

Protokoll i sak 817/2015

for

Boligtvistnemnda

16.12.15

Saken gjelder: Reklamasjoner på utført arbeid. Krav om erstatning for tapte leieinntekter

1. Sakens faktiske sider

Entreprenøren markedsfører eneboliger på et anlagt byggefelt. Det skjer bl.a. i et eget utarbeidet prospekt som inneholder tegninger, samt beskrivelse av deler av leveransen.

Forbrukerne signerer 20. oktober 2011 en «Bindende kjøpsbekreftelse». Kjøpesummen opplyses å være kr 4 350 000. I et pkt 3 erklæres det at:

Kjøper har mottatt prospekt og prosjektbeskrivelse. Jeg/vi er klar over at denne avtalen er bindende for meg/oss.
Ved avtalebrudd følges bustadoppføringslova § 52.

Partene inngår 22. november 2011 «Kjøpekontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført». Vederlaget oppgis i pkt 5.3 å være kr 4 350 000. Overnevnte prospekt utgjør ett av vedleggene. I dette heter det under «Generelle opplysninger» på side 26 bl.a.:

Forbehold om endring av leveranse i henhold til kjøpekontrakten, dersom det fremkommer behov for endringer i prosjekteringsfasen

På en prisliste er det tatt forbehold om at:

Prosjektmateriell/tegningene kan avvike fra leveransens omfang

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 5. mars 2012 der de spør «hvor høyt det vil være under taket», og hvor stort fratrekk de vil få om de trekker ut kjøkkeninnredningen og garderobeskapene.

Entreprenøren svarer 3. mai. Det opplyses at det vedlegges en snitt-tegning, og at det av denne «ser ut til at takhøyden i begge etg. er ca 2,5». På en snitt-tegning datert 30. juli 2011 er høyden oppgitt til 2 500 mm.

dem. De hevder også at entreprenørens opplysning om romhøyde 2,5 m var utslagsgivende for deres valg av utbygger.

Forbrukerne krever prisavslag stort kr 300 000.

Entreprenøren bekrefter at levert romhøyde er 2,4 m i begge etasjer, men han bestrides at den er kontraktsfestet til 2,5 m, slik at det foreligger mangel etter buofl § 25 første ledd. Han anfører at det er ukjent for han at romhøyden var et tema under den foretatte visningen (6. oktober 2011) før avtalen med forbrukerne ble inngått. Han viser videre til at det ikke er oppgitt noe om romhøyde i prospektet som lå til grunn for kjøpsavtalen 20. oktober 2011. Årsaken til at høyde ikke oppgis opplyses å ha vært at boligen på dette tidspunktet ikke var detaljprosjektert. Det anføres videre at det i kontraktens pkt 18 om vedlegg ikke er angitt hvilken tegningsrevisjon det konkret er tale om, men det erkjennes at det kan ha vært tegningen datert 30. juli 2011, da det var den som fulgte rammesøknaden til kommunen.

Årsaken til den foretatte endringen opplyses i hovedsak å skyldes at høyden på den utvendige takterrassen måtte økes med 10 cm for å tilfredsstille kravet til varmeisolering, samt hensynet til innvendig trapp som uten endring ville måtte ha ett trinn ekstra, noe som ville krevd større plass enn tilgjengelig i trapperommet. Det anføres at høyden 2,4 m uansett er forskriftsmessig og i hht det som er normal høyde i boliger.

Entreprenøren hevder at overnevnte forbehold i prospektet under «Generelle opplysninger», må anses å være en del av avtalen/kontrakten, og gi han en avtalefestet frihet til å foreta nødvendige endringer når boligen detaljprosjekteres. Han anfører at det alltid må tas beslutninger underveis som kan medføre endringer som ikke kan konkretiseres på forhånd. Det hevdes ikke å være spesielt for angjeldende prosjekt, men i hht vanlig praksis for de fleste utbyggere som selger boliger med grunnlag i prospekt. Dermed hevdes det ikke å foreligge mangel.

Entreprenøren viser også til kontraktens pkt 17:

Forbruker 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 og innvendige løsninger og innredningen av boligen

Han påpeker ellers at han avviste reklamasjonen 15. oktober 2012 og at det ikke er anført noe om forholdet i overtakelsesprotokollen fra 10. desember samme år. Det poengteres at det etter det gikk nesten 3 år før forholdet igjen «dukket opp» i klagen for Boligtvistnemnda. Dermed anføres det at forbrukernes manglende respons «på og etter overtakelsen» må anses som en aksept av levert høyde.

Dersom nemnda likevel skulle komme til at det foreligger mangel anføres det at prisavslaget skal settes til antatt verdiforringelse, jfr buofl § 33. Det bestrides imidlertid at høyderedukjonen har medført en slik.

I tilsvaret 25. september 2015 står forbrukerne fast ved at romhøyden ble omtalt allerede ved første visning, og at høyden 2,5 m da ble bekreftet. De erkjenner entreprenørens forbehold om rett til å forandre «små detaljer» underveis, men påpeker også hans plikt til å underrette dem om slike, uten at det hevdes gjort. De opplyser at de selv oppdaget forholdet ved en tilfeldighet etter at store deler av huset stod ferdig. Videre anfører de at det er de som må

avgjøre om en endring er betydningsfull, og ikke entreprenøren. Det hevdes også at entreprenøren, i salgsfasen, benyttet romhøyden 2,5 m som et salgsargument, og at det må bety at han da anså forholdet som vesentlig.

Forbrukerne erkjenner at de ikke fulgte opp forholdet etter entreprenørens avvisning i 2012, men anfører at det skyltes alle de andre forholdene som krevde oppmerksomhet, tid og ressurser.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Det vises til overnevnte forbehold i prospektet, men også til siste ledd i pkt 8 i kontrakten der det heter at:

Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av vederlaget. Selgeren skal så langt det er praktisk mulig informere forbrukeren om slike endringer

Nemnda kommer til at entreprenørens forbehold i prospektet må anses å inngå i avtalen, men at en slik avtaleklausul ikke kan gi entreprenøren ensidig adgang til å foreta endringer av kontraktsarbeidet, siden det i utgangspunktet synes å stride mot bustadoppføringslovens ufravikelige regler i § 9 hvor det bare er forbrukeren som er gitt adgang til å kreve endring. I praksis har man likevel akseptert en viss fleksibilitet for entreprenøren, og da i tråd med overnevnte bestemmelse i kontraktens pkt 8. Der aksepteres «*mindre endringer ... som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi*», det vil si at man ikke opererer med en vesentlighetsgrense. Nemnda kommer til at samme forhold må gjelde for det forbeholdet som er tatt i prospektet.

Nemnda finner at det foreligger sannsynlighetsovervekt for at den fremlagte snitt-tegningen datert 30. juli 2011, der høyden er oppgitt til 2 500 mm, er vedlegg til kontrakten. Det er dessuten bekreftet av entreprenørens advokat.

Selv om entreprenøren avviste reklamasjonen allerede 15. oktober 2012, dvs ca 2 måneder før overtakelsen 12. desember, og forholdet først ble tatt opp igjen av forbrukerne i klagen for nemnda 18. mai 2015, dvs ca 2½ år senere, så kan ikke det uten videre anses som en aksept fra forbrukerne av levert høyde. Forbrukerne er dessuten innenfor 3-årsreglen for foreldelsesloven, jfr § 2.

