

Protokoll i sak 784/2015

for

Boligtvistnemnda

29.09.15

Saken gjelder:

Krav om retting av mangler og prisavslag

1. Sakens faktiske sider

Forbrukernes klage ble i utgangspunktet rettet mot et utbyggingsselskap der entreprenøren er inne med en 50% eierandel. Det er bare entreprenørselskapet som er med i en av de 3 bransjeforeningene som sammen med Forbrukerrådet står bak nemnda. Dermed er det kun dette selskapet som kan innklages.

Det fremgår av fremlagt dokumentasjon at det var entreprenørselskapet som stod for utførelsen av byggeriet, og at involverte personer er ansatt der. Siden forbrukerne i hovedsak forholdt seg til utbyggingsselskapet i de tvisteforhold nemnda skal behandle, velger nemnda å referere til dette selskapet, selv om klagen formeldt sett ble endret til å rette seg mot entreprenørselskapet.

Det er utarbeidet reguleringsplan med bestemmelser for et sentrumsnært område i en kystby. Disse får sin endelige behandling i bystyret 29. april 2002. Formålet med planen opplyses å være at den skal:

...legge til rette for en miljøbevisst utbygging av en sammensatt bymessig bebyggelse for området.....i et mangfold av funksjoner med hovedvekt på bolig, kontor- og forretningsformål samt lokalsenter

Det gis en detaljert beskrivelse av bl.a. omgivelsene.

Ny plan utarbeides og vedtas 22. mai 2007. Formålet med planen opplyses nå å være at den skal:

.....tilrettelegge for et bærekraftig og levende byområde som skal være et referanseprosjekt for urbant trebyggeri med i hovedsak boliger og noe næringsvirksomhet, i henhold til det bearbejdet vinnerforslaget i arkitektkonkurransen for «områdenavnet»

Området ligger til et «dypvanns» kaianlegg, og i § 2.3 siste ledd heter det at:

Kaiplaten i nord, som fungerer som fundament for kaien, må beholdes

som har halv pris i forhold til det de har betalt for sin. Under et eventuelt skifte av parkett hevdes det at det ikke vil være mulig å bo i leiligheten. Forbrukerne krever at parketten skiftes, eller at de får et prisavslag som tilsvarer alle kostnader forbundet med å få andre til å utføre arbeidet. I tillegg krever de at alle øvrige forhold i leiligheten, påpekt etter siste befaring, blir ordnet. De holder tilbake kr 150 000 for slike forhold.

Forbrukerne anmoder om at nemnda vurderer størrelsen på det tilbakeholdte beløpet knyttet til kaien (kr 300 000), og det verdifallet en eventuell manglende opparbeidelse av kai-området vil medføre.

Forbrukerne opplyser 13. november 2014 at utbyggingsselskapet inngår i entreprenørens konsern, og at de hele tiden har kommunisert og handlet med representanter fra entreprenøren. Klagemotparten blir derfor rettet til å være entreprenøren som er medlem i EBA.

Forbrukerne har kontaktet et byggefirma (ett som ikke er nevnt tidligere) som foretar befaring av parkettgulvene 27. november 2014. I deres rapport oppgis det bl.a. at det er:

....liten tvil om at parketten i deler av stuen holder høy fuktighet da flere staver er bøyd. Skjøtene har flere ujevnheter, og det kan virke som parketten er lagt for nærme vegg i enkelte rom. Dette fordi parketten her buler opp på midten og gjenstander i rommene beveger seg selv om trykkpunktet er på en annen plass i samme rom. Alternativt kan det være mye ujevnheter i betongdekket

Firmaet oppgir at de mener forbrukerne har overtatt et «forringet produkt» fordi gulvene anføres å utgjøre en av de mest sentrale delene av leiligheten. Det vedlegges et kostnadsoppsett stort kr 66 250 inkl mva for arbeidet med å skifte parkett. Parketten er da ikke inkludert. Det opplyses at det heller ikke er medtatt noe til en eventuell avretting av betongdekket.

Forbrukerne sender e-post til utbyggeren 19. november. De opplyser at entreprenørens lister for gjenstående forhold etter overtakelsen, og nye forhold innmeldt senere, ser ut til å stemme med egne notater, men det tas forbehold om at noe kan være uteglemt. Enkelte punkter kommenteres, bl.a. knyttet til at et «glassparti til hagestue». Det opplyses at dette ble diskutert under overtakelsen, og at det derfor bør stå på lista over gjenstående punkter derfra, men det opplyses ikke noe om hva som ble diskutert.

Utbyggeren sender e-post til forbrukerne 24. november 2014. Det etterlyses en avklaring fra dem vedrørende glasspanelet i hagestuen – hvorvidt de vil ha det montert, levert men ikke montert, eller et prisavslag. Vedrørende gjenstående utbedringsforhold etter overtakelsen opplyses det at disse er oversendt underentreprenørene for videre oppfølging. Utbyggeren spør hvordan og når forbrukerne ønsker at «disse befaringene/utbedringene skal foretas», og om de foretrekker at flere berørte firma får en felles tilgang til leiligheten. Det purres på svar 27. november.

Forbrukerne svarer 1. desember 2014 at de ønsker at gjenstående utbedringsarbeider gjøres rasket mulig over et kort tidsrom. De spør om entreprenøren er i stand til å gi et anslag over hvor lang tid han trenger for alt som skal skje. Får de det kan tid avtales i løpet av uken. Vedrørende glasspanelet i hagestuen opplyser forbrukerne at et oppgitt alternativt fratrekksbeløp stort kr 3 100 (pr lm) virker lavt i forhold til det de allerede har betalt. Derfor ber de om å få opplyst hva som er medtatt i summen.

Utbyggeren svarer 2. desember 2014 at de berørte underentreprenørene forsøkes samlet i innværende uke slik at det kan oppgis et anslag om omfang og tid for det som gjenstår. Vedrørende overnevnte glasspaneler opplyses det at oppgitt fratrekkspris er pr løpemeter, og at totalbeløpet er ca kr 15 500. Det opplyses å være det samme som øvrige kjøpere av leiligheter har fått.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 3. desember 2014 og spør om muligheten for tilgang til leiligheten dagen etter kl. 09:00. Det opplyses bl.a. at en leverandør da kommer med en dusjvegg som skal monteres, og at han også bl.a. vil se på en reklamasjon knyttet til skyvedøra til badet.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 4. desember, med henvisning til «dagens utbedringsarbeid». Han vedlegger oversikten fra 7. november med angitte gjenstående utbedringsforhold etter overtakelsen, nå med påført sine kommentarer.

Entreprenørens engasjerte gulvleggerfirma sender 5. desember 2014 et «oppfølgingsbrev» til sitt brev fra 28. oktober. Der opplyses det at det dagen før ble foretatt befarings av det nye utskiftede gulvet i gangen. Det fremgår at utskiftingen ble foretatt i uke 46 (10. – 16. november) og det opplyses at egenkontrollen på det tidspunktet viste at det ikke var sprang eller avvik i skjøter, eller langsgående sprekker, slik at gulvet fremstod som plant. Temperaturen opplyses å ha vært 21 °C, og den relative luftfuktigheten 37 %. Ved befaringsen 4. desember opplyses det at det var langsgående sprekker på 0,7 mm som var større enn de som tillates i NS 3420. Det uttrykkes undring over at parketten kan tørke såvidt meget ut i løpet av bare en måned. Det anvises at forholdet bør observeres over tid, med regelmessig måling av fuktighet en gang pr uke i 2 måneder, slik at årsaken til uttørkingen kan avdekkes. Dessuten opplyses det at det bør settes inn en luftfukter for å sjekke om sprekken går tilbake. Det anbefales at forholdet ikke avvises som reklamasjon over for forbrukerne, men at det følges opp. Endelig beslutning antydes å kunne tas på ett-årsbefaringen. Firmaet opplyser at de kan være behjelpelig med å foreta faste fuktmålinger for å komme til bunns i saken og finne årsaken til avviket i gangen.

Forbrukerne har tatt kontakt med nok et gulvleggerfirma for innhenting av tilbud på utskifting av all parkett. Tilbudet stort kr 193 521,25 er datert 10. desember 2014.

Utbyggeren har søkt juridisk bistand, og hans advokat gir 18. desember 2014 tilsvaret til klagen for nemnda. Det er referert til innholdet nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenørens gulvlegger foretar befarings av gulv i leiligheten 12. januar 2015. Han rapporterer om dette i e-post til utbyggeren og forbrukerne dagen etter. Det anføres at målt relativ luftfuktighet på rundt 30% er alt for lav over tid, og at 40 – 60% ved ca 20 °C er det ideelle. Det rapporteres om fortsatt spekker på 0 – 0,75 mm i gangen, mens noen foran en konvektor i stua på ca 0,5 mm hevdes å skyldes uttørking som ikke utgjør noen reklamasjonssak. Forøvrig opplyses det at det ikke er sprekkdannelse i stue og soverom. Gulvleggeren hevder at forbrukerne ikke har noen kontroll med fuktigheten i leiligheten, men at den ble målt av han da parketten ble lagt, og etter det 2 – 3 ganger. Det opplyses at det nå er avtalt med forbrukerne at det kjøpes en luftfukter som de kan få låne en måneds tid, samt at de får låne utstyr for avlesing og logging av temperatur og relativ luftfuktighet (Hygrometer) ca 4 ganger pr uke. Dette antas å gi svar på hva som er årsaken til uttørkingen, men gulvleggeren opplyser at han tar ansvaret uansett svar som fremkommer i testperioden. Det opplyses at partene er enige om løsningen før eventuell utbedring eller skifte av parkett i

gangen, og at det er viktig å finne frem til hva forbrukerne selv må passe på fremover dersom det er slik at det er luftfuktigheten som er årsaken til problemet. Gulvleggeren ser for øvrig ikke bort ifra at den som la ned parketten kan ha glemt å lime noen staver, men det opplyses å kunne avdekkes i testperioden.

Forbrukerne sender e-post til gulvleggeren 14. januar 2015. De etterlyser en «leggerapport» fra da gulvet opprinnelig ble lagt, med henvisning til gulvleggerens opplysning om at fuktigheten da ble målt. Det hevdes at det alltid skal utarbeides en slik rapport som skal arkiveres, og de ber om at denne utleveres. De opplyser videre at de står ved sitt opprinnelige krav om at alle gulv (parketten) skiftes, eller at forholdet kompenseres økonomisk, siden det er store gliper mellom karm/lister og gulv, samt andre forhold som tidligere er tatt opp. (Bevegelser i form av vipping/pumping) Det vises til takstmenn som har uttalt at dette ikke kan aksepteres. Forbrukerne påpeker at gulvleggeren ikke kommenterer forholdet med vipping/pumping, til tross for at han hevdes å ha konstatert dette i et soverom ved en befaring i desember 2014. Dessuten kommenterer han ikke vannmerkene og merkene etter vannlekkasjen.

Gulvleggeren svarer i e-post til forbrukerne 15. januar 2015, med kopi til utbyggeren. Han bekrefter at det er utarbeidet sjekkliste fra egenkontroll fra da parketten ble lagt, men opplyser at det er interne arbeidsdokumenter mellom han og entreprenøren. Kravet om full utskifting av parkett, eller alternativt økonomisk kompensasjon, avvises med unntak for gulvet i gangen. Det hevdes igjen at det ved befaringen ikke ble funnet sprekker i gulv andre steder enn i gangen og 3 stykker på ca 0,5 mm foran konvektoren i stua. Slike hevdes å være helt normale fordi gulvtemperaturen der til tider vil overstige normen for akseptabel temperatur på 26 °C. Tidligere reklamasjoner fremsatt under befaring av gulv i stue og soverom opplyses avvist. Det vises ellers til at parkett er et «levende» produkt som endrer seg med fuktighet, temperatur og årstider, og at dette er forhold som en huseier må passe på.

Gulvleggeren sender e-post til forbrukerne og utbyggeren 21. januar 2015 med spørsmål om den innsatte luftfukteren har hatt noen innvirkning på parketten etter å ha stått på i en ukes tid. De anbefales å lese av måleren der den nå står, for så å flyttet den til et annet rom og avlese der etter ca 5 minutter, slik at differansen fremkommer. Forbrukerne svarer 26. januar at de nettopp har kommet hjem fra reise, og således ikke har fått gjort noe med forholdet enda.

