

Protokoll i sak 821/2015

for

Boligtvistnemnda

16.12.15

Saken gjelder:

Uenighet om betaling av tilleggsutgifter og krav om fratrekk for ikke leverte varer. Reklamasjon feilmonterte baderomsplater.

1. Sakens faktiske sider

Forbrukerne får 29. januar 2014 tilbud fra entreprenøren om levering og oppføring av en av hans standard hustyper. Det fremgår at partene på forhold har avholdt et møte, og i tilbudet beskrives hvilke endringer fra standard beskrivelse som ble avtalt. Tilbudssummen er kr 2 596 000 inkl mva, men det opplyses at forbrukerne ved overleveringen av huset vil motta en gavesjekk stor kr 25 000.

I et eget brev til forbrukerne, også det datert 29. januar 2014, opplyser entreprenøren at han antar at boligen blir klar for innflytting innen 1. januar 2015, forutsatt at forbrukerne blir ferdig med sine grunnarbeider innen medio august. Det tas imidlertid et lite forbehold knyttet til hvor meget forbrukerne velger å utføre av egeninnsats, og hvorvidt det vil forsinke entreprenørens arbeider.

Overnevnte tilbud aksepteres ikke, og et nytt oversendes 3. april 2014. Tekstene er stort sett de samme som i det første, men nå er tilbudssummen redusert med kr 200 000 til kr 2 396 000. For hånd er det tilføyd at en vegg mellom soverom og stue er flyttet fremfor «fjernet» som angitt i den trykte teksten. På fremlagt kopi for nemnda har entreprenøren notert at tilbudet ble overlevert 4. april.

Entreprenøren har 23. april 2014 signert «Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus». (Forbrukerne ikke signert) I pkt 5.1 om «Kontraktsum» stor kr 2 396 000 er det vist til overnevnte tilbud datert 3. april 2014.

Det avholdes trekantmøte samme dag som entreprenøren signerer overnevnte kontrakt. Partene gjennomgår en detaljert sjekkliste der det krysses av for hva som skal leveres. Enkelte punkter er supplert med håndskrevet tekst. Møtet avsluttes med at begge parter signerer på dokumentet.

Entreprenøren skriver til forbrukerne 24. april 2014 om «Tillegg til kontrakt....» Det presiseres at fristen for å ha boligen klar til overtakelse, i hht kontraktens pkt 8.2, forutsetter at

2.4 Støping gulv teknisk rom

2.4.1 Partenes anførsler

I faktura utstedt 18. november 2014 krever entreprenøren betaling stor kr 937,50 for:

Støping i teknisk rom 1,5 t inkl matr.

Forbrukerne har betalt dette, men krever beløpet tilbakebetaling.

I e-post 31. oktober 2015 opplyser entreprenøren at støpearbeidet måtte utføres fordi et røroppstikk, med opprinnelig anvist plassering av forbrukerne, ble feilplassert. Det opplyses at det kom opp feil i forhold til vegg og at det derfor måtte støpes opp «ei lita kasse rundt dem for å få det tett ut mot gulvet». Det hevdes at rørleggeren sa seg villig til å dekke kostnaden, men entreprenøren opplyser at det var han som utførte støpingen, og som han tok seg betalt for. Derfor krever han at forbrukerne skal kreve utlegget refundert av rørleggeren, i hht avtale.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Her dreier det seg om et arbeid utført av entreprenørens rørlegger. Forbrukerne må derfor ikke forholde seg til han. Nemnda kommer dermed til at entreprenøren skal ordne dette i hht den avtalen han opplyser ble inngått vedrørende forholdet.

2.5 Avvik såle

2.5.1 Partenes anførsler

Partene er enige om at det måtte utføres tilleggsarbeider på grunn av ujevnheter/skjevheter knyttet til såle (fundamentering med plate på mark). De er imidlertid uenige i graden av avvik fra en akseptabel ideell situasjon. I tilsva 4. september 2015 opplyser forbrukerne bl.a. at partene «studerte plata sammen» etter at den var støpt (forbrukernes ansvar), og at det da regnet. Plateoverflaten opplyses da å ha vært så ujevn at det ble liggende vanndammer på den. Da entreprenøren hevdes å ha opplyst at han ikke kunne legge gulv på et så ujevnt underlag, opplyser forbrukerne at de bestilte avretting/sparkling av hele plata. I tilsva 4. september 2015 anfører de at det er vanlig at slik avretting må foretas. Dermed krever de å få tilbakebetalt beløp kr 10 312,25 inkl mva.