I foreliggende sak anser nemnda at den reduserte høyden i begge etasjer ligger utenfor det ganske snevre spillerommet som er overlatt til entreprenøren med hensyn til å iverksette ensidige endringer. Selv om det kun dreier seg om 10 cm, så vurderer nemnda det som en vesentlig endring med hensyn til «romfølelse», spesielt fordi 2,5 m skiller seg fra 2,4 m som er den normale i boliger. Det er foreligger derfor mangel ved boligen i samsvar med buofl §§ 25 og 27. Siden utbedring åpenbart er uaktuelt, skal forbrukerne i stedet innrømmes et prisavslag som kan kompensere for den verdireduksjonen som mangelen anses å medføre, jf buofl § 33 andre ledd andre punktum. Nemnda finner at prisavslaget skjønnsmessig skal settes til kr 100 000.

2.3 Glipe/mellomrom trapp – vegger

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerer på gliper/åpninger mellom trapp og vegger i hht fremlagte fotografier. To viser en støvsugerledning som har «lagt seg ned» i glipe mellom trappetrinn og vegg, og forbrukerne hevder at dette, til stor irritasjon, skjer hver gang det støvsuges.

Dessuten anfører de at «penger, kredittkort osv. lett kan ramle ned i sprekkene». De erkjenner at entreprenørens trappeleverandørutbedring har forsøkt utbedring, men det hevdes at det bare førte til at problemet ble større, spesielt i innersvingen i øverste del av trappa. Forbrukerne hevder at trappeleverandøren har lovet dem en kompensasjon, og at han skulle ta det opp med entreprenøren, uten at noe har skjedd. De anfører at de burde vært informert om påregnelige gliper da trappa ble bestilt og før den ble montert, men at deres ønske heller «vakte en viss entusiasme» fordi trappa var «litt annerledes». I klagen for nemnda krever de at forholdet utbedres/rettes.

Entreprenøren støtter seg til en uttalelse fra trappeleverandøren fra 14. august 2015. Der påpekes det at det dreier seg om en oppsadlet trapp der trinnene ligger oppå vengene, og at man da må ha en glippe mellom trinn og vegg fordi det ellers ville vært nesten umulig å montere trinnene fordi «diagonalen av et trinn er lengre når man bærer trinnet på skrått inn hvor det skal plasseres». Han opplyser at det i produksjonen av trappa i fabrikk legges det opp til en klaring mot vegg på 3 – 4 mm, men det erkjennes at glipene kan variere når trappa er montert. Forsøket på utbedring opplyses å ha bestått i at vanger ble løsnet for å redusere åpningene mellom ytterkant trinn og vegg. Det hevdes at glipene da ble redusert, og at de da var «er nesten jevne langs trappeløpene», og klart innenfor «trappenormen». Dermed anføres det at trappa er innenfor forskriftene.

Entreprenøren avviser at forholdet utgjør en mangel.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Det legges til grunn at det mellom trinn i en oppsadlet trapp og tilstøtende vegg(er) alltid vil være gliper(spalter) da det ikke er fysisk kontakt/feste mellom trinn og vegg. Det dreier seg her dessuten om trekonstruksjoner som påvirkes av temperatur og fuktighet slik at mindre bevegelser må påregnes etter hvert som disse varierer, bl.a. med årstid. Dette kan fra tid til annen både føre til en viss knirk når trappa belastes, samt at størrelsen på angjeldende gliper kan variere over året. Med grunnlag i fremlagt fotodokumentasjon kommer nemnda til at det ikke foreligger mangel, jfr buofl § 25, dette til tross for ulempen med ledning som kan «kile» seg fast nede i glipene. Forbrukerne gis således ikke medhold.

2.4 Skade på verandadør

2.4.1 Partenes anførsler

Det har oppstått en skade på balkongdør ved at det er «slått ut» en flis med anslått lengde ca 15 cm langs kanten på døras låsside. Et fotografi viser tilstanden.

Forbrukerne hevder i e-post 17. juni 2014 at skaden utvilsomt ble forårsaket av et gjerde som entreprenøren ikke fjernet før overtakelsen. Gjerdet hevdes ubestridt å ha stått på deres tomt. Det opplyses at det først ble flyttet senere etter at entreprenøren 16. april 2013 hevdes å ha blitt anmodning om å flytte det, uten at så skjedde. I e-post 26. august 2014 hevder forbrukerne at skadene på døra stemmer med «målet på entreprenørens gjerde». Dermed kreves ny dør.

I e-post til forbrukerne 16. juni 2014 viser entreprenøren til befaring 19. mai. Han tilbyr seg å utbedre skaden ved å sparkle og male, men poengterer at han er ikke enig i at han har ansvaret for skaden. Tilbudet gjentas 12. november 2014, men da kreves det samtidig at forbrukerne først innbetaler utestående som opplyses å være kr 8 327.

I sin e-post 17. juni 2014 hevder imidlertid forbrukerne at en representant fra dørprodusenten har besiktiget døra, og at han uttalte at skaden var for stor «til å bare sparkle». Også maleren hevdes å ha vært skeptisk til en slik løsning, selv om det erkjennes at han sa seg villig til å prøve.

Entreprenøren anfører at døra ved overtakelsen var levert kontraktsmessig, og viser til at det derfor ikke er anmerket noe om denne i protokollen, heller ikke fra forhåndsbefaringen. Dermed anføres det ikke å foreligge noen kontraktsmessig mangel siden mangelvurderingen, i hht buofl § 28, skal foretas ved overtakelsen. Det erkjennes imidlertid at det våren 2013 stod igjen et byggegjerde mellom forbrukernes tomt og nabotomta, og at det da oppstod skade på døra som vist på fremlagt fotografi. Entreprenøren hevder at den mest sannsynlige årsaken er at døra har blåst opp og inn i gjerdet, og «ikke motsatt». På fotografiet hevdes det dessuten å fremgå at dørstopperen har bøyd seg bakover av samme grunn. Ansvar et hevdes med dette å pålegge forbrukerne. Uansett anføres det at skaden må anses som bagatellmessig

Forbrukerne erkjenner at dørstopperen muligens hadde gått i stykker, men de påpeker at den ikke er krevd erstattet. De anfører at skaden ikke ville skjedd om gjerdet ikke stod der. I tilsva 25. september 2015 erkjenner de at skaden kan ha vært der allerede da det ble foretatt befaring (forhåndsbefaring?), uten at den ble oppdaget.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Det er ikke notert noe om gjerdet i overtakelsesprotokollen, men partene er enige om at det tilhørte entreprenøren selv om det stod på forbrukernes eiendom, og at det skulle fjernes. Gjerdet utgjorde således en mangel ved overtakelsen, jfr buofl § 25. Det er uklart når skaden på dørbladet oppstod, men nemnda kommer til at det foreligger sannsynlighetsovervekt for at den ble påført ved at dørbladet slo inn i gjerdet, siden det ikke er bestridt at skadestedet harmonerer med gjerdehøyden. Selv om man ikke kan se bort i fra at det uansett ville oppstått skade på døra dersom den fikk anledning til å blåse opp med så stor kraft som man i angjeldende tilfelle har hatt, så var det gjerdet som påførte den aktuelle skaden. Entreprenøren har ikke bestridt forbrukernes utsagn om at dørprodusenten under befaring uttalte at skaden var så stor at døra burde skiftes. Han har heller ikke bestridt at maleren var skeptisk til et utbedringsforsøk med sparkling og maling. Nemnda kommer etter dette til at entreprenøren må ha ansvaret for skaden, og at han derfor skal besørge nytt dørblad.