Forbrukerne gir et fyldig tilsvare til klagen 29. januar 2015. De utdyper tidligere opplysninger og synspunkter. Det er referert til innholdet nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Gulvleggeren sender e-post til utbyggeren og forbrukerne 11. februar 2015 der han opplyser at den innsatte luftfukteren var av feil type, og kun rensset lufta uten å tilføre fuktighet. Forholdet opplyses først oppdaget dagen før. Ny maskin opplyses innkjøpt og plassert i leiligheten 10. februar. Samme dag opplyses det at noen fuktmålinger ble foretatt. I en protokoll benevnt «Egenkontroll/Sluttkontroll» opplyses det at forbrukerne i januar 2015 målte luftfuktighet helt ned i 15 %. Ved målingen 10. februar opplyses målt 37 % ved en temperatur på 22 °C. Fuktigheten i treverket opplyses målt til 5 %. Gulvleggeren hevder igjen at luftfuktigheten på være 40 – 60 %, men han understreker at han fortsatt vil skifte gulvet i gangen, uansett årsaken til problemet der.

Gulvleggeren sender 18. februar 2015 e-post til forbrukerne, med kopi til utbyggeren, der han etterlyser resultater fra de målingene de skulle gjøre. Dette opplyses nødvendig for analyse av årsaken til problemet, og slik at man kommer til bunns i dette før parketten i gangen skiftes.

Forbrukerne oversender målinger 19. februar. De opplyser at de i gangen har målt helt ned til 11 – 12 % luftfuktighet før luftfukteren ble innsatt, mens fuktigheten nå har «krabbet seg» over 30 %. Tallene viser en variasjon fra 26 % til 33 %.

Utbyggerens advokat gir tilsvar til nemnda 3. mars 2015. Det er referert til innholdet nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne gir diverse kommentarer i tilsvar 18. mars 2015. Disse er i hovedsak gjengitt under «Sakens rettslige sider».

Nemndas sekretariatsleder sender følgende spørsmål til entreprenørens advokat 18. juni 2015, med kopi til forbrukerne:

1. Foreligger det noen avtale mellom entreprenøren/utbyggeren og kommunen om at kaianlegget skal opparbeides videre? Hvis ja, hva går denne ut, og i hvilken grad skal opparbeidelsen skje sett opp imot det som vises i salgsprospektet? Er det satt noen tidsfrist?
2. Hva er status i dag vedrørende overnevnte?
3. Er det siste halvår avholdt noe informasjonsmøte med sameiet om forholdet, eller har sameierne fått noen skriftlig orientering om status?
4. Hvor går egentlig tomtegrensen mellom kaiområdet og sameiets eiendom?

Entreprenørens advokat svarer 2. juli. Til første spørsmål opplyser hun at det som senere ble sameiets eiendom ble kjøpt av kommunen i 2007, men at kaiområdet, som var eid av havneselskapet, ikke inngikk i dette. Det opplyses imidlertid at det ble innledet samtaler med havneselskapet og kommunen for å få til en avvikling av havnevirksomheten for å styrke utviklingen av byggeprosjektet og bedre forholdene for beboerne. Det opplyses videre at entreprenøren/utbyggeren inngikk 2 avtaler sommeren 2014, en med havneselskapet om kjøp av dypvannskaie, og en med kommunen om at de skulle overta denne etterpå. Sistnevnte avtale vedlegges. Den opplyses godkjent av bystyret 8. september 2014, og underlagt Fylkesmannens lovlighetskontroll 17. desember 2014. I pkt 6 heter det at kommunen skal eie og disponere kaie, mens det i pkt 8 fastslås at:

Kommunen er forpliktet til å disponere og utvikle Kaie som offentlig sjøpromenade/grøntområde. Arbeidet med planer for slikt formål og bruk skal påbegynnes snarest mulig etter kommunal overtakelse av Kaie, og gjennomføringen av godkjente planer skal deretter søkes innarbeidet i kommunale budsjetter/HØP.
"Utbyggingsselskapet" har ikke noe økonomisk ansvar for slike planer og gjennomføringen av disse planene.

Det er dermed ikke fastsatt tidsfrister, eller spesifisert hvordan opparbeidelsen skal skje.

I avtalens pkt 7 fastslås det at entreprenøren/utbyggeren skal opparbeide den delen av sjøpromenaden som går over sameiets eiendom.

Til spørsmål 2 opplyses det at entreprenøren/utbyggeren har kjøpt dypvannskaie, men at endelig kjøpesum skal fastsettes ved rettslig skjønn som ikke er endelig avgjort. Når summen er fastsatt og betalt vil området bli overtatt og overført til kommunen i hht pkt 6. I mellomtiden opplyses det at entreprenøren/utbyggeren har foretatt en "rimelig oppgradering av området", og "lagt planer for videre oppgradering". Disse planene opplyses i tilsvar 18. desember 2014 å gå ut på at det skal monteres en trekledning i front av kaiplaten, samt etableres platekasser og benker oppå denne. Advokaten vedlegger 2 fotografier som viser utseende slik det nå er.

Til spørsmål 3 om eventuelt avholdt informasjonsmøte vedlegges innkallingen til stiftelsesmøtet for sameiet 12. juni 2014. Det vises til at entreprenøren/utbyggeren der orienterte om at han har kommet til enighet med kommunen og havneselskapet om dypvannskaien. Etter dette opplyses det at det har vært opp til den enkelte sameier å ta kontakt ved nærmere behov for informasjon. Alle henvendelser hevdes besvar fortløpende, slik at man ikke så behov for å avholde egne informasjonsmøter eller sende ut egne informasjonsskriv om dypvannskaien.

Når det gjelder tomtegrensen mellom kaiområdet og sameiets eiendom vises det til et vedlagt målebrev som fulgte kjøpekontrakten, samt grunnbokutskrift. (Vedlegg C og H Fulgte ikke med den kopien av kontrakten som forbrukerne i sin klage fremla for nemnda) Det vedlegges også en "Utomhusplan" som anføres å være vedlegg 2 til forbrukernes klage for nemnda. Da trykken der anføres å ha vært «svak», vedlegges planen på nytt. Den opplyses å ha vært vedlagt kjøpekontrakten. Der vises det med en stiplet strek hvor grensen for sameiets eiendom går. Der den grenser til dypvannskaien er det påført en tekst om:

Ekst. dypvannskai
(Uavklart område som disponeres av havnevesenet)

Et felt mellom kaia og tomtegrensen er tekstet med:

Opparbeides av «kommunen»

Det vedlegges også et "Kartblad" datert 1. august 1999.

I tillegg til overstående anføres det at forbrukerne, ved kontraktsinngåelsen, var kjent med at dypvannskaia lå utenfor sameiets eiendom, bl.a. ved at dette eksplisitt opplyses om i kontraktens pkt 18. Dermed anføres det at det ikke kan knyttes mangelsbeføyninger til et område som ligger utenfor sameiets. Det erkjennes at forbrukerne, etter kontraktsinngåelsen, stilte tilleggsvilkår om at kaiområdet skulle bli oppgradert og vedlikeholdt av kommunen, men disse hevdes ikke å være bindende for entreprenøren/utbyggeren fordi de ikke ble akseptert, og dessuten ble fremsatt etter at kontrakten var signert. Uansett anføres det at vilkårene er innfridd igjennom overnevnte avtale med kommunen, og den oppgradering som allerede er foretatt, samt videre planer som beskrevet. Det vises til at det fremgår av kontraktens vedlegg til pkt 17 at tidsfristen for endelig oppgradering av utomhusområdet er ved overlevering av siste byggetrinn, og ellers i samsvar med fremdriftsplan fastsatt i samråd med kommunen. Siste byggetrinn opplyses planlagt overlevert i oktober 2015, som dermed hevdes å være det absolutt tidligste tidspunktet for å vurdere faktisk opparbeidelse mot eventuell kontraktsforpliktelse. Det anføres med dette at opparbeidelsen enten er besørget eller at det er for tidlig å vurdere en eventuell mangel.

Videre hevdes det at det under enhver omstendighet, ved en eventuell mangelsvurdering, ikke er prospektets beskrivelse som skal legges til grunn, siden denne kun anføres å tjene som illustrasjon. Det vises spesielt til opplysningene om dette under "Generelle opplysninger", og at det er kontraktens beskrivelse som gjelder (vedlegg A - ikke fremlagt for nemnda) ved et eventuelt avvik. Utomhusplanen opplyses å være et vedlegg til beskrivelsen, og det vises spesielt til overnevnte påførte tekst som viser hva som ble opplyst å skulle opparbeides av kommunen.

Basert på kontraktdokumentasjonen anføres det ikke å foreligge noen grunn for å konstatere avvik mellom planlagt og allerede levert opparbeidelse.

Forbrukerne kommenterer overnevnte i e-post 14. august 2015. Vedrørende dagens status viser de til at de har etterspurt planer for oppgradering av kaiområdet og garantier for at disse vil finne sted uten å ha mottatt dette. De anfører at de har hørt på entreprenørens muntlige fremleggelser og i den anledning vist vilje til dialog og samarbeid ved å frigjøre 60 % av de opprinnelige tilbakeholdte kr 500 000 for kaien. (Stemmer ikke da kun 40 %, dvs kr 200 000 ble frigitt slik at kr 300 000 fortsatt holdes tilbake for kaien) Grunnen til fortsatt tilbakeholdelse opplyses å være at tilliten til entreprenøren var ikke-eksisterende grunnet alle omstendigheter ved kjøpet, og at beløpet skulle være «en garanti» for at deres stilte tilleggskrav ved å gå inn igjen i kontrakten ville bli overholdt.

Det anføres imidlertid at det ikke har blitt gjort noe arbeid på kaien annet enn at et gammelt gjerde er fjernet, slik at oppgradering, eller en «rimelig oppgradering», ikke er en passende beskrivelse av det som har skjedd. Vedlagte bilder opplyses å vise kaien slik den alltid har vært og fortsatt er. Noen viser enkelte paller som ligger på kaikanten.

Det anføres videre igjen at det som planlegges gjort, og som utbygger/entreprenør tidligere har beskrevet i sine brev til nemnda, heller ikke er i samsvar med salgsprospektet. Det hevdes dermed å foreligge en vesentlig «degradering» i forhold til dette, samtidig som det anføres opplyst at det ikke vil bli gjort noe med kai-dekket, selv om det erkjennes at kaifronten kanskje vil bli innkledd. Kai-dekket påpekes å være gammelt og slitt og skrå nedover mot sjøen. I tillegg opplyses det at det er store nivåforskjeller mellom kaien og området nært bygningene, preget at et «pent børstet betongdekke» mot et «slitt gammelt kai-dekke» preget av havnevirksomhet.

Vedrørende spørsmål 4 om tomtegrense påpeker forbrukerne at de har sendt nemnda det som var av kontrakt, regulerings- og utomhusplaner. De viser imidlertid til entreprenørens utsagn om at det var «svak trykk» (skriver dårlig trykk og uleselig skrift) på utomhusplanen.

Forbrukerne viser til at utbyggeren opprinnelig ga dem en frist til 1. mai 2014 til å kunne trekke seg fra kontrakten dersom ikke oppkjøpet av kaiområdet var gjennomført innen da, og at de faktisk trakk seg. De viser imidlertid til at de ga utbyggeren et alternativ hvor de var villige til å gå inn igjen i kontrakten, men da med nye betingelser om at kaien ble kjøpt, havnevirksomheten avsluttet og kaien oppgradert i hht salgsprospektet. (Ny frist ble satt til 15. juni 2014) De hevder og understreker at utbyggeren aldri protesterte «i den prosessen», og anfører han dermed juridisk sett samtykket i at de nye betingelsene var gjeldende for fortsatt kontrakt. Dersom så ikke var tilfelle anføres det at utbyggeren tillot seg å fortsette å handle mot dem som kjøpere som om alt var i orden, og at de i så fall ble kraftig lurt til å tro at dette var akseptert. Hadde de i motsatt fall blitt informert om at betingelsene ikke var akseptert, hevder de at de aldri ville opprettholdt kontrakten. Forbrukerne spør nemnda om utbyggeren virkelig kan gis medhold i at han aldri aksepterte deres tilleggsbetingelser, uten at de selv anerkjennes det faktum at de aldri aksepterte kjøpet uten disse.

Forbrukerne anfører at de nå sitter i en leilighet de aldri har godkjent kjøpet av uten at deres stilte betingelser var gjeldende, og at ingen kan tvinge dem til å måtte akseptere situasjonen. I så fall hevdes det at kjøpet burde oppheves, og at de som kjøpere får gå fra leiligheten og få tilbakebetalt kjøpesummen i sin helhet.

Nemnda oppfordres til å forstå og vektlegge at de i hht klausulen trakk seg fra kjøpet 1. mai 2014 og på det tidspunktet ikke var bundet under kontrakten slik utbygger prøver å fremheve

ved å si at de i løpet av kontraktstiden ønsket nye betingelser. Dette hevdes å være det essensielle og hele sakens kjerne. De fremsatte tilleggsbetingelsene anføres å forplikte utbyggeren til å tilfredsstille oppgraderingen av kaien til slik salgsprospektet viser, da dette anføres å ha vært en vesentlig del av det visuelle som ble benyttet for å selge prosjektets leiligheter.

