

Protokoll i sak 804/2015

for

Boligtvistnemnda

15.03.2016

Saken gjelder: Krav om dagmulkt og reklamasjoner vedrørende mangler med leveransene etc

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 2. februar 2010 «Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus». (I tilsvaret 26. februar 2016 opplyser entreprenøren at partene før dette har «forhandlet» i ca 4 år) Vederlaget avtales i pkt 5.1 til kr 3 954 135. I dette beløpet opplyses det å inngå diverse tilbud for leveranser med oppgitte beløp, spesifisert i eget vedlegg, datert samme dag. Der er det bl.a. presisert at tilbudet er basert på entreprenørens standard leveringsbeskrivelse, men at følgende er trukket ut:

- Sanitærutstyr i bad på loftetg.
- Kjøkken, baderomsinteriør og garderober

I en post om «Grunnarbeider» opplyses det bl.a.:

Grovarrondering (maskinplanering) med stedlige masser rundt hus etter grunnarbeider. Det arronderes for adkomst til hovedetg. slik at livsløpsstandard kan oppnås, forutsatt at kommunal byggetillatelse godkjenner husplassering som gir mulighet for det.

Det grovarronderes slik at det blir et platå syd for garasje som uteområde

Adkomst til huset ved inngangen belegges med subbus

I kontraktens pkt 7.2 fremgår det at forbrukerne selv skal stå for «Riving av bestående hus», og «Overflatebehandling i loftetg.». Til dette avsettes henholdsvis 14 og 21 kalenderdager.

I pkt 8.2 avtales entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtakelse til totalt 305 kalenderdager. I disse inngår forbrukernes 35 dager til egeninnsats, med 14 kalenderdager til riving av «bestående hus» og 21 kalenderdager til «overflatebehandling i loftsetasje». Tiden avtales å starte når entreprenøren har fått beskjed om at det er gitt byggetillatelse, og forbrukeren har stilt sikkerhet (økonomisk) for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kontrakten. Sikkerheten skal stilles senest 4 uker før avtalt byggestart.

En «Leveransebeskrivelse» datert og signert av partene 1. februar 2010 er vedlegg til kontrakten. Enkelte punkter fra denne:

10. februar og at det må påregnes 3 ukers saksbehandlingstid. Han innkaller dermed til forhåndsbefaring 10. februar.

Entreprenøren opplyser videre at «som tidligere varslet er frist for ferdigstillelse forlenget med en måned», men siden arbeidet kjøkken enda ikke er ferdigstilt, et arbeid som forbrukerne anføres å administrere, varsles ytterligere fristforlengelse. Ny dato for overtakelse fastsettes til «senest fredag 2. mars, avhengig av kommunal saksbehandling av anmodningen om brukstillatelse.

Forbrukerne svarer 27. januar 2012 at begge kjøkkeninnredningene er «ferdige», med unntak for noen «kosmetiske» tilpasninger som skal gjøres i hovedetasjen. Disse anføres imidlertid ikke å forhindre at det nå kan søkes om brukstillatelse. Både rørlegger og elektriker hevdes å ha bekreftet at så er tilfelle. Disse opplyses å ha utført sine arbeider «underveis» i uke 4, både i kjøkken og i bade- og vaskerom, samt utført øvrig arbeid med rør- og el.systemet i huset.

Entreprenøren svarer 31. januar at han har fått beskjed fra håndverkere at kjøkkeninnredningen i underetasjen ikke stemmer med tegning med hensyn til plassering av ventilasjon/avtrekk, og at det må foretas en ombygging både av han og av elektrikeren. Han varsler at forbrukerne vil bli fakturert for merarbeidet i hht medgått tid basert på faktura fra elektriker og maler, samt for eventuelle materialer. Dessuten påpekes det at kjøkkenmontøren ikke har ryddet etter seg, og det opplyses at forbrukerne vil bli fakturert også for medgått tid til ryddig i hht timelister. Entreprenøren anfører at overstående vil medføre ytterligere tillegg i tid som han vil komme tilbake på så snart han har fått en komplett oversikt.

Forbrukerne svarer omgående at kjøkkenmontørene har ryddet «på en måte» ved spesielt i underetasjen å samle tingene på en ledig plass som hevdes ikke å ville være i veien for snekkerne. De anfører at det er en dårlig unnskyldning for forsinkelsen å skylde på arbeid med rydding fremfor «å produsere». Dessuten hevder de at manglende utvendig trapp har påført dem en masse ekstra arbeid med å bære ting ned i underetasjen. I ny e-post senere samme dag opplyser de at «håndverkerne hadde sopt sammen og blandet avfallet», og lagt det i en haug ved inngangspartiet. De informerer om at de nå har skilt ut og fjernet det avfallet de stod ansvarlig for, men at resten ikke er fjernet. I nok en e-post samme dag opplyser de at de ikke aksepterer ytterligere tillegg med grunnlag i entreprenørens begrunnelse. De vedlegger et fotografi som viser avfall fra bl.a. kjøkken- og baderominnredninger, og ett som viser avfall etter at de har fjernet det de hadde ansvaret for. Dersom entreprenøren vil hevde at han har blitt forsinket av deres ansvar for avfall, anfører de at de måtte fått beskjed om det tidligere.

Når det gjelder anført nødvendig ombyggingsarbeid i kjøkken i underetasjen hevder forbrukerne at det meste av arbeidet i forbindelse med avtrekksrøret for ventilator ble løst allerede da monteringen av innredningen pågikk.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 14. februar 2012 der han krever ytterligere fristforlengelse ved å påpeke at det er et «absolutt krav før innsending av anmodning om brukstillatelse» at kjøkkenventilator er koblet til avtrekkskanal. Han opplyser at det enda ikke er tilfelle i underetasjen, og ber forbrukerne gi beskjed når dette kan utføres slik at avtale om tilkomst kan gjøres. Han angir at ny frist for overlevering vil være 3 uker og 1 dag etter at bekreftelse på tilkoblet ventilasjonshette er mottatt, samtidig som han viser han til at levering og montering av kjøkkeninnredninger er forbrukernes ansvar.

