

Protokoll i sak 783/2014

for

Boligtvistnemnda

17.06.15

Saken gjelder:

Krav om erstatning og prisavslag m.m. pga byggefeil og mangler etc

1. Sakens faktiske sider

Entreprenøren skal bygge ut et prosjekt og benytter et konsulentfirma som skal stå som «Ansvarlig søker» (SØK). I brev til kommunen 19. august 2011 søkes det om aksept for at 2007-versjonen av teknisk byggeforskrift TEK97 (populært, og heretter kalt TEK07) kan legges til grunn i byggesøknadene siden prosjekteringsarbeidet ble påbegynt før 1. juli 2010,

og overgangsperioden for bruk av TEK07 fremfor ny TEK10 egentlig gikk ut 1. juli 2011. Kommunen svarer 6. september 2011 at de anser det som uproblematisk.

Kommunen gir 19. september 2011 byggetillatelse til «oppføring av 2-mannsbolig i rekke samt parkeringskjeller». Bygningen har funksjonalistisk arkitektur og flatt tak.

Entreprenøren har utarbeidet en mindre trykksak der han bl.a. fremhever den tryggheten han mener forbrukere får om de kjøper bolig av han. To elementer nevnes spesielt:

- Forsikring mot doble bokostnader
- Hele 10 års reklamasjonsfrist

Forbrukerne inngår 29. desember 2011 «Kjøpekontrakt» med entreprenøren. Vederlaget avtales i pkt 3.1 til kr 4 240 000, der tomten utgjør kr 1 193 760. I siste ledd i pkt 16 «Særskilte bestemmelser» opplyses det at «Denne bolig skal sammenslås med «oppgitt nabobolig»».

Ansvarlig søker sender kommunen søknad om sammenslåing av de 2 boenhetene. Den innvilges 2. mai 2012. Det gis samtidig igangsettingstillatelse.

Partene avtaler diverse endringer i «Tilvalgskontrakter» i hht nedenstående tabell. På hver oppgis det hva endringene dreier seg om, samt økonomisk konsekvens:

Dato på kontrakt	Dato signert	Beløp totalt
03.07.12	04.07.12	- 10 930
27.09.12	27.09.12	+ 37 786

Det anføres videre at rekkverkshøyden uansett er for lav også etter TEK07, siden den er 0,87 m og ikke minst 0,9 m som krevd i forskrift. Dessuten hevdes det at fallhøyden på utsiden er 3,1 m og ikke 3,0 som anført av motparten. Uansett anføres det at gjerdet (rekkverket) må ordnes fordi det har blitt ødelagt/bøyd etter press fra terrassegulvet.

Terrassebord

Det hevdes igjen at problemet med gulvet skyldes monteringsfeil og ikke bare materialfeil. Bordene hevdes montert/lagt for tett sammen, der monteringsanvisningen krever minst 5 mm klaring. I skjøter hevdes det anvist at det skal være minst 3 cm treverk (som opplegg) på hver side av skjøten, mens det hevdes at det i angjeldende tilfelle kun er 1 cm. Det erkjennes at entreprenøren vil utbedre mangelen, men det påpekes at den har ført til en merbelastning for familien i form av redusert bruksnytte og forstyrrelse av «privatlivets fred». Dermed hevdes dette å bidra til berettigelsen av kompensasjon, med henvisning til buofl §§ 35 og 36.

Åpning i rekkverk

Det bestrides at reklamasjonsfristen er overskredet da det hevdes at forbrukerne ikke kunne oppdaget mangelen før den ble avdekket av takstmannen. Slik forholdet nå fremstår anføres det å medføre fare for at små barn kan krype under rekkverket og falle ned mer enn 3 m.

Oppsprekking vegg tak

Forholdet hevdes å ha oppstått da entreprenøren senket dør og vinduer i 2. etg. i hht avtale inngått 16. april 2013. Det anføres at forbrukerne reklamerte så snart de oppdaget forholdet, og at entreprenøren fikk fotografier i et møte 7. januar 2014. Dermed hevdes det å være reklamert i tide. Det kreves retting eller prisavslag.

Malingssøl fasade

Det vises til at entreprenøren har tilbudt en løsning som ikke «aksepteres fullt og helt», og det anføres at en «reklamasjon dermed ikke er et spørsmål her». Det gis ingen forklaring på hva som menes med formuleringen, men det påpekes at malingssølet er svært skjemmende for fasaden og ikke passer seg for en bolig i denne prisklassen.

Skader påført under utbedringsarbeider

Det hevdes at anførte forhold har blitt påpekt under befaring med prosjektleder, og at han også tok bilder.

Vedrørende tilbakeholdelse av vederlag anføres det at det ikke kan være tvil om at huset har så betydelige mangler at utbedringskostnadene vil overstige tilbakeholdelsen som skal være en sikkerhet for manglende utført arbeid. Berettigelsen av den bebudede tilleggsfakturaen på kr 231 101 bes dokumentert med tilleggssavtaler.

Det anføres igjen at huset fremstår som en problembolig med en omfattende historikk om feil og mangler. Dette sammen med overnevnte malingssøl hevdes å måtte tas hensyn til ved et skjønnsmessig fastsatt prisavslag, med henvisning til buofl § 33.

Til slutt bemerker forbrukernes advokat at han ikke kan se at entreprenøren er tjent med å gå i konflikt med forbrukerne som hevdes i utgangspunktet å ha vært fornøyd med mye av det entreprenøren har levert. Årsaken til at de søkte juridisk hjelp opplyses å ha vært et behov for å sikre seg mot at deres reklamasjoner «koker bort» ved sommel fra entreprenørens side. Det vises for øvrig til entreprenørens tidligere anførte fremsatte tilbud om å spandere en sydentur

på dem som en kompensasjon for ulemper knyttet til utbedring av mangler, og at dette ikke er fulgt opp. Dermed anføres det at en mulig minnelig løsning mellom partene bør ha med seg dette.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 12. juni 2014 der de spør om han har fått laget en avtale angående terrasse.

Entreprenøren svarer 13. juni at han hadde et forslag til avtale «på gang», men at overnevnte brev fra deres advokat, datert 11. juni ikke svarte på hans krav om hva en avtale om utbedring av terrasse måtte inneholde, med spesiell henvisning til åpninger i rekkverk. Dermed opplyser han at han ikke lenger vet hva avtalen skal baseres på. Han spør om ikke forbrukerne like gjerne selv kan komme med et forslag slik at man har noe konkret å forholde seg til.

Forbrukerne svarer omgående at åpningen i smijernsrekkverket er innenfor kravene dersom det foretas en utbedring som avtalt under befaringen. (6. juni, men det opplyses ikke hva løsningen gikk ut på) Glassrekkverket kreves imidlertid endret ved at høyden økes til 1,0 m som anføres å være dagens krav. (TEK10) Som terrassebord nede vil forbrukerne ha det som egentlig skulle vært lagt i første omgang (trykkimpregnert tre), mens de i 2. etasje vil ha en annen type som forevist entreprenøren. De spør hvordan dette «høres ut».

Entreprenøren svarer 16. juni 2014 at løsningen er «ok» med hensyn til åpningene i rekkverk. Han foreslår imidlertid at høyden på rekkverket i 1. etasje holdes utenfor siden han er uenig i krevd høyde. Det forholdet vil han at advokatene skal bli enige om. Han angir hvilke typer terrassebord han mener forbrukerne har gitt uttrykk for at de vil ha, og spør om det stemmer.

Entreprenøren opplyser videre at han enda ikke har fakturert det som omtales som «den opprinnelige endringer for terrassegulvet», (avtale 3. og 4. desember 2012) men at det ble foreslått at forbrukerne kunne få velge en annen type gulv innenfor samme pris på kr 340 pr m² inkl mva. Den typen de nå vil ha i 2. etasje opplyses å koste ca kr 535 pr m² inkl mva (55 m²), mens trykkimpregnerte bord i 1. etasje (168 m²) koster ca kr 115 m² inkl mva. Det vises til at opprinnelig pris for utvidelse av terrasse var kr 145 159 inkl mva, mens det som nå er avtalt å skulle benyttes koster kr 27 075 mindre. $((223 \times 340) - (55 \times 535) - (168 \times 115)) = 27\,075$. Dermed opplyses det at kr 118 084 inkl mva vil bli fakturert, og inngå i avtalen. Entreprenøren spør hva forbrukerne tenker om dette.

Forbrukerne svarer 17. juni 2014 at de er enige vedrørende 2. etasje, og at entreprenøren der bare kan «kjøre på». Når det gjelder «tilvalgkontrakten» opplyser de at de for komposittmaterialet på terrassen i 2. etasje har betalt kr 312,50 pr m² pluss kr 115 for den «opprinnelige terrassen» slik at summen blir kr 427,50. Derfor ber de om en begrunnelse for hvorfor de nå kun innrømmes kr 340 pr m² «å handle for». Det stilles også spørsmål vedrørende den opprinnelige avtalen omkring terrassen i 1. etasje.

Entreprenøren svarer omgående at prisen i 2. etasje blir kr 5 912,50 inkl mva dersom kr 427,50 pr m² legges til grunn. $((535 - 427,50) \times 55 = 5\,912,50)$ Ved å endre fra kompositt til trykkimpregnert i 1. etasje opplyses utvidelsesprisen på terrassen der å være kr 109 834 inkl mva. Totaltillegget for begge terrasser opplyses da å være kr 115 746,50. Entreprenøren opplyser at han allerede har reservert materialene hos byggevareleverandøren, og at han kan starte arbeidet neste uke forutsatt enighet om begge terrassene.

Forbrukerne svarer samme dag «Ok da er vi enige jeg går for dette». Det forutsettes at entreprenøren tar alt fortløpende slik at det ikke blir en «byggeplass» lenger enn nødvendig.

Entreprenøren utarbeider et forslag til avtale vedrørende terrasse, rekkverk, fremdrift og betaling benevnt «Avtale om utbedring av terrasse....»:

- Terrassegulv på terrasse i 2. etg demonteres og erstattes med «annen oppgitt type med dimensjon 20 x 120». For dette betaler kunde NOK 5 912,50 inkl mva. Innfesting av rekkverk blir som det er i dag.
- Terrassegulv på terrasse i 1. etg demonteres og erstattes med trykkimpregnert 28 x 120. Det nye terrassegulvet utvides til å gå ut mot spilerekkverket på to sider (siden mot den ene «naboeiendommen» avsluttes som i dag). Det nye terrassegulvet avsluttes mot «sittebenkene» som kunde selv har montert. For dette skal kunde betale NOK 109 834 inkl mva.
- Beløpene skal faktureres i sin helhet ved ferdigstillelse
- Arbeidene påbegynnes så snart som mulig etter signering av denne avtale, og tas fortløpende
- Ved signering av denne avtalen vil begge parter anse punktene 2.2 og 2.3 i advokat «advokatens navn» sitt brev 11. juni 2014 som løst.

Ansvarlig søker (SØK) har i e-post 13. juni 2014 tatt kontakt med kommunen og viser til mottatt e-post 6. september 2011 om at kommunen anser det som uproblematisk at TEK07 legges til grunn for tiltaket siden prosjekteringen startet før 1. juli 2010. Siden det ikke opplyses noe i selve byggetillatelsen om hva som gjelder, anmodes det om avklaring.

Kommunen svarer omgående at det er TEK07 som gjelder. Det opplyses samtidig at en av beboerne i området (åpenbart en av forbrukerne) har fått svar på en e-posthenvendelse, og at han da fikk opplyst at det var TEK10 som gjaldt. Det erkjennes imidlertid at det var feil, siden saksbehandleren ikke husket sin e-post fra 6. september 2011. Entreprenøren informeres samme dag.

Entreprenørens advokat skriver til motparten 18. juni 2014 der han viser til overnevnte brev fra 11. juni. Det vises til anmodningen om tilbakemelding vedrørende hvilke utbedringsalternativer forbrukerne ønsker. Det anføres at entreprenøren ikke kan iverksette utbedringstiltak for dette er avklart.

Ytterligere kommentarer til punktene påpekt i takstrapporten.

Høyde rekkverk

Overnevnte e-post fra kommunen 13. juni vedlegges, der det opplyses at TEK07 gjelder for tiltaket. Det opplyses at nåværende høyde (oppgitt av takstmann til 87 cm) enkelt lar seg justere slik at forskriftskravet om minst 90 cm oppfylles over det hele. Det opplyses videre at entreprenøren kan gjøre dette «uavhengig av syn på reklamasjonsspørsmålet».

Terrassebord

Det vises til at entreprenøren krever kr 115 746,50 for endringene som er gjort og som skal gjøres, i hht overnevnte avtaleutkast. Advokaten opplyser at han har forstått det slik at forbrukernes advokat har vært i direktekontakt med entreprenøren vedrørende avtalen, og at innholdet således er kjent.

Åpning rekkverk

Det opplyses at forholdet med for store åpninger vil bli ivaretatt ved at terrassedekket i første etasje trekkes helt ut til rekkverket.

Oppsprekking vegg – tak

Det vises igjen til at takstmannen knytter oppsprekkingen til den vanninntrengningen som skjedde. Dermed fastholdes utsagnet om at reklamasjonen må rettes til forsikringsselskapets entreprenør som utførte utbedringsarbeidene

Malingssøl fasade

Det anmodes om at motparten forklarer hva han mener med at forbrukerne ikke godtar entreprenørens forslag til løsning «fullt og helt».

Vedrørende entreprenørens bebudede tilleggsfaktura stor kr 231 101, og fremsatt krav om dokumentasjon for dette, fremlegges det som betegnes som:

- Bestilling, oppføring levegg
- Bestilling, utvidelse av terrassedekke
- Faktura for arbeid med pipe
- Faktura for ombygning i 2. etg. til å bli liste- og foringsfri

Det opplyses at det fortsatt ikke er fakturert for dette.

Videre opplyses at entreprenøren kan være med på en diskusjon om «en helhetlig løsning av saken», men at synspunktene på kravene om erstatning, prisavslag og heving er de sanne som nedfelt i brevet fra 16. mai. Det anmodes om et raskt svar, spesielt knyttet til terrasseutbedringen, slik at den kan bli gjort før ferien.

Det avholdes ett-årsbefaring 30. september 2014. I protokollen listes det opp diverse forhold som skal utbedres, mens andre skal behandles/avklares nærmere, med angitte tidsfrister. Forbrukerne har utarbeidet en egen liste der de oppgir hva de mener utgjør mangler.