Forbrukerne påpeker videre at de i forbindelse med overtakelsen av leiligheten ba utbyggeren om en ytterlige utsettelse av forpliktet dato for oppgjør med havnevesenet, og at de i den forbindelse refererte til sine tilleggsbetingelsene som grunnlag for tilbakeholdt vederlag. Dette anføres protokollført.

Når det gjelder leveransebeskrivelsen (ikke fremlagt for nemnda) anføres det at det ikke står spesifikt at ikke kai-området er en del av leveransen. Forbrukerne opplyser at de har fått det juridisk vurdert, og fått støtte for at det som er vist og illustrert er å regne som en del av leveransen, da det ikke er beskrevet ikke å inngå. Spesielt anføres grunnen å være at det utgjør en så stor del av det markedsførte prospekt og er prisdrivende for prosjektet. Det erkjennes imidlertid at det foreligger en reguleringsplan, men det anføres at utbyggeren i stor grad vektlegger kaien og området som en del av sin markedsføring. Ved spørsmål til utbyggeren hevdes han å svare «overbevisende» at forholdet med kai-området blir ordnet men at det tar tid å få avtaler på plass.

Forbrukerne viser til at de i forbindelse med utbyggers oppkjøp av kaien har frigitt 1 million av det opprinnelig tilbakeholdte beløpet på kr 1 650 000 (der kr 1 500 000 var knyttet til kai-området), og kr 200 000 etter at utbygger hevdes å ha lovet oppgradering av området. Det bekreftes at kr 300 000 fortsatt holdes tilbake. 300 000 her.

Forbrukerne opplyser at de ser for seg 3 muligheter:

1. at de fortsatt får holder tilbake overnevnte beløp (kostnadsfritt) til oppgradering av kai-området er gjennomført
2. at det tilbakeholdte beløpet tilbakeføres dem
3. at kjøpet heves med full tilbakebetaling av hele kjøpesummen

Entreprenørens advokat kommenterer overstående i e-post 24. august 2015. Hun anfører at det er enkelte åpenbare feil i forbrukernes fremstilling.

Den ene gjelder utsagnet om at den eneste oppgradering av kaiområdet som er gjort, er fjerning av et gammelt gjerde. Dette bestrides da det opplyses at utbyggeren også har fjernet fendere og dekk i forkant av hele kaiplaten, og i tillegg koblet fra og fjernet strømskap, samt ryddet og rengjort hele kaiområdet. I tillegg opplyses det at det er det bestilt flere benker og plantekasser, som vil bli montert på kaien i løpet av kort tid. For øvrig bemerkes det at de treballene som vises på forbrukernes fremlagte bilder ikke kan tilskrives utbyggeren. De antas å være lagt på kaien av fiskere (fritidsfiskere?) eller andre brukere av kaien.

Videre bestrides utsagnet om at utbyggeren har opplyst at ingenting vil bli gjort med kai-dekket. Det vises til tilsvaret fra 18. desember 2014 og at det der opplyses at den videre oppgradering er avhengig av en nærmere avtale med kommunen, som vil bli ansvarlig for vedlikeholdet i egenskap av å være eier av området.

Det presiseres ellers at vedleggene til forbrukernes kontrakt ikke hadde «dårlig trykk og uleselig skrift». Anmerkningen om dette i tilsvaret fra 2. juli 2015 opplyses kun relatert til kvaliteten på de vedleggene forbrukerne fremla for nemnda i sin klage, og ikke til kvaliteten på originaldokumentene. Det vises spesielt til utomhusplanen med bedre trykk som ble oversendt i overnevnte tilsvare, og at den inneholdt sentral informasjon.

I kommentarer til overstående 25. august anfører forbrukerne at de har påpekt hva sakens kjerne gjelder, og at det er de tilleggskravene de fremsatte på det tidspunktet de ikke var under kontrakt. Det anføres at disse hadde bakgrunn i utbyggers egne fremlagte planer for området. Da overtakelse skulle finne sted hevdes det at utbyggeren ba om nye utsettelse, og at det var begrunnelsen for å holde igjen et beløp som en garanti for at arbeidet med opparbeidelsen av kaiområdet ville bli gjort. Det som er gjort hittil med kaianlegget anføres igjen ikke å være tilstrekkelig i forhold til dette.

Utbyggerens opplysning om planer om å sette opp benker og plantekasser opplyses å være ny, men det hevdes at dette ikke et «løft» av kaiplaten.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

Selv om overnevnte i hovedsak viser til forbrukernes kommunikasjon med utbyggeren, velger nemnda flere steder å benytte betegnelsen «entreprenør» siden det er lovens betegnelse, og fordi klagen ble endret fra opprinnelig å være rettet mot utbyggeren, til å bli rettet mot entreprenøren. Dessuten vises det til de åpenbart tette båndene mellom utbyggingsfirmaet og entreprenørfirmaet, der det flere steder er uklart hvilket firma de involverte personene egentlig representerer.

2.1 Innledning

Entreprenøren har hånd om et utbyggingsområde sentralt ved sjøkanten i en kystby. Han får laget et innholdsrikt prospekt som viser bygningene i form av boligblokker, planløsninger og uteområder. Et kai-område inngår i sistnevnte. Illustrasjonene viser bl.a. hvordan han ser for seg at dette skal/kan opparbeides, og hvilke uteaktiviteter som kan utøves. I siste avsnitt under «Generelle opplysninger» heter det imidlertid at:

Alle illustrasjoner, perspektiver, tegninger og foto er kun ment å gi inntrykk av ferdig bebyggelse, og er ikke bindende for utformingen av den endelige bebyggelsen. Det kan således inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranse, både når det gjelder utvendige forhold og innredning. All informasjon er derfor gitt med forbehold om rett for utbygger til å foreta mindre endringer.....

På en prisliste for «Salgstrinn I og II» opplyses det at:

Alle illustrasjoner, perspektiver og skisser av prosjektet er kun ment å kunne gi inntrykk av et ferdig bygg, utvendige forhold og innredning

På dette tidspunktet eies kaien (dypvannskai) av det lokale havnevesenet som der driver ordinær kai-virksomhet. Det pågår imidlertid forhandlinger mellom entreprenøren og kommunen om kjøp av kaien og kai-området, slik at det bl.a. kan inngå i kommunens planer for etablering av en sammenhengende strandpromenade benevnt den «blå promenade» på en situasjonsplan i prospektet.

Forbrukerne er interessert i å kjøpe en av de største og dyreste leilighetene i prosjektet. Overnevnte forhandlinger om kai-området er ikke avsluttet i februar 2014. Det fører til at

forbrukerne krever å få ta inn i kontrakten et forbehold om at de kan få trekke seg dersom avklaring ikke foreligger innen 1. mai. Entreprenøren utformer forbeholdet, og partene signerer 20. februar 2014 «Kontrakt om rett til tomt med selveierbolig som ikke er fullført, herunder fritidshus». Vederlaget er i pkt 6.1 avtalt til kr 9 098 138. I siste ledd i pkt 18 om "Særlige bestemmelser" heter det at:

Kaien ved «prosjektets navn» eies av «havnevesenet» som benytter denne i sin virksomhet. Det er en diskusjon mellom «havnevesenet», «kommunen» og «utbyggingsselskapet» om den fremtidige bruken av kaien. Det er en forutsetning for avtalen at det innen 1. mai 2014 foreligger enighet mellom de nevnte parter om at kaien ikke kan benyttes på en måte som sjenerer beboerne med støy, støv eller lukt. Det må også foreligge enighet om at det ikke tillates fartøy som er sterkt skjemmende visuelt, eller i vesentlig grad hindrer utsikt fra boligene. Likestilt med slik enighet er at virksomheten tilknyttet kaien avvikles, f.eks. ved at «kommunen» og/eller «utbyggingsselskapet» kjøper kaien. Dersom nevnte enighet eller virksomheten knyttet til kaien ikke er avviklet innen 1. mai 2014, kan kjøper trekke seg fra avtalen

Overnevnte prospekt er ikke konkret nevnt blant vedleggene til kontrakten, men i et vedlegg til pkt 17 fremgår det at entreprenøren planlegger å bygge i alt 12 boligblokker og at han pr august 2011 har planlagt 165 selveierleiligheter. Videre opplyses bl.a.:

Kjøper er imidlertid kjent med at alle perspektiver og plantegninger er laget for å illustrere et ferdig prosjekt og at dokumentene kan inneholde enkelte elementer som ikke inngår i selgers leveranse. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til utvendige detaljer og innvendige løsninger og innredningen av boligen.

Utomhusområdet for alle byggene vil bli ferdigstilt i tråd med utbyggingen, men hele anlegget blir ikke ferdigstilt før ved overleveringen av siste byggetrinn. Opparbeidelsen av uteområdene og øvrige infrastrukturtiltak vil bli utført og ferdigstilt i samsvar med fremdriftsplan som fastsettes i samråd med "kommunen", slik at overtakelse av seksjoner og fellesanlegg kan finne sted uten at kantstein, asfalt og øvrige fellesarealer er ferdigstilt.

Entreprenøren klarer ikke å få til en endelig avklaring knyttet til forhandlingene om kai-området innen fristen 1. mai 2014, og forbrukerne velger å trekke seg fra kontrakten med beskjed i e-post samme dag. Etter diverse kommunikasjon med entreprenøren velger de imidlertid å stå ved kontrakten videre, forutsatt avklaring innen 15. juni, og forutsatt aksept for visse betingelser/forbehold. I en bekreftelse fra 14. mai 2014 om opprettholdt kontrakt presiseres forbeholdene (Se nedenfor under «Partenes anførsler»)

Selv om heller ikke overnevnte frist overholdes, overtas leiligheten med overtakelsesforretning 25. juni 2014. Forbrukerne velger å holde tilbake kr 1 650 000 av vederlaget, der kr 1 000 000 er knyttet til at kai-aktivitetene enda ikke er avsluttet, mens kr 500 000 holdes tilbake for manglende opparbeidelse av kai-området i hht prospektets illustrasjoner. Kr 150 000 holdes tilbake for anførte mangler i leiligheten. Etter at havnevesenet og kaien etter hvert blir kjøpt ut, og aktivitetene på kaien avviklet, frigir forbrukerne kr 1 000 000, og senere ytterligere kr 200 000. Resten kr 300 000 knyttet til kaien holdes tilbake grunnet manglende sikkerhet for at den vil bli opparbeidet i hht det som fremgår av illustrasjonene i prospektet.

Beløpet kr 150 000 for innvendige forhold er hovedsakelig knyttet til et krav om utskifting av all parkett, men det er også et konkret reklamasjonsforhold vedrørende et glassfelt i hagestue.

Forbrukerne fremmer sak for Boligtvistnemnda 13. november 2014 med krav om kr 300 000 i prisavslag, eller et beløp fastsatt etter nemndas skjønn, for manglende opparbeidelse av kaien. Dessuten kreves kr 193 520 for mangler med parkett, slik at de selv kan få stå for utskifting.

Forbrukerne krever i tillegg at entreprenøren skal dekke deres utgift til takstmenn og juridisk assistanse, samt kompensere for egeninnsats og ulempe ved å måtte bo borte fra leiligheten når parkett skal skiftes.

Også entreprenøren krever å få dekket sine saksomkostninger.