2 dager senere, dvs 16. februar, sender entreprenøren ny e-post der han opplyser at han fortsatt venter på svar på når han kan få slippe til for tilkobling av kjøkkenventilatoren. I tillegg opplyses det at rørleggeren ikke har fått gjort seg 100 % ferdig fordi det mangler deler til et (boble)badekar som forbrukerne har kjøpt som tilvalg. Det anføres at badekaret må monteres ferdig før klosettet, som er med i standardleveransen, kan monteres. Dermed anmodes det igjen om ytterligere fristforlengelse, uten at lengden kan angis pga manglende kontroll med det forbrukerne anføres å ha ansvaret for.

Elektrikeren fakturerer 17. august 2012 forbrukerne for kr 33 825 inkl mva. Ordredatoen oppgis imidlertid til 20. februar 2012. Tekst «Opplegg bolig iflg avtale». Et detaljert oppsett viser hva som inngår, og at det dreier seg om tilvalg ut over det entreprenøren leverer som standard.

Elektrikerens «Risikovurdering» og «Samsvarserklæring» er datert 20. februar 2012. Det samme er hans skjema for «Sluttkontroll». På dette oppgis det at anlegget er utført i hht NEK400:2006.

I klagen for nemnda opplyser forbrukerne at kommunen ga ferdigattest for boligen 28. februar 2012 (ikke fremlagt for nemnda), basert på en søknad fra entreprenøren signert 14. februar, mottatt i kommunen 17. februar. De anfører at entreprenøren på søknaden hadde krysset av for at det ikke gjenstod arbeider og at han hadde overlevert tilstrekkelig FDV-dokumentasjon til forbrukerne.

Entreprenøren innkaller 6. mars 2012 til overtakelsesforretning 14. mars.

Begge parter har åpenbart knyttet til seg advokat, for entreprenørens advokat sender e-post til forbrukernes advokat 13. mars 2012 der han bl.a. viser til et mottatt brev 6. mars. (Ikke fremlagt for nemnda, men det fremgår senere at brevet må ha inneholdt krav om bl.a. dagmulkt) Det vises også til et brev fra entreprenøren datert 12. mars. (Ikke fremlagt for nemnda, men det fremgår senere at bl.a. krav om dagmulkt avvises) Advokaten beklager at entreprenøren ikke har oversendt et referat fra en avholdt uformell befaring 22. februar, men det påpekes at eventuelle gjenstående feil og mangler vil bli avdekket under overtakelsesforretningen. Det opplyses at entreprenøren er villig til å gå med på at et mindre beløp deponeres. Dette skal så frigis punkt for punkt etter hvert som utbedring foretas. Med dette opplyser advokaten at han anser saken som avsluttet.

Forbrukernes advokat opplyser i e-post til entreprenørens advokat samme dag at han «ikke har annet valg» enn å anbefale forbrukerne å deponere omtvistet beløp i bank, jfr buofl § 49. Videre vises det til tidligere samtaler om muligheten for å løse saken i minnelighet, og entreprenørens anførte manglende vilje til å bidra til løsning.

Entreprenøren sender en økonomisk sluttoppstilling i e-post til forbrukerne 13. mars 2012. Den viser at rest å fakturere er kr 463 138 inkl mva. Faktura opplyses å ville bli sendt dagen etter. I en post under «Diverse tilleggsleveranser» oppgis:

2 stk vegghengte toaletter, innbygningen

kr 11 250

Entreprenøren opplyser han ved overtakelsen vil akseptere at det deponeres beløp for følgende:

1. Trinn i terreng medregnet i kontrakt, ikke ennå levert

kr 11 500

2. Diverse puss av utvendig betongfundament/sokkel	kr 5 000
3. Oppfylling av terreng inntil inngangsplata	kr 10 000
4. Bytte av benkeplate på kjøkken i kjeller	kr 5 000
Sum:	kr 31 250

Det avholdes overtakelsesforretning 14. mars 2012. I protokollen opplyses det at slutfakturaen lyder på kr 463 138, og at beløpet skal betales senest samme dag. Omtvistet beløp skal deponeres i hht buofl § 49, men beløpet oppgis ikke. På en egen håndskrevet liste, signert begge parter, angis feil og mangler. I et pkt om loft opplyses det at:

Det avholdes egen befaring på loft når det er? ut for trapp, dog ikke senere enn 18 måneder fra nå

Forbrukernes advokat skriver 15. mars 2012 til entreprenørens advokat. Det vises til at gårdsdagens overtakelse kun ble gjennomført innvendig for hovedplanet og underetasjen, mens det ble avtalt egen befaring av loftsetasjen når den skal innredes senest innen 18 måneder. Endelig overtakelse av utvendige arbeider hevdes avbrutt fordi entreprenøren måtte i et annet møte. Det vises videre til at det under overtakelsen ble diskutert hvilke beløp som kunne holdes tilbake (deponeres), men at man konkluderte med at dette «skulle gå direkte mellom advokatene. Advokaten redegjør for de enkelte kravene.

