svar 29. mai, og får 5. juni 2013 opplyst at tillegget blir kr 47 617 inkl mva. De får samtidig beskjed om at det ikke vil bli gitt noen rabatt på dette.

Nemnda velger ikke å gå nærmere inn på om forbrukernes manglende svar på overstående måtte eller i det minste kunne/burde forstås dithen at de aksepterte tillegget.

Selv om det foreligger en mangel, kommer nemnda i dette tilfellet til at forbrukerne ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at den representerer noen ulempe eller verdiforringelse. Den tvilen som kan reises anses uansett kompensert med bedre og mer kostbare vinduer uten tillegg i krevd vederlag. Forbrukerne gis således ikke medhold.

2.15 Skjev vegg toalettrom

2.15.1 Partenes anførsler

Forbrukerne hevder i tilsvaer 15. august 2014 at det er en skjev vegg i toalettrom i 1. etasje.

I tilsvaer henholdsvis 9. og 12. januar 2015 opplyser partene at de er enige om at forholdet skal kompenseres. Forbrukerne krever kr 3 000, mens entreprenøren tilbyr samme beløp som et maksimum.

2.15.2 Nemndas synspunkt

Nemnda kommer skjønnsmessig til at entreprenøren skal kompensere forholdet med kr 3 000.

2.16 Mangel terskel balkongdør 2. etg.

2.16.1 Partenes anførsler

Forbrukerne hevder at det under befaringen 21. mars 2014 var enighet om at det var mangelfull tetting/fuging under terskelen på en balkongdør i 2. etasje. Forholdet ble også påpekt i et utkast til protokoll etter befaring 15. november 2013. I tilsvare 15. august 2014 opplyses det at mangelen ikke er utbedret. Årsaken opplyses igjen å være entreprenørens stopp av arbeider før hans betingelser for gjenopptaking av utbedringsarbeidene var oppfylt.

Entreprenøren opplyser i tilsvare 5. september 2014 at han vil utbedre når utestående beløp er betalt. I tilsvare 12. januar 2015 opplyser han imidlertid at han vil se på forholdet under ett-årsbefaringen, og vurdere behovet for justering da.

2.16.2 Nemndas synspunkter

Nemnda kommer til at forbrukerne må akseptere at forholdet vurderes under ett-årsbefaringen, og at eventuell justering utsettes til da.

2.17 Løs parkettstav soverom 2. etg.

2.17.1 Partenes anførsler

Forbrukerne anfører i tilsvare fra 15. august 2014 at parkett i et soverom i 2. etasje "fliser opp" og at det i tillegg er en parkettstav som er løs. De viser til at det er reklamert på forholdet tidligere, men at entreprenøren ikke fulgt opp. Forholdet med løs stav omtales også i en rapport fra OPAK fra 28. mai 2014) Forbrukerne krever utbedring. I tilsvare 13. november 2014 opplyses det at entreprenøren har akseptert løs parkettstav som mangel, men ikke oppflisingen. For dette kreves kompensasjon i tilsvare fra 9. januar 2015.

I tilsvare fra 5. september 2014 opplyser entreprenøren at denne typen reklamasjoner normalt gjennomgås ved ett-årsbefaringen, men at han ikke vil utføre mer arbeid før utestående beløp er betalt. I tilsvare fra 12. januar 2015 opplyser han at han ikke har sett på forholdet, men at han vil foreta utbedring hvis det foreligger mangel. Betingelsen er igjen at utestående beløp i hht endringsskjema betales. (Kr 204 932)

2.17.2 Nemndas synspunkter

Entreprenøren har ikke bestridt at det er enighet om at løs parkettstav skal festes. Nemnda forutsetter således at så skjer etter ett-årsbefaringen. Når det gjelder oppflisingen så er dette forholdet dårlig opplyst, men nemnda velger å legge vekt på at forbrukernes fagperson fra OPAK ikke nevner noe om dette i sin rapport fra 28. mai 2014. Nemnda kommer følgelig til at forbrukerne ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at det foreligger mangel. De gis således ikke medhold i kravet om kompensasjon.

2.18 Skjev vegg stue underetasje

2.18.1 Partenes anførsler

Forbrukerne anfører i tilsvare fra 15. august 2014 at de flere ganger, bl.a. under befaring 30. januar 2014 og i e-post fra 3. mars, har påpekt at det er en betydelig skjevhet på vegg i stue i underetasjen. De viser til at skjevheten også omtales i en OPAK-rapport fra 28. mai 2014. Der opplyses det å dreie seg om en innvendig lettvegg.

Entreprenøren avviser reklamasjonen i tilsvare 5. september 2014, ved å hevde at dette er et forhold som har oppstått etter overtakelsen, men uten at det er reklamert tidligere. Han hevder at den aktuelle lettveggen aldri var tema under befaringen 30. januar 2014, og anfører at

overnevnte e-post og OPAK-rapport kom etter overtakelsen. Dessuten påpeker han at størrelsen på skjevheten ikke er oppgitt.

Forbrukerne bestrider i tilsvaret 13. november 2014 at det ikke ble reklamert før det tidspunktet entreprenøren hevder, men de anfører at det er irrelevant. Årsaken til skjevheten antas å være vridning eller uttørking. De hevder deres reklamasjonsrett er uavhengig av når forholdet inntraff. I tilsvaret fra 9. januar 2015 kreves kompensasjon.