I et siste tilsvare 14. august 2015 opplyser forbrukerne at de ser for seg 3 muligheter:

1. at de fortsatt får holder tilbake overnevnte kr 300 000 (kostnadsfritt) til oppgradering av kai-området er gjennomført
2. at det tilbakeholdte beløpet tilbakeføres dem
3. at kjøpet heves med full tilbakebetaling av hele kjøpesummen

Nemnda skal etter dette ta standpunkt til følgende forhold:

1. Om det foreligger mangel knyttet til mangelfull opparbeidelse av kai-området, og hva konsekvensen av det skal være
2. Om det foreligger mangler med parkettgulv som skal kompenseres med prisavslag tilsvarende innhentet pris for utskifting
3. Om åpningen i et glassfelt i hagestua utgjør en mangel og en berettiget reklamasjon
4. Om forbrukerne skal få dekket utgifter til advokat og takstmenn, deres behandlingsgebyr for nemnda samt nedlagt egeninnsats og ulempen ved å bo borte fra leiligheten dersom parketten skal skiftes
5. Om entreprenøren skal tilkjennes forsinkelsesrenter og få dekket sine utgifter til advokat og behandlingsgebyr for nemnda

2.2 Kaien og kai-området

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukerne hevder at de i starten av kjøpsprosessen ikke var kjent med den «vedvarende havnevirksomheten» og problemene knyttet til denne. Det anføres at det ikke ble gitt noen informasjon om dette i samtalene med megler eller under visning av prosjektet i form av prospekt og en «3D utforming av prosjektet». Det påpekes at alle illustrasjoner viste hvilket flott anlegg som var i ferd med å bli etablert. Havnevirksomheten hevdes først nevnt da de fikk tilbud om en visning av leiligheten som da var under bygging. De opplyser at de da reagerte på all kai-aktivitet så nært opp til leiligheten, men at megleren forsikret dem om at aktiviteten ville være avviklet før innflytting. Forbrukerne hevder at de gjennom hele prosessen har uttrykt viktigheten av kai-området, og anfører at det var det som førte til at utbyggeren utarbeidet teksten om forbehold inntatt i siste ledd i kontraktens pkt 18:

Kaien ved «prosjektets navn» eies av «havnevesenet» som benytter denne i sin virksomhet. Det er en diskusjon mellom «havnevesenet», «kommunen» og «utbyggingsselskapet» om den fremtidige bruken av kaien. Det er en forutsetning for avtalen at det innen 1. mai 2014 foreligger enighet mellom de nevnte parter om at kaien ikke kan benyttes på en måte som sjenerer beboerne med støy, støv eller lukt. Det må også foreligge enighet om at det ikke tillates fartøy som er sterkt skjemmende visuelt, eller i vesentlig grad hindrer utsikt fra boligene. Likestilt med slik enighet er at virksomheten tilknyttet kaien avvikles, f.eks. ved at «kommunen» og/eller «utbyggingsselskapet» kjøper kaien. Dersom nevnte enighet eller virksomheten knyttet til kaien ikke er avviklet innen 1. mai 2014, kan kjøper trekke seg fra avtalen

I § 5.1 «Sjøpromenade» fastsettes det at det skal opparbeides en sammenhengende gangpromenade langs sjølinjen som skal ha en vertikal avslutning. I § 6 omtales «Friområder» som skal tilrettelegges for «naturinnhold og grønt», samtidig som det skapes «sammenheng og levedyktighet i parkområdene» som er markert på reguleringsplanen.

Innklaget entreprenør skaffer seg hånd om området (opplyses i tilsvarende 2. juli 2015 kjøpt av kommunen i 2007) og oppretter utbyggingsselskapet. Det fremgår at han planlegger å bygge i alt 12 blokker og at han pr august 2011 har planlagt 165 selveierleiligheter samt avsatt 1750 m² til næringsformål. Til markedsføringen av boligene har utbyggeren fått utarbeidet et innholdsrikt prospekt som viser bygningene, planløsninger og uteområder. I siste avsnitt under «Generelle opplysninger» heter det at:

Alle illustrasjoner, perspektiver, tegninger og foto er kun ment å gi inntrykk av ferdig bebyggelse, og er ikke bindende for utformingen av den endelige bebyggelsen. Det kan således inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranse, både når det gjelder utvendige forhold og innredning. All informasjon er derfor gitt med forbehold om rett for utbygger til å foreta mindre endringer.....

På en prisliste for «Salgstrinn I og II» opplyses det at:

Alle illustrasjoner, perspektiver og skisser av prosjektet er kun ment å kunne gi inntrykk av et ferdig bygg, utvendige forhold og innredning

Forbrukerne er i kontakt med utbyggeren om et eventuelt kjøp av leilighet. I e-post 18.oktober 2013 skriver de:

Fint om du også kan komme med en tilbakemelding angående det vi har diskutert tidligere omkring kai – , hvordan, når osv., samt avgjørelser i forhold til aktiviteter man kan forvente at vil finne sted ved kaien – dette gjelder spesielt i forhold til båt/skipsaktiviteter og hvilke fartøy som har tillatelse å legge til og benytte seg av kaien. Jeg forstod at dette ville senest være avklart torsdag neste uke. Som du skjønner er dette av stor interesse og særdeles viktig i forhold til vår vurdering av leiligheten

Forbrukerne har fremsatt et ønske om å ta forbehold i en eventuell avtale vedrørende forhold omkring overstående. Utbyggeren oversender forslag til tekst i e-post 1. november 2013:

Kaien ved «prosjektets navn» eies av «havnevesenet» som benytter denne i sin virksomhet. Det er en diskusjon mellom «havnevesenet», «kommunen» og «utbyggingsselskapet» om den fremtidige bruken av kaien. Det er en forutsetning for avtalen at det innen 1. mai 2014 foreligger enighet mellom de nevnte parter om at kaien ikke kan benyttes på en måte som sjenerer beboerne med støy, støv eller lukt. Det må også foreligge enighet om at det ikke tillates fartøy som er sterkt skjjemmende visuelt, eller i vesentlig grad hindrer utsikt fra boligene. Likestilt med slik enighet er at virksomheten tilknyttet kaien avvikles, f.eks. ved at «kommunen» og/eller «utbyggingsselskapet» kjøper kaien. Dersom nevnte enighet eller virksomheten knyttet til kaien ikke er avviklet innen 1. mai 2014, kan kjøper trekke seg fra avtalen

I e-post fra utbyggeren til forbrukerne 18. februar 2014 fremgår det at de signerte kontrakt 11. november 2013 (ikke fremlagt for nemnda) der overnevnte forbehold var inntatt. Det opplyses at det nå vedlegges en «ny korrigert endringskontrakt med diverse justerte endringer». Dersom forbrukerne ønsker å opprettholde en opplyst planlagt levering i siste del av juni 2014, opplyser utbyggeren at overnevnte forbehold, gjengitt i siste ledd i kontraktens pkt 18, vil bli slettet. Da vil ny kontrakt bli utarbeidet, og vedlagt endringskontrakt innarbeidet i den. Dersom forbrukerne ønsker å opprettholde allerede inngått kontrakt, opplyser entreprenøren at han vil stoppe fremdriften frem til etter 1. mai 2014, og at ny overleveringsdato da vil bli 1. september 2014.

Partene møtes dagen etter, og entreprenøren sender e-post til forbrukerne der han opplyser at det er enighet om at det mest gunstige for begge parter er at fremdriften opprettholdes. Det

Forbrukerne viser videre til entreprenørens tilbud om å fortsette kontraktsforholdet, med ny frist for avklaring omkring kaien til 15. juni, etter at de sa opp avtalen 1. mai. De påpeker imidlertid til at de i e-post 14. mai 2014 stilte følgende betingelse:

I tillegg gjelder forbeholdet at utgangen av forhandlingene blir at «kommunen» og «utbyggingsselskapet» kjøper kaien og regulerer området til park hvorpå kaien, som informert av dere, blir oppgradert og at «kommunen» i ettertid står for vedlikeholdet av kaien, samt at «havnevesenet» senest ved utgangen av 2014 har avviklet sin virksomhet tilknyttet kaien. Ved overtagelse av leilighet den 25. juni 2014 antas også at det gjelder at virksomhet tilknyttet kaien ikke er vesentlig sjenerende (....) ved støy, lukt og skjemmende utsikt

Overnevnte hevdes å være gjeldende selv om entreprenøren ikke konkret bekreftet aksept.

Forbrukerne anfører at entreprenøren var særdeles overbevisende om at kai-saken var en ren formalitet, og at den ikke ville være til hinder for oppføringen av boligene eller hvordan området skulle bli og se ut. De anfører imidlertid at entreprenøren stadig trenerte prosessen med å få en avklaring omkring kaiforholdene, og at han allerede i februar 2014 var innforstått med at en slik ikke ville foreligge før rundt september 2014. Det hevdes at det ikke ble gitt noen informasjon om dette, til tross for at det var lenge etter planlagt overlevering av leiligheten i siste del av juni 2014. Første gang september ble nevnt hevdes å ha vært i et sameiemøte 12. juni, og det påpekes at det da ikke var enkelt å finne seg et annet sted å bo på så kort varsel.

Forbrukerne viser videre til at de ved overtakelsen 25. juni 2014 valgte å holde tilbake vederlag, og at utbyggeren ble gitt 2 alternativer. Det ene var at tilbakeholdelsen skulle stå ved lag inntil ulike påpekte forhold var utbedret, mens det andre gikk ut på at han måtte gi en skriftlig garanti på at så skulle skje. Forbrukerne erkjenner at de var klar over at kai-problemene ikke ville være avklart da de overtok og flyttet inn, men at de ikke var trygge på at gjenstående forhold ville bli ordnet dersom alt ble betalt.

Selv om kai-området er kjøpt og overtatt fra havnevesenet, og ryddet ved fjerning av gjerder og fendere, anfører forbrukerne at det ikke er opparbeidet i hht prospektets illustrasjoner, og i hht det forbeholdet de tok for å gå med på å opprettholde kontraktsforholdet for leiligheten etter 1. mai 2014. Siden det ikke er gitt noen garanti for at så vil skje, krever de enten å få holde kr 300 000 tilbake inntil opparbeidelsen er på plass, at det gis prisavslag stort kr 300 000, eller et avslag fastsatt etter nemndas skjønn, begrunnet i leilighetens anførte verdiforringelse. Alternativt krever de at kjøpet heves med full tilbakebetaling av hele kjøpesummen.

Entreprenøren viser i tilsvaret 18. desember 2014 bl.a. til sitt forbehold i prospektet om at:

Alle illustrasjoner, perspektiver, tegninger og foto er kun ment å gi inntrykk av ferdig bebyggelse, og er ikke bindende for utformingen av den endelige bebyggelsen. Det kan således inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranse, både når det gjelder utvendige forhold og innredning.

Videre påpeker han at forbeholdet inntatt i kontraktens pkt 18 kun dreier seg om avvikling av aktivitetene på kaien, og ikke opparbeidelsen av kai-området. Det vises til at forbrukerne benyttet seg av forbeholdet og faktisk trakk seg fra kontrakten i e-posten 1. mai 2014, selv om de i e-post 14. mai samme år likevel valgte å forlenge fristen for avklaring av kai-forholdet til 15. juni. Entreprenøren bestrider at han aksepterte de overnevnte forbeholdene som forbrukerne krevde å få for å akseptere forlengelsen. Han anfører at disse ikke var eller ble en del av kontrakten, og at de heller ikke ble godtatt av utbyggingsselskapet. Det vises videre til

at forbrukerne 16. mai 2014, dvs 2 dager etter at de fremsatte nye forbehold for fortsettelse av avtaleforholdet, mottok et brev som ble sendt alle kjøperne av leiligheter. Der opplyses det bl.a. at:

...de inngåtte avtalene med kjøperne ikke forplikter oss til å avslutte virksomheten på kaien. I det tilfelle virksomheten mot formodning ikke avsluttes, innebærer dette ikke mislighold.

Ved at forbrukerne valgte å overta leiligheten 25. juni 2014 anføres det at deres forbehold i kontraktens pkt 18 må anses som bortfalt.

Forbrukerne hevder imidlertid i tilsvaret 29. januar 2015 at de ble oppringt av utbyggeren etter at de trakk seg fra kontrakten 1. mai 2014, og at han da bekreftet intensjonen med området og forklarte fremdriften i forhandlingene. (Med havnevesenet og kommunen) De anfører at de da «klart og tydelig» forklarte hvilke premisser som måtte gjelde for ny inntreden i kontrakten, og at det var enighet om at de skulle utarbeide en tekst om dette, oversendt i e-post 14. mai. De opplyser at de aldri mottok noen protest fra utbyggeren, og anfører at de dermed ikke hadde noen grunn til å tro at overnevnte forbehold ikke ble akseptert, siden det var deres betingelser/ultimatum for å opprettholde kontrakt. Selv om utbyggeren sendte brev til alle kjøperne 16. mai 2014 om at han ikke anså en eventuell videre virksomhet på kaien som et mislighold anfører forbrukerne at de ikke hadde grunn til å tro at dette også gjaldt for dem, siden de hevder å ha fått opplyst at de var eneste kjøper med forbehold allerede fra starten av. I den grad utbyggeren mente dette også skulle gjelde for dem, anføres det at beskjeden skulle vært gitt direkte til dem. Dersom deres betingelser ikke var blitt godtatt, opplyser forbrukerne at kjøpet ikke ville blitt gjennomført. Den opprinnelige kontrakten hevdes ikke å være gjeldende etter 1. mai. De viser dessuten til at utbyggeren refererer til forbeholdet om kaien i sin e-post 24. september 2014. Utbyggerens opptreden betegnes som en «strategisk og spekulativ villedelse av privatpersoner».

Selv om entreprenøren erkjenner at forbrukerne var bevisste på, og opptatte av, forholdene på kaien, anføres det at deres krav om opparbeidelse i hht illustrasjonene i prospektet først ble fremmet etter at avtalen var inngått, men da avvist.

Entreprenøren anfører på sin side at forbrukerne, gjennom teksten i siste ledd i kontraktens pkt 18, og reguleringsplanene med angivelse av «sjøpromenade», var oppmerksomme på at kaiområdet lå utenfor blokkbebyggelsen og selve utbyggingsområdet. Det vises også til situasjonsplanen gjengitt i prospektet, der området utenfor bebyggelsen langs kaien er markert og teksten som «Blå Promenade». Det anføres å være allment kjent at det er betegnelsen på et kommunalt prosjekt som går ut på å få etablert en sammenhengende turvei langs byens havneområde, åpenbart utenfor blokkbebyggelsen.