Dagmulkt

Det anføres at det i hht kontrakt var avtalt overtakelse av boligen 13. januar 2012 men at overtakelsen først fant sted 60 dager senere. Det hevdes at entreprenøren utelukkende begrunner dette med forsinket montering av kjøkkeninnredning som forbrukerne selv skulle stå for. Advokaten opplyser at forbrukerne bestrider at det foreligger grunnlag for fristforlengelse. Han erkjenner at innredningene ble montert i uke 3 og 4, men anfører at boligen på dette tidspunktet var langt fra ferdig. Dessuten anføres det at entreprenøren ikke har overholdt sin veiledningsplikt over for forbrukerne, ved at de ikke fikk beskjed om at det å trekke innredningene ut av entreprenørens leveranse ville få en konsekvens vedrørende søknad om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Det hevdes også at entreprenørens varsel om tilleggsfrist ikke ble gitt på forsvarlig måte.

Brannmur/Feilplassert vegg

Viser til uenighet om hvorvidt brannmur skal være inkludert i entreprenørens leveranse eller ei. Også en anmerkning om en vegg som ikke flukter med «huk» mellom peis og kjøkken. Vil undersøke videre.

Baderomsleveranse

Anfører at baderomsleveransen er beskrevet i leveransebeskrivelsen, og i skjema fra oppstartmøte. (Ikke fremlagt utfylt skjema for nemnda) Eventuell usikkerhet med hensyn til hva som inngår anføres å «gå i favør av forbruker». Det opplyses at det fratrekket forbrukerne krever for det de har trukket ut (ikke fremlagt konkret for nemnda) er basert på «standard leveransebeskrivelse» fra rørleggeren. Forbrukerne har i klagen for nemnda vedlagt dokumentasjon som opplyses å være fra 21. desember 2011.

El.punkter

Det hevdes at forbrukerne ikke har mottatt noen endringsmelding vedrørende 15 ekstra punkter som er medtatt på slutfakturaen. (Ikke fremlagt for nemnda) Det anføres at forbrukerne har gjort opp direkte med elektrikeren for de ekstra punktene de bestilte. Dermed avvises betalingsplikt.

Loftsluke

Det opplyses at et oppgitt fratrekk for manglende takluke aksepteres fordi det er avtalt egen befaring av loftsetasjen innen 18 måneder.

Utomhusområdet

Det vises til at utomhusområdet ikke formelt er overtatt, men at forbrukerne må ta nærmere stilling til enkelte forhold allerede nå siden nøklene til huset ikke blir utlevert for sluttoppgjør er betalt og omtvistet beløp deponert.

Det anføres at terrenget i flg kontrakten skal arronderes slik at livsløpsstandard kan oppnås, og at nivået på inngangsplattingen, i hht fasadetegninger, skal «ligge på terreng». Slik det nå er opplyses det at topp platting ligger betydelig høyere enn terrenget, og den utvendige kledningen på huset er trukket betydelig lenger ned enn høyden på overkant gulv i hovedetasjen. Dermed anføres det at det ikke vil være mulig å fylle masse inntil husveggen slik at topp platting kan flukte med terrenget.

Videre opplyses det at oppgitt mønehøyde i byggesøknaden er basert på terrengets gjennomsnittlige høyde rundt huset. Da terrenget nå ligger lavere, anføres det at det kan få konsekvenser for godkjent høyde, siden den kun er 5 cm lavere enn den som maksimalt kunne godtas.

For øvrig opplyses det at forbrukerne vil innhente en egen vurdering om hvorvidt det kunne vært utført mer «pigging/opprensning av fjell ved garasje».

Med grunnlag i overstående presenteres følgende oppsett for hva som vil bli betalt og hva som kreves som fratrekk:

Sluttoppgjør fra «entreprenøren»	kr 463 183
Dagbøter, 30 dager:	kr 118 170
Brannmur/feilplassert vegg:	kr 5 000
Baderomsinventar beregnet i hht standard	
leverans beskrivelse fra «rørleggeren»: (s. 119B-C)	kr 46 250
El.punkter:	kr 9 271
Utomhus, alle forbehold:	<u>kr 86 250</u>
Sum omtvistet beløp, jfr § 49	kr 264 941
Overføres til «entreprenøren»:	kr 198 197 (Blir egentlig 198 242)

Omtvistet beløp opplyses å ville bli deponert i bank, mens det som skal betales vil bli ordnet omgående. Dermed anføres det at oppgjøret skal anses som foretatt slik at forbrukerne snarest får nøklene til huset. Vedrørende utestående omtvistet beløp imøteses et utspill fra entreprenøren. Det uttrykkes håp om at saken kan løses i minnelighet uten rettslig behandling.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 11. april 2012 der de viser til overtakelsesprotokollen og notatet forfattet samme dag. Det anmodes om at utomhusbefaringen avholdes i siste halvdel av uke 17.

I et punkt omtales «fliser i gang/entre 1. etg.». Forbrukerne opplyser at de under overtakelsen trodde at entreprenøren «avventet rengjøring av dette flisgulvet til etter befaringen», og at det var grunnen til at de ikke bemerket noen om flisene da. De opplyser at de i ettertid gjentatte ganger har forsøkt å rengjøre dem, men at de ikke ser ut til å bli rene. Det antas at det er mørtelen/fugemassen som har «satt seg» i overflatestrukturen da flisene ble montert. Dessuten

opplyses det at det kommer en ubehagelig lukt av sement fra gulvet som fremstår som «skittent og uvasket». Forbrukerne anfører at entreprenøren ikke har sørget for tilstrekkelig rengjøring, og ber om snarlig å bli kontaktet for avtale om tidspunkt for utbedring.

Videre etterlyses lovet FDV-dokumentasjon.

Forbrukerne opplyser at de i tillegg har tatt direkte kontakt med elektrikeren vedrørende «el. punkter og el.skap».