2.5 Beis/maling utvendig kledning

2.5.1 Innledning

Utvendig trekledning er levert forbehandlet fra fabrikk med et grunningsstrøk og ett toppstrøk av beis. Forbrukerne har så i første omgang selv påført et lag toppstrøk bestående av dekkbeis.

Ved montering av den stående kledningen ble det gjort en monteringsfeil. På omtrent annen hver vegg ble kledningsbordene montert med endepløyningen «feil vei» slik at vann kunne renne inn i skjøtene istedenfor å bli ledet forbi disse. Entreprenøren erkjente feilen og utbedret forholdet på de aktuelle veggene. De nye kledningsbordene ble levert med samme forbehandling fra fabrikk som på de opprinnelige. Siden forbrukerne på dette tidspunktet selv hadde dekkbeiset hele huset, valgte entreprenøren å gi den nye kledningen en overflatebehandling. Typen var ment å være tilpasset den behandlingen forbrukerne hadde benyttet, men det viste seg ikke å være samme type. Dette medførte at det ble en forskjell i fargenyanse som medførte klage fra forbrukerne og diverse kommunikasjon mellom partene, gjengitt ovenfor under «Sakens faktiske sider». I ettertid har forbrukerne gitt hele huset enda

et nytt lag overflatebehandling slik at fargenyansen nå erkjennes å være langt mindre enn tidligere, selv om den fortsatt er der.

2.5.2 Partenes anførsler

Forbrukerne opplyser at de hele tiden har vært opptatt av å ha en kledning som skulle og kunne behandles med beis og ikke maling, slik at de skulle slippe fremtidig arbeid med bl.a. skraping av flasset maling før ny behandling. De anfører at entreprenøren «hele tiden» ble informert om dette. Derfor valgte de opprinnelig å benytte dekkbeis. Etter at den feilmontert kledningen var byttet og gitt en overflatebehandling av entreprenøren, oppgir de at de var av den oppfatning at all videre behandling måtte bestå av maling da det ikke kunne beises på den malingen de hevder at entreprenøren hadde påført. I tilsvaret 2. desember 2015 opplyser de at de har gitt hele huset et strøk maling. Deres problem anføres å være at entreprenøren har fratatt dem muligheten til fremover selv å velge hvordan veggene skal behandles. De hevder at dette bør kompenseres økonomisk, eller alternativt at entreprenøren retter opp det han har gjort, og legger til rette for at huset i fremtiden kan beises slik status var før kledning ble byttet.

Entreprenøren anfører at det var forbrukerne som selv valgte å benytte dekkbeis ved sin første overflatebehandling, mens han selv benyttet et produkt anbefalt av leverandøren. Han erkjenner at det var det som førte til fargenyanseskjellen. Han hevder i tilsvaret 3. desember 2015 at forbrukernes siste toppstrøk består av oljedekkkbeis og ikke maling slik de selv har opplyst. Entreprenøren tolker forbrukernes utsagn dit hen at fargenyansene nå nærmest er eliminert. Det hevdes ikke å foreligge mangel ved at forbrukerne «står i samme stilling som opprinnelig avtalt» bortsett fra at 2 vegger er påført et ekstra toppstrøk, noe som anføres å være en fordel og ikke en mangel. Dermed avvises kravet om kompensasjon eller utbedring.

2.5.3 Nemndas synspunkter

Det legges til grunn at entreprenøren utbedret forholdet med opprinnelig feilmontert kledning, og at han i tillegg ga utskiftet kledning en ekstra overflatebehandling. Alt tyder på at han ikke på forhånd undersøkte hvilken type beis/dekkbeis forbrukerne selv hadde benyttet, og at det medførte at det produktet han benyttet ikke var det samme. Det var det som førte til fargenyansen, og den som fortsatt ubestridt opplyses å vise etter forbrukernes siste toppstrøk. Partenes opplysning om hvilken type overflatebehandling som er benyttet til siste toppstrøk «spriker», men forbrukerne har ikke bestridt entreprenørens utsagn om at det dreier seg om en dekkbeis.

Nemnda kommer etter dette til at forbrukerne skal innrømmes en viss kompensasjon, spesielt fordi entreprenøren ikke sørget for samme behandling av utskiftet kledning som den forbrukerne hadde benyttet, slik at fargenyansen oppsto. Kompensasjonen settes skjønnsmessig til kr 5 000.

2.6 Plen

2.6.1 Partenes anførsler

I sin oppstilling av feil og mangler i vedlegget til klagen for nemnda 18. mai 2015 skriver forbrukerne i pkt 39 at det er en stor «sump» i plenen som aldri tørker opp, selv i en tørr sommer. Årsak opplyses å være at plenen ikke har fallt ut i fra husvegg og ned mot nabotomt som anført i lovet. Det hevdes at den som anla plenen har foretatt befaring, og at han var enig i at resultatet ikke var «bra». Selv om det oppgis at han lovte å gi beskjed videre har intet blitt gjort. Forbrukerne opplyses ellers at det foreligger et «dilemma» ved at det er lagt plen også ut over tomtегrensen, men det oppgis ikke hva dette består i. I listas pkt 47 opplyses det at plenen er vanskelig å klippe, og at den ikke fremstår som pen. I e-post 3. august hevdes det

samme forholdet også å gjelde for naboene, noe de bekrefter 19. oktober 2015 da de signerer på et notat utarbeidet av forbrukerne.

Entreprenøren viser i tilsvaret 26. august 2015 til, og dokumenterer med vedlagt flyfoto og reguleringskart, at forbrukernes tomt grenser til et friområde, og at de har tatt en del av dette i bruk som del av hage. Den opplyste «sumpen» hevdes å befinne seg på den delen av plenen som ligger utenfor tomtegrensen. Det anføres dermed at den ikke er en del av avtalt leveranse, og at forbrukerne selv tok eget initiativ overfor plenleggeren for å få han til å legge plen der. Det hevdes således ikke å foreligge noen kontraktsmessig mangel.

I tilsvaret 25. september 2015 hevder forbrukerne at det at de har fått en større plen ikke har noen betydning knyttet til utsagnet om at plenarbeidet er dårlig utført. De står fast ved at underlaget var ujevnt da ferdigplenen ble etablert fordi det aldri ble foretatt noen «tromling». Plenen hevdes å fremstå som en «berg og dalbane». I det som er betegnet som «summer» hevdes det at vannet «spruter» når plenen klippes, og at man får «gjørme opp over bena». Fotografier er fremlagt.

Entreprenøren opplyser på sin side at han har vanskeligheter med tro at plenen kan fremstå som en «sump» siden den hevdes anlagt på sprengstein. I tilsvaret 21. oktober 2015 sier han seg imidlertid villig til å foreta befaring.

2.6.2 Nemndas synspunkter

Nemnda forutsetter at entreprenøren foretar befaring som oppgitt, og at det da i alle fall avklares hvorvidt de omtalte «sumpene» befinner seg på den delen av plenen som entreprenøren har ansvaret for. Dersom de gjør det skal forholdet utbedres.

Nemnda har ikke grunnlag for å uttale seg om hvorvidt overflatens jevnhet generelt ligger innenfor det som kan forventes, og som anses som akseptabelt.