Entreprenøren hevder at forbrukerne ikke kan basere noen berettiget forventning om opparbeidelse av kaiområdet i samsvar med prospektets grafiske fremstillinger, siden de allerede da kontrakten ble inngått med selvsyn så at de faktiske forhold avvek fra det beskrevne. Forbrukerne anfører imidlertid at de baserte sin beslutning om kjøp på illustrasjonene i prospektet og den informasjonen de fikk av megleren.

Entreprenøren viser til overnevnte forbehold i prospektet om at illustrasjoner etc kun er ment å gi inntrykk av ferdig bebyggelse, og at prospektet således kan inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranse. I den anledning vises det til at prospektet også viser en rekke forhold som utbygger åpenbart ikke har rådighet over, så som seilbåter og andre marine aktiviteter. Den samlede informasjonsmengden hevdes å tilsi at det ikke kan foreligge

berettigede kontraktsforventninger om at kaiområdet skulle opparbeides i samsvar med prospektet. Til støtte for utsagnet refereres det til 2 dommer fra lagmannsrett, en fra 2008 og en fra 2010.

Tross overstående hevder entreprenøren at han, uten å ha noen rettslig plikt til det, har oppfylt de forbeholdene forbrukerne forsøkte å få inn i avtalen med selskapet i e-posten fra 14. mai 2014. Status pr 18. desember 2014 opplyses å være at utbyggingsselskapet kjøpte kaien av havnevesenet ved avtale av 27. juni 2014, og at all aktivitet der har opphørt. Videre opplyses det at det er inngått en avtale med kommunen om at den skal eie, disponere og utvikle kaiområdet som offentlig sjøpromenade/grøntområde. Når det gjelder «opparbeidelse» i tråd med illustrasjonene i prospektet, anføres det igjen at det ikke er en del av utbyggerens kontraktsforpliktelse over for forbrukerne. Det vises til at entreprenøren har ryddet og rengjort hele kaien, og det opplyses at intensjonen videre er å foreta ytterligere oppgradering med bl.a. etablering av trekledning i fronten av kaiplaten, samt plantekasser og benker oppå. Det påpekes imidlertid at dette vil kreve en avtale med kommunen, siden de vil ha vedlikeholdsansvaret.

Forbrukerne anfører imidlertid at fjerning av gjerde og noen fendere knapt kan anses som noen oppgradering av området, sammenlignet med det som vises i prospektet. De opplyser for øvrig at de har blitt informert av megleren om at det ikke vil skje noe mer med kaien.

I en tilleggsredegjørelse fra entreprenøren 14. august 2015 anføres det at forbrukerne, ved kontraktsinngåelsen, var kjent med at dypvannskaaien lå utenfor sameiets eiendom, bl.a. ved at dette eksplisitt opplyses om i kontraktens pkt 18. Dermed anføres det at det ikke kan knyttes mangelsbeføyninger til et område som ligger utenfor sameiets. Det erkjennes at forbrukerne, etter kontraktsinngåelsen, stilte tilleggsvilkår om at kaiområdet skulle bli oppgradert og vedlikeholdt av kommunen, men disse hevdes ikke å være bindende for entreprenøren/utbyggeren fordi de ikke ble akseptert, og dessuten ble fremsatt etter at kontrakten var signert. Uansett anføres det at vilkårene er innfridd igjennom overnevnte avtale med kommunen, og den oppgradering som allerede er foretatt, samt videre planer som beskrevet. Det vises til at det fremgår av kontraktens vedlegg til pkt 17 at tidsfristen for endelig oppgradering av utomhusområdet er ved overlevering av siste byggetrinn, og ellers i samsvar med fremdriftsplan fastsatt i samråd med kommunen. Siste byggetrinn opplyses planlagt overlevert i oktober 2015, som dermed hevdes å være det absolutt tidligste tidspunktet for å vurdere faktisk opparbeidelse mot en eventuell kontraktsforpliktelse. Det anføres med dette at opparbeidelsen enten er besørget eller at det er for tidlig å vurdere en eventuell mangel.

Forbrukerne svarer imidlertid at det ikke har blitt gjort noe arbeid på kaien annet enn at et gammelt gjerde er fjernet, slik at oppgradering, eller en «rimelig oppgradering», ikke er en passende beskrivelse av det som har skjedd. De vedlegger 14. august 2015 bilder som opplyses å vise kaien slik den alltid har vært og fortsatt er. Noen bilder viser enkelte trepaller som ligger på kaien.

I tilsvaret 24. august 2015 (s. 273) bestrider utbyggeren at det ikke er gjort mer enn fjerning av et gammelt gjerde. Han opplyser at han også har fjernet fendere og dekk i forkant av hele kaiplaten, og i tillegg koblet fra og fjernet strømskap, samt ryddet og rengjort hele kaiområdet. I tillegg opplyses det at det er bestilt flere benker og plantekasser, som vil bli montert på kaien i løpet av kort tid. For øvrig bemerkes det at de trepallene som vises på

forbrukernes fremlagte bilder ikke kan tilskrives utbyggeren. De antas å være lagt på kaien av fiskere (fritidsfiskere?) eller andre brukere av kaien.

Entreprenøren hevder at det under enhver omstendighet, ved en eventuell mangelsvurdering, ikke er prospektets beskrivelse som skal legges til grunn, siden denne kun anføres å tjene som illustrasjon. Det vises spesielt til opplysningene om dette under "Generelle opplysninger", og anføres at det er kontraktens beskrivelse som gjelder (vedlegg A - ikke fremlagt for nemnda) ved et eventuelt avvik. Utomhusplanen opplyses å være et vedlegg til beskrivelsen, og det vises spesielt til teksten som angir hva som ville bli opparbeidet av kommunen.

Basert på kontraktdokumentasjonen anføres det dermed ikke å foreligge noen grunn for å konstatere avvik mellom planlagt og allerede levert opparbeidelse, eller mangel, jfr buofl § 25, som grunnlag for noen mangelsbeføyelser.

2.2.2 Nemndas synspunkter

2.2.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne har holdt tilbake 300 000 kroner fordi entreprenøren ikke har opparbeidet kaiområdet i samsvar med prospektets illustrasjoner. Spørsmålet er om entreprenøren ved inngåelse av kontrakten med forbrukerne eller senere, har forpliktet seg til en slik opparbeidelse. Etter en gjennomgang av sakens dokumenter finner nemnda det klart at dette ikke er tilfelle.

Ved kontraktsinngåelsen var det på det rene at kaiområdet ikke var eiet av entreprenørselskapet, men av havnevesenet se kontraktens punkt 18 siste avsnitt hvor det heter:

Kaien ved «prosjektets navn» eies av «navnet på havnevesenet», som benytter denne i sin virksomhet.

Entreprenørens eiendom er gnr 54 bnr 1060, mens kaiområdet har bnr 841. Om den framtidige bruken av sistnevnte område heter det videre samme sted:

Det er en diskusjon mellom «havneselskapet», «angjeldende» kommune og «navnet på utbyggingsselskapet» om den fremtidige bruken av kaien.

Det er gitt ytterligere opplysninger om de aktuelle områdene på utomhusplanen. I det skraverte feltet rett utenfor entreprisegrensen (eiendomsgrensen til sameiet) kan man lese følgende:

Opparbeides av «angjeldende» kommune

På det utenforliggende kaiområdet heter det følgende:

Ekst. dypvannskai (uavklart område som disponeres av havnevesenet)

På bakgrunn av disse utsagnene i kontraktdokumentene må det ha vært rimelig klart at entreprenøren ikke hadde som intensjon å erverve kaiområdet for selv å utvikle dette i samsvar med prosjektets illustrasjoner. Dette var vel også bakgrunnen for at forbrukerne tok inn et forbehold i punkt 18 om å kunne trekke seg ut av avtalen dersom ikke havnedriften ble avviklet innen en bestemt tidsfrist. Nemnda kan heller ikke se at det noen andre steder i avtaledokumentene gis noen beskrivelse av hvorledes havneområdet skal utvikles.

Det som forbrukerne derimot kunne forlange av entreprenøren var at han i samsvar med uttalelsene i punkt 18 innledet et samarbeid med havnevesenet og kommunen for å komme fram til en enighet om den framtidige bruken av kaiområdet. Denne forpliktelsen har entreprenøren oppfylt gjennom avtalen med kommunen inngått juni 2014. Av avtalens punkt 8 framgår det blant annet at:

Kommune er forpliktet til å disponere og utvikle Kaien som offentlig sjøpromenade/grøntområde.

I lys av dette kan ikke prospektets tegninger over kaiområdet sies å ha noen annen funksjon enn å illustrere hvordan entreprenøren så for seg at området kunne utvikles i framtiden. Uten at det er avgjørende for nemndas standpunkt, vil vi likevel vise til prospektets punkt «Generelle opplysninger» hvor det framgår at alle illustrasjoner, perspektivtegninger og foto kun er ment å gi inntrykk av ferdig bebyggelse, men ikke er bindende for utformingen av det endelige prosjekt. Videre går det fram at illustrasjonene kan inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranse.

Forbrukerne har også vist til den e-posten som ble sendt entreprenøren 14. mai 2014 hvor kontrakten opprettholdes. I e-posten er det også tatt med en passus om at kaiområdet blir regulert til park og oppgradert. Nemnda kan imidlertid ikke se annet enn at det er nettopp dette kommunen nå har påtatt seg ved inngåelsen av pkt 8 i ovennevnte avtale. Entreprenøren kan ikke sies å ha påtatt seg noen annen forpliktelse overfor forbrukerne enn å framforhandle en avtale med kommunen.

Etter dette gis ikke forbrukerne medhold i sitt krav.

2.3 Parkettgulv

2.3.1 Partenes anførsler

I tilsva 29. januar 2015 opplyser forbrukerne at de allerede 1 måned før overtakelsen påpekte problemer med parkettgulvet, i form av «vipping/pumping» og knirk. Når man tråkket ett sted, hevdes det å ha ført til at parketten løftet seg et annet. Problemet var størst i gangen, og det opplyses at entreprenøren lovte utbedring før overtakelsen. Det hevdes imidlertid at ikke noe var gjort med gulvet før denne. De opplyser at de hadde valgt en vesentlig dyrere parkett enn den entreprenøren tilbød som sin standard. Ved overtakelsen opplyses det også påpekt at det var noen «vannmerker» på gulvet rundt kjøkkenbenken, men at dette hevdes «så godt som» avvist. Forbrukerne viser til at entreprenørens gulvlegger befarte gulvet en tid etterpå, og opplyser at han da målte en fuktighet som var langt høyere enn det som må aksepteres. En engasjert takstmann anføres å ha konstatert det samme. Forbrukerne erkjenner at gulvet i gangen har blitt skiftet 2 ganger, men hevder at resultatet fortsatt ikke er tilfredsstillende. Gulvet der hevdes fortsatt og «vippe» og knirke, samt at det er store sprekker mellom gulv og lister. Situasjonen er dokumentert med fotografier. Det erkjennes at gulvleggeren (og dermed entreprenøren) fortsatt vedstår seg ansvaret for gulvet i gangen, og at han har lovt utskifting for tredje gang. Før han vil gjøre det har han imidlertid utplassert en midlertidig luftfukter, samtidig som tilstanden følges opp med målinger for å finne ut hva som er årsaken til problemene.

Forbrukeren reklamerer også på gulv i stue, kjøkken og soverom. Også der anføres det å være omfattende kuving/buling av parkettstaver, samt sprekker og stygge skjøter. Situasjonen er dokumentert med fotografier. De hevder at takstmenn og andre har uttalt at gulvene aldri må aksepteres slik de nå fremstår. Det opplyses dessuten å være blåmann og antydninger til råte i gulvet under kjøkkenbenken, dokumentert med fremlagte fotografier.

Med henvisning til et innhentet pristilbud på skifte av parkett, stort kr 193 521,25, anføres det at det tilbakeholdte beløpet stort kr 150 000 er for lavt. Dermed kreves tilbakeholdt beløp frigitt, pluss at entreprenøren i tillegg skal betale kr 43 520. Videre krever de at entreprenøren skal dekke deres utgift til å bo et annet sted mens utbedringsarbeidene foretas, samt at det gis en kompensasjon for ulempen. Arbeidet opplyses anslått til å ta ca 14 dager.