Overnevnte befaring av utomhusområdet ble åpenbart ikke gjennomført på forslått tidspunkt, for i e-post fra entreprenøren til forbrukerne kl 11:11 22. mai 2012 bemerker han at det «ikke var lurt» å forskyve opprinnelig planlagt dato. Det opplyses at maskinentreprenøren nå er inne i en meget travel periode, men at han har lykket med å få til en avtale med maskinføreren kl 19:30 samme dag, alternativt en av de påfølgende dagene. Det anmodes om svar på når det passer.

Vedrørende flisene (i gangen) opplyser entreprenøren at også han har reklamert på at forbrukerne ikke får disse rene. Han ber dem melde tilbake om noen har vært å sett på forholdet.

Forbrukerne svarer 23. mai. De opplyser bl.a. at de ikke har blitt kontaktet vedrørende flisene på gulvet i gangen. Dessuten etterlyses igjen FDV-dokumentasjon samt at forholdene påpekt ved overtakelses følges opp.

Vedrørende befaring av utomhusområdet opplyser forbrukerne at de ikke har anledning til å delta på så kort varsel. Dessuten anfører de at det ikke er hensiktsmessig for partene å avholde befaringen før entreprenøren har tatt standpunkt til innholdet i overnevnte brev fra deres advokat 15. mars, og gitt en «begrunnet tilbakemelding».

En el-sikkerhetsingeniør foretar tilsyn med de elektriske installasjonene 20. august 2012. Hans rapport er datert 30. august, og er stilet til forbrukerne. Det opplyses at det ved «stikkprøvekontroll» ikke ble avdekket feil eller mangler, og at «saken» med det bekreftes avsluttet. Tross det gis enkelte «anmerkninger» med bl.a. anbefalinger om mindre forbedringer.

Forbrukerne sender e-post til sin advokat 13. oktober 2012 der de opplyser at de ikke har hørt noe fra entreprenøren siden 23. mai. Inne og ute opplyses situasjonen å være nesten som da de flyttet inn. Dessuten påpeker de at de fortsatt ikke har mottatt FDV-dokumentasjon, og at det fortsatt gjenstår noen punkter påpekt ved overtakelsen.

Forbrukerne opplyser at de fra nå av vil følge opp saken på egenhånd, uten bistand av advokat, men før de avslutter samarbeidet stiller de bl.a. spørsmål om de kan benytte det deponerte beløpet til å få utført gjenstående arbeider av andre enn entreprenøren, hvis/når han sier seg uenig i om det foreligger mangel eller ei.

Forbrukerne sender e-post til entreprenørens advokat 3. mars 2013. De anfører at det snart er ett år siden de overtok boligen, og at det dermed er tid for ett-årsbefaring, men de påpeker at det kun gjelder innvendige forhold da de enda ikke har overtatt det utvendige. De opplyser at de i tiden som har gått nesten ikke har hørt fra entreprenøren, og at de derfor har en mistanke

om at de selv må ta initiativet til en ett-årsbefaring. Denne kan de imidlertid ikke delta i før i april fordi de skal ut på reise.

Forbrukerne anfører igjen at de ikke har fått nødvendig FDV-dokumentasjon, og at det fortsatt gjenstår forhold som skal utbedres i hht notatet fra overtakelsesbefaringen. Dessuten påpeker de igjen at de ikke har fått noen tilbakemelding om entreprenørens standpunkt til fremsatte krav i brevet fra 15. mars 2012. De opplyser at de ikke lenger vil være representert med advokat, og at de ikke lenger ønsker å ha direkte kontakt med entreprenøren begrunnet i en følelse av situasjonen som «ubehagelig» og hans avtagende oppfølging.

Entreprenøren innkaller 21. mars 2013 til ett-årsbefaring 25. mars.

I e-postkorrespondanse 2. – 24. april fremgår det at overnevnte befaring ble utsatt. Partene utveksler forslag til nye datoer uten at de passer for begge. Forbrukernes begrunnelse er omfattende reisevirksomhet i forbindelse med jobben. Forbrukerne aksepterer at det også foretas befaring av utomhusområdet, men de påpeker 2. april at de ikke vil overta dette «uferdig og slik situasjonen er». I en e-post fra 19. april forslår forbrukerne at ett-årsbefaringen avholdes 24., 25., eller 26. juni, men entreprenøren opplyser 24. april at han reiser på ferie 23. juni. Han gir imidlertid uttrykk for at han mener forbrukerne kan liste opp de feil/mangler de ønsker å påpeke vedrørende uteområdet, slik at han kan få ta stilling til disse, og foreta eventuelle utbedringer innen utgangen av mai.

Den ene av forbrukerne sender e-post til entreprenøren 15. mai der hun opplyser at hun forstår entreprenøren dithen at han kun aksepterer befaring innen normal arbeidstid, mens hun og hennes bror selv har det så hektisk på jobb at de ikke kan tillate seg å ta fri i arbeidstiden. Det opplyses at deres første mulighet til befaring er etter onsdag 5. juni, og det spørres når det passer for entreprenøren i uke 24. Viktigheten av at begge er tilstede begrunnes med at begge er deleiere i eiendommen og huset, men det avvises ikke at befaringen kan avholdes bare med den ene av dem som stiller med fullmakt fra den andre. Forbrukerne stiller for øvrig spørsmål ved hvordan de kan være sikre på at de eventuelle forholdene som avdekkes blir fulgt opp og utbedret, når det fortsatt gjenstår forhold som ble påpekt ved overtakelsen.