2.18.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til at det ved befaring 22. november 2014 ble påpekt at det var en skjevhet på 9 mm på en yttervegg i den aktuelle stua, mens det her dreier seg om skjevhet på en innvendig lettvegg. Det er således ikke dokumentert at det ble reklamert allerede ved overtakelsen 30. januar 2014.

Nemnda viser til at den aktuelle standarden NS 3420 som benyttes for toleransekrav kun gjelder ved overtakelsen, og at det i denne opplyses at den ikke tar opp i seg forhold som skyldes uttørking og krymp. Forbrukerne har antydning at uttørking kan være årsaken til skjevheten. En skjevhet oppstått på dette grunnlaget vil ikke utgjøre noen mangel, dersom det ikke kan påvises eller tilstrekkelig sannsynliggjøres at forholdet skyldes en mangel med entreprenørens arbeid. Nemnda kommer til at forbrukerne ikke har sannsynliggjort at så er tilfelle. De gis dermed ikke medhold.

2.19 Dokumentasjon knyttet til avkuttet grunnmur

2.19.1 Partenes anførsler

Forbrukerne viser til at grunnmurselementene til den bakre delen av grunnmuren opprinnelig ble levert 20 cm for høye, og at derfor ble kuttet ned 20 cm. De anfører i tilsvaret fra 15. august 2014 at det er betydelige jord- og steinmasser inntil muren, og at muren buler ut på midten. De erkjenner at entreprenøren har fremlagt en uttalelse fra en fagkyndig konsulent som før muren ble kuttet konkluderte med at dette kunne gjøres uten risiko for svekkelse, men de krever fremlagt de dokumentene vedkommende fikk som grunnlag for uttalelsen, da konsulenten ikke har besiktiget muren.

Entreprenøren avviser kravet i tilsvaret 5. september 2014. Han opplyser at forbrukerne flere ganger har fått overlevert konsulentens uttalelse, første gang før muren ble kappet, uten at de da stilte spørsmålstegn.

Forbrukerne viser på sin side til en e-post fra 6. desember 2013 der entreprenøren opplyser at han fremdeles venter på dokumentasjon fra byggteknisk fagkyndig. De hevder denne trengs for å kunne vurdere om konstruksjonen er mangelfull, siden den ble kappet ned 20 cm, at den buler ut, og er ute av lodd.

2.19.2 Nemndas synspunkter

Nemnda kommer til at konsulentens uttalelse må anses som tilstrekkelig med hensyn til vurdering av nødvendig styrke. Det fremgår at den bl.a. er basert på opplysninger om armering og armeringsføring. Forbrukerne gis således ikke medhold.

2.20 Dokumentasjon for fuktmålinger

2.20.1 Partenes anførsler

Forbrukerne hevder at huset i byggeperioden ble utsatt for betydelige mengder regnvann. Dette anføres å ha resultert i at treverket har vridt seg, og fortsatt gjør det, slik at det fra tid til

annen høres lyder fra konstruksjonen som er i bevegelse. I tilsvaer fra 15. august 2014 krever de fremlagt dokumentasjon fra utførte fuktmålinger som viser at det ble foretatt nødvendige og tilfredsstillende kontroll før konstruksjonene ble lukket.

Entreprenøren opplyser i tilsvaer 5. september 2014 at noe, men unormalt lite, vann kom inn under byggeperioden. Han erkjenner imidlertid at noe montert isolasjon ble våt, men denne hevdes i ettertid fjernet, og bygget tørket ut som opplyst i en e-post til forbrukerne fra august 2013. Entreprenøren vedlegger en signert sjekkliste som viser foretatte kontroller, bl.a. av fukt. Han anfører dessuten at OPAK har boret hull i vegg og målt fuktighet etter ferdigstillelsen av boligen, uten å finne noe. Dermed hevdes det ikke å foreligge grunnlag for å tro at det er for stor fuktighet i konstruksjonene.

Forbrukerne hevder i tilsvaer fra 13. november 2014 at det kom vesentlig mer vann inn enn opplyst av entreprenøren, og at det kan dokumenteres store nedbørsmengder i perioden da konstruksjonen stod åpen. De vedlegger en egen journal fra tidsrommet 19. april til 17. sept. 2013 der de i detalj beskriver sine observasjoner og opplevde hendelser, samt filmopptak. Vedrørende undersøkelsen foretatt av OPAK anføres det at det kun ble boret ett hull ett sted. Dessuten vises til en uttalelse fra engasjert takstmann som i rapport fra 12. november 2014 opplyser at også han registrerte lyder fra bevegelser i konstruksjonen under sin befaring. De krever ytterligere dokumentasjon på at fuktigheten var forsvarlig da konstruksjonene ble lukket, og uttrykker frykt for at fuktighet kan medføre mulige helseskadelige forhold og fremtidige skader på huset.