I tilsvaret 3. mars 2015 anfører entreprenøren at forbrukernes reklamasjoner vedrørende gulv ble avvist ved overtakelsen 25. juni 2014, fordi det da ikke forelå noen mangler. Det vises i den anledning til gulvleggerens redegjørelse og vurdering av forholdet etter befaringer 28. oktober og 5. desember 2014. Det vises også til hans vurdering om at tilstanden i stue/kjøkken fremstod som så ubetydelig at utskifting ikke var tilrådelig fordi kostnaden ikke vil stå i forhold til det man oppnår. Når det gjelder gulvet i gang/korridor vises det til at dette uansett vil bli skiftet.

Forbrukerne finner det imidlertid overraskende at reklamasjonene på gulv i de andre rommene er avvist, da disse hevdes å ha samme problem som i gangen.

I e-post til entreprenøren og forbrukerne 11. februar 2015 opplyser gulvleggeren at han har fått opplyst at forbrukerne i januar 2015 målte luftfuktighet helt ned i 15 %. Forbrukerne opplyser imidlertid 19. februar at de har målt helt ned til 11 – 12 %. Ved målingen 10. februar opplyser gulvleggeren at han målte 37 % ved en temperatur på 22 °C, med en fuktigheten i treverket på 5 %. Han hevder at luftfuktigheten må være 40 – 60 % for at parketten ikke skal sprekke opp og/eller kuve.

Med grunnlag i den dokumentasjonen forbrukerne har fremlagt i ettertid anfører entreprenøren at de ikke har innmeldt forholdet til entreprenørens serviceavdeling som en «ordinær reklamasjon» i hht «oppgitte prosedyrer». Det opplyses imidlertid at forholdet nå blir registrert som en egen reklamasjonssak, og at videre undersøkelser vil bli foretatt.

I tilsvaret 18. mars 2015 hevder imidlertid forbrukerne at alt angående gulv ble påpekt under og i etterkant av overtakelsen, og at det derfor ikke foreligger grunnlag for å kreve at dette skal behandles som en egen reklamasjonssak «innmeldt» i ettertid.

I tilsvaret 18. desember 2014 anfører entreprenøren at det ikke foreligger noe grunnlag for tilbakeholdelse av kjøpesum eller innvilgelse av prisavslag.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at parketten består av et «levende» hygroskopisk tremateriale som opptar og avgir fuktighet i takt med omgivelsene rundt. De viktigste forholdene er den relative luftfuktigheten i innelufta, og romtemperaturen, men også overflatetemperaturen på gulvet har betydning hvis/når det benyttes gulvvarme. (Slik varme er imidlertid ikke beskrevet i angjeldende leilighet) Dette er forhold som brukerne i hovedsak selv påvirker og styrer. Det må over året påregnes visse utvidelser og sammentrekninger i overflaten, og at slike også til en viss grad fører til sprekker mellom parkettstaver og i skjøter, samt i enkelte tilfeller, dersom det benyttes relativt brede staver, en viss kuving. I foreliggende tilfelle synes forholdene i stue og kjøkken, ut i fra fremlagt fotodokumentasjon, ikke å overstige det som kunne forventes ut i fra den uvanlig lave luftfuktigheten som opplyses målt, i forhold til det parketten «krever» for å være mest mulig stabil.

Det legges til grunn at parketten i gangen uansett vil bli skiftet. I den grad undergulvet ikke er rett nok, skal også dette forholdet utbedres. Nemnda forutsetter da at det også etableres fagmessige «tilslutninger» i randsonene, slik at forhold som vist i fremlagt fotodokumentert unngås.

Når det gjelder forholdene i stue/kjøkken og soverom har entreprenøren ikke kommentert forbrukernes anførsel om omfattende vipping/pumping, og deres antakelse om at det kan skyldes et for ujevnt undergulv. Nemnda legger til grunn at entreprenøren har akseptert å se på dette som en egen reklamasjonssak, og at så skjer.

Nemnda kommer etter dette til at det på nåværende tidspunkt ikke foreligger et tilstrekkelig grunnlag for prisavslag, men forbrukerne gis medhold i at de fortsatt kan holde tilbake kr 150 000 inntil avklaring, og eventuell utbedring ut over forholdet i gangen, er foretatt.

2.4 Glassvegg/glassdør i hagestue

2.4.1 Partenes anførsler

I tilsvaret 29. januar 2015 krever forbrukerne at entreprenøren skal utbedre inngangen til hagestua. Forholdet der er dokumentert med fotografi. Det anføres at den leverte løsningen ikke er god, og at åpningen er så trang at det nesten ikke lar seg gjøre å passere. Forbrukerne opplyser at montøren har bekreftet at dette «fint» lar seg ordne, men at entreprenøren ikke har besvar deres henvendelse om forholdet.

I tilsvaret 3. mars 2015 opplyser entreprenøren at overnevnte åpning ikke er prosjektert som en dør, men at den utgjør siste felt i en glassfoldevegg. Dersom forbrukerne ønsket seg en annen løsning enn den leverte, f.eks. en døråpning, anføres det at de hadde anledning til å melde dette til utbyggeren, uten at slik melding er mottatt. I tilsvaret 18. mars 2015 hevder imidlertid forbrukerne at forholdet har blitt diskutert med entreprenøren «i det utrettelige» siden overtakelsen, og at det også er oppført som et eget punkt i overtakelsesprotokollen. (Ikke fremlagt for nemnda)

2.4.2 Nemndas synspunkter

Entreprenøren har ikke bestridt forbrukernes opplysning om at forholdet er oppført som et eget punkt i overtakelsesprotokollen. Han har heller ikke bestridt at forholdet «lar seg ordne» slik forbrukerne hevder de fikk opplyst av montøren. I prosjektets prospekt opplyses det at det leveres «foldedører i glass». Nemnda kommer med dette som grunnlag til at den leverte løsningen ikke tilfredsstiller det forbrukerne med rimelighet kunne forvente å få levert. Det foreligger dermed en mangel, jfr buofl § 25. Entreprenøren skal derfor utbedre forholdet ved å få etablert en dør med en lysåpning som minimum tilsvarer den man får i en innerdør med karm-mål 790 mm (8M).

2.5 Saksomkostninger

2.5.1 Utgift til takstmann

2.5.1.1 Partenes anførsler

I tilsvaret 29. januar 2015 krever forbrukerne at entreprenøren skal dekke deres utgift til takstmann stor kr 4 200.

Entreprenøren har ikke kommentert kravet.

2.5.1.2 Nemndas synspunkter

Det vises til at reklamasjonssaken vedrørende gulv i stue, kjøkken og soverom ikke er avsluttet, spesielt med hensyn til forholdet omkring anført vipping/pumping og mulig ujevnt undergulv. Nemnda har forståelse for forbrukernes behov for å få forholdet vurdert av takstmann, og kommer til at entreprenøren skal dekke kostnaden som krevd, jfr buofl § 32 siste ledd.

2.5.2 Juridisk bistand og gebyr til Boligtvistnemnda

2.5.2.1 Partenes anførsler

I tilsva 29. januar 2015 krever forbrukerne at entreprenøren skal dekke deres utgift til juridisk bistand som opplyses å utgjøre kr 43 060.

I tilsva 3. mars 2015 krever entreprenøren at forbrukerne skal dekke hans utgift stor kr 60 500.

Begge parter krever at motparten skal dekke deres gebyr til nemnda.

2.5.2.2 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, og deres gebyr til nemnda, 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 ingen får således medhold.

2.6 Egeninnsats

2.6.1 Partenes anførsler

Forbrukerne krever at entreprenøren skal betale dem kr 45 000 for deres arbeid med tvistesakene. Dette inkluderer bl.a. tid til befaringer og fritak fra jobb i den anledning, samt oppfølging av leverandører og arbeid med tilsva for Boligtvistnemnda.

Entreprenøren anfører at det ikke kan kreves erstatning for udokumenterte utgifter, og at det «vanskelig kan kreves» godtgjørelse for eget arbeid.

2.6.2 Nemndas synspunkter

Nemnda har lang praksis for at krav om denne typen utgifter ikke innvilges. Etter en samlet vurdering kommer nemnda til at det i denne saken ikke er grunnlag for å fravike praksis. Forbrukerne får således ikke medhold.

2.7 Forsinkelsesrenter

2.7.1 Partenes anførsler

Entreprenøren viser til at forbrukerne holder tilbake kr 450 000, der kr 300 000 er knyttet til forholdet omkring opparbeidelsen av kaien. Det anføres at tilbakeholdelsen aldri har blitt akseptert. Siden det hevdes ikke å foreligge grunnlag for denne, kreves forsinkelsesrenter av beløpet fra opprinnelig forfall 26. juni 2014 til betaling skjer.

Forbrukerne har ikke kommentert kravet ut over å kreve at deres renter på lånet av kr 450 000, som er deponert, dekkes med kr 1 450 pr måned.

2.7.2 Nemndas synspunkter

Selv om forbrukerne ikke har fått medhold i kravet om prisavslag for manglende opparbeidelse av kaien, kommer nemnda til at de hadde en rimelig grunn til å få forholdet behandlet i nemnda, og grunn til å holde tilbake vederlag. Etter en samlet vurdering kommer derfor nemnda, i dette tilfellet, til at ingen av partene gis medhold.

3. Konklusjoner

- Entreprenøren skal utbedre gulvet i gangen ved å skifte ut parketten
- I den grad undergulvet ikke er tilfredsstillende avrettet, skal også det utbedres
- Entreprenøren skal behandle forbrukernes reklamasjoner knyttet til gulv i stue, kjøkken og soverom som egen sak, spesielt knyttet til vipping/pumping. Inntil avklaring og eventuell utbedring er foretatt kan forbrukerne holde tilbake kr 150 000
- Entreprenøren skal til hagestue etablere en dør med en lysåpning som minimum tilsvarer den man får i en innerdør med karm-mål 790 mm (8M).
- Entreprenøren skal dekke forbrukernes utgift til takstmann stor kr 4 200
- For øvrig gis partene ikke medhold

forutsettes imidlertid at ny kontrakt signeres dagen etter for å sikre overlevering «til tidligere antatt tid innen juni 14». Det anmodes om tilbakemelding før ny kontrakt utarbeides.

«Kontrakt om rett til tomt med selveierbolig som ikke er fullført, herunder fritidshus» signeres av forbrukerne og utbyggingsselskapet 20. februar 2014. Vederlaget er i pkt 6.1 avtalt til kr 9 098 138. (Forbrukerne hevder at dette er en av de dyreste leilighetene i prosjektet) I pkt 6.4 avtales det at kr 100 000 betales ved signering, mens resten skal betales 5 dager før innflytting. Til tross for at man dagen før omtaler overlevering innen 14. juni opplyses det i pkt 9.2 at fristen for å ha boligen klar til overlevering er 750 kalenderdager etter at man har mottatt beskjed om gitt byggetillatelse, og forbrukerne har stilt sikkerhet. Overnevnte forutsetning/forbehold om avklaring omkring kaien innen 1. mai er inntatt til slutt i pkt 18 om "Særlige bestemmelser". I et vedlegg til pkt 17 heter det bl.a. at:

Kjøper er imidlertid kjent med at alle perspektiver og plantegninger er laget for å illustrere et ferdig prosjekt og at dokumentene kan inneholde enkelte elementer som ikke inngår i selgers leveranse. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til utvendige detaljer og innvendige løsninger og innredningen av boligen.

Utomhusområdet for alle byggene vil bli ferdigstilt i tråd med utbyggingen, men hele anlegget blir ikke ferdigstilt før ved overleveringen av siste byggetrinn. Opparbeidelsen av uteområdene og øvrige infrastrukturtiltak vil bli utført og ferdigstilt i samsvar med fremdriftsplan som fastsettes i samråd med "kommunen", slik at overtakelse av seksjoner og fellesanlegg kan finne sted uten at kantstein, asfalt og øvrige fellesarealer er ferdigstilt.

En avisoverskrift opplyser at det er solgt leiligheter for over 100 millioner i prosjektet. Detaljrike illustrasjoner viser bebyggelsen og omgivelsene.

Utbyggeren sender e-post til forbrukerne 1. mai 2014 der han bekrefter deres frykt for at de involverte partene som arbeider med avklaring omkring kaien ikke kom i mål innen fristen 1. mai. Derfor anmodes det om at forbeholdet om avklaring innen 1. mai utsettes til ny frist 15. juni fordi man må avvente et bebudet styremøte i havnevesenet ca 25. mai, og en politisk behandling i kommunen ca 12. juni.

Forbrukerne svarer senere samme dag at de trekker seg fra kjøpet, med henvisning til sitt forbehold om at kaiavklaringen måtte foreligge innen 1. mai. De understreker at dette gjelder «alle økonomiske og kontraktuelle forpliktelser».