2.7 Silikonfuger mellom fliser i bad

2.7.1 Partenes anførsler

I e-post til forbrukerne 16. juni 2014 viser entreprenøren til en foretatt befaring 19. mai. Den kom i stand etter at forbrukerne bl.a. hadde reklamert på fargeforskjeller i fugene. Entreprenøren opplyser at han vil utbedre forholdet ved å foreta «bytting av silicon».

Forbrukerne hevder at vedkommende som har «byttet siliconen» ikke har skrapet bort all den som var gul, og at den derfor ligger igjen langs kantene flere steder. Andre steder opplyses resultatet kun å være stygt.

Entreprenøren hevder på sin side at maleren, etter sin utbedring, ga tilbakemelding om at forbrukerne var fornøyd med resultatet. Han anfører at det etter det ikke har vært noe tema før det ble fremmet sak for Boligtvistnemnda. Det påpekes for øvrig at det ikke foreligger bilder eller annen dokumentasjon som viser hva reklamasjonen egentlig gjelder.

I tilsvaret 25. september 2015 hevder forbrukerne at de informerte maleren om at de ikke var helt fornøyd da han sist var i boligen. Det erkjennes at han da opplyste at han ikke var villig til å bytte ut massen i flere fuger etter opplyst 3 – 4 tidligere forsøk. Forbrukerne opplyser

videre at de flere ganger har etterlyst fagbrev for de som utførte arbeidet, uten å få se dette. De informerer derfor om at de nå ønsker at andre skal utføre arbeidet.

I tilsvaret 21. oktober 2015 opplyser imidlertid entreprenøren at han vil utbedre forholdet hvis fugingen fortsatt er dårlig utført.

2.7.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne har ikke fremlagt noe som visualiserer forholdet. Det er heller ikke fremlagt noen uttalelse fra nøytral person. Nemnda kommer derfor til at det ikke foreligger tilstrekkelig grunnlag til å kunne fatte vedtak om hvorvidt foretatt utbedring må anses som tilstrekkelig, eller at det fortsatt foreligger mangel, jfr buofl § 25. Entreprenørens siste utsagn må forstås som en vilje til utbedring dersom nåværende resultat ikke skal anses som tilfredsstillende og fagmessig. Partene anbefales å involvere en uavhengig tredjepart dersom de ikke selv blir enige. Dersom det konkluderes med at nåværende resultat ikke er godt nok, skal entreprenøren sørge for utbedring innen 1 måned etter mottatt vedtak fra nemnda.

2.8 Tapte leieinntekter

2.8.1 Partenes anførsler

I klagen for nemnda krever forbrukerne erstatning stor kr 20 000 for «tapte leieinntekter sommeren 2014 grunnet utbedringsarbeider». I e-post 3. august 2015 nevnes spesielt arbeidet med skifte av kledning.

I tilsvaret 25. september 2015 hevder forbrukerne at entreprenøren kjente til deres planer om utleie i overnevnte tidsrom. Det anfører imidlertid at det var særdeles viktig at utbedringsarbeidet ble utført i ferien mens det ikke var noe hjemme, pga av behov for søvn på dagtid pga nattarbeid. Dermed hevder forbrukerne at de var tvungne til å si fra seg leieinntektene.

Entreprenøren anfører på sin side at utbedringene av diverse mangler ble avtalt utført i sommerferien 2014, mens forbrukerne likevel var bortreist, og slik at arbeidene skulle medføre minst mulig bryderi for dem. Det vises til forbrukernes e-post 22. mai 2014 om dette, og hevdes at de der ikke opplyser noe om planer for utleie av huset. Entreprenøren finner det dessuten påfallende at kravet om erstatning først fremmes ett år senere i klagen for nemnda.

Dersom forbrukerne hadde gitt beskjed om sine planer om utleie, anfører entreprenøren at han helt uproblematisk kunne utført utbedringsarbeidene på et annet tidspunkt. Når forbrukerne konkret avtaler utbedringstidspunkt uten å nevnte utleie, anføres det at utleie faktisk ikke var aktuelt. Dermed hevdes det at eventuelle tapte leieinntekter ikke skyldes en mangel, men forbrukerne selv. Da det ikke foreligger årsakssammenheng, jfr buofl § 35, anføres det at forbrukernes krav er uberettiget.

2.8.2 Nemndas synspunkter

Det var forbrukerne som anmodet om at utbedringsarbeidene skulle utføres i deres ferie, og det uten at de samtidig ga uttrykk for at de ville kreve erstattet tapte leieinntekter. De har heller ikke fremlagt noe som tilsier at entreprenøren var kjent med avtalen om utleie, eller hva som tilsier at boligen ikke kunne leies ut på grunn av utskiftingen av utvendige kledningsbord. Forbrukerne gis følgelig ikke medhold.

2.9 Usikkerhet om faglig utførelse

2.9.1 Partenes anførsler

Forbrukerne viser i e-post 3. august 2015 til sin fremlagte mangelliste som oppgir 47 forhold som enten er utbedret eller som anføres å gjenstå. De anfører at det faktisk at det dreier seg om hele 47 punkter gjør at det foreligger berettiget usikkerhet omkring fagligheten med det utførte arbeidet. Forbrukerne viser til at det i løpet av 3 år stadig har dukket opp nye forhold, og opplyser at de derfor ikke på noen måte føler seg trygge på at det ikke vil skje igjen.

I tilsvaret 26. august 2015 opplyser entreprenørens advokat at han ikke anser dette som en «rettslig reklamasjon», og at han derfor ikke finner det mulig eller hensiktsmessig å kommentere det nærmere.

I tilsvaret 25. september 2015 fremlegger forbrukerne bl.a. et fotografi som hevdes å vise ett av flere steder på kledningen der det mangler spiker.

I tilsvaret 21. oktober 2015 opplyses det at entreprenøren vil utbedre forholdet hvis dette stemmer.

Forbrukerne erkjenner at manglende faglighet er vanskelig å «avgjøre juridisk», men de spør f.eks. om huset er så tett som det skal være. De opplyser at de er kjent med at det er foretatt tetthetsmåling, men at de ikke har fått se resultatet. Dessuten opplyses det at naboer har hatt maur- og musinvasjon kort tid etter innflytting, og at en utekran sprang lekk samtidig som det vises til opprinnelig feilmontert kledning.

2.9.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne har ikke fremsatt noe konkret krav knyttet til deres bekymring. Selv om det har oppstått og blitt påvist relativt mange mangler, foreligger det ikke tilstrekkelig grunnlag for å anta at det fortsatt vil dukke opp flere. Forbrukerne har uansett reklamasjonsrett i 5 år, regnet fra overtakelsestidspunktet i desember 2012. Dermed finner ikke nemnda grunnlag for å uttale seg ytterligere om forholdet.

3. Konklusjoner

- Entreprenøren skal gi prisavslag for redusert romhøyde i begge etasjer, skjønnsmessig fastsatt til kr 100 000.
- Entreprenøren skal levere nytt dørblad til balkongdør
- Entreprenøren skal gi en økonomisk kompensasjonen knyttet oppstått fargenyanse på overflaten på utskiftet kledning, skjønnsmessig fastsatt til kr 5 000.
- Entreprenørens skal innen 1 måned etter mottatt vedtak fra nemnda sørge for utbedring av fuger mellom fliser i bad, dersom partene blir enige om at nåværende resultat ikke er tilfredsstillende, eller det påvises av uavhengig tredje part
- Entreprenøren skal foreta befaring av plenen. Dersom anførte «sumpene» befinner seg på den delen som han har ansvaret for skal forholdet utbedres. Nemnda har ikke grunnlag for å uttale seg om hvorvidt overflatens jevnhet generelt ligger innenfor det som kan forventes, og som anses som akseptabelt.
- For øvrig gis forbrukerne ikke medhold

Det opplyses videre at det ikke er mulig å få trekke ut kjøkkeninnredningen, men at garderobeskapene kan trekkes ut.