Forbrukerne fremmer via sin advokat sak for Boligtvistnemnda 10. november 2014. De vedlegger en redegjørelse for diverse hendelser under prosessen, blant disse flere som anføres å ha medført redusert bokvalitet og ekstraarbeid. De lister opp følgende forhold som hevdes enda ikke utbedret:

- Skade på 2 stk vinduer etter ombygging i 2. etg.
- Skifte topprekkverk på (?) etter skade under ombygging i 2. etg.
- Skifte vindu i 2. etg. etter feilbestilling av «entreprenøren»
- Sparkle over og rundt vinduene og mellom tak og vegg etter ombygging i 2. etg.
- Rive opp gulv i 2. etg. pga mye knirkelyder og knekkelyder
- Fikse trappen masse knirk og knekkelyder når du går i den
- Etter maleren var inne i forbindelse med ombyggingen ble det brukt tape i trappen. Sannsynligvis har tapen stått for lenge på. Det er merker opp hele trappen som ikke går vekk
- Veggene opp trappen skal sparkles pga stygge skjøter
- 56 kvm terrasse skal skiftes i 2. etg
- Bytte en ventilatorslange på aggregat (hull). Det ble nevnt på befaringen 7/12-2012
- Malingssøl på vinduer/beslag og fasadeplater
- Skifte 2 stk verandadører pga skade
- Skifte 1 stk verandadør pga malingsboble
- Skifte 1 stk innerdør pga fabrikkskade
- Skifte 1 stk skyvedør i 2. etg
- Skifte glasstak over ytterdør pga full av rust
- Fikse list i boddør. Sitter ikke fast – helt løs
- Rekkverk bare 87 cm høyt
- Ytterdør skal skiftes. Blir byttet for andre gang

Det fremsettes krav om at manglene rettes. I tillegg kreves prisavslag stort kr 300 000 med henvisning til begrunnelsen i advokatens brev fra 27. mars 2014. Videre kreves erstatning stor kr 250 000 med henvisning til oppsettet i samme brev. Også utgiften stor kr 16 888 til takstmann kreves refundert, samt oppgitt «ytterligere» utgift til advokat stor kr 24 500. (Kr 27 500 var allerede tatt med i kravet om erstatning)

Entreprenøren sender 4 fakturaer til forbrukerne 8. desember 2014, med forfall 8. januar 2015. Beløp og innhold:

• Blikkenslager, pipehatt, stillas, sikring, innkassing, tekking	kr 13 100 inkl mva
• Malerarbeid, tømmerarbeid 50 timeverk, materialer (Egenandel ifm senking av vindu, listfri overgang vegg/himling samt listfri vindu- og gipsforing)	kr 52 085 inkl mva
• Levegg i hht vedlegg	kr 18 034 inkl mva
• Utvidelse av terrasse i hht vedlegg	<u>kr 109 834 inkl mva</u>
Sum:	kr 193 053 inkl mva

Entreprenørens advokat gir tilsvaer 19. desember 2014. Han opplyser at en rekke av de punktene forbrukerne har listet opp i sin klage for nemnda enten er utbedret eller er tilbudt utbedret, men at forbrukerne ikke har gitt entreprenøren tilgang for ytterligere utbedringer. Dermed bestrides det at det foreligger rettslig grunnlag for prisavslag og erstatning, med henvisning til buofl §§ 32, 33 og 35.

Det vedlegges en egen redegjørelse fra entreprenøren der han opplyser hvordan han oppfatter prosessen fra kontrakten ble inngått og frem til nå. Han skriver under en «Kort innledning om kundeforholdet» at han under hele prosessen fra prosjekteringsstadiet og frem til overleveringen av et «flott produkt» 20. desember 2012 opplevde dialogen med forbrukerne som god og konstruktiv, og viser til at det ikke er noen anmerkninger i overtakelsesprotokollen.

Han opplyser imidlertid at det var «svært vanskelig å oppnå en konstruktiv dialog» etter den oppståtte vannlekkasjen natten til 8. september 2013, og at han etter det jevnt og trutt mottok motstridende meldinger fra forbrukerne. Det anføres at de i det ene øyeblikket purret på at han skulle komme å ferdigstille arbeider og utbedring av mangler, mens de i neste øyeblikk opplyste at de ikke var interessert i det likevel, siden det ville komme et samlet krav fra deres advokat.

Entreprenøren anfører at han strukket seg langt for at forbrukerne skulle bli fornøyde med oppføringen av boligen, og viser til at de fikk lov til å gjøre en rekke endringer lenge etter at en oppgitt frist for dette hadde gått ut. De hevdes dessuten å ha fått anledning til å utføre egeninnsats underveis. Følgende oppgis: «Trekke ut flisleveransen for å utføre selv, kjøpe parkett selv som ble lagt av vår underentreprenør, mure peis, handle direkte hos underleverandør og underentreprenører, montere persiennner, bytte av dørblad på innerdører». Dette hevdes å fremgå av tilvalglistene. Entreprenøren anfører at han vanligvis fakturerer kunder for dette, men at det i dette tilfellet ikke er gjort.

Under en befaring i januar 2014 opplyses det at den ene av forbrukerne hadde med seg sin far som presenterte seg som rådgiver for et advokatfirma. Møtet opplyses egentlig avholdt for å forsøke å komme til enighet om bl.a. malingssøl. Det hevdes imidlertid at forbrukerne og deres rådgiver var mest opptatt av å få en stor kompensasjon eller eventuelt å heve kjøpet. Entreprenøren hevder han avslutningsvis spurte om forbrukerne ønsket at han skulle gå i gang med de utbedringene det var enighet om, men at han da fikk til svar at han ville motta brev fra forbrukernes advokat i løpet av 1 uke. Brevet kom imidlertid først 2½ måned senere.

Entreprenøren opplyser at han kalte inn til ett-årsbefaring før ferien i 2014 men at forbrukerne da ga uttrykk for at de ville vente med denne til det var oppnådd enighet om de punktene som ble tatt opp i overnevnte brev fra deres advokat. Det erkjennes imidlertid at de etter hvert ombestemte seg slik at befaringen kunne gjennomføres 30. september. Entreprenøren opplyser at han har utbedret de punktene det var enighet om i protokollen.

Vedrørende utbedring av terrassegulv viser entreprenøren til at han har tilbudt utbedring med nytt gulv, men at utfordringen er at forbrukerne ikke vil betale for den «opprinnelige bestilte terrassejobben». Han hevder forbrukerne i utgangspunktet trakk ut leveransen av bjelkelag og terrassegulv fordi de ville gjøre noe av arbeidet med dette selv senere, men viser til at de ombestemte seg og ba om tilbud som ble akseptert. Da reklamasjonen på terrassene og terrassegulvet kom, viser entreprenøren til at han utarbeidet et utkast til avtale om utbedring. Han hevder imidlertid at han mottok en telefon fra forbrukernes advokat rett før avtalen «var på plass», om at forbrukerne ikke ville betale, og opplyser at det medførte at arbeidet ble ytterligere utsatt. Entreprenøren opplyser at han likevel har valgt å bytte terrassebordene fordi de hadde krympet så mye at det var fare for at noen kunne «tråkke igjennom». Det opplyses at det er sendt en faktura pålydende kr 87 867 ekskl mva for dette.

Entreprenøren erkjenner at det har blitt reklamert på knirk. Han opplyser imidlertid at hans parkettfirma tok kontakt med forbrukerne for å få en avtale om tid for utbedring, men at forbrukerne da ga beskjed om at de ville vente til ett-årsbefaringen. Samme reaksjon hevdes å ha vært representativ også for andre forhold i tiden etter vannlekkasjen. Forbrukerne hevdes å ha gitt uttrykk for at det ikke er «noe hast/det er ikke så farlig». De anføres da å ha fått beskjed om at det er de som må gi beskjed når de ønsket at entreprenøren skulle komme.

Entreprenøren opplyser at hans advokat ble oppringt av forbrukernes advokat etter at han hadde sendt sitt brev 18. juni 2014, og at samtalen dreidde seg om muligheten for å inngå forlik. Forbrukernes advokat hevdes å ha foreslått at entreprenøren skulle «stryke» fakturaer for ca kr 157 000 ekskl mva, og at han skulle utføre arbeider tilsvarende en kostnad stor ca kr 117 000 ekskl mva. Dersom dette ble akseptert hevdes det opplyst at forbrukerne skulle «glemme krav» tilsvarende en kostnad stor ca kr 113 000. Entreprenøren opplyser at han ikke kunne godta forslaget. Dessuten hevdes det at forbrukernes regnestykke for kostnadene de skulle «glemme» inneholdt forhold som de ikke hadde krav på, eller krav de hadde frasagt seg, så som «sydentur, heving av rekkverk og omkostninger til takstmann og advokat». Entreprenøren opplyser at hans regnestykke for det forbrukerne ville «glemme» kun beløp seg til ca kr 55 000. Han anfører imidlertid at han var villig til å komme forbrukerne i møte på en del av punktene, men at han uansett ga uttrykk for at han ville ha betalt for det opprinnelige tilleggsarbeidet med terrassen, selv om forbrukerne ikke ville akseptere dette.

Entreprenøren anfører at han fortløpende har prøvd å etterkomme alle ønsker og endringer, men at det har vært veldig utfordrende med en kunde som ombestemmer seg og er veldig lite tydelig på hva som ønskes og kreves.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 20. desember 2014 der han opplyser at han har foretatt en nøyere gjennomgang av tilvalg og endringer og kommet til at han har fakturert noe for meget. Det gjelder for:

- Trinnlydplater der det sent i prosessen ble valgt en rimeligere utgave enn først planlagt (kr 525)
- Vinduet i kjøkkenet som ikke skulle monteres likevel, priset til kr 21 045 inkl mva
- Sammenslåingen fra 2-mannsbolig til enebolig kr 5 535.

Summen for overstående opplyses å utgjøre et fratrekk stort kr 27 105 inkl mva. Entreprenøren opplyser at han etter en dialog har forstått det slik at forbrukerne ønsker å få avklart «en del ting» knyttet til gjenstående arbeid og tidsfrister for utførelse. Han inviterer derfor forbrukerne og deres advokat til møte rett over nyttår.

I en e-post fra forbrukerne til deres advokat 19. januar 2015 opplyses det å fremgå av vedleggene (ikke fremlagt for nemnda) at kjøkkeninnredningen ble betalt til entreprenøren «fra dag en», men at mellomlegget for oppgradering ble betalt direkte til kjøkkenleverandøren.

Forbrukernes advokat gir tilsvaer 19. januar 2015. Tidligere utsagn gjentas og utdypes. Det bestrides at entreprenøren ikke har fakturert forbrukerne for foretatte endringer, med henvisning til tilvalgavtalene. Det hevdes at forbrukerens liste over gjenstående reklamasjonsforhold ved ett-årsbefaringen 30. september 2014 stort sett korresponderer med protokollen. Det opplyses at det har blitt skiftet dørblad mellom vaskerom og kjellerstue, samt skyvedørblad i 2. etasje. I tillegg opplyses det at forholdet med knirk i gulvet i 2. etasje er utbedret, og at det er fjernet rust fra overbygg over ytterdør. Sprekker over vindu i 2. etasje opplyses forsøkt utbedret av entreprenøren, men disse hevdes å ha kommet tilbake. Ny utbedring kreves.

Følgende forhold påpekt i takstrapporten fra 17. mars 2014 anføres å gjenstå å utbedre:

- Terrasse med lav høyde – utbedring kr 89 000
- Terrassedekke kompositt må byttes ut – utbedring kr 116 000
- Oppsprekking mellom vegg og tak/himling - utbedring kr 32 000
- Malingssprut på fasadeplater – utbedring kr 25 000
- 2 stk vinduskarmer er ødelagt – kompensasjon kr 60 000. Her er det også flere karmer som har lignende skader som takstmannen har nevnt og på vinduer i forbindelse med overflatebehandling av trekledning
- Skader påført bygget i forbindelse med reparasjonsarbeider – utbedring kr 8 000

Det eneste som opplyses utbedret av påpekte forhold er en tetting av for store åpninger i rekkverk mot vest.

Det vises til at entreprenørens advokat har hevdet at det ikke foreligger grunnlag for prisavslag og erstatning fordi entreprenøren har tilbudt seg å rette opp påberopte mangler, men dette bestrides. Det eneste som erkjennes tilbudt er en økonomisk kompensasjon for malingssøl på fasadene, et tilbud forbrukerne har avslått.

Det bestrides at forbrukerne noen gang takket nei til tilbudt sydentur, med henvisning til e-postkommunikasjonen 18. og 19. mai 2014.

Vedrørende utbedring av terrassegulvet i 2. etasje (kompositt) vises det til at forbrukerne ikke ønsker samme type gulv, men det hevdes at entreprenøren ikke har ville komme forbrukerne i møte med dette.

Det erkjennes at kravet om at entreprenøren skal dekke forbrukernes utgift til takstmann og advokat er medtatt 2 ganger, første gang i brevet fra 27. mars 2014 (kr 25 000 + kr 27 500), og dernest i klagen for nemnda datert 10. november 2014 (kr 16 888 + «ytterligere» kr 24 500). Nemnda anmodes med dette om å se bort i fra «disse kostnadene i redegjørelsen».

Det fremsettes krav om «retting og erstatning fastsatt etter boligvistnemndas skjønn begrenset oppad til kr 550 000».

Av entreprenørens 4 fakturaer sendt forbrukerne 8. desember 2014, med forfall 8. januar 2015, opplyses at den om «Blikkenslager, pipehatt, stillas, sikring, innkassing, tekking» stor kr 13 100 aksepteres. Det samme gjelder kr 18 034 for «Levegg». Fakturaer som bestrides gjelder den på kr 52 085 (kr 41 668 ekskl mva) merket «Malerarbeid, tømmerarbeid 50 timeverk, materialer (Egenandel ifm senking av vindu, listfri overgang vegg/himling samt listfri vindu- og gipsforing)» og den om «Utvidelse terrasse» stor kr 109 834 (kr 87 867 ekskl mva). Det anføres at senkingen av vinduer og dør var noe entreprenøren måtte gjøre fordi han ikke hadde tatt tilstrekkelig hensyn til at 2-mannsboligen ble omgjort til en enebolig. Da han skulle utføre arbeidet hevdes det avtalt at entreprenøren ikke skulle montere opp nye tak- og vinduslister siden forbrukerne heller ville ha en listfri løsning. Det hevdes at entreprenørens byggeleder da opplyste at det ikke skulle faktureres «noe som berørte jobben på vindu i den». Det eneste som det erkjennes at forbrukerne sa seg villige til å betale for var for «de 3 vinduene på den andre veggen og maling av de andre veggene» samt fjerning av taklistene. Arbeidet hevdes å skulle betales etter medgått tid. Det vises til at entreprenøren har opplyst at hans utgift for hele jobben ble kr 171 862 ekskl mva, der de innvendige arbeidene utgjorde kr 110 220 ekskl mva. Av dette er så forbrukerne fakturert kr 41 668 ekskl mva. Det anføres imidlertid at entreprenøren ikke har foretatt noen skjønnsmessig fordeling, og ikke «foretatt fordelingen ut i fra medgått tid». Derfor kreves det at entreprenøren gir en nærmere redegjørelse for dette.