2.20.2 Nemndas synspunkter

Det er ikke uvanlig at bindingsverk utsettes for relativt store nedbørsmengder i byggeperioden før en bygning lukkes. Erfaringer viser at trevirket ikke tar skader av dette, forutsatt at det tørkes tilstrekkelig før det isoleres og etableres dampspærre. Det fremgår av entreprenørens e-post fra 8. august 2013 at det ble benyttet avfuktere under tørkeprosessen, mens den fremlagte signerte sjekklista viser at fuktigheten ble kontrollert og funnet akseptabel 15. og 29. august. Selv om forbrukerne og deres takstmann melder om lyder fra konstruksjonene, kan ikke det uten videre tas som tegn på at fuktigheten i materialene er/var for høy. Det er forbrukerne som har bevisbyrden for at det foreligger mangel i form av for høy fuktighet, men det er ikke fremlagt noe som tilsier at så er tilfelle. De gis dermed ikke medhold.

2.21 Tapte inntekt utleieleilighet

2.21.1 Partenes anførsler

Forbrukerne hevder at overleveringen av utleieleiligheten skjedde for sent, og at de dermed tapte leieinntekter. I tilsvaer 15. august 2014 viser de til at leiligheten ble forsøkt overlevert 15. november 2013, etter innkalling datert 23. oktober, men at de da nektet å overta pga påviste feil og mangler. Det vises også til at entreprenøren i innkallingen opplyser at eventuelle feil og mangler ville bli utbedret innen 14 dager. Forbrukerne erkjenner at overtakelsen fant sted 30. januar 2014, selv om det også da forelå diverse mangler. I tilsvaer fra 13. november 2014 hevdes det at det pågikk utbedringsarbeider av blikkenslager, tømrere, malere og flislegger helt frem til 26. mars 2014. Forbrukerne viser også til en e-post fra 12. november 2014 fra en ny byggeleder som hadde overtatt ansvaret, der han betegner det som hadde skjedd i underetasjen som en "*parodi*". Dessuten vises det til et brev fra kommunen til entreprenøren fra 4. august 2014 der det fremgår at det ikke foreligger midlertidig brukstillatelse for leiligheten. Dermed anfører forbrukerne at de var avskåret fra utleie inntil ferdigattesten for hele tiltaket forelå 27. august 2014. Det fremsettes krav om

erstatning stor kr 17 000 pr mnd. fra 1. des. 2013 inntil leiligheten kommer på utleie. Pr 15. august 2014 opplyses beløpet å være kr 136 000.

I tilsvaer fra 13. november 2014 reduseres imidlertid tiden for krav til 4 måneder, samtidig som det opplyses at leiligheten nå er utleid for kr 17 000 pr måned. Kravet er dermed kr 68 000.

Entreprenøren avviser kravet i tilsvaer fra 5. september 2014. Han bestrider dessuten at han gjorde forsøk på overlevering allerede 15. november 2013, da overleveringen da kun gjaldt for hovedleiligheten i 1. og 2. etasje. I den anledning viser han til en e-post fra forbrukerne fra 11. november der de bekrefter at de var villige til kun å foreta en delvis overtakelsesforretning av 1. og 2. etg, mens underetasjen, som fremsto som mer uferdig, kunne tas som en egen forretning. De opplyser samtidig at deres nåværende bosituasjon fremstår som meget problematisk.

Det vises til at overtakelsen skjedde 30. januar 2014. Entreprenøren opplyser at det var avtalt at forbrukerne under en befaring samme dag skulle bestemme seg for om de ville ha økonomisk kompensasjon eller utbedring av mangler med malerarbeidet. Han fikk så beskjed om at de ville ha utbedring 6. februar 2014. Maleren opplyses å ha startet 10. februar 2014, med ferdigstillelse 18. februar. Overnevnte utbedring av gulv i bad bekreftes. Entreprenøren opplyser at forbrukerne er kompensert kr 15 000 for tapt husleie i perioden. (Endringsskjemaet viser kr 7 500) Når det gjelder midlertidig brukstillatelse anføres det at den som kommunen ga 15. november 2013 er opplyst å gjelde for "*hele tiltaket*", og at det må bety hele boligen. Entreprenøren hevder å ha fått sin forståelse bekreftet på telefon til kommunen. Kommunens opplysning i brevet fra 4. august 2014 om at gitt brukstillatelse kun gjaldt for 1. og 2. etasje anføres å bero på en misforståelse.

I klagen for nemnda opplyser entreprenøren at kommunens igangsettingstillatelse ble gitt 8. november 2012. Han anfører at hans frist for overlevering var 1. april 2014, med utgangspunkt i at forbrukerne først startet opp sine grunnarbeider 2. april 2013 slik at han kom i gang med sine betongarbeider 15. april. Han viser til at forbrukerne i hht kontraktens pkt 8.2 kun hadde 30 kalenderdager til sine arbeider, men hevder at oppstarten ble sterkt forsinket. Forbrukerne hevder imidlertid at de hadde en avtale med byggelederen om at de kunne vente med oppstart til etter vinteren, men slik avtale bestrides av entreprenøren.

I tilsvaer fra 12. januar 2015 tilbyr entreprenøren kompensasjon oppad begrenset til kr 7 500.