Ett-årsbefaringen er åpenbart avholdt, for i e-post til entreprenøren 28. august 2013 viser forbrukerne til «referat/protokoll». (Ikke fremlagt for nemnda) De anmoder om at han også «for ordens skyld» renskriver bemerkningene fra overtakelsesforretningen 14. mars 2012. Forbrukerne viser videre til et mottatt tilbud som de ønsker å akseptere, (ikke fremlagt for nemnda) men de poengterer at de er usikre på om partene har samme oppfatning av innholdet. Et forhold opplyses å gjelde «trappeløsningen», (den utvendige trappen) der de har problemer med å godta forslått løsning uten å vite hva den innebærer i sin helhet og hvordan det endelige resultatet vil se ut. Forbrukerne spør om entreprenøren kan oversende noe som beskriver eller illustrerer det, gjerne i form av bilder av lignende løsninger. Trappen opplyses å bli lang og sammenhengende, og forbrukerne spør om entreprenøren har tatt høyde for setninger og bevegelser fordi den ikke vil være «festet» til fjell, samt om han har tenkt på mulig frostsprengning, og vannavrenning/drenering etc. De spør også om dette eventuelt kan diskuteres og avklares underveis i byggingen.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 24. september 2013. Han varsler at han har overkapasitet i inneværende og neste uke, og at han derfor vil «børste støvet» av sitt «tidligere tilbud» mot aksept på en endelig løsning i løpet av uka. Det fremgår at det først og fremst dreier seg om den utvendige trappa og hvordan den skal være.

Entreprenøren purrer på svar i e-post 2. oktober.

Også et tilbud om kr 8 000 for en «komplett materialpakke» kommenteres, men det er uklart hva dette gjelder. Inngangsplattingen anføres å bli ufullstendig dersom den ikke forlenges i hele husets retning på grunn av behovet for oppfylling av terrenget og fordi kledningen på huset er montert så langt nede. Det anføres ellers at det som er gjort av terrengoppfylling og arrondering generelt «virker relativt uferdig» ved at det ikke er samme avstand opp til kledningen alle steder. Enkelte steder er høyden så stor at det anføres å være behov for mer enn matjord som oppfyllingsmasse. Forbrukerne uttrykker håp om å oppnå enighet med hensyn til løsninger og hva entreprenøren skal gjør. Dersom så ikke skjer varsles det at saken vil bli sendt boligvistnemnda eller eventuelt til rettsapparatet.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 25. oktober 2013 der han viser til sin henvendelse knyttet til å finne løsning vedrørende utvendig trapp og adkomstproblematikk. Han opplyser at han ikke ser «annen utvei enn å gjøre gravearbeidene i adkomsten avhengig av en avklaring». Entreprenøren oppgir at han vil sørge for «justering av gangvei ned til inngangsplatå/terrassen ved inngang på hovedplan», mens en betongtrapp (åpenbart den på terrenget) kan trekkes ut av leveransen og krediteres siden forbrukerne ikke klarer å ta beslutning om utførelsen. Gravearbeidene opplyses å ville bli igangsatt i kommende uke. Når arbeidet er utført opplyser entreprenøren at han anser seg som ferdig med utvendige arbeider. Vedrørende andre forhold og «pågående rettstvist» oppgis det at disse diskuteres med advokat, og at endelig avklaring ønskes før foreldelse inntreffer.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 27. oktober 2013. De viser til deres uttrykte ønske om å komme til enighet vedrørende den utvendige trappen, og e-posten fra entreprenøren 24. september. Med grunnlag i denne konkluderer de med at det ikke kan oppnås enighet, og at en rettslig prosess trolig blir eneste utvei. De vil ikke akseptere utvendig gravearbeid i forbindelse med inngangsplatået slik entreprenøren skisserer i overnevnte e-post, eller «på annet vis». Det opplyses at det eksisterer en midlertidig trapp, men at den opprinnelig kun ble laget som en «anleggstrapp» for entreprenørens håndverkere, og ikke var noe de skulle betale for. Trappen hevdes å være ustabil og ikke forsvarlig å bruke. Entreprenøren stilles fritt til å fjerne den dersom han ønsker det. Et fotografier viser tilstanden.

For øvrig etterlyses igjen FDV-dokumentasjonen, en renskrevet utgave av notatet fra overtakelsesbefaringen, samt at gjenstående utbedringspunkter utføres.

Forbrukerne påpeker at de ønsker sakene løst før de blir foreldet.

I brev og e-post 18. januar 2015 fremgår det at entreprenøren har varslet søksmål overfor forbrukerne med krav om innbetaling av utestående beløp. Forbrukerne sender svarbrev til entreprenørens advokat der de påpeker at de fortsatt holder tilbake kr 264 941 i hht brevet fra deres advokat 15. mars 2012. (Beløpet for dagmulkt oppgis til kr 118 183 mot tidligere kr 118 170, uten at opprinnelig sum er korrigert) De opplyser at de ikke har kommet til enighet med entreprenøren, og bestrider dermed entreprenørens krav. For å få saken ut av verden er de imidlertid villige til å inngå en minnelig ordning der omtvistet beløp deles 50/50 mellom partene, uten ytterligere rettslig prosess. Det forutsettes imidlertid at entreprenøren fremlegger en komplett FDV-dokumentasjon for huset.

Forbrukerne opplyser at de hadde forventet at entreprenøren hadde sendt saken til Boligtvistnemnda, og at det er grunnen til at de «avventet videre forfølgelse». Dersom overnevnte tilbud om minnelig ordning ikke aksepteres innen 21. januar, varsler de at de vil starte en prosess for å fremme sak for nemnda. I så fall varsler de at kravet om dagmulkt vil bli utvidet til å gjelde for 60 dager og ikke 30 som tidligere krev.

Entreprenørens advokat svarer 22. januar 2015. Det opplyses at også entreprenøren er interessert i en minnelig løsning, men at han krever en annen fordelingsnøkkel for utestående beløp. Det uttrykkes håp om at et alternativt tilbud kan oversendes innen kort tid.