Når det gjelder fakturaen knyttet til terrassen (kr 109 834 inkl mva - 87 867 ekskl mva) vises det til at forbrukerne først trakk ut leveransen av terrasse, og det hevdes at de for det ble godskrevet kr 29 000. Når de så likevel valgte å få terrassen levert stilles det spørsmålsteget med hvordan entreprenøren kan kreve et tillegg på kr 87 867 ekskl mva. Det anføres at prisen er satt usedvanlig høyt i forhold til den verdsettelsen som er lagt til grunn av tilsvarende arbeid i 2. etasje i takstrappen.

Det erkjennes at det har vært gjort forsøk på å komme frem til en minnelig ordning, men siden det ikke førte til en «hurtig løsning» anføres det at tidligere forhandlingsutspill ikke kan tillegges noen verdi.

Entreprenørens advokat gir tilsvarende 10. mars 2015. Tidligere utsagn gjentas og utdypes. Det som vurderes som mest vesentlig knyttet direkte til de forhold nemnda skal behandle er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider». Vedrørende kjøkkeninnredningen opplyses det at den ble levert av entreprenøren, men at forbrukerne kjøpte hvitevarene selv hos samme leverandør. Når forbrukerne, via sin takstmann har anført at det ikke var «montert støpsel for komfyr», så hevder entreprenøren at han ikke hadde noe ansvar for «manglende tilkobling».

Når det gjelder anførte sprekker over vindu i 2. etasje som har kommet tilbake etter forsøk på utbedring, kreves det at entreprenøren må få befare forholdet før han kan ta stilling til reklamasjonen.

Totalt opplyses det at forbrukerne holder tilbake kr 193 053 inkl mva, dvs summen av de 4 fakturerte beløpene fra 8. desember 2014.

Forbrukerne sender e-post til entreprenørens byggeleder 12. mars 2015 der de anfører at de ble lovet sydenturen allerede samme dagen som vannlekkasjen oppstod. (Natt til 8. september

2013) De påpeker at det var lenge før «konflikten» med entreprenøren hadde begynt. Tilbudet hevdes knyttet til fortvilelsen over det inntrufne. Det opplyses at det forventes at byggelederen ordner opp.

Byggelederen svarer 13. mars. Han bestrider ikke at sydentur ble tilbudt, men hevder igjen at dette ble avslått i møtet i januar 2014, og at forbrukerne da opplyste at det ville bli fremmet et samlet krav fra deres advokat.

Forbrukernes advokat gir tilsvaer 27. mars 2015. Han gjør et poeng ut av at kontrakten mellom partene ble inngått med entreprenørens «salgsselskap», og at den i utgangspunktet kun gjelder for den ene delen av 2-mannsboligen. Forholdet er behandlet nedenfor i pkt 2.2 under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne vedlegger en egen oversikt med tekst og fotografier som opplyses å angi de forhold som er utbedret, og de som gjenstår. (Flere illustrert med fotografi) Se pkt 2.11 under «Sakes rettslige sider».

Forbrukerne påpeker, i tillegg til overstående, at det stadig dukker opp «nye saker og konflikter», og at de har brukt mye tid på å dokumentere forholdene og til diskusjoner og møter med entreprenøren.

Kommentarer knyttet til pris for terrasse, rekkverk, pipe, oppsprekking tak/vegg og sydentur er dekket av nedenstående punkter under «Sakens rettslige sider».

I e-post 7. april 2015 forklarer forbrukeren hva som skjedde med hensyn til pipa som var tett da han skulle fyre opp første gang. Han skriver:

Snakket med mureren i dag som har montert pipa/peisen for å være sikker på at alt blir riktig. Taket var ferdig tekket før mureren begynte. Mureren monterte peisen innvendig. Deretter kontaktet vi «entreprenøren» som sendte sin snekker til å kutte hull i taket sånn at mureren kunne få igjennom piperøret. Deretter skulle «entreprenøren» stå for resten av arbeidet utvendig på taket pga fare for lekkasje i ettertid. «Entreprenøren» monterte gjerde på taket av sikkerhetsmessige grunner. Deretter har «entreprenøren» bestilt en taktekker til å tette rundt og over piperøret. Siden vi ikke hadde tilgang til huset før overlevering 20/12-2012 hadde vi ingen muligheter til å se hva «entreprenøren» gjorde. 22/12-2012 var det full vinter så vi måtte fyre opp i peisen. Dette endte opp med å røyklegge hele huset. Røykalarmene gikk 3 ganger den natten så vi måtte sette opp alle vinduer i huset i flere timer. Jeg klatret opp på taket dagen etterpå og fikk da se at pipa var tekket over. Tok kontakt med «entreprenøren» og forklarte saken. Det viste seg at «entreprenøren» hadde tettet pipa for det var vanlig og deretter montere pipehatt. Men jeg forventet at ettersom «entreprenøren» skulle ordne alt på taket så burde dette vært løst før jeg overtok huset. Som sagt så hadde jeg ikke lov til å gå inn i huset. Hadde heller aldri kunnet forestilt meg at dette skulle skje.

Entreprenørens advokat gir tilsvaer 17. april 2015. Vedrørende pipa og overnevnte e-post påpeker han at forbrukeren fikk anledning til å styre både flislegging og murer for oppsetting av peis og pipe, og at mureren således hadde tilgang til boligen underveis i byggeperioden. Det bekreftes at entreprenøren bygde en kasse rundt pipa etter at den var oppsatt, og tekket det hele inn slik at pipeløpet ble tettet. Årsaken opplyses å være at det senere skulle monteres pipebeslag, og at det før det var behov for å hindre at fuktighet fikk trenge inn i konstruksjonen. Blikkenslageren opplyses å ha tatt mål for pipebeslaget 3. januar 2013.

Vedrørende prisen for terrassen vedlegges korrespondansen mellom partene fra mai og juni 2014.

Det opplyses videre at partene gjennomførte en felles befaring 13. april 2015 for å vurdere hva som gjenstår av utbedringer og hvordan disse bør gjennomføres. Synspunktene omkring dette er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukernes advokat gir tilsvarende 22. april 2015. Innholdet er i hovedsak inntatt under «Sakens rettslige sider».

Nemndas sekretariatsleder satte med dette sluttstrek for ytterligere tilsvarende. Entreprenørens advokat svarer i e-post 22. april 2015 at han da forutsetter at nemnda ikke tar hensyn til de vurderingene motparten fremsetter i overnevnte siste tilsvarende.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Entreprenøren skal bygge ut et prosjekt og benytter et konsulentfirma som skal stå som «Ansvarlig søker» (SØK). I brev til kommunen 19. august 2011 søkes det om aksept for at 2007-versjonen av teknisk byggeforskrift TEK97 (populært, og heretter kalt TEK07) kan legges til grunn i byggesøknadene siden prosjekteringsarbeidet ble påbegynt før 1. juli 2010, og overgangsperioden for bruk av TEK07 fremfor ny TEK10 egentlig gikk ut 1. juli 2011. (s. 7) Kommunen svarer 6. september 2011 at de anser det som uproblematisk.

Forbrukerne inngår 29. desember 2011 «Kjøpekontrakt» med entreprenøren. Vederlaget avtales i pkt 3.1 til kr 4 240 000. I siste ledd i pkt 16 «Særskilte bestemmelser» opplyses det at «Denne bolig skal sammenslås med «oppgitt nabobolig»». Naboboligen er den andre halvdelen av en 2-mannsbolig. Dermed avtales det at bygningen skal omgjøres til en enebolig.

Ansvarlig søker sender søknad til kommunen om sammenslåing av de 2 boenhetene. Den innvilges 2. mai 2012.

Det avholdes «Ferdigbefaring» i boligen 7. desember 2012. En ekstern takstmann er også med. En relativt omfattende liste med ca 90 «Påviste feil/mangler» utarbeides.

Det avholdes overtakelsesforretning 20. desember 2012. I protokollen som er signert av begge parter er det krysset av for at:

Bruksenheten er funnet å være i overensstemmelse med kjøpskontrakten.

Eventuelle påviste feil og mangler opplyses nedfelt i et «Vedlegg 1», men fremlagt dokument er uten anførsler, dato eller signatur.

I tiden etter overtakelsen reklamerer forbrukerne på en rekke forhold. Partene kommer ikke til enighet. Det fører til at forbrukerne, vis sin advokat, fremmer sak for Boligtvistnemnda 10. november 2014. De vedlegger egen redegjørelse for diverse hendelser under prosessen, blant disse flere som anføres å ha medført redusert bokvalitet og ekstraarbeid for dem. Følgende forhold hevdes enda ikke utbedret:

- Skade på 2 stk vinduer etter ombygging i 2. etg.
- Skifte topprekkverk på (?) etter skade under ombygging i 2. etg.
- Skifte vindu i 2. etg. etter feilbestilling av «entreprenøren»
- Sparkle over og rundt vinduene og mellom tak og vegg etter ombygging i 2. etg.
- Rive opp gulv i 2. etg. pga mye knirkelyder og knekkelyder

03.10.12	09.11.12	+ 27 750
29.11.12	31.11.12	+ 2 400
30.11.12	30.11.12	+ 55 614

Overstående utgjør totalt et tillegg stort kr 112 620.

Byggingen er i gang. I e-post til forbrukerne 1. oktober 2012 opplyser entreprenøren at han har fått «en liten utfordring» knyttet til høyden på en terrassedør i 2. etasje. Den opplyses tegnet med en høyde på 210 cm, mens det kun er plass til 200 cm. Årsaken opplyses å være 10 cm ekstra varmeisolasjon som er lagt på terrassen. Siden det ikke er tilstrekkelig høyde inne til en 210-dør, opplyses alternativene å være enten å akseptere en lavere dør, eller å ta av tekkingen på terrassen og fjerne isolasjon. Sistnevnte betraktes imidlertid som «litt omfattende». Dersom forbrukerne aksepterer en lavere dør lover entreprenøren å «heller ordne ombyggingen for persiener til redusert pris».

I en egen avtale signerer partene henholdsvis 24. og 25. oktober 2012 på at forbrukerne trekker ut og tar ansvaret for murerarbeidene. For dette aksepterer de et fratrekk stort kr 68 000. (Sum tillegg/fratrekk blir med dette et fratrekk stort kr 44 620)

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 3. desember 2012 der han opplyser at han endelig har fått frem en pris på terrasse til boligen. Den opplyses å være kr 116 127 ekskl mva, kr 145 159 inkl mva. I prisen opplyses det å inngå «157 m² ny terrasse» mens det opplyses å være gitt fradrag for «gammel terrasse» tidligere. Det informeres om at det er tatt hensyn til at oppbyggingen skal medføre minst mulig høyde fra terrassenivået til gulvet i leiligheten, men det opplyses at det likevel vil bli ett trinn fra terrassen og inn. Dessuten opplyses det at det er medtatt utgift til fundamentering og forlengelse av terrassen på nordsiden av den opprinnelig. En skisse vedlegges. (Ikke fremlagt for nemnda) Ferdigstillelsen bekreftes med henvisning til det «vi har pratet om tidligere». Bjelkelaget skal gjøres ferdig før overleveringen, mens terrassebordene (av et spesielt komposittmateriale) skal tas «til våren» pga 3 måneders leveringstid.

Forbrukerne svarer dagen etter at «dette ser greit ut vi går for dette».

Det avholdes «Ferdigbefaring» i boligen 7. desember 2012. En ekstern takstmann er også med, men det opplyses ikke hvem som har engasjert han. En relativt omfattende liste med ca 90 «Påviste feil/mangler» utarbeides. Blant disse:

Terrasse ut i fra stue er ikke i tråd med kjøpers ønske og forventning. Saken er ikke lukket.

Det avholdes overtakelsesforretning 20. desember 2012. I protokollen som er signert av begge parter er det bl.a. krysset av for at det foreligger ferdigattest, og at:

Bruksenheten er funnet å være i overensstemmelse med kjøpskontrakten.

Eventuelle påviste feil og mangler opplyses nedfelt i et «Vedlegg 1», men fremlagt dokument er uten anførsler, dato eller signatur.

Entreprenøren sender brev til forbrukerne 11. april 2013, der han har nedfelt det partene har blitt enige om i en telefonsamtale vedrørende «høyder på terrassedør og vinduer i stue på vegg mot vest». Avtalen lyder:

- Fikse trappen masse knirk og knekkelyder når du går i den
- Etter maleren var inne i forbindelse med ombyggingen ble det brukt tape i trappen. Sannsynligvis har tapen stått for lenge på. Det er merker opp hele trappen som ikke går vekk
- Veggene opp trappen skal sparkles pga stygge skjøter
- 56 kvm terrasse skal skiftes i 2. etg
- Bytte en ventilatorslange på aggregat (hull). Det ble nevnt på befaringen 7/12-2012
- Malingssøl på vinduer/beslag og fasadeplater
- Skifte 2 stk verandadører pga skade
- Skifte 1 stk verandadør pga malingsboble
- Skifte 1 stk innerdør pga fabrikkskade
- Skifte 1 stk skyvedør i 2. etg
- Skifte glasstak over ytterdør pga full av rust
- Fikse list i boddør. Sitter ikke fast – helt løs
- Rekkverk bare 87 cm høyt
- Ytterdør skal skiftes. Blir byttet for andre gang

Det fremsettes krav om at manglene rettes. Videre kreves prisavslag stort kr 300 000 fordi det hevdes at forbrukerne, ved et eventuelt salg av boligen, vil måtte informere en kjøper om alle de problemene de hatt med boligen siden overtakelsen. Dette hevdes å ville medføre en reduksjon i antall interessenter og i betalingsviljen for boligen. Dersom entreprenøren er sterkt uenig foreslås det at han engasjerer en eiendomsmegler til å foreta vurderingen.

Det kreves i tillegg erstatning stor kr 250 000 for:

• Malingssprut på fasader og på vinduer	kr 75 000
• Utgifter til takstmenn (8 000 + 17 000)	kr 25 000
• Utgifter med redusert arbeid som følge av stadig heft og Oppfølging (100 timer x 825,- i timelønn)	kr 82 500
• Redusert bruksnytte av boligen i 4 måneder med arbeid (4 x kr 10 000)	kr 40 000
• Utgifter til advokat	<u>kr 27 500</u>

Sum: kr 250 000

På selve klageskjemaet fremmes det kun krav om kr 16 888 til takstmann. Der kreves det ytterligere kr 24 500 til advokat. I tilsva 19. januar 2015 anmodes det imidlertid om at nemnda ser bort i fra dette, og forholder seg til overnevnte opplisting med sum kr 250 000. Der fremsettes det krav om at samlet sum til «retting og erstatning» fastsettes etter Boligtvistnemndas skjønn begrenset oppad til kr 550 000.