Det informeres ellers om at en arkitekt arbeider med korrigerende tegninger, og at disse skal fremlegges for, og godkjennes av, forbrukerne når de foreligger.

Forbrukerne har 6. september 2012 fått utarbeidet et notat med overskrift «Overtakelse av nyoppført hus – for lav takhøyde». Det hevdes at de «uttrykkelig», også muntlig under en visning 6. oktober 2011, fikk opplyst at takhøyden (romhøyden) ville være 2,5 m, mens de 7. juni 2012 fikk beskjed om at det vil være et avvik på 10 cm siden høyden kun blir 2,4 m. Opplysningen om 2,5 m hevdes å ha hatt stor betydning for forbrukerne ved avtaleinngåelsen. Det anføres at høyden 2,5 m også er i hht byggesøknaden, bekreftet av kommunen i e-post 15. juni 2012. (Ikke fremlagt for nemnda) Dermed hevdes det at det foreligger mangel, men referanse til buofl §§ 25 og 27.

Det anføres videre å være uklart hvor langt entreprenørens forbehold til å foreta endringer strekker seg, og om forbeholdet i det hele tatt er en del av avtaleforholdet. Det hevdes imidlertid at det har formodningen mot seg at en så generelt utformet tekst som man her har skal kunne gi entreprenøren rett til «å foreta enhver endring til ugunst for kjøperen». Årsaken til den reduserte høyden opplyses å være uklar. Det bemerkes imidlertid at entreprenøren har beklaget forholdet samtidig som han anførte at høyden 2,4 m er innenfor alle lover og forskrifter.

Som kompensasjon anbefales det at partene blir enige om et passende prisavslag basert på den verdireduksjonen mangelen må anses å ha for forbrukerne, jfr buofl § 33. For lav romhøyde anføres å utgjøre en åpenbar ulempe, og en ikke ubetydelig verdireduksjon. Dermed påpekes det at avslaget ikke må settes for lavt.

Det påpekes ellers at det ikke er aktuelt for forbrukerne, som et alternativ, å akseptere et eventuelt tilbud om tidligere overtakelse av boligen enn avtalt.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 18. september 2012 der de opplyser at de formelt fremmer klage «i forbindelse med oppføring av bolig». Overnevnte notat om romhøyde vedlegges. Også andre forhold nevnes, men disse berører ikke de Boligtvistnemnda skal behandle.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 4. oktober 2012 under overskriften «Stor, stor frustrasjon». De viser til avholdt møte 3. september, og at «alle der trodde at utfordringene ble løst». Det listes imidlertid opp en rekke forhold som har skapt stor frustrasjon, spesielt knyttet til maler og malerarbeider, samt andre forhold. Også romhøyden nevnes.

Entreprenøren skriver til forbrukerne 15. oktober 2012, bl.a. med henvisning til forbrukernes e-post fra 18. september. Vedrørende redusert romhøyde, med henvisning til overnevnte notat, opplyser entreprenøren at han ikke er enig i deler av innholdet og konklusjonen. Han erkjenner at prospektet er vedlegg til kontrakt, men påpeker at det også gjelder tegninger, uten at det er «angitt hvilken tegningsrevisjon det er tale om». Det anføres at boligen ikke var detaljplanlagt på tidspunktet for inngåelse av «Bindende kjøpsbekreftelse» 20. oktober 2011, og at det alltid må tas beslutninger underveis som kan medføre endringer som ikke kan konkretiseres på forhånd. Det er dette som opplyses å være begrunnelsen for forbeholdet tatt under prospektets «Generelle opplysninger». Entreprenøren anfører at det ikke kan være

tvilsomt at bestemmelsen (forbeholdet) er en del av avtalen, og at den gir han en viss frihet til å foreta nødvendige endringer når boligen planlegges i detalj. En slik praksis hevdes å være den samme for de fleste utbyggere som selger boliger med grunnlag i prospekt. Det vises videre til kontraktens pkt 17:

Forbruker 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 og innvendige løsninger og innredningen av boligen

Årsaken til den reduserte høyden opplyses å være nødvendige endringer knyttet til varmeisolering, innvendig trapp og gulvhøyde i stue sett opp imot konstruksjon takterasse. Dersom høyden 2,5 m skulle opprettholdes, hevdes det å ville medført at innvendig trapp måtte ha ett trinn ekstra, noe som ville krevd større plass enn tilgjengelig i trapperommet. Entreprenøren hevder at han med sitt forbehold var berettiget til å foreta endringen. Han bestrider at han «har garantert eller tilsikret en takhøyde på 2,5 m» slik det anføres i overnevnte notat. Den reduserte høyden hevdes med det ikke å utgjøre noen mangel. Dermed anføres det heller ikke å foreligge grunnlag for kompensasjon.

(Også et forhold vedrørende en forespørsel om uttrekk av ovm kommenteres, men dette skal ikke behandles av nemnda)

Forbrukerne kontakter Huseiernes Landsforbund 16. oktober 2012 der de orienterer om forholdet omkring avtalt men redusert romhøyde. De opplyser bl.a. at romhøyden 2,5 m hadde stor «praktisk og følelsesmessig» betydning for dem fordi de hadde planer om «å bygge senger til barna over garderober». Det opplyses at entreprenøren har avvist kravet om prisavslag, begrunnet i inntatt forbehold som han hevder gir han anledning til å foreta denne typen endring. Forbrukerne spør om de kan få juridisk hjelp.

Huseiernes Landsforbund svarer 19. oktober 2012 at forbrukerne kan kreve prisavslag dersom de kan bevise at det var en forutsetning for kontrakt at romhøyden skulle være 2,5 m. Dersom dette ikke kan bevises antas det at det vil være vanskelig å kreve avslag, begrunnet i entreprenørens forbehold om å kunne foreta «mindre endringer ved prosjektet». Det antas at den reduserte høyden med 10 cm ligger innenfor det spillerommet entreprenøren har når boligen skal oppføres. Entreprenørens e-post fra 3. mai 2012, der han opplyser at det «ser ut til at takhøyden i begge etg. er ca 2,5», opplyses å ville være sentral dersom saken skal tas til forliksrådet eller tingretten. Dersom forbrukerne trenger videre assistanse, henvises de til å ta kontakt med en navngitt advokat for å be om et møte.

Forbrukerne sender 29. oktober 2012 e-post til et familiemedlem med juridisk kompetanse. De ber om hans vurdering av om den reduserte romhøyden utgjør et kontraktsbrudd, og råd for hva de bør foreta seg videre.

Forbrukerne mottar svar 30. oktober 2012. Den reduserte romhøyden bedømmes å utgjøre kontraktsbrudd. De anbefales å stå fast på kravet om prisavslag i et forsøk på inngåelse av en minnelig ordning.

Det avholdes «Forhåndsbefaring» i boligen 26. november 2012. I protokollen listes det opp en rekke feil og mangler. Ingen av disse berører de forhold nemnda skal behandle.

Det avholdes overtakelsesforretning 10. desember 2012. Det listes opp 10 forhold som skal være utbedret innen uke 50. Ingen av disse berører forhold nemnda skal behandle. Sluttoppgjøret opplyses betalt.