Videre bemerkes det at forbrukerne ikke hadde noen grunn til å forvente at entreprenøren skulle sende saken til Boligtvistnemnda. Det bekreftes imidlertid at det har vært diskutert, men at entreprenøren da stilte som betingelse at nemndas vedtak skulle være bindende for begge parter, noe som hevdes avslått av forbrukerne. Dersom forbrukerne nå bringer saken inn for nemnda, opplyses det at entreprenøren vil bringe den inn til «rettslig prøving» for å avbryte mulig foreldelse.

For å akseptere at forbrukerne bringer saken inn for Boligtvistnemnda kreves det at følgende først er skriftlig avtalt:

- a. Kjøperne erklærer at de ikke vil påberope foreldelse av fordringen så lenge saken er til behandling i Nemnda og 2 måneder deretter
- b. Partene inngår skriftlig avtale om at Nemndas avgjørelse legges til grunn for det endelige oppgjøret og beløpet på den deponerte kontoen, sammen med påløpte renter fordeles i henhold til dette
- c. Partene forplikter seg til å medvirke til frigivelse av kontoen

En elektro-ingeniør som arbeider i samme firma som en av forbrukerne skriver 14. april 2015 et notat vedørende det elektriske anlegget. Han anfører bl.a. at en ledning må graves ned, og at det må dokumenteres at jordingsanlegget er utført i hht gjeldende normer og forskrifter. Videre påpeker han at forbrukerne ikke skal betale for ekstrakostnadene som påløp ved at elektrostanderen NEK400:2006, som lå til grunn for kontrakten mellom partene, ble erstattet av NEK400:2010 som entreprenøren anføres å måtte benytte ved utførelsen.

Forbrukerne har kontaktet en byggmester og foretatt en befaring med han for å innhente et prisoverslag for det de mener utgjør mangler. Byggmesterens overslag (inkl mva) er datert 14. april 2015.

Forbrukerne fremmer 11. mars 2015 sak for Boligtvistnemnda ved innsendelse av klageskjemaet, men uten utfyllende dokumentasjon. De viser til at overtakelsen fant sted 14. mars 2012, og at foreldelse inntreffer innen kort tid. Et relativt omfattende prosess-skriv fremlegges 15. april. Forbrukerne redegjør for saken i hht overstående. I tillegg omtales en rekke andre anførte mangler. Det fremsettes krav om:

- dagmulkt kr 236 340
- kreditnota stor kr 10 841 (9 271 + 1 570) knyttet til el.punkter
- fratrekk baderomsleveranse kr 46 250
- prisavslag stort kr 2 000 for skader på listverk
- prisavslag kr 4 375 for mangler med inngangsdør
- prisavslag kr 2 000 for ikke utført omplassering sentralstøvsuger
- prisavslag kr 12 185 for ikke levert ny kjøkkenbenk underetg.
- prisavslag kr 10 000 til uavhengig befaring loft med takstmann er foretatt, og tilfredsstillende luke m.m. er etablert
- prisavslag kr 33 125 for mangler med gulvfliser gang hovedetg.
- prisavslag kr 1 700 for mangler med taknedløp
- prisavslag kr 12 500 for mangler med hjørnebeslag

- prisavslag kr 78 125 for utvendig innkassing av rør og kabler, bygging av mur og platting samt oppfylling og arrondering foran inngangsparti
- prisavslag kr 45 000 for bygging av utvendig trapp
- prisavslag kr 46 250 for pigging/utgraving bak garasje
- prisavslag kr 10 625 for utbedring av jordingskabel
- komplett FDV-dokumentasjon

De fleste beløpene er hentet fra overnevnte prisoverslag fra byggmester. Overnevnte beløper seg totalt til kr 551 316. Det kreves at nemnda skjønnsmessig skal fastsette beløpene, med dette som en øvre samlet grense. I tillegg kreves det at entreprenøren skal dekke deres saksomkostninger. Innholdet knyttet til de enkelte forholdene som nemnda skal behandle er stikkordsmessig inntatt i nedenstående tabell, og mer utdypende under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne oppgir i klagen at de holder tilbake kr 264 941.

Entreprenøren gir tilsvaer 30. mai 2015. Han anfører at det som inngår i det omtvistede tilbakeholdte beløpet kr 264 941 er detaljert redegjort for i brevet fra forbrukernes advokat 15. mars 2012. (Også gjentatt i forbrukernes brev til entreprenørens advokat 18. januar 2015. Dermed opplyser han at han for «enkelthets skyld» kun vil redegjøre nærmere for disse forholdene. Der er kravet om dagmulkt kun kr 118 170, dvs halvparten av det som kreves i klagen for nemnda. De andre fremsatte klagepunktene avvises som «ikke relevante» eller subsidiært som for sent fremsatt. Det kreves at forbrukerne betaler utestående med et fratrekk stort kr 20 000 som tilbys som kompensasjon for manglende utvendig trapp. Det kreves forsinkelsesrenter fra 14. mars 2012 til betaling skjer. Innholdet i tilsvaret er stikkordsmessig inntatt i nedenstående tabell, og mer utdypende under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne gir tilsvaer 14. august 2015 etter en mottatt anmodning fra nemndas sekretariatsleder om også å vurdere muligheten for å begrense antall tvistepunkter. De aksepterer:

- kompensasjon stor kr 20 000 for utvendig trapp

og frafaller:

- krav om kr 2 000 til utbedring av listverk
- krav om kr 2 000 for ikke utført omplassering sentralstøvsuger
- krav om kr 1 700 for mangler med taknedløp
- krav om kr 10 000 til uavhengig befaring av loft med takstmann er foretatt.

Vedrørende befaring loft opplyses imidlertid at det vil bli foretatt, og at eventuelle nye krav fremsettes hvis feil/mangler avdekkes.