I ettertid er det flere forhold som utbedres. Disse er opplistet og redegjort for i forbrukernes bilag til tilsva 27. mars 2015. Der listes det imidlertid også opp hva som hevdes å gjenstå. Følgende oppgis:

- Hele terrassen i 2. etg. må byttes. Samme problemet som terrassen i 1. etg.
- Trappa knirker mye. Etter befaring av trappemontør viser det seg at den er montert uten spikerslag, noe som medfører at det ikke lar seg gjøre å fjerne knirkingen på en enkel måte
- Det er merker i lakken i trappa etter tapping. Det er forsøkt å fikse dette flere ganger uten hell. Trappa må omlakkeres
- Det er fremdeles sprekker over vinduer i stue
- Det knirker enda i gulv i stue og kjøkken
- Bjelkelaget i stua er skjevt og må rettes opp. Gulvet må rives opp igjen
- Defekt ringeklokke
- Verandadør til ett av soverommene må byttes pga skade på dør
- Det ble satt inn feil vindu etter senking av vinduene i stua. Vi avtalte fast karm, vi fikk vindu som kan åpnes. Vi har ventet i ca 1,5 år
- Malingsflekker/sprut på 9 vinduer og fasadeplater/blikk
- Det er malt 2 blikkplater for hånd i et forsøk på å fjerne malingsøl. Dette ser ikke bra ut. I tillegg er 2 vinduskarmer ødelagt da de har forsøkt å fjerne malingsøl med for sterke midler.
- Skade på 2 vinduer etter senking

- Knekt svill i bod. Det er ingen støtte under svilla, henger i løse lufta
- Rust på glasstak over ytterdør. Forsøkt fjernet, men kommet tilbake

Forhold nemnda skal ta standpunkt til:

- Kontraktsforhold vedrørende sammenslåing 2-mannsbolig til enebolig
- Utbedring av terrassegulv og rekkverk, samt krav om tilleggsbetaling for endring
- Prisavslag for malingsøl
- Krav om betaling for etablering av listfri løsning etc i 2. etasje
- Reklamasjon oppsprekking over vinduer 2. etasje
- Tilbud om sydentur
- Krav om kompensasjon for eget arbeid
- Krav om kompensasjon for redusert bruksnytte
- Krav om dekking av utgift til takstmann
- Krav om dekking av utgift til advokat
- Diverse reklamasjoner opplistet i tilsvaret 27. mars 2015

2.2 Kontraktsforhold

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukernes advokat viser i tilsvaret 27. mars 2015 til at kontrakten mellom partene egentlig ble inngått med entreprenørens «salgsselskap», og at den i utgangspunktet kun gjelder for den ene delen av 2-mannsboligen. Det vises imidlertid til at byggearbeidene er utført av entreprenørens entreprenørselskapet. Forbrukerens advokat har tidligere krevd å få utlevert avtalen mellom de 2 selskapene knyttet til forbrukernes bolig, og spesielt til det forholdet at forbrukerne avtalte med «salgsselskapet» at de opprinnelig 2 boenhetene i bygningen skulle slås sammen til en, slik at man fikk en enebolig. I tilsvaret

10. mars 2015 opplyser entreprenøren at det ikke ble laget noen avtale mellom de 2 selskapene, og at det eneste som finnes er et kostnadsoppsett som er inntatt i avtalen mellom «salgsselskapet» og forbrukerne.

Forbrukernes advokat anfører at en omgjøring fra 2-mannsbolig til enebolig medfører så store endringer og tilleggsarbeid at det ikke er rimelig å vise til dette som «endringer og tilleggsarbeid» i hht buofl § 9. Siden det mangler en «klar avtale» hevdes det at det ikke har vært mulig for forbrukerne å vite hva de faktisk har kjøpt og hva de kunne forvente ut i fra opprinnelig leveransebeskrivelse. (Beskrivelse ikke fremlagt for nemnda)

Det anmodes om at Boligtvistnemnda ser på tegningene som viser hvilke endringer som er foretatt, og spør seg om den skriftlige avtalen gir en full oversikt over det som gjelder, med henvisning til buofl § 3. Advokaten gir uttrykk for at avtalen ikke er nedtegnet på en betryggende måte, og at heller ikke prosjekteringen er utført slik. I tilsvaret 22. april 2015 anføres det bl.a. at avtalen i praksis og i stor grad er «muntlig kombinert med henvisninger til diverse skriftlige og muntlige overenskomster». Dette anføres å være årsaken til de problemene som har oppstått i ettertid, både i form av «feilmontering, forsinkelser og hastverksarbeid». At leveransen ikke er tydelig angitt i avtalen antas å være årsaken til alle de feil og mangler som i ettertid har oppstått og den anført uheldige måten entreprenøren har behandlet dette på. I tilsvaret 22. april 2015 utdypes overnevnte synspunkter. Dermed hevdes det at entreprenøren må bære det fulle ansvaret for dette.

2.2.2 Nemndas synspunkter

I buofl § 3 andre ledd er det tatt inn en bestemmelse om at hver av partene kan kreve at avtalen blir satt opp skriftlig. Av lovens forarbeidene framgår det at regelen er gitt blant annet for at partene skal kunne sikre seg bevis for hva som er avtalt. Regelverket er imidlertid ikke til hinder for at det inngås muntlige avtaler, verket helt eller delvis. Som den profesjonelle part har imidlertid entreprenøren et særlig ansvar for at det skapes klarhet omkring de viktige sidene ved avtaleforholdet mellom partene, se mer om dette senere.

I foreliggende sak kan forbrukerne ikke få medhold i at entreprenøren har det fulle ansvar for det som påstås å være feil og mangler som følge av at avtalen var uklar. Basert på de reklamasjonene som har vært og er fremmet, samt partenes korrespondanse omkring disse, kan ikke nemnda se at det har medført noen vesentlig ulempe for forbrukerne at det ikke ble inngått en ny kontrakt da partene ble enige om at de 2 boenhetene skulle slås sammen til en. Det oppstod riktig nok et erkjent forhold med at plantegningen av loftet ble feil målsatt, (s. 151) men det kan ikke anses å være noe som åpenbart ville vært avdekket om ny kontrakt var inngått. Nemnda kommer følgelig til at det i dette tilfellet ikke skal tillegges betydning at det ikke ble inngått ny kontrakt.

2.3 Terrassegulv – Rekkverk - Betaling

2.3.1 Gulv

2.3.1.1 Partenes anførsler

Entreprenøren har etter avtale med forbrukerne levert og montert terrassedekke til 160 m² i 1. etasje og 63 m² i 2. etasje. Gulvbordene består av et komposittmateriale som entreprenøren opplyser at han hadde benyttet på andre prosjekt med godt resultat. Det viser seg imidlertid at bordene utvider seg mer enn forutsatt når de utsettes for direkte sollys. Forbrukerne reklamerer, og entreprenøren aksepterer reklamasjonen. I vedlegg til tilsvarende 27. mars 2015 opplyser forbrukerne at gulvet på terrassen i 1. etasje har blitt byttet ut men at gulvet i 2. etasje gjenstår. Dette erkjennes i tilsvarende fra entreprenørens advokat 10. mars 2015. Årsaken til manglende utbedring opplyses å være at forbrukerne misligholder sin betalingsplikt i hht en tilleggsavtale som i sin tid ble inngått vedrørende en utvidelse av terrassen i 1. etasje.

2.3.1.2 Nemndas synspunkter

Entreprenøren har ikke bestridt at gulvet på terrassen i 2. etasje har mangel, jfr buofl § 25, og at han skal skifte dette ut med avtalt materiale. Nemnda forutsetter dermed at så skjer. Frist for utskifting 1. september 2015. Se pkt 2.3.3.2 vedrørende forholdet omkring betaling for endringer.

2.3.2 Rekkverk

2.3.2.1 Partenes anførsler

Partene er i utgangspunktet uenige om hvilken versjon av teknisk byggeforskrift som gjelder for tiltaket, TEK10 eller 2007-versjonen av TEK97, populært kalt TEK07. Den viktigste forskjellen vedrørende rekkverk er at minste høyde i TEK07 som hovedregel skal være 0,9 m, mens den i TEK10 skal være minst 1 m. Forholdet avklares ved at ansvarlig søker (SØK) tar kontakt med kommunen i e-post 13. juni 2014 og får til svar at det er TEK07 som gjelder.

Forbrukerne viser til at deres takstmann, under en befaring 10. februar 2014, målte høyden på smijernsrekkverket i 1. etasje til 0,87 m. Han påviste også en for stor åpning mellom rekkverket og gulvet. Dermed anføres det å foreligge mangel.

Entreprenørens ansvarlige søker (SØK) viser på sin side, i e-post datert mars 2014, til at veiledningen til forskriften åpner opp for andre anordninger enn rekkverk dersom fallhøyden

på utsiden er mindre enn 3 m. Siden rekkverket i angjeldende tilfelle opplyses å være inntrukket 0,5 m fra terrassekanten, og høyden på utsiden hevdes å være, eller kunne bli, innenfor 3 m, anføres det at dette vil kunne defineres som en «annen forsvarlig anordning». I vedlegg til tilsvaret 27. mars 2015 opplyser imidlertid forbrukerne at høyden ned er 3,1 m.

I brev til forbrukernes advokat 16. mai 2014 anfører entreprenørens advokat at det er reklamert for sent siden forholdet har vært synlig siden boligen ble overtatt. Med henvisning til at terrassebordene uansett skal skiftes tilbys imidlertid en utvidelse av terrassedekket slik at det føres helt ut til et gjerde. Alternativt tilbys en påsveiset spile nederst på rekkverket, eller at det kostnadsfritt for forbrukerne legges et ekstra skift med stablestein i underkant. (Der åpningen opplyses målt av takstmannen til 18 cm)

I e-post 13. juni 2014 opplyser forbrukerne at åpningen i smijernsrekkverket er innenfor kravene dersom det foretas en utbedring som avtalt under en befaring med entreprenøren 6. juni, men det opplyses ikke hva løsningen gikk ut på.

Entreprenøren svarer 16. juni 2014 at løsningen er «ok» med hensyn til åpningene i rekkverk. Han foreslår imidlertid at høyden på rekkverket i 1. etasje holdes utenfor siden han er uenig i krevd høyde. Det forholdet vil han at advokatene skal bli enige om.

I brev til motparten 18. juni 2014 opplyser entreprenørens advokat at forholdet med for store åpninger vil bli ivarettatt ved at terrassedekket i første etasje trekkes helt ut til rekkverket. Dette bekreftes gjort i tilsvaret fra forbrukernes advokat 19. januar 2015. Entreprenørens advokat opplyses i tillegg at nåværende høyde (oppgitt av takstmann til 0,87 m) enkelt lar seg justere slik at forskriftskravet om minst 0,9 m oppfylles over det hele. Det opplyses at entreprenøren kan gjøre dette «uavhengig av hans syn på reklamasjonsspørsmålet».

I tilsvaret 10. mars 2015 anfører entreprenørens advokat at høyden på rekkverket ikke utgjør noen mangel, med henvisning til at det er TEK07 som gjelder for tiltaket, men han begrunner ikke hvorfor han mener 0,87 m kan «likestilles» med forskriftskravet om minst 0,9 m.

«Manglende» høyde på rekkverket er ikke nevnt blant de forholdene forbrukerne opplyser «ikke er utbedret» i sin oppstilling i vedlegget til tilsvaret 27. mars 2015.

I tilsvaret 22. april 2015 opplyser forbrukerens advokat at han ønsker at nemnda skal uttale seg om det er TEK10 som gjelder for tiltaket. I brev 11. juni 2014 anfører han at de første tegningene for den aktuelle bygningen er datert 8. juli 2011. (Ikke fremlagt for nemnda)

2.3.2.2 Nemndas synspunkter

Ved innføringen av TEK10 ble det gitt en overgangsperiode som gikk ut på at man i byggesøknader kunne få legge reglene i TEK07 til grunn frem til 1. juli 2011, forutsatt at prosjekteringsarbeidene hadde startet før 1. juli 2010. Selv om det medfører riktighet at de første tegningene av bygningen, etter at den ble gjort om til en enebolig, først er datert 8. juli 2011, så behøver ikke det å bety at ikke prosjekteringen startet tidligere. Nemnda velger å legge til grunn kommunens uttalelse i e-posten til entreprenøren 13. juni 2014 om at TEK07 kan benyttes. Dermed er det tilstrekkelig med en rekkverkshøyde på minst 0,9 m.

Det er noe uklart for nemnda om forholdet er utbedret siden det ikke er medtatt i forbrukernes siste liste over det som hevdes å gjenstå. På den annen side opplyser entreprenørens advokat i tilsvaret 17. april 2015 at forholdet kan utbedres ved at høyden på håndløperen på toppen justeres. Nemnda kommer uansett til at det ikke ble reklamert for sent, selv om forholdet først ble påpekt av forbrukernes takstmann i hans rapport fra 17. mars 2014, dvs ca 14½ måned etter overtakelsen 20. desember 2012. Det kan ikke forventes at forbrukere kjenner forskriftskrav. I den grad rekkverkshøyden ikke er justert, og forbrukerne fortsatt krever at det gjøres, skal entreprenøren utføre endringen. Høyden skal da justeres opp til minst 0,9 m i hht kravet i TEK07. Frist 1. september 2015.

2.3.3 Betaling terrasseendringer

2.3.3.1 Partenes anførsler

I utgangspunktet er det opplyst at det var inkludert en terrasse i 1. etasje, men at denne ble trukket ut fordi forbrukerne ønsket å få utføre noe egeninnsats. Etter at de ombestemte seg og anmodet om å få tilbud på en større terrasse enn den opprinnelige, sender entreprenøren e-post til dem 3. desember 2012 der han opplyser at han endelig har fått frem en pris. Den opplyses å være kr 116 127 ekskl mva, kr 145 159 inkl mva. I prisen opplyses det å inngå «157 m² ny terrasse» mens det opplyses å være gitt fradrag for «gammel terrasse» tidligere. Det informeres om at det er tatt hensyn til at oppbyggingen skal medføre minst mulig høyde fra terrassenivået til gulvet i leiligheten, men det opplyses at det likevel vil bli ett trinn fra terrassen og inn. Dessuten opplyses det at det er medtatt utgift til fundamentering og forlengelse av terrassen på nordsiden av den opprinnelige. Bjelkelaget skal gjøres ferdig før overleveringen, mens terrassebordene (av et spesielt kompositt-materiale) skal tas «til våren» pga 3 måneders leveringstid.

Forbrukerne svarer dagen etter at «dette ser greit ut vi går for dette».