Til tross for at de formelt har trukket seg, opplyser de at de likevel er villige til å diskutere et alternativ som går ut på opprettholdelse av kontrakt, men da med et forbehold under nye vilkår. Disse opplyses å være knyttet direkte til utfallet av forhandlingene omkring kai-anlegget, og at utfallet blir at havnevesenet trekker seg fra «all mulig aktivitet i forbindelse med kaien» slik at den skal integreres i byggeprosjektet slik dette er skissert i prospektet, og bli en del av uteområdet for dette. Det vises til at kai-området med dette vil bli «oppgradert og løftet», og bli en del av det som i prospektet er betegnet som «den blå promenade» (s. 36) som strekker seg langs vannkanten. Forbrukerne anfører at de til nå ikke har blitt holdt godt nok oppdatert om sakens status og hva forhandlingene omfatter, at de derfor føler seg veldig utrygge og ikke lenger vil «risikere mer slik usikkerhet».

Utbyggeren svarer i brev til forbrukerne 9. mai 2014. Han erkjenner at de har anledning til å heve inngått kontrakt fordi kai-avklaringen ikke forelå innen 1. mai. De tilbys imidlertid ny avklaringsfrist til 15. juni.

Forbrukerne sender e-post til utbyggeren 13. mai 2014. Det uttrykkes tilfredshet vedrørende foreslått ny frist for å trekke seg, samt mottatt informasjon omkring forhandlingene knyttet til

kaien, og hvilken løsning som diskuteres. De opplyser at de vil oppsummere innholdet i en samtale avholdt dagen før, og oppgi sine betingelser for å gå inn igjen i kontraktsforholdet.

Forbrukerne sender e-post til utbyggeren 14. mai 2014, og viser til overstående samt etterfølgende samtaler med både utbygger og entreprenør. De viser til sitt forslag om ny kontrakt med et forbehold om at kai-anlegget vil bli avviklet, og et krav om at kaien blir regulert til park og deretter opparbeidet. Løsningen erkjennes å måtte medføre at kommunen og utbyggeren kjøper opp kaien fra havnevesenet. Forbrukerne opplyser at de er kjent med at det er en slik løsning som diskuteres, og at utbyggeren har antatt at det vil ta noe tid før havnevesenet har fått avviklet sin virksomhet. Tiden september/oktober 2014 opplyses antydning, med en seneste utgang ut 2014. Med bakgrunn i dette opplyser forbrukerne at de aksepterer at kontrakten opprettholdes, men da med forbehold om at det foreligger en avklaring omkring kai-saken innen 15. juni 2014, og at den blir som angitt ovenfor. I tillegg krever de at kommunen skal ha ansvaret for vedlikeholdet av kaien. Det fremgår at leiligheten skal overtas 25. juni 2014. Forbrukerne forutsetter at det da «gjelder at virksomhet tilknyttet kaien ikke er sjenerende for beboerne i «prosjektet» ved støv, lukt og vesentlig skjemmende utsikt».

Utbyggeren sender 16. mai 2014 brev til alle kjøperne av leiligheter i prosjektet. Han opplyser at han har fremforhandlet en avtale med kommunen og havnevesenet vedrørende kaien, men at den skal opp til godkjenning i de besluttende organene i kommunen og i havnevesenet før den trer i kraft. Avtalen opplyses bl.a. å gå ut på at virksomheten knyttet til kaien skal være avsluttet innen 15. september 2014, og at kaien frem til da kun skal kunne benyttes til de minst støyende fartøyene.

Utbyggeren påpeker imidlertid at de avtalene han har inngått med kjøperne av leiligheter ikke forplikter han til å sørge for at virksomheten på kaien avvikles. I det tilfellet av virksomheten mot formodning ikke avsluttes, anføres det at det ikke innebærer at det foreligger mislighold. Ytterligere informasjon loves når det blir noe nytt å meddele. Informasjon loves også gitt i et planlagt stiftelsesmøte i sameiet 12. juni. Innkallingen til dette er datert 3. juni.

Forbrukerne sender e-post til utbyggeren 17. juni 2014. De minner om at den nye satte fristen 15. juni for kai-avklaring og for å kunne trekke seg fra kontrakten har gått ut, og opplyser at de derfor nå ønsker å forhøre seg om det foreligger mer informasjon om kai-saken. Det vises til at det i overnevnte sameiemøte ble opplyst at utbyggeren og kommunen kjøper ut kaien fra havnevesenet 15. september, og at de øvrige betingelsene for bruk av kaien gjelder fra og med den uken innflyttingen i prosjektet tar fatt. Forbrukerne krever å få dette skriftlig bekreftet, samt innen rimelig tid å få innsyn i de avtaler som er inngått mellom partene «med garantier om at samtlige forhold» i deres forbehold er ivarettatt. De poengterer også at dette gjelder «det løft av kai-anlegget som er nødvendig for at området blir i overensstemmelse med det prospekt som er oss solgt». I tillegg ønskes opplyst når kommunen og utbyggingsselskapet planlegger at kai-området skal stå ferdig. Forbrukerne understreker at det også er nødvendig med garantier mot at området blir omregulert ved et senere tidspunkt, slik at det strider mot lovnader gitt i forbindelse med salget av leilighetene i prosjektet.

Forbrukerne sender e-post til utbyggeren 24. juni 2014. De viser til avtalen om at de skal overta sin leilighet dagen etter, og at de ikke har mottatt noen skriftlig form for informasjon etter sameiemøtet 12. juni og sin overnevnte e-post 17. juni. Kaien opplyses fortsatt benyttet av havnevesenet til tross for at innflytting av leiligheter er i gang. Forbrukerne informerer om at de på grunn av usikkerheten forbundet med omstendighetene ser seg nødt til å holde tilbake

en del av vederlaget. De viser til prospektet som viser et flott opparbeidet kai-område fritt for havneaktivitet, og anfører at dette vil være «gjeldende» frem til det foreligger skriftlige garantier for at oppkjøpet av kaien blir et faktum innenfor de tidsrammer som tidligere er opplyst. Tilbakeholdelsen opplyses å stå ved lag inntil lovnadene gitt omkring oppkjøp er innfridd. Dessuten vil forbrukerne holde tilbake et beløp som garanti for at kaien blir tilfredsstillende oppgradert i hht det som fremgår av prospektet og dermed er markedsført. Pengene frigjøres når opparbeidelsen er fullført, men det er ikke oppgitt noe beløp. Dette opplyses det at det bør forhandles om.

Forbrukerne anfører at overstående utgjør tungtveiende grunner for at leiligheten ikke nå har en reell verdi som samsvarer med den kjøpesummen som skal betales i hht kontrakt. De opplyser at de har fått vurdert at minst 1 million kroner kan regnes som «tapt», men at sannsynlig verdifall vil være høyere. Her er det da hensyntatt viktigheten av utsikt, og det påpekes at en stor del av den tilbakeholdte summen er knyttet til at kaien foreløpig fremstår som gammel og slitt.

Som et tredje forhold opplyser forbrukerne av de under ferdigbefaringen av leiligheten påpekte vesentlige feil og mangler, i hovedsak knyttet til gulvet. I tillegg anføres det at det vil være deler av leiligheten som ikke vil være i den stand den skulle i hht avtalen. Også for dette angir de at de vil holde tilbake vederlag, selv om forholdene i utgangspunktet skal være ordnet til overtakelsen. De betviler, med basis i tidligere erfaringen med entreprenøren, at så vil skje, og anfører at det utløser rett til å kreve dagmulkt med 1 promille av totalt vederlag pr kalenderdag i inntil 100 dager. Oppsummert tilbakeholdelse:

1. 1 000 000 NOK inntil kai-saken er klarert med skriftlige garantier eller ved aktuell dato da oppkjøpet er gjort.
2. 500 000 NOK for å sikre at kai oppgraderes i hht det markedsførte prospekt og som er benyttet for å trekke kjøpere til et prosjekt som i realiteten ikke blir tilsvarende. Det er solgt prosjekt på falske premisser
3. 150 000 NOK i forbindelse med omstendighetene innad i leiligheten som ikke er rettet eller er tilfredsstillende opparbeidet
4. Det kreves i tillegg dagbøter på minimum 1,5 promille per dag inntil samtlige av punkt 1 – 3 er avklart og ordnet opp i

Overtakelsesprotokollen er signert 25. juni 2014. Der opplyses det at kr 1 650 000 holdes tilbake på meglerkonto i hht overnevnte e-post. Det er kryssset av for at «Boligkjøperen overtar kontraktsarbeidet». I et vedlegg opplyser utbyggeren at han bestrider at det foreligger mangel. Han anfører derfor at forbrukerne ikke har anledning til å holde tilbake vederlag, med henvisning til buofl § 31. Det erkjennes imidlertid at forbrukerne har rett til å få deponere omtvistet beløp med henvisning til buofl § 49, og at beløpet kan stå på «klientkonto/depotkonto» hos megler. Det hevdes samtidig at det ikke foreligger noe grunnlag for kravet om dagmulkt.

I e-post til utbyggeren 16. juli 2014 viser forbrukerne til et avholdt møte 3. juli vedrørende tilbakeholdt vederlag. De opplyser at de har forstått det slik at han ikke har noe imot at det holdes tilbake vederlag for innvendige feil og mangler, men at det var et ønske om å diskutere størrelsen på beløpet knyttet til avklaringen omkring kaien og oppgraderingen av den. Det erkjennes imidlertid at utbyggeren ga uttrykk for at han mente det ikke forelå grunnlag for tilbakeholdelse for dette, og at oppgitt beløp var urimelig høyt i forhold til det andre beboere holdt igjen. Forbrukerne gir uttrykk for uenighet ved å vise til det som har vært omtalt og avtalt tidligere. Dessuten hevder de at megleren har gitt uttrykk for at han ikke mener det tilbakeholdte beløpet er urimelig stort. De anfører at de aldri har gitt slipp på forbeholdet inntatt i kontraktens pkt 18 og at de derfor fortsatt har muligheten til å gå fra kontrakten dersom kai-saken ikke finner sin løsning. Det hevdes fortsatt uavklart om kommunen vil være

med på å kjøpe opp kai-området. Forbrukerne opplyser at de også har forstått det slik at utbyggeren ikke vil opparbeide (oppgradere) kaien, men at dette var noe kommunen kunne stå for en gang i fremtiden, uten at det var avklart noe om «når og hvordan». Dermed anføres det fortsatt å foreligge mye usikkerhet. Det uttrykkes imidlertid tilfredshet med avholdt møte, og en anført forståelse der om at utbyggeren vil fremsette et konkret løsningsforslag etter ferien. Dersom de ikke får en avklaring opplyser forbrukerne at de må vurdere å benytte seg av kontraktens forbehold. (Åpenbart om fortsatt å kunne trekke seg).

Purring på svar kommer i e-post 19. september 2014. Det vises til at siste oppgitte dato for avklaring 15. september er overskredet uten at det er gitt noen informasjon om status. Dermed opplyser forbrukerne at deres tillit til utbyggeren nå er helt fraværende. De ber om å bli informert om utbyggeren nå vil kjøpe arealet (kai-området) og om det blir opparbeidet i tråd med bildene i prospektet.

Forbrukerne har engasjert en takstmann som besiktiger leiligheten 18. august 2014. Hans rapport er datert 20. september. Den inneholder også diverse fotografier. Han opplyser at forbrukerne har informert han om en lekkasje som har vært fra rørsystemet i kjøkkenvasken, og at det har ført til skade i parketten. Stikkord fra rapporten:

- Lett synlig 0,8 mm sprang i tverrskjøl parkett ved dør mot stue. Utbedring anbefales.
- 0,4 – 0,8 mm registrerte sprang i parkett i stue. Skjemmende. Utbedring anbefales.
- Vannet fra overnevnte lekkasje har rent ut på parkettgulvet både foran og bak kjøkkenbenken der vasken er montert. Registrert fukt og svelling på begge sider av skapet. Vannskadet parkett angis å måtte skiftes.
- Registret 17 mm høydeforskjell fra topp sluk under badekar til dør. Anføres å være for lite dersom sluket i dusjen er tett, med henvisning til § 13-20 a) i veiledningen til teknisk byggeforskrift TEK10 som angir minst 25 mm og fall på hele gulvet. Høyden på dørterskelen opplyses å måtte tilpasses preakseptert løsning.
- Noen lister slutter ikke tett mot underlaget. Oppgir at forholdet må utbedres i samsvar med beskrivende tekst i NS 3420.

Takstmannen konkluderer med at det foreligger mangler i hht oppgitt referansenivå som er egne observasjoner, TEK10 og NS 3420.

Utbyggeren svarer 22. september 2014 på forbrukernes e-post fra 19. september, med beskjed om at han vil komme med en nærmere redegjørelse i løpet av uken. Den kommer 24. september. Det opplyses at bystyret vedtok å inngå avtale med utbyggingsselskapet 8. september om kjøp av kaien, men at noen representanter krevde en såkalt lovlighetskontroll av vedtaket som skal behandles 29. september. Først da vil et endelig svar foreligge, og det loves tilbakemelding til forbrukerne dagen etter.