2.21.2 Nemndas synspunkter

Nemnda velger å ta utgangspunkt i partenes enighet om at utleieleiligheten ble overtatt 30. januar 2014, og at det ikke forelå ferdigattest før 27. august 2014. Entreprenøren har ikke dokumentert at den midlertidige brukstillatelsen fra kommunen gitt 15. november 2013 også gjaldt for utleieleiligheten. Det vises i den anledning til kommunens brev datert 4. august 2014 der de opplyser at slik tillatelse ikke foreligger, med henvisning til en e-post fra entreprenøren 5. november 2013 om at søknaden bare skal gjelde for hovedleiligheten. Selv om e-posten ikke er fremlagt for nemnda, vises det til forbrukernes redegjørelse om forholdet i e-post datert 11. august 2014, bl.a. om kommunens avholdte tilsyn 5. november. Nemnda kommer etter dette til at det foreligger sannsynlighetsovervekt for at entreprenørens representant må ha visst at den midlertidige brukstillatelsen ikke gjaldt for hele tiltaket, selv om ikke det eksplisitt fremgår av tillatelsen. Siden utleieleiligheten dermed ikke kan anses som godkjent før ferdigattesten forelå, gis forbrukerne medhold i kravet om å få dekket tapet av leieinntekter i 4 måneder, oppgitt til

kr 68 000.

2.22 Utgift fagkyndig bistand

2.22.1 Partenes anførsler

Forbrukerne anfører at deres utgifter til faglig bistand var nødvendige for å kunne konstatere feil og mangler. I tilsvaret fra 13. november 2014 krever de at utgiftene til OPAK (kr 100 543), NTI (kr 25 000) og en engasjert takstmann (kr 17 500), totalt kr 143 043, dekkes med henvisning til buofl § 32, og fremlagte fakturakopier. De anfører at det ville vært helt uforsvarlig å ikke engasjere fagkyndig bistand med det store antallet feil og mangler som ble avdekket, med henvisning til 95 stykker i befaringer henholdsvis 15. og 22. november 2013. Prosessen hevdes dessuten vanskeliggjort ved at entreprenøren ikke godtok de fleste reklamasjonspunktene, og ved at han hevdes å ha utvist manglende oppfølging av avtalte utbedringer. Alle påførte kostnader hevdes å skyldes mangelfulle leveranser. Overnevnte kostnader kreves dekket også med henvisning til buofl § 35 jfr § 36.

Entreprenøren viser til at forbrukerne allerede ved kontraktsigneringen opplyste at de ville benytte ekstern fagkyndig hjelp, men han påpeker at han aldri ga aksept for å dekke kostnadene. Han viser imidlertid til at han har akseptert på dekke kr 30 340 av utgiften til OPAK, med henvisning til opplysningen i endringsskjemaet fra 12. juni 2014. (*En faktura fra 31. januar 2014 med dette beløpet opplyses å gjelde befaring og aktiviteter knyttet til vannbrett/fasade*) Rapporten fra NTI-rapporten hevdes å ha vært unødvendig. Det samme gjelder forbrukernes engasjement av egen takstmann. Tilbudet om overnevnte beløp gjentas, men nå som en øvre grense, i tilsvaret fra 12. januar 2015.

2.22.2 Nemndas synspunkter

Det vises til at partene allerede ved kontraktsinngåelsen var enige om at forbrukerne kunne få engasjere en bygningskyndig kontrollør som skulle følge opp prosessen og kontrollere/godkjenne det byggetekniske. (OPAK) Det ble imidlertid ikke avtalt at entreprenøren skulle dekke kostnadene. Nemnda ser at forbrukerne hadde spesielt nytte av ekstern fagkompetanse knyttet til spørsmål omkring vannbrett og beslag. Det samme gjelder til en viss grad forhold omkring utvendig kledning. For andre forhold er det mer tvilsomt om forbrukerne måtte benytte seg av ekstraordinær bistand, ut over den de uansett hadde avtalt å skulle benytte. Nemnda kommer til at entreprenøren skal dekke et beløp skjønnsmessig fastsatt til kr 40 000. I dette inngår de kr 30 340 som allerede er akseptert.

2.23 Mangelfull byggeledelse og kontroll

2.23.1 Partenes anførsler

Forbrukerne hevder i tilsvaret fra 15. august 2014 at entreprenøren, i hht kontrakt, har beregnet seg et vederlag stort kr 40 000 for byggeledelse + 15 % påslag på underleverandørers fakturering. Dette anføres å utgjøre i alt kr 196 397 inkl mva. De hevder imidlertid at entreprenøren ikke har grunnlag for å kreve dette vederlaget, da jobben ikke ble utført tilfredsstillende. De anfører at det foreligger en rekke brudd på buofl § 7 om at entreprenøren skal ivareta deres interesser, og de lister opp og beskriver 12 konkrete hendelser som hevdes å bevise dette.

Entreprenøren avviser påstanden i tilsvaret fra 5. september 2014, ved å svare konkret på de 12 opplistede punktene. Han erkjenner at det var en del arbeider som måtte gjøres om igjen, men han erkjenner ikke manglende eller mangelfull byggeledelse.

Forbrukerne gir i tilsvaer 13. november 2014 uttrykk for at de ikke er enige i entreprenørens standpunkt og forklaringer. De staar fast ved utsagnet om store mangler med byggeledelse og KS-sikring, og fremsetter krav om erstatning stor kr 50 000.

2.23.2 Nemndas synspunkter

Erfaringsmessig vil en byggeprosess ofte fremstaar for forbrukere som særdeles stressende. Angjeldende tilfelle er ikke noe unntak. Selv om forbrukerne opplevde byggeledelsen og internkontrollen som mangelfull og krever kompensasjon for dette, har Boligtvistnemnda lang praksis for at krav om kompensasjon for slike forhold, som den store hovedregel, ikke tilkjennes.