Entreprenøren anfører imidlertid at dette medførte at han måtte «settes på en ny svill fordi avrettingsmassen dekket den først oppsatte». Dermed kreves tilleggsbetaling som fakturert og betalt.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne har ikke bestridt at entreprenøren måtte montere en ekstra svill pga den avretting/sparkling som måtte foretas, og som de selv hadde ansvaret for. Det er grunn til å anta at opprinnelig montert svill ble benyttet til nøyaktig avretting av plata. Det vises til overnevnte § 42 andre ledd bokstav b) i buofl. For dette forholdet kommer nemnda skjønnsmessig til at forbrukerne måtte, eller i alle fall burde, skjønne at det ville påløpe en tilleggskostnad som de skulle betale. De gis således ikke medhold i kravet om tilbakebetaling.

3. Konklusjoner

- Entreprenøren skal tilbakebetale forbrukerne kr 6 875 for betalt utgift for påføring terrengprofiler på fasadetegninger
- Entreprenøren skal sørge for at forbrukerne tilbakebetales kr 937,50 for støping rundt feilplassert røroppstikk i teknisk rom.

- For øvrig gis forbrukerne ikke medhold

forbrukernes grunnarbeid er ferdig til 15. juli 2014. Holdes det, opplyses det at boligen vil være klar for overtakelse ca 15. november 2014 forutsatt at alle andre involverte har utført sitt arbeid så som «rørlegger, elektriker, gulvlegger etc». (Pkt 8.2 i overnevnte kontrakt har imidlertid ikke med noe om frist for klar for overtakelse)

Partene inngår 27. april «Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus». Vederlaget er fortsatt i pkt 5.1 oppgitt til kr 2 396 000. Det er nå inntatt en tekst om «Særskilt avtalte ytelser», der det punkt for punkt beskrives hva som er avtalt vedrørende konkrete leveranser. Vedrørende byggetid vises det i pkt 8.2 til «avtale datert 24.04.14», åpenbart med henvisning til overnevnte brev fra 24. april. Overnevnte sjekkliste fra trekantmøtet er oppgitt som vedlegg til kontrakten. Det er også en «Faktureringsplan».

En detaljert «Leveransebeskrivelse» er vedlegg til kontrakten. (Kun annen hver side fremlagt for nemnda, åpenbart fordi det ved kopiering ikke er tatt hensyn til tekst på begge sider)

I klagen for nemnda opplyser forbrukerne at byggearbeidet startet 1. august 2014.

Entreprenøren fakturerer 14. september 2014 forbrukerne kr 790 680. I hht til fakturaplanen er det faktura 3. Den skal betales når:

...huset er reist med yttertak (eksklusiv tekking og utvendig kledning), golv og golvplater i hovedetasje, vinduer og utvendige dører/byggedører

I et notat, åpenbart utarbeidet av entreprenøren, er «endringer og priser» pr 14. september 2014 oppgitt. Disse er opplistet og utgjør til sammen kr 86 47 inkl mva. For hånd er det i tillegg påført «pynteklosser» for kr 2 500.

På et eget ark opplyses:

I tillegg kommer søknaden tilkommune pålydende kr 6 875

Forbrukerne sende e-post til entreprenøren 12. oktober 2014 der de viser til 3 enkeltposter i overnevnte endringsliste. Den ene gjelder:

Oppretting av svill (grunnet avvik i høyder på mur/gulv) kr 8 250 ekskl mva

De anfører at høydetoleransen i hht Norsk standard 3420 er ± 10 mm, og at avviket var mindre enn dette slik at det ikke er grunnlag for å kreve tillegg for avretting.

Den andre dreier seg om:

Situasjonsplan/terrengprofil ordre nr 4855 kr 4 875 ekskl mva

Forbrukerne anfører at entreprenøren ikke avklarte med dem i forkant at dette ville koste dem noe ekstra.

Den tredje gjelder:

Endret baderomsvindu kr 5 000 ekskl mva

Forbrukerne anfører at det ikke er foretatt noen endring av angjeldende vindu, og at det således ikke kan kreves tillegg.