I e-post til forbrukerne 16. juni 2014 opplyser entreprenøren at han enda ikke har fakturert det som omtales som «den opprinnelige endringer for terrassegulvet». Det vises til at oppgitt tillegg var kr 145 159 inkl mva, men at det senere, og etter at det viste seg at det opprinnelige terrasse materialet ikke holdt tilsiktet kvalitet, ble foreslått at forbrukerne kunne få velge en annen type gulv innenfor samme pris på kr 340 pr m² inkl mva. Den typen de nå hevdes å ville ha i 2. etasje (fortsatt en type kompositt) opplyses å koste ca kr 535 pr m² inkl mva (55 m²), mens et ønske om trykkimpregnerte bord i 1. etasje (168 m²) koster ca kr 115 pr m² inkl mva. Endringen opplyses med dette å koste kr 27 075 mindre enn opprinnelig tilbud fra 3. desember 2012. $((223 \times 340) - (55 \times 535) - (168 \times 115)) = 27\,075$ Dermed opplyses det at kr 118 084 inkl mva vil bli fakturert, og inngå i en avtale som entreprenøren ønsker skal utarbeides og aksepteres før utbedringsarbeidene igangsettes. Entreprenøren spør hva forbrukerne tenker om dette.

Forbrukerne svarer 17. juni 2014 at de er enige vedrørende 2. etasje, og at entreprenøren der bare kan «kjøre på». Når det gjelder oppgitt opprinnelig pris kr 340 pr m² anfører de at de har betalt kr 312,50 pluss kr 115 for den «opprinnelige terrassen» slik at summen blir kr 427,50 pr m². Derfor ber de om en begrunnelse for hvorfor de nå kun innrømmes kr 340 pr m² «å handle for».

Entreprenøren svarer omgående at pristillegget i 2. etasje blir kr 5 912,50 inkl mva dersom kr 427,50 pr m² legges til grunn. $((535 - 427,50) \times 55 = 5\,912,50)$ Ved å endre fra kompositt til trykkimpregnert i 1. etasje opplyses utvidelsesprisen på terrassen der å bli kr 109 834 inkl mva. Totaltillegget for begge terrasser opplyses da å være kr 115 746,50. Entreprenøren

opplyser at han allerede har reservert materialene hos byggevareleverandøren, og at han kan starte arbeidet neste uke forutsatt enighet om begge terrassene.

Forbrukerne svarer samme dag «Ok da er vi enige jeg går for dette». Det forutsettes imidlertid at entreprenøren tar alt fortløpende slik at det ikke blir en «byggeplass» lenger enn nødvendig.

Entreprenøren fakturerer forbrukerne 8. desember 2014 for kr 109 834 inkl mva, med forfall 8. januar 2015.

I tilsvaret 19. januar 2015 bestrides kravet. Forbrukernes advokat viser til at forbrukerne først trakk ut leveransen av terrasse i 1. etasje, og det hevdes at de for det ble godskrevet kr 29 000. Når de så likevel valgte å få terrassen levert stilles det spørsmålsteget med hvordan entreprenøren kan kreve et tillegg på hele kr 109 834 inkl mva. Det anføres at prisen er satt usedvanlig høyt i forhold til den «verdsettelsen som er lagt til grunn av tilsvarende arbeid i 2. etasje i takstrappen».

I tilsvaret 10. mars 2015 opplyser entreprenørens advokat at det som var planlagt som «opprinnelig terrasse» i 1. etasje skulle bygges av trykkimpregnerte bord festet til tilfarere. I forbindelse med at forbrukerne ønsket en utvidelse med ca 53 m² opplyses det at terrassen også skulle heves slik at det ble et lavere trinn ut fra huset. Utvidelsen opplyses, i tillegg til ekstra terrassebord, å ha medført behov for «fundamentering, økt bjelkelag på grunn av at terrassen ble hevet og mindre senteravstand mellom tilfarere på grunn av valg av terrassebord (c/c 40 cm istedenfor c/c 60 cm)». Den kostnaden som fremgår av takstrappen anføres kun å gjelde utskifting av selve terrassedekket. Dermed anføres det å ha liten mening å sammenligne det opprinnelige fratrekket og takstmannens beløp for utskifting av terrassedekket med krevd og anført avtalt tillegg stort kr 109 834 inkl mva.

I tilsvaret 27. mars 2015 viser forbrukernes advokat til buofl § 41 annet ledd når han igjen påpeker at entreprenørens kravet om tilleggsvederlag ikke harmonerer med den opprinnelige fratrekksprisen. Det anføres dessuten at forbrukerne fikk et «veldig dårlig råd» vedrørende terrasse, med henvisning til buofl § 7, og at det er urimelig at de skal belastes for at entreprenøren måtte benytte mindre senteravstand mellom bærebjelkene enn det som er normalt. Videre hevdes det å være urimelig at forbrukerne skal betale så lenge «hele terrasseutbyggingen viste seg å være fullstendig feil». Det bestrides at de har akseptert å betale kr 109 834.

2.3.3.2 Nemndas synspunkter

Det vises til at forbrukerne aksepterte entreprenørens opprinnelige tilbud fra 3. desember 2012, stort kr 145 159 inkl mva, ved at de dagen etter svarte at «dette ser greit ut vi går for dette». Det vises også til at de 17. juni 2014, etter enighet om hvilken løsning som skulle velges i forbindelse med utbedring av mangler, og etter å ha mottatt entreprenørens opplysning om pris kr 109 834 svarte «Ok da er vi enige jeg går for dette». Selv om forbrukerne åpenbart er påført en rekke ulemper, spesielt knyttet til terrassedekket som viste seg ikke å holde tilsiktet kvalitet, så har det ingen betydning for deres betalingsplikt så lenge reklamasjonene er akseptert, og forutsettes varetatt. Nemnda kommer til at det ikke foreligger tilstrekkelig grunnlag for å stille spørsmålsteget ved den konstruksjonsløsningen entreprenøren valgte. Det må uansett forutsettes at den gjenspeiles i akseptert pris. Nemnda kommer følgelig at forbrukerne må betale kr 109 834 som krevd.

2.4 Malingsøl

2.4.1 Partenes anførsler

I klagen for nemnda opplyser forbrukerne at de 30. mai 2013 reklamerte på mye malingsøl på blikk/fasadeplater og nesten alle vinduene som var levert ferdig behandlet i fabrikk. De opplyser videre at entreprenørens maler forsøkte å fjerne dette i «flere dager» uten å få det til, og at de etter det mottok et tilbud om erstatning stor kr 750 pr vindu, eller et tilbud om at vinduene males. Tilbudene opplyses imidlertid avslått grunnet at de hadde kjøpt vedlikeholdsrie vinduer og ikke vinduer fulle av maling. Det påpekes at malingssølet er svært skjemmende for fasaden og ikke passer seg for en bolig i denne prisklassen. Entreprenøren opplyses på sin side å ha avslått krav om utskifting med at det ville bli for dyrt. I klagen for nemnda fremsettes det krav om at malingssprut på fasader og vinduer kompenseres med en erstatning stor kr 75 000. På klageskjemaet er det imidlertid også notert «Ja» vedrørende et eventuelt krav om «Retting av mangler».

Entreprenøren erkjenner manglene, men hevder at partene, etter det mislykkede forsøket på utbedring ved fjerning av maling, ble enige om at forbrukerne kunne få velge en takstmann som for hans regning skulle forsøke å «finne en løsning». I en redegjørelse fra entreprenøren, som vedlegg til tilsvaer fra 19. desember 2014, opplyses det at det ble gjort, men at prosessen brått stoppet opp etter at takstmannen sendte en e-post til forbrukerne. (Opplyses at den er vedlagt, men det er den ikke) Entreprenøren anfører at vinduene ikke er svekket, men han erkjenner at malingssølet utgjør et estetisk forhold som hevdes å kunne utbedres ved at vinduene males. Han er derfor villig til å gi en økonomisk kompensasjon tilsvarende kostnaden med å få dem malt. I tilsvaer 10. mars 2015 tilbyr entreprenøren kompensasjon stor kr 25 000 for sølet på fasadeplater og beslag, dvs samme beløp som ekskl mva i takstrapporten er anslått til fjerning og ny montering av beslag og ca 12 m² fasadeplater. For sølet på vinduene tilbys kr 35 000, selv om utbedringskostnadene i takstrapporten er stipulert til kr 50 – 60 000 ekskl mva.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Partene er enige om at forholdet utgjør en mangel. Forbrukernes takstmann opplyser at han finner kostnaden med utskifting av vinduer og dørfelt for høy i forhold det man oppnår. Nemnda velger å støtte seg til hans vurdering, og kommer til at entreprenøren skal gi et prisavslag for malingsøl på fasadeplater, beslag, vinduer og dørfelt skjønnsmessig fastsatt til kr 75 000.

2.5 Betaling etablering listfri løsning etc

2.5.1 Partenes anførsler

Entreprenøren sender 8. desember 2014 faktura stor 41 668 ekskl mva, kr 52 085 inkl mva til forbrukerne merket:

- Malerarbeid, tømmerarbeid 50 timeverk, materialer (Egenandel ifm senking av vindu, listfri overgang vegg/himling samt listfri vindu- og gipsforing)

Kostnadsfordelingen ekskl mva er:

- | | |
|----------------|-----------|
| • Malerarbeid | kr 21 445 |
| • Tømmerarbeid | kr 20 000 |
| • Materialer | kr 223 |

Forbrukernes advokat bestrider 19. januar 2015 beløpets størrelse. Det anføres at senkingen av vinduer og dør var noe entreprenøren måtte gjøre fordi han ikke hadde tatt tilstrekkelig hensyn til at den opprinnelig planlagte 2-mannsboligen ble omgjort til en enebolig. Da han

skulle utføre arbeidet, hevdes det at det ble avtalt at han ikke skulle montere opp nye tak- og vinduslister siden forbrukerne heller ville ha en listfri løsning. Det hevdes at entreprenørens byggeleder da opplyste at det ikke skulle faktureres «noe som berørte jobben på vindu i den». Det eneste som det erkjennes at forbrukerne sa seg villige til å betale for var for «de 3 vinduene på den andre veggen og maling av de andre veggene» samt fjerning av taklistene. Det erkjennes avtalt at arbeidet skulle betales etter medgått tid. Videre vises det til at entreprenøren har opplyst at hans utgift for hele jobben (inkl senkingen av vinduer og dør) ble kr 171 862 ekskl mva, der de innvendige arbeidene utgjorde kr 110 220 ekskl mva. Av dette er så forbrukerne fakturert kr 41 668 ekskl mva. Det anføres at entreprenøren ikke har foretatt noen skjønnsmessig fordeling, og ikke «foretatt fordelingen ut i fra medgått tid». Derfor kreves det at entreprenøren gir en nærmere redegjørelse for fakturert beløp.

I tilsvaret 10. mars 2015 presiserer entreprenørens advokat at fakturaen ikke er en «egenandel for entreprenørens utbedring», samtidig som det vises til at det var avtalt at arbeidet med å etablere en listfri løsning skulle faktureres etter medgått tid. De fakturerte kostnadene hevdes fastsatt «etter beste kjønn», knyttet til endringen med utførelsen i overganger mellom vegg og tak og rundt 3 vinduer. Entreprenøren har fremlagt et skjema benevnt «Prosjektbelastet lønn og trekk» merket «senking av vindu». Det viser en utgift for utførte 158,5 timeverk stor kr 58 465. Dermed opprettholdes kravet.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Nemnda finner det usannsynlig at tømrerarbeidet med å etablere en listfri løsning kan utgjøre så meget som kr 20 000. Med oppgitt timekostnad kr 369 tilsvarer det vel 54 timeverk, dvs en tømmer i ca 1½ uke. Nemnda velger derfor å fastsette entreprenørens godtgjørelse skjønnsmessig til kr 30 000 inkl mva.

2.6 Reklamasjon oppsprekking over vinduer 2. etasje

2.6.1 Partenes anførsler

Natt til søndag 8. september 2013 oppstår det en omfattende vannskade i boligen. Vannet trenger inn pga en oppstått vannlekkasje i taket. Forbrukerne kobler inn sitt forsikringsselskap som engasjerer et firma til uttørking og utbedring av skadene. Fremlagt fotografi fra forbrukerne viser at en større del av himlingen i stua ble åpnet for uttørking. Entreprenøren erkjenner ansvaret for vannskaden og møtes med krav om regress fra forsikringsselskapet. Dette aksepteres.

Etter at utbedringsarbeidene er fullført oppdager forbrukerne at det har oppstått en sprekk over de vinduene som i sin tid ble nedsenket, i overgangen vegg/tak. Entreprenøren opplyser at han første gang ble konfrontert med reklamasjonen i et møte med forbrukerne i januar 2014. I en rapport fra forbrukernes takstmann datert 17. mars 2014 er det angitt:

- Oppsprekking mellom vegg og tak/himling i 2. etasje etter skadeutbedring

Forbrukerne reklamerer på forholdet over for entreprenøren fordi de hevder oppsprekkingen skyldes mangler med hans arbeid da vinduene ble nedsenket. Entreprenøren viser imidlertid til at forbrukernes takstmann knytter oppsprekkingen til de utbedringsarbeidene som ble utført etter vannskaden. Takstmannen skriver bl.a. at:

Etter hva undertegnede har registrert på stedet er det ikke benyttet strimling i forbindelse med sparklingsarbeidene. For å sikre en stabil og god overgang må det være understøttelse og strimling i alle overganger

Omgivelsene/materialene har ikke vært tilstrekkelig avfuktet før montering i tillegg til mangelfull utførelse.

Entreprenøren avviser dermed reklamasjonen, og henviser forbrukerne til eventuelt å fremme den overfor sitt forsikringsselskap, som engasjerte det firmaet som stod for utbedringsarbeidene.

I tilsvaret 27. mars 2015 hevder imidlertid forbrukerne at takstmannen må ha tatt feil da han koblet oppsprekkingen til fuktskaden. De viser til fremlagt fotografi å anfører at vannskaden kun var konsentrert til et område «midt i taket». Dermed hevder de at den ikke kan ha noe med oppsprekkingen å gjøre, og at det således ikke kan fremmes noen klage mot forsikringsselskapet.

2.6.2 Nemndas synspunkter

Ved en vannlekkasje som oppgitt vil den relative luftfuktigheten i rom bli unormalt høy. Materialene vil ta til seg fuktighet, også de som ikke direkte har blitt utsatt for vann. Dersom det ikke foretas tilstrekkelig uttørking før reetablering av sluttløsning, må det påregnes bevegelser når trematerialer fortsetter å tørke ned til en normal likevektfuktighet. Nemnda kommer til at det foreligger sannsynlighetsovervekt for at oppsprekkingen skyldes utilstrekkelig uttørking av materialer etter vannlekkasjen. Forbrukerne gis dermed ikke medhold i klagen overfor entreprenøren.