Nemnda kommer etter en samlet vurdering til at det i denne saken ikke er grunnlag for a fravike praksis, og forbrukerne faar saaledes ikke medhold.

3. Konklusjoner

- Entreprenøren har i utgangspunktet mistet sin utbedringsrett, mens han gis likevel anledning til a foreta visse etterjusteringer/utbedringer for enkelte forhold, spesielt angitt.
- Entreprenøren skal gi prisavslag stort kr 122 500 til utbedring av ytterkledning
- Entreprenøren skal betale forbrukerne kr 116 375 som del av deres utgifter til nye beslag etc pa gesimser
- Entreprenøren skal vurdere behovet for justering av doerer ved ett-aarsbefaringen, og foreta nodvendige justeringer. Han ma godta at OPAK skal godkjenne sluttresultatet dersom forbrukerne onsker det.
- Entreprenøren skal gi prisavslag for redusert romhoeyde i utleieleilighet, skjonnsmessig fastsatt til kr 30 000
- Entreprenøren skal i sluttoppgoeret gi prisavslag stort kr 4 000 for skjevhet i kjøkkenhjørne. Beløpet skal ogsa anses a dekke et forhold med anfoert manglende inspeksjonsluke for utekran.
- Entreprenøren skal gi en kompensasjon for skjevhet i hjørne i vaskerom, skjonnsmessig fastsatt til kr 4 000.
- Entreprenøren skal gi prisavslag knyttet til forbrukernes anfoerte mangler med parkett, skjonnsmessig fastsatt til kr 5 000.
- Entreprenøren skal ved ett-aarsbefaringen vurdere om det er nodvendig a justere eller utbedre skjevhet/glipe ved/pa ytterdoer i kjøkken, og foreta utbedring hvis nodvendig.
- Entreprenøren skal utbedre forhold med nedboeyning i vinduskarmer. Frist 1. juli 2015.
- Entreprenøren skal utbedre utvendig omramming rundt ytterdoerer. Frist 1. juli 2015.
- Entreprenøren skal kompensere en skjevhet i vegg i toalettrom 1. etasje med et belop skjonnsmessig fastsatt til kr 3 000
- Entreprenøren skal ved ett-aarsbefaring vurdere behovet for utbedring av anfoert mangel pa terskel pa balkongdoer 2. etasje.
- Entreprenøren skal feste los parkettstav i soverom i 2. etasje.
- Entreprenøren skal som krevd dekke tapte leieinntekter for utleieleiligheten i 4 maaneder totalt kr 68 000.
- Entreprenøren skal dekke et belop for forbrukernes utgift til fagkyndig bistand, skjonnsmessig fastsatt til kr 40 000. I dette inngaar kr 30 340 som allerede er akseptert.
- Forbrukerne faar for ovrig ikke medhold

av tettemidler. Forbrukerne opplyser at de som en midlertidig løsning har påført et lag Drygolin Extreme, men at de mener all panel bør skiftes ut med nytt som monteres i hht leverandørens anvisning.

Malingsprodusenten svarer omgående at han fullt ut stiller seg bak konklusjonene trukket av kledningsleverandøren og OPAK. En eventuell utbedring med sparkling av hullene frarådes.

Forbrukerne har engasjert OPAK til å avgi en "*Vurdering av vindusbrett og innfesting av kledning*". Rapporten med fotografier foreligger 6. januar 2014. Det opplyses igjen at man ikke anser vannbrett av bleike (ikke impregnerte) materialer som en god nok løsning dersom treverket ikke dekkes med et beslag som kan føres opp under karmen, i hht Sintef Byggforsk sine anbefalinger. Utdrag fra disse er inntatt i rapporten. Levert løsning hevdes ikke å kunne regnes som preakseptert. Av de løsningene som kunne vært valgt i hht til en opplyst vedlagt produktinformasjon fra vindusleverandøren, hevdes det at entreprenøren valgte den minst lekkasjesikre og minst varige. Dermed konkluderes det med at det må monteres to-trinns tettesystem og vannbrettbeslag på alle vinduer og dører. Anslått kostnad er ca kr 2 500 pr vindu/dør.

Når det gjelder innfesting av utvendig kledning opplyses skruene skrudd ca 1,5 – 5 mm inn. Det refereres fra Sintef Byggforsk som bl.a. skriver at dypere innslag (med hammer) enn 2 mm ikke bør forekomme, og at man ved bruk av skruer må hindre at skruehodene forsenker seg for dypt. Det anvises at hullene, av estetiske årsaker, kan behandles med linoljekitt eller en akrylbasert fugemasse før veggen males. Spesielt dype innslag anbefales behandlet med et soppdrepende påstrykningsmiddel.

Det påpekes dessuten at bordene bør festes med 2 skruer på hvert spikerslag, i hht forslaget til beskrivende tekst i NS 3420. Skruerekkene opplyses nå ikke å være snorrette i hht anbefaling fra Sintef Byggforsk. Før utbedringsløsning velges, anbefales det å innhente en uttalelse fra Norsk Treteknisk Institutt. (NTI) Utbedringskostnaden anslås til ca kr 25 – 30 000 inkl mva. I tillegg oppgis ca kr 12 000 for etterfesting av kledning, og kr 10 000 til rigging.