Vedørende beskjeden om tillegget stort kr 6 875 for søknad til kommunen, ber de om å få spesifisert hva dette dreier seg om, siden de anfører at de allerede har betalt for «søknaden». De spør om det kanskje gjelder garasjen.

Det vises også til at ferdigstillelsesdatoen for boligen i utgangspunktet var satt til 10. desember 2014 (ikke dokumentert for nemnda) men at den nå er opplyst utsatt til 11. desember på grunn av «gips og rupanel på kjøkkenveggen».

Entreprenøren sender 16. oktober 2014 faktura stor kr 524 630. Det er faktura 4 i hht faktureringsplanen. Den skal betales når:

huset er ferdig isolert, takteking er utført (eks. ev. torv) og delevegger oppsatt men ikke kledd. Samtidig betales eventuelle fakturaer for prisstigning og endringsarbeid

I tillegg er det fakturert for alle poster i hht overnevnte endringsliste pr 14. september, ekskl pynteklosser, og for «Arbeid med søknad tilkommune» som tidligere varslet.

Ny faktura stor kr 756 378,75 følger 18. november 2014. I vedlegg fremgår det at dette er faktura 5 i hht betalingsplanen, men med opplistede tillegg og fratrekk for endringer. En post viser at forbrukerne krediteres kr 5 000 ekskl mva vedrørende «tidligere betalt for endret baderomsvindu».

Overnevnte faktura splittes 2. desember 2014 i 2, der en lyder på kr 646 920 og er i hht betalingsplanen faktura 5, mens den andre viser tillegg/endringer for kr 109 458,75.

I klagen for nemnda opplyser forbrukerne at byggearbeidene ble avsluttet 12. desember 2014, men det er ikke opplyst noe om eventuell overtakelsesforretning.

En ingeniør ved kjedekontoret til den huskjeden entreprenøren er tilsluttet sender e-post til forbrukerne 15. desember 2014 vedrørende krevd betaling for terrengprofiler, og hvem som har bestilt dette arbeidet. Han opplyser at profilene ble inntegnet etter en samtale med en navngitt person hos entreprenøren, og at det skjedde fordi kommunen krever at terrengprofilene tegnes inn på fasadetegningene.

En «bygningstekniker/arkitekt» sender e-post til forbrukerne 16. desember 2014. Han opplyser at han har snakket med leverandøren av veggplatene i baderommet, og at han fikk beskjed om at disse kunne monteres uten aluminiumslist i underkant forutsatt at nedkantene på platene ble forseglet med fugemasse i «våt sone», som oppgis å være «ved dusjene». Fugemassen oppgis å kunne være av samme type som en som benyttes i plateskjøtene, og gi samme sikkerhet som nevnte list. Hensikten anføres å være at platene ikke skal trekke til seg vann/fuktighet i underkant. Vedkommende opplyser at det også finnes en annen løsning med bruk av en blanding av benarolje og Ovatrol, og at han skal snakke med entreprenøren om dette. Det bemerkes videre at leverandøren gir 15 års garanti på platene med hensyn til eventuelle skader forårsaket av fukt i nedkant.

Entreprenøren får tilsendt kopi av overstående samme dag.

Forbrukerne har kontaktet entreprenørens kjedekontor og anmodet om å få opplyst uttrekksprisene for sentralstøvsuger og kjøkkenventilator. Kjedekontoret svarer i e-post

19. desember 2014 at disse henholdsvis er kr 8 560 og kr 2 337, begge ekskl mva. Prisene opplyses å være de som ligger i kontorets «std. kalkyler».