2.7 Sydentur

2.7.1 Partenes anførsler

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 18. mai 2014 der de spør «Hvordan gjør vi det med sydenturen du sa vi skulle få i september 2013 i forbindelse med vannlekkasjen?» I e-post 12. mars 2015 påpeker de at det var lenge før «konflikten» hadde begynt. Tilbudet hevdes knyttet til fortvilelsen over det inntrufne.

Entreprenøren svarer 19. mai 2014 at han mener dette ble tatt opp i et avholdt møte 7. januar 2014, og at han da sa at «hvis manglende sydentur var årsak til at denne saken hadde kommet så langt, så skulle det ordnes». Han anfører imidlertid at forbrukerne svarte at «det var ikke det», og at de ville komme med et samlet krav fra advokat. Entreprenøren påpeker at kravet ikke er medtatt i advokatens oppsett i hans brev fra 27. mars 2014.

I et brev fra forbrukernes advokat til motparten 11. juni 2014 vises det til overnevnte tilbud, og at entreprenøren ikke har fulgt dette opp. Det bemerkes at en mulig minnelig løsning bør ha med tilbudet.

I tilsvaret 19. januar 2015 erkjenner forbrukernes advokat at det har vært gjort forsøk på å komme frem til en minnelig ordning, men siden det ikke førte til en «hurtig løsning» anføres det at tidligere forhandlingsutspill ikke kan tillegges noen verdi.

I tilsvaret 10. mars 2015 sier entreprenørens advokat seg enig i overstående, og anfører at det også da må gjelde «begge veier» slik at også tilbudet om sydentur må anses som ikke lenger gjeldende.

2.7.2 Nemndas synspunkter

Nemnda kommer til at den usikkerhet som foreligger med hensyn til hva som ble sagt og avtalt i møtet 7. januar 2014 i dette tilfellet må gå ut over forbrukerne, siden det er de som ville hatt fordel av en skriftlig avtale. De har ikke bestridt entreprenørens utsagn om at han i møtet i januar 2014 fikk opplyst at han ville motta et samlet krav fra deres advokat, men

kravet er ikke inkludert i advokatens kravsoptelling i brevet fra 27. mars 2014. Nemnda kommer således til at forbrukerne ikke gis medhold.

2.8 Kompensasjon for eget arbeid

2.8.1 Partenes anførsler

I klagen for nemnda vises det til brevet fra forbrukernes advokat til entreprenøren datert 27. mars 2014. Der fremsettes det krav om at forbrukerne skal tilkjennes erstatning stor kr 82 500 for:

Utgifter med redusert arbeid som følge av stadig heft og oppfølging (100 timer x kr 825 i timelønn)

I tilsvaret 19. desember 2014 hevder motparten at det ikke foreligger noe rettslig grunnlag for kravet.

2.8.2 Nemndas synspunkter

Nemnda har lang praksis for at forbrukeres egen bruk av tid, som den store hovedregel, ikke tilkjennes. Det gjelder uavhengig av forbrukers behov og omfanget av brukt egen tid. Nemnda kommer etter en samlet vurdering til at det i denne saken ikke er grunnlag for å fravike praksis, og forbrukerne får således ikke medhold.

2.9 Kompensasjon for redusert bruksnytte

2.9.1 Partenes anførsler

I klagen for nemnda vises det til brev fra forbrukernes advokat til entreprenøren datert 27. mars 2014. Der fremsettes det krav om at forbrukerne skal tilkjennes erstatning stor kr 40 000 for:

Redusert bruksnytte av boligen i 4 måneder med arbeid (4 x kr 10 000)

Det anføres at forbrukerne har hatt en rekke ulemper knyttet til flere forhold. De fleste er stikkordsmessig nevnt i rapporten fra deres takstmann datert 17. mars 2014. Han oppgir:

- Ikke montert støpsel for komfyr
- Hele huset røyklagt fordi taktekker hadde sveist igjen åpningen i pipa på taket
- Entreprenøren måtte demontere glasstak og plater over hoveddør fordi vann rant bak og inn i dør
- 5 stk vinduer og skyvedør 2. etg. måtte senkes. Var montert for høyt. Måtte også demontere 56 m² terrasse + fjerne 10 cm isolasjon. Rekkverk 2. etg. måtte senkes og kledning rives og monteres
- Stor vannlekkasje 1. og 2. etg. Måtte rive opp deler av himling/tak og deler av stuegulv. Måtte bo nede 2 – 3 måneder under utbedringsarbeidet
- Inngangsdøren skiftet. Gikk opp i limingen

Partene er uenige om ansvaret for manglende stikk-kontakt. Entreprenøren hevder forbrukerne hadde ansvaret fordi de selv stod for leveransene av hvitevarene og monteringen av disse, mens forbrukerne hevder entreprenøren skulle levert strømpunktet.

Partene var i utgangspunktet uenige om ansvaret for at pipa var tett da de skulle fyre opp første gang. Entreprenøren hevdet det var forbrukernes murer som murte pipa for dem som hadde ansvaret, mens forbrukerne hevder at det var entreprenøren som tettet for pipeløpet etter at pipa var etablert. Det fremgår imidlertid i e-post 7. april 2015 fra forbrukerne, og i tilsvaret fra entreprenørens advokat 17. april 2015 at det var entreprenøren som tettet åpningen for å hindre fuktinntrengning frem til et pipebeslag var montert.

I tilsvaret 19. desember 2014 hevder entreprenørens advokat at det ikke foreligger noe rettslig grunnlag for erstatningskravet.

1. Verandadør
 - Senkes så mye det lar seg gjøre, min. 10 cm
 - Høyde på døra beholdes som i dag på 2 m
2. Vinduer
 - Hele vindusrekken senkes tilsvarende som verandadør, slik at de flukter med verandadør
 - De 2 vinduene nærmest verandadør vil vi ha skiftet til større vinduer. Dette fordi senking av vinduene på (10 cm) ikke vil være tilstrekkelig for å gi god utsikt

Kjøper og selger er enige om at de to aktuelle vinduene som skal byttes, blir vinduer med fast karm og at det er tilnærmet samme lysåpning som terrassedøren.

Ved undertegning av denne avtale vil begge parter, Kjøper og selger anse saken som løst. Denne avtalen innebærer ingen kostnad for kjøper og arbeidet vil starte så snart det er mulig.

Entreprenøren signerer 16. april, forbrukerne 19. april.

Entreprenøren sender 18. april 2013 tilbud stort kr 36 069 til en person (naboen?) på oppføring av levegg. Vedkommende takker for tilbudet men anmoder om at det splittes med oppgitt materialkost og tilhørende arbeidskostnad for reisverk (her bindingsverk) og kledning. Et detaljert oppsett oversendes 22. april, med kopi til forbrukerne. Det bekreftes at løsningen «virker ok» og at «vi går for den».

I klagen for nemnda opplyser forbrukerne at de 30. mai 2013 reklamerte på mye malingssøl på blikk/fasadeplater og nesten alle vinduene, og at entreprenørens maler forsøkte å fjerne dette i «flere dager» uten å få det til.

7 stk fakturaer fra tidsrommet 12. til 26. august 2013 viser byggevarer entreprenøren kjøpte fra et byggevarehus til levering på byggeplassen.

Natt til søndag 8. september 2013 oppstår det en vannlekkasje i boligen. Entreprenøren redegjør for forholdet i brev til forbrukernes forsikringsselskap 13. september. Han opplyser at forbrukerne registrerte vann som rant igjennom himling i stue i 2. etg., igjennom himling i vindfang 1. etg og ned gjennom pipa. Ved befaring 9. september opplyses det at man konstaterte at det stod vann på taket «flatt tak», og at det ikke rant vann ned i noen av de 2 etablerte takslukene. Årsaken ble funnet å være en tennisball som hadde kilt seg fast nede i avløpsrøret. (Åpenbart felles rør for de 2 slukene) Dessuten opplyses det at det var en for liten overlapp mellom taksluk og overløp, slik at pakningen ikke tettet godt nok da overløpet ble stående fullt av vann. Overlappen var ca 2 cm, men skulle vært 5 cm. Forholdet opplyses utbedret av rørlegger og taktekker.

I klagen for nemnda opplyser forbrukerne at de 19. september 2013 fremmet reklamasjon vedrørende «mye knirk i gulv i 2. etg og trappen. (s. 5) De viser til at forholdet ble nevnt igjen ved ett-årsbefaringen 30. september. (Der er det notert knirk i trapp og i kjøkken)

Entreprenøren mottar 20. september 2013 faktura stor kr 62 831,88 inkl mva fra et malerfirma. Den opplyses å gjelde «Avretting/sparkling/2 strøk maling på 2 betongvegger». «Et oppgitt referansenummer tyder på at arbeidet er gjort i 2 boliger, der forbrukernes er den ene) Det vedlegges et detaljert oppsett over medgått og materialdel som utgjør kr 11 969.

En takstmann er rekvirert av forbrukernes forsikringsselskap. Han besiktiger overnevnte vannskade 16. september 2013. Rapporten til forsikringsselskapet er datert 25. september.

2.9.2 Nemndas synspunkter

Nemnda har forståelse for at de inntrufne hendelsene medførte ulemper for forbrukerne. Innenfor gjeldende regelverk er det imidlertid vanskelig å finne hjemmelsgrunnlag for kompensasjon av ikke-økonomisk tap. Krav om erstatning etter buofl § 35 forutsetter et økonomisk tap, og krav om prisavslag som følge av mangler etter buofl § 33 skal enten dekke kostnader ved utbedring eller kompensere for varige mangler.

På dette grunnlaget har nemnda lang praksis for at denne typen ulemper i forbindelse med mangler og utbedringen av dem, som den store hovedregel, ikke kompenseres, forutsatt at det ikke kan dokumenteres et økonomisk tap eller en påført utgift. Det er ikke tilfelle i angjeldende sak. Forbrukerne gis således ikke medhold.

2.10 Prisavslag

2.10.1 Partenes anførsler

I klagen for nemnda vises det til brev fra forbrukernes advokat til entreprenøren datert 27. mars 2014. Der fremsettes det krav om at forbrukerne skal tilkjennes et prisavslag stort kr 300 000 fordi forbrukerne, ved et eventuelt salg av boligen, vil måtte informere en kjøper om alle de problemene de hatt med boligen siden overtakelsen. Dette hevdes å ville medføre en reduksjon i antall interessenter og i betalingsviljen for boligen.

Entreprenøren anfører at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger noe økonomisk tap eller forringelse. Dermed hevder han at det ikke foreligge grunnlag for å kreve prisavslag for verdiforringelse på grunn av anførte mangler.

2.10.2 Nemndas synspunkter

Nemnda forutsetter at påberopte berettigede reklamasjoner utbedres, bl.a. forhold knyttet til terrassen i 2. etasje. Forbrukerne har ikke i tilstrekkelig grad sannsynliggjort at påberopte mangler og foretatte utbedringer har ført til noen verdiforringelse for boligen ved et eventuelt salg. De gis derfor ikke medhold.

2.11 Diverse reklamasjoner

2.11.1 Partenes anførsler

I tilsvaret 27. mars 2015 har forbrukerne vedlagt en oppsummering av hva som er utbedret og hva de anser gjenstår. Det som hevdes å gjenstå er inntatt i nedenstående tabell, sammen med entreprenørens svar i tilsvaret 22. april 2015.

Pktnr	Hevder gjenstår pr 27.03.15	Fra entreprenørens svar 22.04.15
1	Hele terrassen i 2. etg. må byttes. Samme problemet som terrassen i 1. etg.	Ikke utbedret, dette på grunn av at kunden ikke vil gjøre opp for tilleggsarbeidene
2	Trappa knirker mye. Etter befaring av trappemontør viser det seg at den er montert uten spikerslag, noe som medfører at det ikke lar seg gjøre å fjerne knirkingen på en enkel måte	Leverandøren av trappa vil bli kontaktet for å vurdere mulig utbedring
3	Det er merker i lakken i trappa etter tapping. Det er forsøkt å fikse dette flere ganger uten hell. Trappa må omlakkeres	Vil bli utbedret i sammenheng med utbedring av knirk i trapp
4	Det er fremdeles sprekker over vinduer i stue	Det er ikke dokumentert at dette er en mangel
5	Det knirker enda i gulv i stue og kjøkken	Gulvlegger foretatt befaring og meldt om «funn». Vil bli bedt om utbedring av knirk og ujevnheter. Enkelt og raskt pga klikkparkett. Hevder opplyst ved befaring 13.04.15 at kun knirk på kjøkken

6	Bjelkelaget i stua er skjevt og må rettes opp. Gulvet må rives opp igjen	Ikke kjent fra tidligere, og ikke dokumentert. Bestrider «punktet»
7	Defekt ringeklokke	Utbedret
8	Verandadør til ett av soverommene må byttes pga skade på dør	Har fått opplyst at det er dialog direkte mellom kunden og leverandøren med hensyn til utbedring
9	Det ble satt inn feil vindu etter senking av vinduene i stua. Vi avtalte fast karm, vi fikk vindu som kan åpnes. Vi har ventet i ca 1,5 år	Viser til at forholdet tidligere er «berørt i saken», og tidligere uttalelser
10	Malingsflekker/sprut på 9 vinduer og fasadeplater/blikk	Viser til at forholdet tidligere er «berørt i saken», og tidligere uttalelser
11	Det er malt 2 blikkplater for hånd i et forsøk på å fjerne malingsøl. Dette ser ikke bra ut. I tillegg er 2 vinduskarmer ødelagt da de har forsøkt å fjerne malingsøl med for sterke midler.	Viser til at forholdet tidligere er «berørt i saken», og tidligere uttalelser
12	Skade på 2 vinduer etter senking	Viser til at forholdet tidligere er «berørt i saken», og tidligere uttalelser
13	Knekt svill i bod. Det er ingen støtte under svilla, henger i løse lufta	Ukjent
14	Rust på glasstak over ytterdør. Forsøkt fjernet, men kommet tilbake	Beslag i rustfritt stål. Oksidering og misfarging over tid. Påregnelig alminnelig vedlikehold. Erkjenner utbedring «som en service» ved ett-årsbefaringen.

2.11.2 Nemndas synspunkter

Nemnda kommer til at overstående pkt 1 er tilstrekkelig omtalt i nemndas vedtak under hovedpunkt 2.3, mens pkt 4 omfattes av pkt 2.6 og pkt 10 og 11 av pkt 2.4.

Punktene 2, 3, 5, 6, 8 og 13 anses å ville bli behandlet videre som ordinære reklamasjoner. Nemnda vil imidlertid påpeke at den anførte skjevheten på gulvet i stua ikke nødvendigvis utgjør noen mangel, jfr buofl § 25. Det standarden som normalt legges til grunn, NS 3420 gjelder kun på overtakelsestidspunktet, og dessuten kun på ubelastede konstruksjoner. Eventuelle skjevheter som skyldes uttørking og krymping av trematerialer er ikke omfattet av standardens toleransekrav. Dessuten vises det til reglene om tidspunkt for fremsettelse av reklamasjoner i buofl § 30.