Utbyggeren viser til at forbrukerne holder tilbake kr 1 650 000, der kr 1 500 000 er knyttet til kai-saken. Han gjentar at han ikke anser at det foreligger noen mangel knyttet til disse forholdene, og at det derfor ikke er grunnlag for tilbakeholdelsen. Han erkjenner imidlertid at forbrukerne hadde et forbehold knyttet til kaien, men anfører at dette ble opphevet ved overtakelsen av leiligheten. Når det gjelder kr 150 000 holdt tilbake for feil og mangler i leiligheten, opplyses det at disse nå skal være utbedret. Derfor anmodes det om at beløpet innbetales snarest.

Forbrukerne svarer 29. september 2014. De bestrider at deres forbehold i kontrakt ikke fortsatt gjelder ved å anføre at forbeholdet ble «reformulert» etter at de gikk inn i kontrakten på ny etter 1. mai. De opplyser at de ikke vil frigi noe av det tilbakeholdte beløpet fordi de mener det meste er «status quo», og fordi utbyggeren fortsetter sin strategi med å ikke å informere om utviklingen i kai-saken, samt med å overskride oppgitte frister.

Det bestrides at utbedringene inne i leiligheten er ferdigstilt. En del forhold som gjenstår listes opp. Dessuten hevdes det å foreligge uavklarte forhold knyttet til gulv der det har vært vannlekkasje. Det hevdes at entreprenøren lovte å komme tilbake for en avtale om befarings etter sommeren uten at så har skjedd.

Det purres på svar 1. oktober, og utbyggeren svarer 2. oktober. Det opplyses at det nå er inngått en avtale med havnevesenet om at selskapet kjøper kaien, noe som innebærer at all virksomhet knyttet til denne vil bli avsluttet fra 30. september, og etter det ikke benyttet til fortøyning. Dermed anmodes det om at tilbakeholdt beløp kr 1 500 000 knyttet til kai-saken innbetales straks. Forutsatt at det betales innen 1 uke opplyser utbyggeren at han er villig til å se bort ifra forsinkelsesrenter som anføres å kunne vært belastet med 9,5 % fra overtakelsen 25. juni. Når det gjelder kr 150 000 tilbakeholdt for innvendige forhold opplyser utbyggeren at han vil få komme tilbake til dette senere, da han har forstått det slik at det har vært en dialog med entreprenøren om dette.

Forbrukerne svarer 6. oktober 2014 at de synes det er fint at det nå er inngått en avtale om kjøp av kaien, og at dagens aktiviteter der legges ned. De viser imidlertid til at de hele tiden har krevd skriftlige garantier som 100 % bekrefter at all eksisterende og fremtidig aktivitet knyttet til kaien opphører, og at de får innsyn i de avtaler som er inngått mellom partene. De ber spesielt om at utbyggeren presiserer hva som ligger i at kaien ikke i fremtiden vil bli benyttet, og om det kan forstås som at all eksisterende aktivitet vil opphøre slik at det garanteres at det heller ikke vil bli noen fremtidig aktivitet der.

Utbyggeren har søkt juridisk bistand, og advokaten skriver til forbrukerne 16. oktober 2014 vedrørende tilbakeholdt vederlag. Det vises til e-post fra forbrukerne datert 9. oktober 2014 (ikke fremlagt for nemnda) der de ber megleren frigi kr 250 000 av utestående beløp, men at de fortsatt holder tilbake kr 1 400 000 bl.a. med henvisning til et anført krav om dagmulkt. Det vises videre til utbyggingsselskapets oppfatning om at forholdene knyttet til kaien ikke er, eller noen gang har vært, grunnlag for mangelskrav. Virksomheten på kaien anføres å ha pågått da leiligheten ble kjøpt, samtidig som det påpekes at den er regulert i hht gjeldende reguleringsplan. Selv om utbyggingsselskapet nå har kjøpt kaien, opplyses det at den skal eies av kommunen som skal i gang med en reguleringsprosess der kaien skal inngå. I første omgang opplyses det at kaien skal ryddes og rengjøres.

Hele det tilbakeholdte beløpet kreves innbetalt innen 22. oktober. Selv om det erkjennes å gjenstå noen mindre mangler som entreprenøren er i gang med å utbedre, hevdes dette ikke å gi grunnlag for tilbakeholdelse av deler av vederlaget. Dersom innbetaling ikke skjer varsles rettslige skritt, jfr tvistelovens § 5-2.

Forbrukerne skriver til utbyggeren og hans advokat 24. oktober etter et avholdt møte 22. oktober. De opplyser at de vil frigi de resterende kr 750 000 tilbakeholdt for forhold omkring kai-aktiviteter, men at det er betinget av en skriftlig forsikring i form av en garanti omtalt i møtet. Den skal garantere at «det for all fremtid ikke vil være havneaktivitet på kaien og at det ikke vil legges til båter eller foregå noe annen aktivitet her».

Forbrukerne viser videre til at de holder tilbake kr 500 000 for manglende/gjenstående opparbeidelse av kaien i hht det som er vist i prospektet. Det påpekes at det fortsatt hefter usikkerhet ved om kaien bli opparbeidet som forventet. Tross det er forbrukerne villige til å frigi kr 200 000 fordi entreprenøren skal ha gitt et løfte om igangsetting av opparbeidelsen.

Når det gjelder tilbakeholdt beløp kr 150 000 for innvendige feil og mangler bestrides det at det kun dreier seg om mindre forhold. Det hevdes å dreie seg om vesentlige forhold som medfører nedsatt verdi på leiligheten, samt redusert bokvalitet. Derfor vil ikke noe av beløpet bli frigitt.

Forbrukerne viser for øvrig til at de har fjernet kravet om dagmulkt. Rentene som er opptjent på meglerkontoen på frigitte beløp hevdes å tilfalle dem.

Entreprenøren mottar 28. oktober 2014 brev fra sitt engasjerte gulvleggerfirma som er innkalt for vurdering og eventuell utbedring av gulv i leiligheten. Det vises til at forbrukerne hadde klaget på «en mengde ting, som sprang, bevegelse i flytende gulv, lister med fargeforskjell (?) samt kuving på parkett i gang». Det vises også til klage på vannskade ved kjøkken/stue, og skadet parkett som følge av dette. Firmaet opplyser at de målte parkettskjøtene i stua, og kom til at sprangene i disse lå innenfor toleransekravet i NS 3420 selv om det erkjennes at 2 – 3 målinger lå i «grenseland». Det hevdes å dreie seg om et rent kosmetisk forhold som vil variere over året, noe som anføres å være normalt for et flytende gulv på oppgitt underlag. Kostnaden med en eventuell utbedring hevdes ikke å stå i et rimelig forhold til nytteverdien. Dermed avvises reklamasjonen.

Firmaet påpeker at de ikke har noe med den anførte vannskaden på parkett i kjøkkenet å gjøre, men at forbrukerne påpekte at det var tegn til noen vannskjolder ved barløsningen. Disse opplyses imidlertid vurdert som så ubetydelige at det ikke er tilrådelig med utskifting av parkett på grunn av kostnadene. Det opplyses ellers at fuktigheten ble målt «2 uker etter den lille vannlekkasjen», og at den da var 8 % i treverket, noe som betegnes som normalt.

Parketten i gangen opplyses skiftet «pga pumping og stor bevegelse horisontalt», og at det er gjort på en måte som er lovlig i hht Norsk standard. Det opplyses imidlertid at forbrukerne ikke aksepterte utbedringen fordi det ble fuget rundt dørforinger til ytterdør. I ettertid opplyses forholdet befart sammen med entreprenøren, og at de da kom til at de ville tilby seg å skifte parketten en gang til, også fordi det uheldigvis, ved utskiftingen, oppstod et sprang på 0,8 mm i en parkettskjøt. Det vises til at dette er avtalt med forbrukerne og entreprenørens prosjektleder, og at man nå kun avventer beskjed om tidsrom for utbedring.

Utbyggeren sender brev til forbrukerne 6. november 2014 der han opplyser at han vil opparbeide kaien «i noen grad» og at han har igangsatt arbeidet med å «fjerne sikkerhetsgjerdet, fendere og strømskap». Dette skal være gjort innen kort tid. Videre informeres det om en intensjon om å opparbeide mer i form av «trevirke i forkant av kai-platen, samt enkelte benker og «grønne» områder på selve kaien». Dette opplyses imidlertid å måtte avklares nærmere med kommunen som eier, i forhold til utforming og vedlikehold, før arbeidet eventuelt kan igangsettes.

Det vises videre til at forbrukerne i møtet 22. oktober bekreftet at de ville frigi kr 950 000, og at utestående etter det vil være kr 450 000. De kr 150 000 som holdes tilbake for innvendige forhold opplyses å bli gjenstand for en nærmere avklaring med entreprenørens folk, mens de

kr 300 000 som holdes tilbake for forhold knyttet til krav om opparbeidelsen av kaien anmodes innbetalt innen 11. november. Dersom så ikke skjer varsles rettslige skritt, med henvisning til advokatens brev fra 16. oktober. Utbyggeren opplyser for øvrig at alle de øvrige kjøperne av leilighet som hadde tilbakeholdt beløp knyttet til kaien og opparbeidelsen, nå har betalt hele kjøpesummen.

Entreprenøren foretar befaring i leiligheten 7. november 2014. Hensikten opplyses å være «å se på gjenstående mangler fra overtakelsesprotokollen». Forbrukernes anførsler er gjengitt i et skjema der også entreprenørens svar pr 4. desember gjengis. Vedrørende gulv i gang opplyses det at forbrukerne har reklamert på bevegelser og «gynging når en går» også etter at parketten der ble skiftet. Derfor krever de en nærmere redegjørelse fra leverandøren. Også gulvet i stua hevdes å få slike bevegelser, noe som anføres påpekt allerede fra dag 1. Entreprenøren skriver at forbrukerne har gjort en avtale med leverandøren om befaring. Fra andre påpekte forhold:

- Skade/flikk på karm skyvedør. Entreprenøren oppgir at forholdet ble besiktiget med forbrukerne 4. desember uten at mangel ble påvist. Dermed «lukkes» punktet
- Skyvedør inn til bad skal stå. Mangler blindskilt i dørblad. Entreprenøren opplyser 4. desember at han skal se på forholdet sammen med forbrukerne, og at skiltet bestilt er bestilt
- Mangler «gummistropper» på skinne til skyvedør, og må sjekke mulig skade ved avslutning mot list nede. Entreprenøren opplyser 4. desember at knott er påsatt og at gummistropper ikke leveres/ikke er nødvendig. Dermed «lukkes» punktet
- Ripe i glassvegg i dusj. Opplyses skiftet vegg i uke 46. Forbrukerne etterlyser nærmere dato. Entreprenøren opplyser 4. desember at ny glassvegg er montert, og at det i tillegg er fuget ved dusj i hovedbad. Dermed «lukkes» punktet
- Skade på terskel til vaskerom. Entreprenøren opplyser 4. desember at forholdet er utbedret, og at punktet derfor «lukkes»

Overnevnte oversendes forbrukerne i e-post 11. november 2014. Det opplyses at det også vedlegges en rapport som angir hvilke reklamasjonsforhold som er innmeldt etter overtakelsen, men den er ikke fremlagt for nemnda. Utbyggeren anmoder om at tilbakeholdt beløp kr 150 000 for forhold påpekt ved overtakelsen utbetales fordi det ikke foreligger grunnlag for ytterligere tilbakeholdelse. Forbrukerne får 11. november 2014 tilsendt et tilbud fra et firma på utskifting av 120 m² parkett i leiligheten. Sum totalt kr 156 250 inkl mva. Det poengteres at dette kun er et overslag, og at det derfor er medtatt «en del ekstra» på grunn av usikkerhet.

Forbrukerne fremmer sak for Boligtvistnemnda 13. november 2014. De klager kun inn utbyggingsselskapet. De redegjør for saken i hht overstående, og anfører at det fortsatt er usikkert om kai-området vil bli tilstrekkelig opparbeidet i hht det som vises i prospektet. Dersom det ikke skjer hevdes det å medføre et verdifall for leiligheten, bekreftet av en uavhengig megler.

Når det gjelder gulvene, opplyser forbrukerne at de ikke er fornøyd med hvordan fremsatte reklamasjoner er håndtert. De bekrefter at det er utført utbedringer av diverse forhold etter overtakelsen, men de hevder at det fortsatt er en del som gjenstår, og at noe av dette har oppstått i ettertid, også vedrørende gulvene. Det opplyses at det er foretatt utallige befaringer uten at enighet er oppnådd, og vises til at det er innhentet tilbud på utskifting av parkett. Forbrukerne påpeker imidlertid at ett tilbud er basert på skifte av 120 m², mens det hevdes å dreie seg om nærmere 130 m². Dessuten anføres det at tilbudet er basert på en type parkett