Forbrukerne har engasjert NTI vedrørende utvendig kledning. Det foretas befaring 8. januar 2014. Rapporten foreligger 16. januar. Største dybde på skruehoder måles til 6,3 mm på fasaden mot øst. Dessuten opplyses det at skruene generelt er montert uregelmessig og skeivt. Det påpekes at det er benyttet vannbrett av tre uten beslag, og at vindus- og dørromramminger ikke er pent fagmessig utført. Store skruehoder opplyses å være skjemmende, samtidig som en montert lekt på siden gjør at omrammingen ikke fremstår som helhetlig. Fotografier illustrerer situasjonen.

Det erkjennes at skjøter av kledningsbord (stående) er foretatt høyt oppe på veggene i hht gitte anbefalinger, men det påpekes at skjøtene ikke i tilstrekkelig grad er spredt ut over flaten. Flere steder opplyses det å være skjøter i samme høyde, skrudd til samme spikerslag, og en skjøt for annethvert bord. Dette hevdes å utgjøre en for stor konsentrasjon av skjøter på et lite område, samtidig som løsningen er estetisk skjemmende.

Vedrørende vannbrett vises det til Sintef Byggforsk sine anbefalinger, og deres anvisning om at det alltid må monteres beslag både over og under vinduer dersom vinduene står uskjermet uten overliggende takutstikk.

Stikkord fra "*Oppsummering og konklusjon*":

- Tiltak nødvendig for å utbedre fester (skruer) for kledning. Fare for råte. Levert løsning anføres ikke å tilfredsstillende teknisk byggeforskrift (TEK10)
- Tiltak nødvendig for å utbedre skjevskruing. Levert løsning bør ikke aksepteres pga utseendet
- Tiltak nødvendig vedrørende vannbrett. Levert løsning anføres ikke å tilfredsstillende teknisk byggeforskrift (TEK10) Beslag bør monteres over og under vinduer
- Innramming rundt vinduer og dører bør ikke aksepteres. Ikke fagmessig og pent utført

Forbrukerne får ovennevnte rapport oversendt 21. januar 2014. De tar ny kontakt med NTI med anmodning om at de utdype sin konklusjon omkring beslag på vannbrett. NTI svarer i e-post 6. februar 2014. De viser til veiledningen til § 13-14 i TEK10, bl.a. med henvisning til tekster om at:

...Viktige klimaendringer som økt årsnedbør og flere lokale intense nedbørsperioder innebærer økt fokus på kritiske detaljer i forhold til fuktsikring.

....Konstruksjonene (tak, fasader etc) må prosjekteres og utføres slik at de i størst mulig grad er robuste mot fuktpåvirkning i bygge- og bruksfasen

NTI anfører at entreprenøren, i angjeldende tilfelle, ikke har satt slik økt fokus på kritiske detaljer.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 24. januar 2014 der de reagerer på at entreprenøren har fjernet punkter på mangellister uten at det var enighet om at de aktuelle forhold var tilfredsstillende utbedret. (*Entreprenøren hevder i e-post dagen før (s. 293) at han kun har fjernet punkter som begge parter har kvittert med "OK"*). Forbrukerne minner samtidig om at de satte en frist til kl 16:00 samme dag for fagmessig utbedring av feil og mangler, med unntak for løsning vindusbeslag og mangelfull montering av utvendig kledning. Det som ikke er utført på en fagmessig tilfredsstillende måte, opplyses å ville bli besørget utført av andre egne engasjerte og kompetente håndverkere for entreprenørens regning.

Entreprenøren svarer samme dag at han mener han har utbedret det som ble avtalt innen satt tidsfrist, og at det forbrukerne mener gjenstår må gjennomgås under en fellesbefaring kommende torsdag.

Forbrukerne sender ny e-post senere samme dag. Igjen varsles det at det som ikke er utbedret innen overnevnte frist vil bli utført av andre. Begrunnelsen oppgis å være manglende tillit både med hensyn til respekt for tidsfaktoren og krav til faglig utførelse

Forbrukerne sender e-post til kledningsleverandøren 28. januar 2014. Ovennevnte rapport fra NTI vedlegges. Det anmodes om at leverandøren bekrefter at en løsning med bruk av vannbord med påmontert beslag er bedre enn vannbord som er grunnet og malt, eller bare malt.

Leverandøren svarer 30. januar at en løsning med beslag er klart å foretrekke, og at en eventuell løsning med maling, over tid vil kreve oppmerksomhet på en helt annen måte.

Forbrukerne sender 28. januar 2014 e-post til leverandøren av en type kitt som kunne tenkes benyttet til å sparkles over skruehullene i kledningen. Det opplyses å dreie seg om ca 4 300 hull. Det fremgår at man først har hatt en telefonsamtale omkring problematikken.

Forbrukerne ber leverandøren bekrefte gitte opplysninger om at det ved bruk av kitt er en risiko for skittansamling og fargeforskjell etter overmaling, samt risiko for at tettheten ikke opprettholdes over tid. Dermed anmodes det også om at leverandøren bekrefter at han ikke kan garantere et resultat som blir likeverdig med korrekt montering av kledning, uten nedsenkede skruehull.