Entreprenøren mottar e-post fra leverandøren av baderomsplater 17. februar 2015. Leverandøren viser til telefonsamtale samme dag, og at det der ble opplyst at baderomspanelene i forbrukernes bolig er montert uten sokkellist i våtsonen. Det opplyses at slik list er «et krav» i hht en Sintef-godkjenning for platene, og i hht monteringsanvisningen fra 1988. Leverandøren oppgir imidlertid at han har produsert baderomspanel i ca 40 år, og at det i årene før 1988 ble beskrevet at underkanten av platene skulle fuges med godkjent fugemasse. Han opplyser at det fungerte bra «i disse årene». Dersom entreprenøren garanterer at hans fugging av underkant plater er utført slik at det ikke vil trenge vann inn i platene, opplyser leverandøren at han vil opprettholde sin garanti.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne samme dag der han vedlegger overstående. Han garanterer at fuggingen er korrekt utført og anfører at forbrukerne derfor har «full garanti» også fra leverandøren. Det fremgår ellers at det er et fuktproblem knyttet til pipa, og at leverandøren har opplyst at det kanskje skyldes kondens fordi pipa stod åpen i bunnen «i noen tid» før ovnen ble montert, slik at «varme har gått opp i pipa og satt seg som fuktighet». Alternativt anføres det at forbrukerne har fyrt opp ovnen for brått første gang, i motstrid til hevdet vedlagt bruksanvisning om hvordan første gangs fyring skal skje.

I e-post til forbrukerne 13. mai 2015 presiserer plateleverandøren at hans garanti gjelder for selve platene med unntak av «skader, som for eksempel vannnskader som skyldes feilmontering».

Forbrukerne har utarbeidet et udatert notat, der de redegjør for sitt syn knyttet til overnevnte baderomsplater, men også et forhold knyttet til loftsluke og diverse materialleveranser, samt økonomi. Det har åpenbart foregått en viss kommunikasjon mellom partene før notatet er skrevet. Det er derfor flere steder, spesielt under et avsnitt om «Materialer» vanskelig helt å forstå hva de enkelte beskrevne forholdene egentlig gjelder.

Vedrørende baderomsplater anfører forbrukerne at leverandøren i realiteten ikke har gitt noen garanti så lenge platene anføres å være montert feil, dvs uten bunnlist. De opplyser at de heller ikke kan stole på at entreprenørens firma vil bestå i 15 år, og hevder at hans garanti således ikke er god nok. De anfører at de har kjøpt et «fullgodt bad», og at de trenger å være trygge på at de ikke får store utgifter «om et par år». Derfor krever de at badet «bygges korrekt», eller at entreprenøren stiller en bankgaranti.

Vedrørende loftsluke anføres det at den som er montert har en plassering «høyere enn noe firma vil gå i stige pga HMS-reglene». (Luka er montert i gavl, med tilgang utenfra) Forholdet oppgis oppdaget da det oppstod en lekkasje ved pipa. Forbrukerne krever å få montert loftsluke som angitt i leveransebeskrivelsen, eller å få trukket fra en sum for luke, inkl montering, slik at de kan få andre til å utføre dette. (Ikke noe konkret om loftsluke på fremlagte kopisider av leveransebeskrivelsen. Heller ikke krysset av for loftsluke i sjekklista fra trekantmøtet)

Vedrørende «Materialer» viser forbrukerne til en e-post til entreprenøren fra 27. januar 2014, men det er trolig en feilskrift for 2015. (Ikke fremlagt for nemnda) De viser til at de der ga uttrykk for at de ikke kjenner til noen avtale om at leveranse av sentralstøvsuger er tatt ut av tilbud/beskrivelse. (Beskrivelsens pkt 3.1), og at entreprenøren har opplyst at de har fått

tilbakebetalt for kjøkkenventilator og for støping av gulv i teknisk rom. Det betviles at slik tilbakebetaling er gitt, og entreprenøren anmodes om å sjekke det ut. Videre påpekes det at det er priset et fradrag for vannfaste sponplater i våtrom, men dette anføres ikke å være «godt nok». Forbrukerne viser også til at entreprenøren har bestilt «profiler» (gjelder overnevnte terrengprofiler inntegnet på fasadetegningene) uten i samråd med dem, og de hevder at de selv kunne skaffet disse gratis. Dermed kreves det at kostnaden må bæres av entreprenøren.

Det uttrykkes skuffelse over at det ikke er «noe fremdrift i saken som omhandler lekkasjen fra pipa». Den opplyses å medføre at vedovnen foreløpig ikke kan benyttes.

I en annen e-post fra 19. desember 2014 (heller ikke den fremlagt for nemnda) opplyser de at de informerte om at sentralstøvsuger og kjøkkenventilator var med i avtalt leveranse, og at disse verken er tatt ut av tilbud eller i trekantmøtet. Dermed kreves tilbakebetaling. Det samme opplyses å gjelde for støping av gulv i teknisk rom og for ikke benyttede sponplater i våtrom. Også her nevnes terrengprofiler som det ikke vil betales for.