Etter dette opplyses det økonomiske kravet å være redusert til totalt kr 490 616. Gjenstående forhold er dermed krav om:

1. dagmulkt kr 236 340
2. kreditnota stor kr 10 841 knyttet til el.punkter
3. fratrekk for baderomsleveranse kr 46 250
4. kr 4 375 for mangler med inngangsdør
5. kr 12 185 for ikke levert ny kjøkkenbenk underetg
6. kr 33 125 for mangler med gulvfliser gang hovedetg.
7. kr 12 500 for mangler med hjørnebeslag
8. kr 78 125 for rampe/platting og arrondering av hovedinngangsparti
9. kr 46 250 for pigging/utgraving bak garasje

- 10. kr 10 625 for forsvarlig nedgraving av jordingskabel
- 11. komplett FDV-dokumentasjon

Med tillegg kr 20 000 for utvendig trapp blir totalbeløpet kr 510 616.

Tidligere begrunnelser gjentas og utdypes. Innholdet i tilsvaret er stikkordsmessig inntatt i nedenstående tabell, og mer utdypende under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren gir tilsvaret 22. oktober 2015. Stikkord fra innholdet er inntatt i nedenstående tabell, og ytterligere under «Sakens rettslige sider». Entreprenøren avslutter sitt tilsvaret med å hevde at han har utført noen av de vesentligste punktene etter overtagelsen, og han påpeker at det var disse som var knyttet til de opprinnelige konkrete tilbakeholdte beløpene. Da forbrukerne fortsatt ikke ville frigjøre disse, opplyses det at «saken ble fastlåst», og at de resterende noterte manglene derfor ikke ble utbedret. Entreprenøren anfører at forbrukerne ikke viste vilje til å løse opp i den noe anstrengte situasjonen, og opplyser at det førte til at han «resignerte» fordi han anså det nytteløst å komme noen vei, uansett hva han gjorde. Dette hevdes «behørig dokumentert» i angjeldende tvistesak.

Forbrukerne gir tilsvaret 1. februar 2016. Innholdet er til for de konkrete tvistepunktene stikkordsmessig inntatt i nedenstående tabell, og ellers dekket under «Sakens rettslige sider». Forbrukerne anfører at flere av entreprenørens utsagn ikke er dokumentert. De hevder videre at de aldri ble forelagt det dokumentet som er benevnt «Protokoll oppstartmøte», datert 17. januar 2011. (Ikke signert av partene) Det anføres at dette «tar opp» flere punkter som hverken ble tatt opp eller lagt vekt på i møtet. Forbrukerne hevder at det kun var skjemaet datert 10. januar 2011 og fremlagte plantegninger med påførte endringer som ble gjennomgått. Det hevdes kun å foreligge 1 protokoll fra hele byggeperioden og tiden etter, selv om det hevdes at det flere ganger er etterlyst «referater, protokoller eller reviderte fremdriftsplaner». Forbrukerne anfører at dette er særlig uheldig for dem fordi de ikke er den profesjonelle part. Det vises også til en egen generell perm som er laget for å opplyse og veilede entreprenørens kunder. Heller ikke den opplyses mottatt.

Forbrukerne viser videre til entreprenørens plikt til å kontrollere deres ytelser, jfr kontraktens pkt 8.1. De hevder at entreprenøren flere ganger unnlot å melde ifra i tide om forhold han hadde eller burde ha oppdaget, og at det for dem førte til fordyrelser og forsinkelser som kunne vært unngått.

De fremlagte kravene om prisavslag opplyses basert på innhentede priser for utbedringer som gjenspeiler «vurderinger gjort av en annen aktør».

Forbrukerne opplyser at de i tillegg til de tvistepunktene som er medtatt i angjeldende sak for nemnda har tatt flere andre forhold opp med entreprenøren uten at han har respondert. På grunn av manglende tillit opplyser derfor at de ikke ønsker at entreprenøren eller hans underleverandører skal gis anledning til å utbedre manglene.

Forbrukerne understreker at tilbakeholdt beløp gjelder for de forhold det strides om, samt for de forhold som ble trukket fra klagesaken for nemnda i tilsvaret 14. august 2016. Årsaken til at sistnevnte del ikke er utbetalt, opplyses å være at beløpene vil bli trukket inn igjen dersom nemnda velger ikke å behandle klagen.

Innledning pkt 7: Ikke inkludert	Sanitærutstyr i bad loftsetg, maling og parkettlegging i loftsetg., samt interiør for hele huset (kjøkken, bad og garderobe)
4:1 Utstyr – bad/wc	1 stk. 1,2 m baderomsinnredning med servantplate type Sigdal eller Norema» er uttrekt.
4:2 Separat wc	Leveransen omfatter kun røropplegg for håndvask og klosett. (Gjelder hus med klosett på baderom)
5:5 Antall el.punkter	For boenheter med areal over 250 m ² BRA leveres det 100 punkter
7:3 Ikke med i leveransen	Utvendige trapper, flere enn 1 stk. brann-/rømningsstiger, terrasser og ramper

I kontrakten opplyses det at «Reviderte tegninger ettersendes». De som er fremlagt og signert av partene er datert 16. februar 2010. De viser en bolig med underetasje, et hovedplan i 1. etasje og et loftsplan. Oppgitt bruksareal (BRA) summerer seg til 260,6 m².

I e-post til forbrukerne 26. april 2010 vedlegger entreprenøren sitt utkast til det han betegner som en utomhusplan. Han ber forbrukerne «se på den» og gi en snarlig tilbakemelding. (Utkastet er fremlagt av forbrukerne som bilag til tilsvaer 14. august 2015. De har på tegningen skrevet «situasjonsplan»)

En «Utomhusplan» er datert 24. mai 2010. Den er utarbeidet av, og signert med initialer til en av en av forbrukerne. Planen viser bl.a. en inntegnet utvendig trapp langs en «eksisterende garasje».