Det avholdes ett-årsbefaring 8. januar 2014. I protokollen listes det opp en rekke forhold. Blant disse:

- Terrassedør mot leveggen – Kan skade fikses?
- Bad 2. etg.: Forskjell på silikonfuger – noe hvitt noe gult

I e-post til entreprenøren 22.mai 2014 opplyser forbrukerne at de vil være bortreist 8. – 13. juli og 18. juli til 8. august, slik at entreprenøren da kan få anledning til «å jobbe i huset».

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 16. juni 2014 der han viser til befaring 19. mai. Han lister opp forhold han vil utbedre. Forhold som direkte angår de nemnda skal behandle:

- Utvendig balkongdør: Skade sparkles og males. Her er det litt uenighet om hvem og hva som har forårsaket dette, men vi utbedrer med å sparkle og male dette. Dette må så aksepteres av dere.
- Innvendig utbedring av trapp (knirk og avstand til vegg) planlegges utført når dere er bortreist (18. juli – 8. aug.)
- Innvendig bytting av Silicon på bad (samt bytte 1 stk flis i dusjen), testes og aksepteres før igangsetting
- Kledning: Venter her svar fra leverandør. Ser ut som om vi må bytte bord med skjøter som har feil vinkel. Ellers når det gjelder skjøting av stående kledning med endepløyning, må disse ikke skjøtes over spikerslag. Dette er hele vitsen med endepløyning. Utvendig flikk av skruerhull samt ubehandlet kledningsbord tas fortløpende.

Før innvendige arbeider igangsettes opplyses det at skyldig beløp må settes på sperret meglerkonto for avtale om utbetaling når arbeidene er utført.

Forbrukerne svarer i e-post 17. juni. Stikkordsmessig vedrørende de forhold nemnda skal behandle:

- Skade på balkongdør utvilsomt forårsaket av entreprenørens gjerde plassert på deres tomt. Hevder entreprenør fikk e-post 16. april 2013 med anmodning om å flytte gjerdet uten at så skjedde. Skjedde først etter ny kontakt senere. Hevder representant fra dørprodusenten har besiktiget døra, og at han uttalte at skaden var for stor «til å bare sparkle». Også maler skeptisk, selv om han sa seg villig til å prøve. Aksepterer forsøk, men varsler krav om erstattet dør om resultatet viser seg ikke å holde på sikt.
- Ikke fagmessig utført arbeid med utvendig kledning. Merke etter bord som er kuttet etter montering slik at det også er kuttet i sidebord. Endebord ene vegg dårlig festet og dermed vridd slik at f.eks. veps kan komme inn. Selv om bord med feil skjøt byttes hevdes det kun å løse halve problemet. Anfører at all besing var planlagt fullført nå, men at alt nå har stoppet opp. Krever dermed at entreprenøren beiser med 2 strøk etter montering av riktig kledning

En representant for et firma som bl.a. driver med overflatebehandling av kledning opplyser i e-post 27. juni 2014 hvilken behandling den utvendig kledningen til boligen har fått fra fabrikk. Produktbetegnelse gjengis. Det opplyses at det dreier seg om «en dekkende grunning og deretter et mellomstrøk/toppstrøk» med angitt farge.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 15. juli 2014 der han opplyser at arbeidet med å bytte ut den kledningen som er feilmontert vil starte førstkommende mandag, og at omfanget vil variere fra vegg til vegg i forhold til antall skjøter. (Feilen er at bordene er montert med endepløyning feil vei slik at vann kan renne inn i skjøtene) Enten byttes kledningen på hele veggen, ellers byttes kun enkelte bord. Kledningen under tak i carport opplyses ikke å ville bli byttet fordi den ikke utsettes for vann. Det opplyses at det vil bli påført et toppstrøk «der hvor kledning byttes». (Forbrukerne har på dette tidspunktet selv påført 2 strøk dekkbeis) Det toppstrøket entreprenøren her angir er da åpenbart ment å «tilsvare» den

overflatebehandlingen resten av kledningen har, slik at sluttresultatet skal fremstå som likt på opprinnelig og utskiftet kledning)

Vedrørende skade på balkongdør opplyser entreprenøren at han ikke uten videre er enig i at det var hans gjerde som forårsaket skaden. Han anfører at døra er brukt i 1 år og at det ikke ble påvist noen skade da gjerdet ble flyttet. Han er imidlertid villig til å foreta utbedring ved å sparkle og male over skaden, forutsatt at det først inngås en avtale om hvordan utestående beløp oppgitt til kr 8 327 skal betales. Avtalen må omfatte punktene opplistet i e-posten fra 16. juni, og slik at utbedring og godkjenning skal foreligge før utbetaling.

Entreprenøren sender overstående uttalelse fra representanten for firmaet som driver med overflatebehandling av kledning til forbrukerne 26. august 2014, med beskjed om at de eventuelt kan ta direkte kontakt med han dersom de har spørsmål.

Forbrukerne svarer samme dag at de har hatt en lengre samtale med han, men at de ikke er fornøyd med det svaret han ga. De hevder at de kan se forskjell på veggene, åpenbart på opprinnelig og utbedret kledning. Årsaken hevdes å være at den nye delen av kledninger er malt, mens den opprinnelige er beiset. Mens beisen har trukket inn i bordene, anføres det at malingen ligger utenpå som et «lag». Forbrukerne opplyser at de bevisst valgte beis for å slippe å skrape maling på sikt, men at det nå er opplyst at det må påregnes en varlig forskjell dersom ikke hele huset males. De hevdes dessuten at entreprenøren, før han iverksatte maling av utskiftet kledning, fikk beskjed i e-post om at de selv hadde benyttet beis og ikke maling. Dermed uttrykkes stor frustrasjon, og det etterlyses svar på hva entreprenøren akter å gjøre med forholdet. Bytte av all kledning antydes som et alternativ.

Vedrørende fargeforskjell på fugemasse mellom fliser i bad opplyses det at vedkommende som har «byttet siliconen» ikke har skrapet bort all den som var gulv, og at den derfor ligger igjen langs kantene flere steder.

Når det gjelder skadene på balkongdøra hevdes det at de stemmer med «målet på entreprenørens gjerde». Dermed kreves ny dør.

Entreprenøren svarer omgående at han på kledningen har benyttet en overflatebehandling «tilpasset grunning og mellomstrøk». Han ber om at forbrukerne opplyser hvilket produkt og hvilken fargekode de benyttet (da de selv påførte 2 strøk dekkbeis).

Forbrukerne bemerker i e-post samme dag at entreprenøren ikke har svart på deres krav vedrørende verandadør. Når det gjelder behandling av utvendig kledning anføres det å være uinteressant hva entreprenøren har benyttet så lenge han har valgt feil produkt. De opplyses imidlertid hvilken type oljedekkbeis de benyttet. Fargekoden er den samme som oppgitt av entreprenøren. De påpeker for øvrig at de i e-post 17. juni 2014 krevde beising og ikke maling.

Representanten for firmaet som driver med overflatebehandling av kledning sender e-post til entreprenøren 27. august 2014 der han bl.a. forklarer forskjellen mellom beis, dekkbeis og maling. Etter å ha snakket med forbrukerne kommer han til at både de og entreprenøren har benyttet et dekkende toppstrøk, men at forskjellen først og fremst er at det ene produktet er oljebasert mens det andre er vannbasert. Entreprenørens toppstrøk anføres ikke å kunne betegnes som verken maling eller dekkbeis. Vedrørende eksisterende synlig forskjell på

overflatene, hevdes det at det alltid vil være slik så lenge det dreier seg om bruk av ulike produkter fra forskjellige produsenter.