Forbrukerne viser et regnestykke for bad og vaskerom der det fremgår at de etter oppgitte tillegg og fradrag forlanger å få et fratrekk stort kr 2 286 inkl mva. Totalt inkl for kjøkkenventilator og nevnte terrengprofiler kommer de til kr 12 237, men etter en utbetaling fra entreprenøren stor kr 2 524, oppgitt utført 28. januar 2015, kommer de til at entreprenøren skal betale dem kr 9 713. Han gis en betalingsfrist på 14 dager. Dersom han ikke betaler varsles han om at saken blir oversendt Boligtvistnemnda, og at det da vil tilkomme utgifter som «renter, saksomkostninger og eventuelle andre mangler i kontrakten».

Entreprenøren svarer i e-post 14. juni 2015 der han viser til forbrukernes e-post 8. juni. (Trolig overnevnte notat) Han viser til at plateleverandøren har gitt garanti på platene, og hevder at han har fuget disse med godkjent fugemasse slik at garantien opprettholdes. Dermed hevdes forbrukerne å ha fått den garantien de trenger. Det opplyses videre at de har fått fullt fratrekk med kr 11 714 for rupanel og Glava våtromsplater. (Må være kostnaden for det som opprinnelig var beskrevet) Forbrukernes krav om fratrekk for betalt for støping gulv i bad (kr 937,50) hevdes å skyldes at rørleggeren hadde feilplassert et rør. Dermed anføres det at forbrukerne må rette sitt krav mot rørleggeren. Det fremgår at det var entreprenøren som utførte arbeidet, siden han anfører at han «selvfølgelig tok seg betalt for dette».

Vedrørende loftsluke opplyser entreprenøren at han har tilbudt seg å montere en slik i taket (himlingen) dersom forbrukerne betaler for det, men han poengterer at det ødelegger husets tetthet.

Når det gjelder avsnittet om «Materialer» viser entreprenøren til «Trekantmøte-papirene», og ber forbrukerne merke seg at det ikke er krysset av for sentralstøvsuger der. Han hevder videre at det ble snakket om dette «på de første møtene» og at forbrukerne da opplyste at de ikke ville ha slik støvsuger. Dermed opplyses det at tilbudet bli gitt på det grunnlaget.

For kjøkkenventilator og støping vises det til at kr 2 524 ble overført forbrukerne 28. januar 2015. (Sum og dato bekreftet i forbrukernes notat)

De omtalte terrengprofilene erkjennes bestilt uten forutgående beskjed, men det hevdes å skyldes at man ikke klarte å få tak i forbrukerne på telefon da behovet oppstod.

Når det gjelder anført lekkasje i pipa, anføres det at forbrukerne har fått beskjed om hva årsaken er, og at de må akseptere at det ble gjort feil ved deres første gangs fyring. Entreprenøren bestrider at han har gitt forbrukerne beskjed om «fremdrift i dette», men han opplyser at han vet at pipeleverandøren har vært i kontakt med dem etter henvendelse fra han.

Forbrukerne skriver i e-post til entreprenøren 15. juni 2015 at materialsummen på badrom og vaskerom nå er redusert med kr 14 000 på grunn av en misforståelse mellom han og entreprenøren. Videre erkjenner de at de har sett feil i sjekklista fra trekantmøtet vedrørende sentralstøvsuger. Dermed frafalles kravet om fratrekk for denne, selv om det bemerkes at det faktisk forelå en muntlig avtale om fratrekk. Det opplyses at det vedlegges et oppsett med reduserte priser. (Ikke fremlagt for nemnda)

Entreprenøren svarer omgående ved å vise til at forbrukerne har fått tilbake kr 11 714 for «platene». (I våtrom) Han anfører at han ikke kan betale mer enn hans kostnader er. Kravet om betaling for terrengprofiler opprettholdes ved å vise til tidligere begrunnelse. Vedrørende kjøkkenventilator vises det igjen til at forbrukerne har fått tilbake kr 2 524. Forbrukernes innhentede priser fra kjedekontoret anføres ikke å ha betydning siden kjedekontoret ikke er part i saken. Entreprenøren anfører at forbrukerne har fått store avslag både på huset og på kjøkkeninnredningen, sistnevnte på grunn av en feil hos kjøkkenleverandøren som medførte at de fikk innredningen til innkjøpspris. Dermed anføres det at det er på sin plass å avslutte «dette og eventuelt ta et møte om det er mere» forbrukerne lurte på.