Leverandøren svarer dagen etter at forbrukerne har forstått han rett.

Partene møtes for generell befaring, samt for overtakelsesforretning for underetasjen 30. januar 2014. Forbrukerne stiller med representanten fra OPAK som rådgiver. Også entreprenøren stiller med en fagkyndig (takstmann). Representanten fra OPAK skriver referat 7. februar med overskrift *"Gjenstående feil og mangler, notat etter møte 30.1.2014"*. Det vises til at hovedleiligheten ble overtatt 15. november 2013 og at entreprenøren har utbedret noen mangler etter det, uten at forbrukerne ble fornøyd. I møtet opplyses det at mangellisten ble gjennomgått, og at noe ble avkrysset som ok. Det fremgår at partene ble enige om at entreprenøren omgående skal utbedre feil og mangler i underetasjen, mens forholdene i de andre etasjene skal utbedres når det passer for forbrukerne med hensyn til eventuell ferie. Alle utbedringer kreves utført i hht anbefalinger i Sintef Byggforsk sine detaljblader, og det vises bl.a. til slike med hensyn til kravet om beslag på vannbrett. I tillegg er det medtatt et eget punkt om at *"beslag på gesims skal skiftes"*. Løsningen anvises i detalj.

Forbrukerne holder tilbake vederlag. I tillegg til ovennevnte forhold holdes det tilbake for mangler med malerarbeid i alle etasjer, og anført mangelfull FDV-dokumentasjon. OPAK foreslår beløp i hht følgende tabell:

Utbedring innfesting kledning. Vi har beregnet kostnad ny kledning	400	m ²	à kr	400	kr	160 000
Beslag på vannbrett, ca 20 stk	20	stk		2 000		40 000
Innvendig utbedring 1. og 2. etg. Sparkle, strimle, male + noen mindre mangler	1	RS		60 000		60 000
Underetasje. Sparkle, strimle, male + noen mindre mangler	1	RS		20 000		20 000
Gesimsbeslag skiftes, nytt undertaksbelegg under beslagene	55	meter	à kr	545		29 975
Mangelfull FDV	1	RS		8 000		8 000
Samlet tilbakeholdt beløp pr 30.1.2014						317 975

Forbrukerne utarbeider et eget detaljert notat fra ovennevnte befaring og overtakelsesforretning, der de kommenterer en rekke opplevde forhold fra byggeprosessen, og gir sitt syn på hvert enkelt av punktene nedfelt i protokollen fra overtakelsesforretningen for hovedleiligheten 15. november 2013. Det gis uttrykk for betydelig frustrasjon vedrørende det som betegnes som opplevd manglende fremdrift, fravær av kvalifisert byggeledelse, mangelfull koordinering av utførelse av mangelutbedringer og fravær av kvalitetskontroll (KS-kontroll). I tillegg hevdes det at byggelederen, til tross for deres uttrykkelige pålegg, har forsøkt å krysse ut og fjerne et stort antall punkter på mangellisten vedrørende forhold som enten ikke har vært forsøkt utbedret eller ikke har vært fagmessig og tilfredsstillende utbedret. Fra byggeperioden hevdes spesielt at byggelederen lot bygget stå udekket mot regn og fuktighet også etter at isolasjonen var etablert i ytterveggene, og dampspærren var montert. Grunnmuren hevdes levert med feil høyde (ble kappet ned 20 cm) i tillegg til å være betydelig ute av lodd.

Det redegjøres for årsaken til diverse forsinkelser som skjedde. Vedrørende leiligheten i underetasjen hevdes det at den, i hht til den første fremdriftsplanen (*ikke fremlagt for nemnda*) skulle vært overlevert med huset medio september, mens den reviderte planen viser medio november (*egentlig 7. november*) Det opplyses at leiligheten var planlagt å kunne leies ut å bli inntekstbringene etter planlagt overtakelse i september. Derfor kreves det at den omgående ferdigstilles, og prioriteres fremfor gjenstående arbeider i 1. og 2. etasje.

Vedrørende den monterte utvendige kledningen og alternativene for utbedring, anføres det at eneste løsning som gir en "garantert" teknisk varig løsning er full utskifting.

Når det gjelder kravet om at det monteres beslag på vannbrett, hevdes det at entreprenøren ved flere anledninger har akseptert å etablere slike.

Det vises til gjennomført befarings i 1. og 2. etasje. Mangellisten fra overtakelsesbefaringen for hovedleiligheten gjennomgås. Fra noterte forhold som nemnda skal behandle:

- | | |
|-----------|---|
| | Stue oppe: |
| 9b. | Fuge terskel ved balkongdør
Ikke utbedret. Det ene dørfaget lar seg ikke åpne. Antatt at låsmekanisme "hang fast" i metallterskel/rammen under |
| 9d. | Avvik på 3 mm i vegg (3 mm utover toleransegrense)
Kontrolleres ett-årsbefaringen |
| 13. | Utvendig: Utvendig vannbrett under alle vinduer i hele huset ikke impregneret og mangler vannbrettbeslag
Krever beslag i hht overstående |
| Utendørs: | |
| 26. | Stygge avslutninger rundt inngangsdører
Krever fagmessig utbedring |
| 28. | Kledning yttervegg: Samtlige skruer er skrudd for langt inn i panelet. OPAK påpeker at disse skal være «flush». Disse hullene vil medføre et økt fremtidig vedlikeholdsbehov. OPAK foreslår kompensasjon for dette økte vedlikeholdet
Egen sak i hht overstående |
| | Feil og mangler av generell art: |
| 37. | Nedre del av rammen til stort hjørnevindu i stuen er konveks
Forholdet gjelder også det midtre store stuevinduet. Krever justering. Foreslått i innhente servicemann fra leverandøren. |
| 38. | Betongentreprenør/"entreprenøren" skal dokumentere tilfredsstillende styrke grunnmur etter kuttet av 20 cm topp inkl armering.
Uttalelsen fra byggteknisk konsulent 22. mai 2013 aksepteres ikke, da vedkommende ikke besiktiget bygget og således hevdes kun å uttale seg på generelt grunnlag. |
| 39. | 2 vinduer har feil slagretning
Ikke utbedret |
| 44. | Billeddokumentasjon av membran terrasse – særlig mht. omlegg over brystning terrasse for å skire mot fukt
Ikke fagmessig utført beslag. Må kontrolleres. Krever full utskifting i hht notat fra OPAK. |
| 55. | 1. etg. vaskerom: Kontroll av evt. fukt i vegg etter lekkasje fra varmtvannsbereider 15. november
Resultatet av opplyst fuktmåling ønsket overlevert.
Krever og dokumentasjon på utførte fuktmålinger før lukking av vegger. Årsak: manglende tildekking i byggeperioden. |

I tillegg til overstående nevnes et nytt forhold. Peisen hevdes å sote kraftig, slik at glassene må vaskes etter hver gangs bruk. Årsaken antydes å kunne være at huset er så tett at det trengs en egen avtrekksvifte på taket. Forholdet hevdes å skulle vært hensyntatt i prosjekteringen, slik at det nå utgjør en mangel. Entreprenøren hevdes dessuten å ha erkjent at dette er en velkjent problemstilling.

Kommentarer til befaring i underetasjen 22. november med gjennomgang av opplistede mangelpunkter:

- 2. Yttervegg i stue er 9 mm ut av lodd. Dette er 3 mm over toleransegrensen
Følges opp ved ett-årsbefaringen
- 27. Justere vindu stue
Anføres at entreprenørens takstmann forslår å trekke inn leverandørens servicemann nå, og ikke vente til ett-årsbefaringen

Entreprenørens takstmann, som deltok under overnevnte befaring 30. januar, skriver egen rapport 6. mars 2014. For alle punkter merket "OK" hevdes det at partene var enige om at forholdet var avsluttet/ferdigstilt. (*Bestrides av forbrukerne som bemerker at dette er "helt feil på en rekke punkter"*) Det vedlegges mangelisten fra 15. november 2013 der begge parter kommentarer fremgår. Disse opplyses benyttet som grunnlag under befaringen. Rapporten innledes med en gjengivelse av forbrukernes uttrykte frustrasjon vedrørende flere forhold fra byggeperioden. Blant disse at det var flere byggeledere involvert underveis, og at mye av kommunikasjonen kun hadde foregått muntlig. Diverse kommentarer til forhold i mangellistene som nemnda skal behandle:

- 9b. Stue oppe:
Fuge terskel ved balkongdør
Konklusjon: Det skal ikke fuges. Dør stopper mot terskel, justeres.
- 9d. Avvik på 3 mm i vegg (3 mm utover toleransegrense)
Avventes til ett-årsbefaringen
- 13. Utvendig: Utvendig vannbrett under alle vinduer i hele huset ikke impregnert og mangler vannbrettbeslag
Viser til at entreprenøren hevder at benyttet løsning er funksjonsdyktig.
- Utendørs:
 - 26. Stygge avslutninger rundt inngangsdører
OK
 - 28. Kledning yttervegg: Samtlige skruer er skrudd for langt inn i panelet. OPAK påpeker at disse skal være «flush». Disse hullene vil medføre et økt fremtidig vedlikeholdsbehov. OPAK foreslår kompensasjon for dette økte vedlikeholdet
Forbrukerne opprettholder reklamasjonen. Entreprenøren opprettholder sin aksept av OPAK sin kostnadsvurdering for utbedring. Enighet om å engasjere SINTEF Byggforsk for vurdering av utførelse, reparasjonsmåte og eventuell forkortet funksjonstid, samt til å uttale seg om valgt løsning vindusomramming.
 - 37. Feil og mangler av generell art:
Nedre del av rammen til stort hjørnevindu i stuen er konveks
Foreslår å la leverandørens servicemann besiktige og vurdere
 - 38. Betongentreprenør/"entreprenøren" skal dokumentere tilfredsstillende styrke grunnmur etter kuttet av 20 cm topp inkl armering.
Forholdet dokumenteres
 - 39. 2 vinduer har feil slagretning
Enighet om at det foreligger mangel. Entreprenøren hevder imidlertid at forbrukerne har fått levert vesentlig bedre vinduer enn de skulle hatt. Merkostnad ca kr 40 000. Erkjenner at han ikke sørget for forbrukernes bekreftelse av merkostnaden. Opplyser at de dermed ikke avkreves betaling.