I e-post til forbrukerne 12. november 2014 viser entreprenøren til, og refererer fra, sitt svar 15. juli vedrørende oppgitt løsning for utbedring av forhold vedrørende balkongdør og kledning. Han anfører at det toppstrøket han har benyttet på kledning som han har behandlet har vært tilpasset grunnbehandlingen, i hht leverandørens anbefaling. Hvilket produkt forbrukerne så har benyttet til sin «videre behandling» anføres å være «deres valg». Dermed opplyser han at han anser seg ferdig med saken.

Forbrukerne fremmer sak for Boligtvistnemnda 18. mai 2015. De vedlegger en omfattende detaljert liste med 47 punkter vedrørende forhold som er utbedret, og forhold som anføres å gjenstå. Det fremsettes krav om utbedring av gliper langs vegger i trapperom og at ødelagt balkongdør skiftes ut, men det anføres at også en rekke andre forhold bør utbedres eller kompenseres. Videre kreves kr 300 000 for levert «betydelig reduksjon av innvendig takhøyde» og kr 20 000 som erstatning for «tapte leieinntekter sommeren 2014 grunnet utbedringsarbeider».

Entreprenøren har søkt juridisk bistand, og hans advokat anmoder i brev til nemnda 26. juni 2015 om at forbrukerne konkretiserer hvilke forhold fra overnevnte liste som gjenstår å kreves utbedret/erstattet.

Forbrukerne svarer i e-post 3. august at et «formålstjenlig utvalg» er:

1. Takhøyden
2. Mellomrom mellom trapp og vegger
3. Verandadør ødelagt av «entreprenøren»
4. Etter fadese med kledning som var plassert opp ned bestilte huseier beising, men «entreprenøren» overså dette, og malte - noe som førte til fargeforskjell.
5. Plenen er utrolig ujevn, noe som later til å være tilfelle også for naboene
6. Silkonering på badene har stor fargeforskjell
7. Tapte leieinntekter pga bytting av kledning, sommeren 2014
8. Det faktum at det faktisk har blitt 47 punkter gjør at det må bli et punkt nr 48. Alt rotet har ført til usikkerhet omkring fagligheten. Det har i løpet av tre år stadig dukket opp ting, og vi føler oss på ingen måte trygge på at det ikke vil skje igjen.

Stikkordsmessig vedrørende de 6 første punktene, hentet fra overnevnte 47 - punkts liste:

- Pkt 2: Lukket trapp har store gliper langs veggene. Hverken tett eller pent. Leverandøren foretatt besiktigelse. Erkjente mer knirk enn påregnelig etter så kort tid. Opplyste at trappa burde vært montert før veggene. Hevder entreprenør lovte helsparkling av vegg for utbedring. Ikke gjort, men erkjenner at trappa «er montert på nytt». Førte til at det nå «spriker» andre steder.
- Pkt 32: Verandadør (balkongdør) skadet pga entreprenørens gjerde plassert for langt inn på eiendommen. Usikkert når skaden oppstod, men ikke tvilsomt at den skyldes gjerdet. Entreprenøren sett på forholdet etter informasjon «i våres», men avviste reklamasjonen. Foto
- Pkt 34: Både gule og hvite silikonfuger mellom fliser langs vegger og tak i bad oppe. Mislykket forsøk på utbedring. Ikke skrappt skikkelig alle steder ved forsøk på fjerning. Andre steder stygt.
- Pkt 39: Stor «sump» i plenen som aldri tørker opp, selv ikke i tørr sommer. Årsak at plenen ikke heller ut i fra husvegg ned mot nabotomt som lovet. Informert «plenlegger» som har foretatt befaring. Han enig i at plenen ikke var «bra». Lovte å gi beskjed videre. Intet gjort. Dilemma at det er lagt plen også ut over tomtengrense..
- Pkt 43: Utvendig kledning skiftet på annen hver vegg etter opprinnelig feilmontering. Entreprenør malt ny kledning fremfor uttrykkelig beskjed om å benytte beis lik den forbrukerne opprinnelig hadde brukt som toppstrøk. Ikke utbedret forhold

Pkt 44: Forespeilt romhøyde 2,5 m. Avgjørende ved valg av utbygger. Hadde planlagt egenkonstruerte senger (over garderobereskaper) i 2 soverom. Levert høyde 2,4 m.

Pkt 47: Utrullet ferdigplen ujevn. Grunnen ikke jevnet ut før legging. Vanskelig å klippe. Ikke pen. Har reklamert muntlig. Intet utbedret.

Trappeleverandøren sender e-post til entreprenøren 14. august 2015. Det opplyses at det dreier seg om en oppsaddlet trapp der trinnene ligger oppå vengene, og at man da må ha en glippe mellom trinn og vegg fordi det ellers ville vært nesten umulig å montere trinnene fordi «diagonalen av et trinn er lengre når man bærer trinnet på skrått inn hvor det skal plasseres». I produksjonen legges det opp til 3 – 4 mm, men det erkjennes at glipene kan bli ujevne i forhold til vegg. Det opplyses at utbedring er forsøkt ved å løsne på vanger for å redusere åpningen mellom ytterkant trinn og vegg etter at forbrukerne hadde anført at ledningen til støvsugeren satte seg fast i åpningen. Hevder glipen ble redusert, at den nå er nesten jevn langs trappeløpene, og klart innenfor trappenormen. Hevder dermed at trappen er innenfor forskriftene.

Entreprenørens advokat gir tilsvarende 26. august 2015. Han gir sin redegjørelse for prosessen. Kommentarene til klageforholdene og fremsatte krav er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne gir et omfattende tilsvarende 25. september 2015. Tidligere utsagn gjentas og utdypes. Hovedinnholdet er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

I e-post til nemnda 19. oktober 2015 signerer noen naboer på et notat utarbeidet av forbrukerne vedrørende plenen. De bekrefter dermed forbrukernes fremstilling.

Entreprenørens advokat gir tilsvarende 21. oktober 2015. Innholdet er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

I e-post fra forbrukerne 2. desember opplyser de at romhøyden er 2,4 m i begge etasjer, og ikke kun i 1. etg. slik nemnda tolker at entreprenørens advokat anfører i tilsvarende 26. august.

Videre poengterer forbrukerne igjen at de, etter at feilmontert kledning var byttet og gitt en overflatebehandling av entreprenøren, var av den oppfatning at all videre behandling måtte bestå av maling da det ikke kunne beises på den malingen de hevder at entreprenøren hadde påført. Dette til tross for at de hele tiden hadde opplyst at det var beis de ville benytte. De opplyser at hele huset i ettertid har blitt malt (av dem) etter at halvparten av veggene fikk ny kledning. Fargenyansen mellom gammel og ny kledning er følgelig nå langt mindre, men det hevdes fortsatt å være variasjon i glans. Problemet anføres å være at entreprenøren har fratatt dem muligheten til fremover selv å velge hvordan veggene skal behandles. Det hevdes at dette bør kompenseres økonomisk, eller alternativt at entreprenøren retter opp det han har gjort, og legger til rette for at huset i fremtiden kan beises slik status var før kledning ble byttet.