Forbrukerne fremmer imidlertid sak for Boligtvistnemnda 29. juni 2015. De krever å få tilbakebetalt utgifter som de anfører at entreprenøren har pådratt dem uten samtykke. Videre krever de å få en bankgaranti knyttet til anført feilmonterte baderomsplater, eller at platene monteres i hht godkjenning og gjeldende monteringsanvisning. For det tredje krever de å få tilbakebetalt for ikke leverte varer, uten at disse konkretiseres. Det oppgis ingen beløp.

Entreprenøren gir tilsva 25. august 2015. Han bestrider at han har påført forbrukerne utgifter uten deres samtykke. Vedrørende terrengprofiler hevder han at forbrukerne fikk omgående beskjed om at hans kjedekontor hadde skaffet tilveie de tegningene kommunen krevde i forbindelse med byggesøknaden, og at de da ikke hadde innsigelser før de i ettertid nektet å betale. Når det gjelder opprettingen av sålen hevdes det at den måtte fylles opp mer enn 2 cm for å bli i vater, men det poengteres at avviket enkelte steder var mindre, mens det andre steder var helt oppe i 3,5 cm.

Entreprenøren stiller seg uforstående til hva forbrukeren mener med «ikke leverte varer». Han hevder han flere ganger har bedt om et møte for avklaring, men at forbrukerne ikke har vært interesserte i det.

Det viser for øvrig til fremlagt dokumentasjon fra plateleverandøren vedrørende våtromsplater.

Forbrukerne gir tilsva 4. september 2015. De står fast ved at entreprenøren har påført dem ekstra kostnader uten deres samtykke. Det ene tilfeller gjelder utgiften til inntegning av terrengprofilene. (Kr 6 875 inkl mva i faktura datert 16.10.14) Forbrukerne hevder igjen at de kunne ordnet dette selv dersom de hadde fått vite på forhånd at dette ville koste dem noe. Den ene av forbrukerne hevder at han i så fall kunne foretatt inntegningen selv da det er en del av hans yrke. (Landmåler)

Det andre forholdet som nevnes er entreprenørens krav om betaling for avretting av svill på ringmur. (Kr 8 250 ekskl mva, dvs kr 10 312,50 inkl mva i hht oversikten fra 14.09.14) De anfører at det er vanlig at slik avretting må foretas. I angjeldende tilfelle opplyser de at de ble oppringt fra entreprenøren som hevdet at ringmuren hadde en skjevhet på 4 cm. Da de mente dette ikke kunne stemme, opplyses det at den ene av dem tok med seg måleutstyr for selv å kontrollere, og at entreprenøren, etter foretatt kontroll, måtte innrømme at han kanskje hadde «tatt i» vel mye. Forbrukerne opplyser at det ble foretatt målinger rundt hele murkrona, og at det største avviket fra laveste til høyeste punkt var under 2 cm. Det opplyses at partene senere «studerte plata sammen», og at det da regnet. Plateoverflaten hevdes da å ha vært så ujevn at det ble liggende vanndammer på den. Da entreprenøren opplyste at han ikke kunne legge gulv på et så ujevnt underlag, opplyser forbrukerne at de bestilte avretting/sparkling av hele plata.

Det mest bekymringsverdige forholdet opplyses imidlertid å være baderomsplatene ved at disse er montert uten bunnlist. Det erkjennes at entreprenøren garanterer at hans løsning med forsegling av plateendene med fugemasse er god nok, men det anføres at plateleverandøren ikke garanterer at platene er vanntett i bunnen. Forbrukerne anfører igjen at de har kjøpt et nytt hus, og at de derfor vil ha en garanti i hht til dette, og ikke kun «halvgode løsninger». Dersom platene blir skadet ved at de opptar vann/fuktighet i endene anføres det at alle platene må skiftes, og at kostnaden blir stor.