Nemnda velger etter dette kun å realitetsbehandle punktene 9, 12 og 14.

2.11.2.1 Feil type vinduer

I avtalen mellom partene 11. april 2013 om senking av vinduer i 2. etasje avtales det at:

Kjøper og selger er enige om at de to aktuelle vinduene som skal byttes, blir vinduer med fast karm

Til ett- årsbefaringen 30. september 2014 har forbrukerne utarbeidet en liste med forhold de vil ta opp. Der skriver de bl.a. under «Stue» at det er «Feillevert vindu».

I protokollen, forfattet av entreprenøren, er det i pkt 13 nedfelt:

Feilleveranse av vindu i stue. Skal være fastkarm Vindu byttes til fastkarm
Frist 15/12 2014 Avhengig av leveringstid

I en redegjørelse som er vedlegg til tilsvaer 19. desember 2014 hevder entreprenøren at «det nå er andre gang kunde skifter mening om det er ok eller ikke med åpnevindu». Han anfører at de tidligere har gitt beskjed om at det «egentlig var veldig greit med åpnevindu».

Nemnda kommer til at den usikkerhet som foreligger vedrørende hva som til sist er avtalt må gå ut over entreprenøren som den profesjonelle part. Entreprenøren skal således skifte ut de 2

lukkevinduene med vinduer med fast karm. Det skal skje snarest mulig etter mottak av nemndas vedtak, men dog avhengig av nødvendig leveringstid fra leverandør. Det antas at det dreier seg om de samme 2 vinduene som omtales i overstående tabellpunkt 12, og i takstrappen fra 17. mars 2014. Dermed vil også forholdet med anførte skader på karmer være løst.

2.11.2.2 Rust på glasstak

Til ett- årsbefaringen 30. september 2014 har forbrukerne notert seg at det er et «Rustet glasstak over ytterdør».

I protokollen, forfattet av entreprenøren, er det i pkt 17 nedfelt:

Rust på tak over inngangsparti. Dette er overflatespon fra produksjon som ruster. Det vil bli vasket/bonet nå. Evt. videre vedlikehold må påregnes av beboer

Nemnda gir entreprenøren medhold i at dette forholdet må anses som omfattet av et normalt vedlikehold. Forbrukerne gis således ikke medhold i at det utgjør mangel.

2.12 Utgift takstmann

2.12.1 Partenes anførsler

I klagen for nemnda fremsettes det krav om at entreprenøren skal dekke kr 16 888 av forbrukernes utgift til takstmann. Utgiften er dokumentert med fremlagt fakturakopi datert 28. februar 2014. Det vises imidlertid også til et brev fra 27. mars 2014. Der kreves det at entreprenøren skal dekke kr 25 000, fordelt på 2 beløp – kr 8 000 + kr 17 000. I tilsvaret 19. januar 2015 erkjennes det at kravet er medtatt 2 ganger. Nemnda anmodes med dette om å se bort i fra «disse kostnadene i redegjørelsen». Det må bety at forbrukernes krav er å få dekket kr 16 888.

I tilsvaret 10. mars 2015 bestrider entreprenørens advokat at det foreligger grunnlag for overnevnte krav.

2.12.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne hadde etter nemndas vurdering et rimelig behov for å knytte til seg en uavhengig takstmann for å få vurdert og taksert de forholdene som tas opp i takstrappen fra 17. mars 2014. Det vises også til entreprenørens redegjørelse i vedlegget til tilsvaret fra 19. desember 2014 der han opplyser at partene, etter et mislykkede forsøket på å fjerne malingsøl, ble enige om at forbrukerne kunne få velge en takstmann som for entreprenørens regning skulle forsøke å «finne en løsning». Det oppgis at det ble gjort, men det er ikke opplyst nærmere hvem som dekket utgiften.

Nemnda kommer etter dette til at entreprenøren skal dekke forbrukernes dokumenterte utgift stor kr 16 888.

2.13 Utgift juridisk bistand

2.13.1 Partenes anførsler

I klagen for nemnda fremsettes det krav om at entreprenøren skal dekke kr 27 500 + (ytterligere) kr 24 500, av forbrukernes utgift til advokat. I tilsvaret 19. januar 2015 opplyses det imidlertid at kravet om dekking av advokatutgifter er medtatt 2 ganger. Nemnda anmodes med dette om å se bort i fra «disse kostnadene i redegjørelsen». Det må bety at forbrukernes krav er å få dekket kr 27 500.

I tilsvaer 10. mars 2015 bestrider entreprenørens advokat at det foreligger grunnlag for overnevnte krav. Dersom nemnda kommer til motsatt resultat, kreves det at erstatningen begrenses til forbrukernes forsikringsmessige egenandel for rettshjelpsdekning.

2.13.2 Nemndas synspunkter

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

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

2.14 Økonomi og tilbakeholdelse

Forbrukerne er ovenfor pålagt å betale kr 109 834 + kr 30 000, dvs kr 139 834. De er imidlertid tilkjent prisavslag og erstatning med til sammen kr 91 888. Det vil si at de skal betale kr 47 946 mer enn de er tilkjent. Forbrukerne har i tillegg akseptert at de skal betale kr 13 100 for «Pipehatt» og kr 18 034 for «Levegg».

Totalt utestående beløp inkl eventuelle renter er ikke oppgitt, men det vises til at entreprenøren 8. desember 2014 fakturerte kr 193 053 fordelt på 4 fakturaer. Pipehatt kr 13 100, levegg kr 18 034, listfri løsning kr 52 085 og endring terrasse kr 109 834. Av dette skal forbrukerne betale kr 170 968, minus tilkjent prisavslag/erstatning kr 91 888. Dermed blir utestående beløp kr 79 080, forutsatt at det ikke er innbetalt noe etter entreprenørens fakturering. Nemnda kommer til at forbrukerne fortsatt kan holde tilbake en sum for gjenstående arbeider og reklamasjoner, skjønnsmessig fastsatt til kr 50 000. De skal således innbetale kr 29 080, pluss eventuelle renter, innen 3 uker etter mottak av nemndas vedtak. Når aksepterte reklamasjoner er utbedret skal resten av utestående innbetales innen 2 uker.

3. Konklusjoner

- Entreprenøren skal skifte terrassegulv i 2. etasje. Frist 1. september 2015.
- I den grad høyden på rekkverket i 1. etasje ikke er justert, og forbrukerne fortsatt krever at det gjøres, skal entreprenøren utføre endringen. Høyden skal da justeres opp til minst 0,9 m i hht kravet i TEK07. Frist 1. september 2015.
- Forbrukerne skal betale kr 109 834 som fakturert for endringer knyttet til terrasse
- Entreprenøren skal gi prisavslag for malingsøl på fasadeplater, beslag, vinduer og dørfelt skjønnsmessig fastsatt til kr 75 000.
- Forbrukerne skal betale for etablering av listfri løsning i 2. etasje. Beløpet fastsettes skjønnsmessig til kr 30 000
- Entreprenøren skal skifte ut 2 lukkevinduer, til vinduer med fast karm
- Entreprenøren skal dekke forbrukernes dokumenterte utgift til takstmann stor kr 16 888.
- Forbrukerne kan holde tilbake en sum for gjenstående arbeider og reklamasjoner, skjønnsmessig fastsatt til kr 50 000. De skal imidlertid innbetale kr 29 080, pluss eventuelle renter, innen 3 uker etter mottak av nemndas vedtak. Når aksepterte reklamasjoner er utbedret skal resten av utestående innbetales innen 2 uker.
- For øvrige forhold gis forbrukerne ikke medhold

Det redegjøres for hendelsesforløpet og hva som er gjort for tette. Videre beskrives hva som vurderes å måtte gjøres innvendig. Utbedringskostnaden oppgis til kr 65 213 ekskl mva (kr 81 516,25 inkl mva). Av dette opplyses kr 69 266 inkl mva å være knyttet til «byggmessige reparasjoner med underleveranser i hht kostnadsoversikt mottatt fra «firma»».

Takstmannen opplyser at han har funnet en årsakssammenheng mellom den inntrufne skaden og svak innfesting av avløp tilkoblet sluk på yttertak, og viser til overnevnte ca 2 cm omlegg i sammenkobling rør der det skulle vært ca 5 cm, og utett pakning. Han opplyser imidlertid også at «endelig årsak til at utetthet i rørskjøt har oppstått ikke er kjent, men at det kan ha sammenheng med en feil montering». Det opplyses videre at entreprenøren påtar seg ansvaret for hendelsen, men at han vil viderefør reklamasjonen til en underleverandør.

Takstmannen sender 25. september 2013 faktura stor kr 5 919 til forsikringsselskapet.

Forsikringsselskapet sender brev til forbrukerne 27. september 2013. De vedlegger overnevnte takstrapport og opplyser at «følgeskaden er dekningsmessig» under deres forsikring.

Den takstmannen som deltok ved overtakelsesbefaringen, sender e-post til forbrukerne og entreprenøren 22. november 2013. Han opplyser at han har gjort en avtale med en malermester som skal gjøre et forsøk med overflatebehandling av en tilsvarende PVC-karm som den forbrukerne har i vinduene i sin bolig. Forsøket skal gjøres i hans verksted, og er åpenbart et ledd i et forsøk på å finne en akseptabel utbedringsløsning for malingssøl. Når forsøket er gjort anmodes det om at forbrukerne og entreprenøren stiller til befaring hos malermesteren for å vurdere om resultatet vil være påregnelig og reelt med hensyn til behandling av vinduer i boligen. Befaringen foreslås avholdt første uke etter nyttår.

Forbrukerne engasjerer takstmannen til å foreta befaring i boligen. Den gjennomføres 10. februar 2014, og rapporten foreligger 17. mars. Bakgrunnen opplyses å være å få en vurdering av «flere antall momenter». De utbedringsforslagene som angis skal søke å «bringe forholdene opp til en forskriftsmessig og normal god håndverksmessig utførelse». Under «konklusjoner» opplyses det at undersøkelsene er utført uten at konstruksjoner er åpnet, og at rapporten derfor ikke garanterer at det ikke kan finnes øvrige feil/mangler i boligen. Følgende «hovedmomenter» omtales i rapporten:

- Terrasserekkverk med for lav høyde (0,87 cm) i hht referansegrunnlaget i TEK10
- Terrassedekket i kompositt har bulkeskader samt forårsaket følgeskader på rekkverk på bakkenivå. Monteringsfeil
- Store åpninger i rekkverk mot vest (ca 20 – 25 cm) på bakkenivå ved utstikker på terrasse
- Oppsprekking mellom vegg og tak/himling i 2. etasje etter skadeutbedring
- Malingssprut på fasader og på vinduer i forbindelse med overflatebehandling av trekledning
- Skader påført bygget i forbindelse med reparasjonsarbeider (skraper og sår på rekkverk, samt avskalling på vinduer og dører i 2.etg i forbindelse med at disse ble nedsenket, ujevn effekt downlights og ustabil belyningsgrad)

For hvert av forholdene er det vist fotografier og gitt en detaljert beskrivelse med vurdering av tilstand, samt en referanse til forskrift der det er relevant. Det er også oppgitt anslått utbedringskostnad. Beløpet for de 6 overnevnte forholdene summerer seg til kr 270 000 ekskl mva, men de samlede utbedringskostnadene er anslått til kr 440 900 ekskl mva, uten at det er gitt noen redegjørelse for hva som er medtatt i økningen på kr 170 900.

I tillegg er det konkret listet opp 6 forhold/hendelser som tidligere har ført til ulemper og/eller ekstraarbeid for forbrukerne. Stikkord fra disse:

- Ikke montert støpsel for komfyr
- Hele huset røyklagt fordi taktekker hadde sveist igjen åpningen i pipa på taket
- Entreprenøren måtte demontere glasstak og plater over hoveddør fordi vann rant bak og inn i dør
- 5 stk vinduer og skyvedør 2. etg. måtte senkes. Var montert for høyt. Måtte også demontere 56 m² terrasse + fjerne 10 cm isolasjon. Rekkverk 2. etg. måtte senkes og kledning rives og monteres
- Stor vannlekkasje 1. og 2. etg. Måtte rive opp deler av himling/tak og deler av stuegulv. Måtte bo nede 2 – 3 måneder under utbedringsarbeidet
- Inngangsdøren skiftet. Gikk opp i limingen

Forbrukerne mottar faktura stor kr 16 888 fra takstmannen 28. februar 2014.

Entreprenøren sender faktura til forbrukerne 25. mars 2014 merket «Faktura i henhold til avtale». Det listes opp 6 poster der forbrukerne krediteres, og 2 som gir tillegg. Totalt skal forbrukerne krediteres kr 42 179.

Forbrukerne har søkt juridisk bistand, og advokaten skriver 27. mars 2014 til entreprenøren. Han vedlegger overnevnte takstrapport fra 17. mars, men påpeker at han «forstår» at takstfirmaet er en «nær samarbeidspartner» med entreprenøren. Dermed opplyser han at rapporten leses med et kritisk blikk fordi det anføres å være en risiko for at firmaet har lojalitetsforbindelser med entreprenøren. Det vises til at det stadig har dukket opp nye feil og mangler med boligen, og at det derfor er naturlig å vise skepsis og mistanke knyttet til om det kan foreligge flere som enda ikke er avdekket.

Det hevdes at forbrukerne, ved et eventuelt salg av boligen, vil måtte informere en kjøper om alle de problemene de hatt med boligen siden overtakelsen. Dette hevdes å ville medføre en reduksjon i antall interessenter og i betalingsviljen for boligen. Derfor anføres det at det er rimelig at det gis et prisavslag for dette. Det foreslås kr 300 000. Dersom entreprenøren er sterkt uenig foreslås det at han engasjerer en eiendomsmegler til å foreta vurderingen.

Advokaten viser til at det har vært behov for, og blitt utført, omfattende utbedringsarbeider i boligen etter at den ble tatt i bruk, og at familien ved 2 anledninger måtte finne seg i at hele stua fremstod som en byggeplass. Den ene gangen var i forbindelse med vannlekkasjen gjennom taket. Familiens reduserte bokvalitet oppgis anslagsvis å ha vart i 4 måneder. Det anføres at dette samlet sett taler for at entreprenørens mislighold er så vesentlig at vilkårene for heving av kjøpet foreligger. Hvorvidt krav om heving vil være et alternativ i angjeldende sak opplyses å være avhengig av om entreprenøren isteden er interessert i å gi tilbud om prisavslag.