Entreprenørens advokat gir tilsvarende i e-post 3. desember. Han bekrefter at romhøyden er 2,4 m i begge etasjer. Han vedlegger dessuten et datablad for det produktet kledningsbordene var behandlet med fra fabrikk, der det bl.a. anbefales at det bør benyttes «vannbasert akrylmaling/-beis» til viderebehandling. Det fremgår at det var et slikt produkt entreprenøren, som et «plaster på såret», benyttet på utskiftet kledning, mens det påpekes at forbrukerne selv hadde valgt og benyttet dekkbeis, og at det var det som førte til fargenyanseforskjellen. (Forskjell på «beis» og «dekkbeis» beskrevet i e-post 27. august 2014 fra leverandør)

Det anføres videre at det er vanskelig å få tak i hva mangelen nå egentlig hevdes å bestå i etter at forbrukerne har behandlet hele huset med et nytt lag oljedekkbeis, og fargenyansene opplyses mer eller mindre eliminert. Det hevdes ikke å foreligge mangel ved at forbrukerne «står i samme stilling som opprinnelig avtalt» bortsett fra at 2 vegger er påført et ekstra toppstrøk, noe som anføres å være en fordel og ikke en mangel.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Entreprenøren markedsfører eneboliger i et eget utarbeidet prospekt som inneholder tegninger, samt beskrivelse av deler av leveransen.

Forbrukerne signerer 20. oktober 2011 en «Bindende kjøpsbekreftelse». Kjøpesummen opplyses å være kr 4 350 000. I et pkt 3 erklæres det at:

Kjøper har mottatt prospekt og prosjektbeskrivelse. Jeg/vi er klar over at denne avtalen er bindende for meg/oss. Ved avtalebrudd følges bustadoppføringslova § 52.

Partene inngår 22. november 2011 «Kjøpekontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført». Vederlaget er det samme som oppgitt i kjøpsbekreftelsen. Overnevnte prospekt utgjør ett av vedleggene. I dette heter det under «Generelle opplysninger» bl.a. at entreprenøren tar:

Forbehold om endring av leveranse i henhold til kjøpekontrakten, dersom det fremkommer behov for endringer i prosjekteringsfasen

På en prisliste er det tatt forbehold om at:

Prosjektmateriell/tegningene kan avvike fra leveransens omfang

Det avholdes «Forhåndsbefaring» i boligen 26. november 2012. I protokollen listes det opp en rekke feil og mangler. Ingen av disse berører de forhold nemnda skal behandle.

Det avholdes overtakelsesforretning 10. desember 2012. Det listes opp 10 forhold som skal være utbedret innen uke 50. Ingen av disse berører forhold nemnda skal behandle. Sluttoppgjøret opplyses betalt.

Allerede i byggeperioden oppstår en tvist vedrørende romhøyde (innvendig takhøyde), men også en rekke andre forhold. Partene kommer ikke til enighet og forbrukerne fremmer sak for Boligtvistnemnda 18. mai 2015. De vedlegger en omfattende detaljert liste med 47 punkter vedrørende forhold som er utbedret og som anføres å gjenstå. Det fremsettes bl.a. krav om utbedring av «Innvendig trapp med gliper langs vegger» og erstatning for ødelagt terrassedør, men det anføres at også en rekke andre forhold bør utbedres eller kompenseres. Videre kreves kr 300 000 for levert «betydelig reduksjon av innvendig takhøyde» og kr 20 000 som erstatning for «tapte leieinntekter sommeren 2014 grunnet utbedringsarbeider».

Etter anmodning fra entreprenørens advokat om en nærmere presisering av hvilke forhold de vil ha behandlet i nemnda, opplyser forbrukerne 3. august at et «formålstjenlig utvalg» er:

1. Takhøyden

2. Mellomrom mellom trapp og vegger
3. Verandadør ødelagt av «entreprenøren»
4. Etter fadese med kledning som var plassert opp ned bestilte huseier beising, men «entreprenøren» overså dette, og malte - noe som førte til fargeforskjell.
5. Plenen er utrolig ujevn, noe som later til å være tilfelle også for naboene
6. Silikonerings på badene har stor fargeforskjell
7. Tapte leieinntekter pga bytting av kledning, sommeren 2014
8. Det faktum at det faktisk har blitt 47 punkter gjør at det må bli et punkt nr 48. Alt rotet har ført til usikkerhet omkring fagligheten. Det har i løpet av tre år stadig dukket opp ting, og vi føler oss på ingen måte trygge på at det ikke vil skje igjen.

2.2 Romhøyde – Takhøyde

2.2.1 Partenes anførsler

Uenigheten mellom partene gjelder levert romhøyde 2,4 m i begge etasjer, mens forbrukerne hevder at det var avtalt 2,5 m.

Forbrukerne viser til en e-post sendt entreprenøren 5. mars 2012, dvs ca 4½ måned etter inngåelse av «Bindende kjøpsbekreftelse» og ca 3½ måneder etter inngåelse av kontrakt, men før ubestridt oppgitt oppstartstidspunkt «Primo 2012». Der spør de «hvor høyt det vil være under taket».

Entreprenøren svarer omgående ved å vedlegge en snitt-tegning. Han opplyser at det av denne «ser ut til at takhøyden i begge etg. er ca 2,5». Det er ikke konkret oppgitt hvilken tegning som ble vedlagt, men forbrukerne har fremlagt en snitt-tegning datert 30. juli 2011 der høyden i begge etasjer er oppgitt til 2 500 mm. I tilsva 26. august 2015 erkjenner entreprenørens advokat at det kan ha vært denne tegningen som var vedlegg til kontrakten, siden det var den som ble innsendt kommunen i forbindelse med rammesøknaden.

Forbrukerne har 6. september 2012 fått utarbeidet et notat (fremstår nærmest som en juridisk betenkning) med overskrift «Overtakelse av nyoppført hus – for lav takhøyde». Der anføres det at forbrukerne «uttrykkelig», også muntlig under en visning 6. oktober 2011, fikk opplyst at romhøyden ville være 2,5 m, mens de 7. juni 2012 fikk beskjed om at det ville være et avvik på 10 cm siden høyden kun ville bli 2,4 m. Opplysningen om 2,5 m hevdes å ha hatt stor betydning for forbrukerne ved avtaleinngåelsen. Dermed anføres det at det foreligger mangel, men referanse til buofl §§ 25 og 27.

Det vises videre entreprenørens forbehold i prospektet:

Forbehold om endring av leveranse i henhold til kjøpekontrakten, dersom det fremkommer behov for endringer i prosjekteringsfasen

Det anføres å være uklart hvor langt dette strekker seg med hensyn til entreprenørens anledning til å foreta endringer, samtidig som det fremstår som noe uklart om det i det hele tatt er en del av avtaleforholdet. Det hevdes imidlertid at det har formodningen mot seg at en så generelt utformet tekst som man her har skal kunne gi entreprenøren rett til «å foreta enhver endring til ugunst for kjøperen».

For lav romhøyde anføres å utgjøre en åpenbar ulempe, og en ikke ubetydelig verdireduksjon. Som kompensasjon anbefales det at partene blir enige om et passende prisavslag basert på den verdireduksjonen mangelen må anses å ha for forbrukerne, jfr buofl § 33.

Som en vesentlig ulempe anfører forbrukerne at de i 2 soverom i 2. etasje hadde planer om å selv bygge senger til barna på toppen av garderobeskap, men at den muligheten nå er fratatt