Entreprenøren gir tilsvaer 17. september 2015. Vedrørende utgiften til inntegning av terrengprofiler fremgår det at det var den ene av forbrukerne (åpenbart landmåleren) som opprinnelig skulle ha gjort dette på «riktig måte». Da det ikke ble gjort i hht kommunens krav, og man ikke fikk tak i han tidsnok da kommunen opplyste at de ikke aksepterte innsendte tegninger til byggesøknaden, anføres det at forbrukerne må betale for tilleggsarbeidet.

Når det gjelder utgiften stor kr 937,50 til oppretting av såle opplyses det at det måtte «settes på en ny svill fordi avrettingsmassen dekket den først oppsatte».

Vedrørende baderomsplatene hevdes det igjen at forbrukerne har fått tilstrekkelige skriftlige forsikringer om at plateendene er forsvarlig tett med tettemasse, og at garantien fra plateleverandøren er gjeldende. Uansett opplyser entreprenøren at forbrukerne har kjøpt et hus der han skal foreta ettersyn i 5 år, i hht en spesiell kampanje som han hadde høsten 2014.

I e-post 31. oktober 2015 vedrørende støping foretatt i forbindelse med feilplassert røroppstikk i teknisk rom, anfører entreprenøren at røret opprinnelig ble plassert etter anvisning fra forbrukerne. Det opplyses at det kom opp feil i forhold til vegg og at det derfor måtte støpes opp «ei lita kasse rundt dem for å få det tett ut mot gulvet». Det hevdes at rørleggeren sa seg villig til å dekke kostnaden, men entreprenøren opplyser igjen at det var han som utførte den støpingen som han tok seg betalt for. Derfor står han fast ved at forbrukerne må kreve dette utlegget refundert av rørleggeren, i hht avtale.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Basert på et tilbud fra entreprenøren datert 3. april 2014, stort kr 2 390 000 for oppføring av en enebolig, avholder partene 23. april 2014 et trekantmøte (normalt med forbruker, selger, byggeleder) der de gjennomgår en detaljert sjekkliste der det krysses av for hva som skal

leveres. Enkelte punkter er supplert med håndskrevet tekst. Møtet avsluttes med at begge parter signerer på dokumentet.

Partene inngår 27. april «Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus». Vederlaget er i pkt 5.1 oppgitt til kr 2 396 000. Det er nå inntatt en tekst om «Særskilt avtalte ytelser», der det punkt for punkt beskrives hva som er avtalt vedrørende konkrete leveranser. Overnevnte sjekkliste fra trekantmøtet er oppgitt som vedlegg. Det er også en «Faktureringsplan», og en detaljert «Leveransebeskrivelse. (Kun annen hver side i sistnevnte fremlagt for nemnda, åpenbart fordi det ved kopiering ikke er tatt hensyn til tekst på begge sider)

I klagen for nemnda opplyser forbrukerne at byggearbeidene startet 1. august 2014, og at de ble avsluttet 12. desember, men det er ikke opplyst eller fremlagt noe om en eventuell overtakelsesforretning.

Partene er uenig om betaling av diverse tilleggskostnader som påløp under prosessen. De kommer ikke til enighet, og forbrukerne fremmer sak for Boligtvistnemnda 29. juni 2015. De krever å få tilbakebetalt utgifter som de anfører at entreprenøren har pådratt dem uten samtykke. Videre krever de å få en bankgaranti knyttet til anført feilmonterte baderomsplater, eller at platene monteres i hht godkjenning og gjeldende monteringsanvisning. For det tredje krever de å få tilbakebetalt for ikke leverte varer, uten at disse konkretiseres. Det oppgis ingen beløp.

I løpet av prosessen med tilsvaer klargjøres det at nemnda skal behandle forhold knyttet stikkordsmessig til:

- utgift inntegning av terrengprofiler
- garanti baderomsplater
- utgift støp gulv vaskerom
- utgift ekstraarbeid/ekstraleveranse avretting såle (fundament)

2.2 Terrengprofiler

2.2.1 Partenes anførsler

Entreprenøren har krev og fått betalt kr 6 875 for inntegning av terrengprofiler på fasadetegningene som utgjør et nødvendig bilag til byggesøknaden. Arbeidet ble utført i ettertid etter at søknaden opprinnelig var innsendt, og etter at kommunen hadde gitt uttrykk for at dette måtte gjøres.