Uansett hvilke mangelsbeføyelser som gjøres gjeldende i hht buofl § 29 a) og b) hevdes det å foreligge grunnlag for å søke erstatning, jfr buofl § 29 c). Det vises til at det i hht § 35 kan søkes erstattet det økonomiske tapet som har oppstått på grunn av mangelen. Advokaten opplyser at han legger til grunn at entreprenøren ikke bestrider at han er ansvarlige for det økonomiske tapet som det hevdes at forbrukerne har lidt. Dermed fremsettes følgende krav, med bakgrunn i overnevnte takstrapport:

• Malingssprut på fasader og på vinduer	kr 75 000
• Utgifter til takstmenn (8 000 + 17 000)	kr 25 000
• Utgifter med redusert arbeid som følge av stadig heft og Oppfølging (100 timer x 825,- i timelønn)	kr 82 500
• Redusert bruksnytte av boligen i 4 måneder med arbeid (4 x kr 10 000)	kr 40 000
• Utgifter til advokat så langt	<u>kr 27 500</u>
Sum:	kr 250 000

Entreprenøren oppfordres til å se «urimeligheten» i saken og anstrenge seg for å få den ferdig. Det anmodes om hurtig fremdrift. Dersom så ikke skjer varsles det rettslig tiltak i hht tvistelovens § 5-2.

Entreprenøren henvender seg 31. mars 2014 til det konsulentfirmaet som står som ansvarlig søker, men som også er ansvarlig for arkitektur. Han viser til mottatt reklamasjon vedørende høyden på rekkverk og spør hva som forskriftsmessig gjelder. Svaret kommer samme dag. Det går ut på at det er 2007-versjonen av TEK97 (populært kalt TEK07) som gjelder for tiltaket, slik dette også aksepteres av kommunen i deres e-post fra 6. september 2011. I TEK07 aksepteres en rekkverkshøyde på 0,9 m, mens TEK10 krever minst 1,0 m. Det vises imidlertid til at veiledningen til forskriften åpner opp for andre anordninger enn rekkverk dersom fallhøyden på utsiden er mindre enn 3 meter. Siden rekkverket i angjeldende tilfelle er inntrukket 0,5 m fra terrassekanten, hevdes å ha en høyde på 0,9 m («runder» åpenbart av 0,87 m), og fallhøyden er eller vil bli innenfor 3 m, anføres det at dette vil kunne defineres som en «annen forsvarlig anordning».

Entreprenørens advokat svarer motparten i brev 16. mai 2014. Han bestrider at samtlige forhold tatt opp i takstrapporten utgjør mangler, men påpeker at entreprenøren har erkjent enkelte som reklamasjoner som opplyses utbedret. For enkelte forhold hevdes imidlertid den relative foreldelsesfristen i buofl § 30 oversittet. Det bestrides at det finnes spesielle lojalitetsbånd til takstfirmaet. Dersom forbrukerne fortsatt har mistanke om det, anbefales de å innhente ny vurdering fra annen takstmann. Det bestrides videre at det foreligger grunnlag for prisavslag pga manglende utbedring, siden det anføres at entreprenøren har benyttet sin utbedringsrett.

Vedrørende vannlekkasjen og følgene av den anføres det at årsaken var en mindre alvorlig mangel som aldri ville ført til noen skade dersom ikke taknedløpet var blitt tilstoppet. Det vises til at mangelen bestod i at 2 deler av et nedløpsrør for takvann ikke var skjøvet tilstrekkelig langt inn hverandre. Lekkasjen hevdes aldri å ville skjedd dersom det ikke hadde bygget seg opp et vanntrykk. (Forårsaket av en tennisball som lå i røret og hindret vanngjennomgang) Det erkjennes at følgeskadene ble relativt store, og at det ble gjort betydelige utbedringsarbeider. Det påpekes imidlertid at disse arbeidene ble utført av andre i september/oktober 2013, på vegne av forbrukernes forsikringsselskap, og at forbrukerne således må ta kontakt med forsikringsselskapet dersom de har noe å utsette på arbeidet.

Når det gjelder verandadøren og vinduene som ble nedsenket, vises det til avtalen som ble inngått i april 2013. Den hevdes å innebære at forholdet omkring dette er å anse som løst slik at det ikke er grunnlag for ytterligere krav.

Det bestrides at det foreligger noe rettslig grunnlag for forbrukerne til å kunne heve kontrakten, siden mangler har blitt rettet fortløpende helt frem til at forbrukerne ba entreprenøren vente med ytterligere utbedringer til alle forhold var brakt på det rene. Det hevdes heller ikke å foreligge antisipert mislighold som grunnlag for oppsigelse.

Videre bestrides det å foreligge grunnlag for å kreve prisavslag for verdiforringelse på grunn av anførte mangler. Det anføres at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger noe økonomisk tap eller slik forringelse.

Fra kommentarer til takstrapporten:

Generelt anføres det at takstmannens kostnadsanslag for de forskjellige forholdene synes å være satt svært høyt.

Røyklegging

Entreprenøren bestrider at han var skyld i at boligen ble røyklagt. Han viser til at forbrukerne selv hadde ansvaret for etablering av pipe, og at pipemontasjen derfor ble planlagt og utført av dem. Entreprenøren erkjennes imidlertid at han var behjelpelig med «bygningmessige arbeider». Han opplyser at det er vanlig å sveise igjen toppen for innkassing for pipegjennomføring før selve pipa monteres, for at det ikke skal komme vann inn før det skjer. At toppen av innkassingene ikke ble åpnet da pipa ble montert hevdes ikke å kunne lastes entreprenøren.

Høyde rekkverk

Det anføres at det er reklamert for sent på rekkverkshøyden siden forholdet har vært synlig siden boligen ble overtatt. Dessuten vises det til at takstmannen legger TEK10 til grunn, der rekkverkshøyden oppgis til å være minst 1 m, mens det er TEK07 som gjelder for tiltaket. Det vises i den anledning til e-posten fra kommunen 6. september 2011. Der er minste høyde oppgitt til 0,9 m. det vises også til e-posten fra arkitekten fra 31. mars. Entreprenøren hevder at rekkverkets høyde er innenfor forskrift, og at det således uansett ikke foreligger noen mangel.

Terrassebord

Det hevdes at problemet med de syntetiske terrassebordene som utvider seg når de utsettes for direkte sollys ikke skyldes feil montering, men mangler med de bordene som ble produsert og levert i den aktuelle tidsperioden. Tilsvarende problemer opplyses ikke oppstått andre steder, men det erkjennes at det kan ha vært på mer skyggefulle steder. Uansett erkjennes det at forholdet utgjør en mangel, og at utbedring vil skje ved at bordene blir skiftet. Dersom de ønsker det tilbys forbrukerne å kunne velge en annen type bord, men det forutsettes at prisen er innenfor rammene for tillegget som opplyses til kr 340 pr m² for et totalt terrasseareal på 223 m².

Åpninger rekkverk

Det anføres at det er reklamert for sent på rekkverkshøyden siden forholdet har vært synlig siden boligen ble overtatt.

Med henvisning til at terrassebordene skal skiftes tilbys imidlertid en utvidelse av terrassedekket slik at dette føres helt ut til et gjerde. Alternativt tilbys en påsveiset spile nederst på rekkverket, eller at det legges et ekstra skift med stablestein i underkant (der åpningen opplyses målt av takstmannen til 18 cm, kostnadsfritt for forbrukerne.

Oppsprekking mellom vegg og tak

Det vises til at takstmannens redegjørelse som knyttet oppsprekkingen til utbedringsarbeider som ble utført etter vannskaden. Entreprenøren anfører igjen at det var forsikringsselskapets entreprenør som utførte arbeidene, og at eventuelle reklamasjoner således må rettes mot selskapet.

Malingssøl på fasade

Det erkjennes ansvar for forholdet og vises til at forbrukerne er tilbudt et kontantoppgjør som kompensasjon siden «utbedring ikke er ønsket». Det vises imidlertid til at de ikke har akseptert beløpet. Derfor opplyses det at utbedring vil bli foretatt ved at sprutskadene

fasadeplater og beslag blir fjernet og remontert. Omfanget må avtales under en felles befaring med forbrukerne og deres takstmann. Entreprenøren anfører at et eventuelt prisavslag skal settes lik den besparelsen han har hatt ved eventuelt ikke å utbedre forholdet. Denne opplyses å være kr 20 000. Det bestrides at forbrukerne har krav på kompensasjon i tillegg til utbedring.

Skader påført under utførte utbedringsarbeider

Det erkjennes at en håndløpet på ca 3,5 m på et rekkverk er skadet, og opplyses at det vil bli byttet. Også skyvedørsdelen på dør til terrasse skal utbedres eller eventuelt byttes dersom utbedringen ikke anses som fullgod. Når det gjelder downlights og varierende effekt anføres det at det ikke er reklamert på dette tidligere. Entreprenøren antar at forholdet har sammenheng med utbedringsarbeidene etter vanninntrengningen og avviser at det foreligger mangel som skyldes hans utførelse.

Det opplyses at forbrukerne har innbetalt hele kjøpesummen for de 2 boenhetene som de valgte å få slått sammen til 1, men det påpekes at de tilleggsarbeidene som de valgte å kjøpe enda ikke er fakturert. Disse opplyses å omfatte «utvidelse av terrasse, oppføring av levegg, arbeid med pipe og ombygging i 2. etg. til å være liste- og foringsfri». Totalt opplyses det å dreie seg om kr 231 101 inkl mva som vil bli fakturert. Det erkjennes imidlertid at forbrukerne har rett til å holde tilbake vederlag for mangler, men det tas ikke standpunkt til hvilket beløp disse utgjør.

Det bestrides igjen at det foreligger grunnlag for prisavslag siden de forhold som det er reklamert hevdes å ha blitt fullgodt utbedret, og det ikke foreligger noen verdiforringelse. Det bemerkes for øvrig at forbrukerne ikke vil ha noen opplysningsplikt om foretatte utbedringer ved et eventuelt salg av boligen etter avhendingsloven, da dette ikke kan anses som å ha noen betydning for kjøperen.

Det bestrides igjen å foreligge grunnlag for heving. Dessuten opplyser entreprenøren at han er uenig i flere av de forholdene som fremkommer i takstrapporten, og hvilken økonomisk betydning disse eventuelt skulle ha.

Videre bestrides det å foreligge grunnlag for å kreve erstatning stor kr 250 000. Det vises imidlertid til at det er gitt tilbud om kompensasjon stor kr 20 000 for malingssøl, og tilbud om at forbrukerne skal få dekket sin utgift til takstmann for å få vurdert dette forholdet. Kravet om å få dekket utgifter for egen brukt tid anføres å fremstå som udokumentert, og avslås av den grunn. Det hevdes heller ikke å foreligge noe rettslig grunnlag for å kunne kreve erstatning for redusert bruksnytte. Utgiften til advokat avslås dekket med at denne anses som unødvendig.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 18. mai 2014 der de spør «Hvordan gjør vi det med sydenturen du sa vi skulle få i september 2013 i forbindelse med vannlekkasjen?» Entreprenøren svarer dagen etter at han mener dette ble tatt opp i et avholdt møte i januar, og at han da sa at «hvis manglende sydentur var årsak til at denne saken hadde kommet så langt, så skulle det ordnes». Han mener at forbrukerne da svarte at «det var ikke det», og at de ville komme med et samlet krav fra advokat.

Forbrukerne sender e-post til sin advokat 20. mai 2014 der de viser til at det ikke foreligger noen uenighet knyttet til skifte av terrassebord. De spør om det er dumt å be entreprenøren

starte utbedringsarbeidet nå, eller om det bør vente til «saken er ferdig». Advokaten svarer at det må være greit om de starter, samtidig som han viser til entreprenørens utbedringsrett.

Forbrukerne har kontaktet entreprenøren vedrørende utbedring av terrassegulvet. Entreprenøren svarer 20. mai 2014 at han kan gå i gang så snart det er laget en avtale tilsvarende den som ble inngått vedrørende senking av dør og vinduer. Han ber om at avtalen skal omhandle takstrappens pkt 01 (rekkverkshøyde), 02 (bulker i dekket samt følgeskader på rekkverk) , og 03 (åpninger i rekkverk fordi det vil være naturlig å utføre en sammenhengende utbedring). Dersom det anses aktuelt, antydes en felles befaring for å se på løsninger.

Forbrukerne svarer samme dag at det «selvfølgelig er aktuelt å få fikset opp mest mulig». Entreprenøren anmodes om å foreslå dag for befaring.

Entreprenøren svarer at han vil komme tilbake med forslag til tidspunkt når forbrukerne har tatt stilling til hans krav om at en avtale om utbedring må omfatte overnevnte pkt 01, 02 og 03 i takstrappen, slik at løsninger kan diskuteres under befaringen. Han purrer på svar i e-post 4. juni, der han også opplyser at han tenker å få gjort arbeidet før ferien starter. Forbrukerne svarer omgående med å foreslå at det tas en «rask befaring nå», men entreprenøren svarer at han dessverre ikke kan før 2 dager senere. Dermed avtales befaring 6. juni 2014.

Forbrukernes advokat skriver til motparten 11. juni 2014. Tidligere utsagn gjentas og utdypes. Det bemerkes at entreprenørens standpunkt knyttet til ansvar og reklamasjoner strider mot hans markedsføring om at de som kjøper bolig av han gjør en trygg handel og bl.a. får:

- Hele 10 års reklamasjonsfrist

Fra kommentarene til entreprenørens kommentarer til takstrappen:

Utsagnet om at takstmannens økonomiske anslag synes prissatt svært høyt anføres å fremstå som grunnløst. I den grad entreprenøren mener det foreligger feil prissetting anmodes han om å fremlegge et alternativ som kan kontrolleres.

Røyklegging – pipe

Dersom entreprenøren står fast ved at røykleggingen skyldes en feil utført av forbrukerne, anmodes det om at han gir en nærmere redegjørelse for dette.

Høyde terrasserekkverk

Det bestrides at TEK07 kan påberopes gjeldende for tiltaket med henvisning til at overgangsordningen med tillatelse til å benytte denne fremfor TEK10 gikk ut 1. juli 2011. Det erkjennes imidlertid at man kunne søke om å få legge TEK07 til grunn også for søknader innsendt etter den datoen, men at det var knyttet til en betingelse om at prosjekteringen hadde startet før 1. juli 2010. De første tegningene for den aktuelle bygningen hevdes imidlertid datert 8. juli 2011. (Ikke fremlagt for nemnda) Dermed hevdes det ikke å være tvil om at TEK10 gjelder. Det vedlegges e-postkommunikasjon med kommunen om dette, datert 27. mai 2014. (Ikke fremlagt for nemnda) Det anføres at entreprenøren ikke kan legge til grunn at forbrukernes reklamasjonsfrist løper før han har oppklart den feilinformasjonen som hevdes gitt forbrukerne. Feilen erkjennes først dokumentert i takstrappen, med umiddelbar fremsatt reklamasjon fra forbrukerne.