Forbrukerne anfører at entreprenøren ikke avklarte med dem i forkant at dette ville koste dem noe ekstra, og at han således påførte dem en ekstra kostnader uten deres samtykke. Da den ene av forbrukerne er landmåler av yrke, hevder han at han derfor kunne ha ordnet påføringen av profilene selv dersom han hadde fått vite på forhånd at det ville påløpe et tillegg.

Entreprenøren bestrider i tilsvaer 25. august 2015 at han har påført forbrukerne utgiften uten deres samtykke. Han anfører at de fikk omgående beskjed om at hans kjedekontor hadde skaffet tilveie de tegningene kommunen krevde i forbindelse med byggesøknaden, og at de da ikke hadde innsigelser før de i ettertid nektet å betale.

I tilsvaret 17. september 2015 fremgår det at entreprenøren mener at det var den ene av forbrukerne (åpenbart landmåleren) som opprinnelig skulle ha gjort dette på «riktig måte». Da det ikke ble gjort i hht kommunens krav, og man ikke fikk tak i han tidsnok da kommunen opplyste at de ikke aksepterte innsendte tegninger til byggesøknaden, anføres det at forbrukerne må betale for tilleggsarbeidet.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Nemnda er kjent med at terrengprofilene alltid skal være påført de fasadetegningene som skal følge en byggesøknad om nybygg. I angjeldende sak er det ikke opplyst om de som opprinnelig eventuelt var påført tegningene var feilaktige, eller om de manglet helt. Uansett dreier det seg her ikke om tillegg som kan kreves dekket av forbrukerne, da entreprenøren hadde ansvaret for at byggesøknaden inneholdt tilstrekkelig opplysninger. Entreprenøren skal således tilbakebetale forbrukerne kr 6 875.

2.3 Baderomsplater

2.3.1 Partenes anførsler

Entreprenøren har montert baderomsplater på veggene i bad, men uten bunnlist/sokkellist. Han hevder at det er forsvarlig, og garanterer at han har utført «forsegling» av plateendene med egnet fugemasse/tettemasse.

I e-post fra leverandøren til entreprenøren 17. februar 2015 oppgir leverandøren at det er «et krav» om sokkellist i en Sintef-godkjenning for platene, og i hht monteringsanvisningen fra 1988. Leverandøren oppgir imidlertid at han har produsert baderomspanel i ca 40 år, og at det i årene før 1988 ble beskrevet at underkanten av platene skulle fuges med godkjent fugemasse. Han opplyser at det fungerte bra «i disse årene». Dersom entreprenøren garanterer at hans fuging av underkant plater er utført slik at det ikke vil trenge vann inn i platene, opplyser leverandøren at han vil opprettholde sin 15 års garanti. I e-post 13. mai 2015 presiserer han at garantien gjelder for selve platene med unntak av «skader, som for eksempel vannnskader som skyldes feilmontering».

Forbrukerne erkjenner at entreprenøren garanterer at utført fuging/tetting av plateender er korrekt utført, men de anfører at plateleverandøren ikke har garantert at platene er vanntett i bunnen slik at deres 15 års garanti gjelder. De anfører at de har kjøpt et nytt hus, og at de derfor vil ha en garanti i hht til dette, og ikke kun «halvgode løsninger». Dersom platene blir skadet ved at de opptar vann/fuktighet i endene anføres det at alle platene må skiftes, og at kostnaden blir stor. De krever derfor enten at forholdet utbedres ved at sokkellister monteres, eller at entreprenøren gir en garanti for tetthet i 15 år.

Entreprenøren hevder på sin side at forbrukerne har «full garanti» også fra leverandøren. Uansett vises det til at forbrukerne har kjøpt et hus der han skal foreta ettersyn i 5 år, i hht en spesiell kampanje som han hadde høsten 2014.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Nemnda kommer til at forholdet, i dette tilfellet, ikke skal anses å utgjøre noen mangel, jfr buofl § 25. Entreprenøren har skriftlig garantert at han har utført en forsvarlig forsegling av platekantene, og plateleverandøren garanterer at han opprettholder sin 15 års garanti på dette grunnlaget. Forbrukerne har dessuten 5 års reklamasjonsrett, jfr buofl § 30, og i dette tilfelle er det opplyst avtalt at entreprenøren skal foreta ettersyn av boligen i 5 år. Dersom plateendene trekker vann/fuktighet må det antas at det vil vise seg innen denne tiden. Forbrukerne gis således ikke medhold.