Entreprenøren søker kommunen om rammetillatelse 29. juni 2010. I et følgebrev opplyser han bl.a. at:

Den prosjekterte høydeplasseringen på 28,1 m.o.h. for hovedetg. Er viktig for å ivareta livsløpsstandard på adkomst til hovedetg. I tillegg ligger huset nå godt i terrenget.

Kommunen gir rammetillatelse 6. oktober 2010. Under et pkt om «Vurderinger» skriver de:

Etter kommunens vurdering har boligen akseptabel utforming og tilfredsstillende rimelig krav til skjønnhetshensyn. Utnyttelsen blir på 27,2 % BYA. Møne- og gesimshøyde er iht. bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Boligens avstand til midten avveien blir 9,4 m hvilket er akseptabelt. Boligen som rives lå ca 3 m nærmere veien.
Planløsningen er grei. Plassering på tomte er god og gir funksjonelle uteområder. Da eiendommen er forutsatt oppfylt mot naboene i syd og vest, må håndtering av overvann på eiendommen ivaretas slik at vannet ikke ledes inn på nabogrunn. Kommunen presiserer av boligen godkjennes som enebolig (generasjonsbolig). Boligen er ikke å anse som bolig med 2 boenheter

Under «Informasjon» opplyses det bl.a. at:

Ansvarlig søker plikter å gjøre seg kjent med vedtaket samt vedlegget «KRAV/INFORMASJON», samt sørge for at alle andre med ansvar i saken også gjør dette

Overnevnte vedlegg «KRAV/INFORMASJON» er ikke fremlagt for nemnda.

Entreprenøren har 10. januar 2011 utarbeidet et skjematisk «romskjema» som forberedelse til et planlagt oppstartmøte. I tilsvaer 26. februar 2016 opplyser han at han der har påført det som har vært diskutert med forbrukerne vedrørende elektro- og sanitærinstallasjoner. Han påpeker imidlertid at det på dette tidspunktet ikke var avtalt eller bestilt hva som eventuelt skulle leveres ut over kontrakt. I skjemaet oppgis det at det i begge bad skal være veggmonterte klosetter, dusjkabinett og standard badekar, dette til tross for at det i beskrivelsen pkt 4 kun

Pkt.nr.	Fra forbrukernes klage 11.03.15	Fra entreprenørens tilsva 30.05.15 og 22.10.15	Fra forbrukernes tilsva 14.08.15 og 01.02.16
1	Hevder overtakelse skulle skjedd 13.01.12 i hht kontrakt og fremdriftsplan. Ble 14.03.12. Erkjenner at entreprenøren krevde fristforlengelse for anført forsinket kjøkkenmontasje, forsinket avgjørelse om valg av fliser, og forsinket montering av boblebadkar og klosett, men bestrider hans grunnlag og rett. Hevder entreprenøren ikke overholdt sin veiledningsplikt da kjøkkeninnredningene ble trukket ut, og heller ikke i forbindelse med forsinkelse som oppstod vedrørende rørlegger og elektriker i tilknytning til montering boblebadkar. Krever dagmulkt stor kr 236 340.	Viser til at kravet var 118 170 i brev fra forbr. adv. 15.03.12. Forholder seg til det. Avtalt at forbr. selv skulle stå for innredning til og av kjøkken, bad og garderobe etter overtakelsen. Dermed ikke i fremdriftsplan. Hevder gitt beskjed allerede i oppstartmøte om at manglende beslutninger ville medføre tillegg i tid. For sent levert kjøkken. For sene beslutninger vedr. fliser, boblebad etc. Hevder boligen kunne vært overlev. innen avtalt frist, og at det egentlig var unødv. å kreve fristforlengelse 15.12.11, 26.01.12, 31.01.12. Valgte å kreve fordi forbr. fikk anledning til egeninnsats før overlevering slik at de kunne flytte inn på dette tidspkt. Bestrider at ikke info.plikt. er overholdt. Anfører at forbr. har høy utd. innen bygg og anlegg og burde forstått konsekvensene for søknad om brukstillatelse da innredning til kjøkken, bad og garderobe ble trukket ut for utførelse etter overlevering	Anføres urimelig og urettmessig å trekke inn deres utdanning. Den hevdes dessuten ikke å være fagmessig relevant. Krever samme behandling som andre som bygger for første gang. Hadde ikke forkunnskap om husbygging og hevder derfor bestilt «nøkkelferdig hus» med entr. som ansv. prosj.leder og ansv. søker. Hevder forholdt seg til oppgitte frister der slike var gitt, og viser til etterlyste der ikke oppgitt frist. Anfører at entr. ikke uten videre bare kunne «anta» hva de burde/måtte forstå. Hevdes forutsatt at entr. skulle levere nøkkelferdig hus med midl. brukstillatelse/f.attest. Bestrider at beslutninger ble tatt for sent, og at det forsinket prosessen. Bestrider også ansvar for forsinkelse pga sen kjøkkenmontasje. Viser videre til e-poster 24. og 26. okt. 2011 samt 15.11.11 som anføres å vise at de ikke forsinket prosessen vedr. valg av fliser. Forbrukerne hevder de overholdt sin frist.
2	Hevder ubestridt mottatt krav i slutfaktura om å betale for 15 ekstra el.pkt kr 9 271 + for 2 stk ekstra panelovner kr 1 570 = sum kr 10 841. De ekstra el.pkt skyldes tilleggskrav i NEK:2010 innført 01.07.10. Burde vært varslet om tilleggskravene før oppstart. Vil ikke betale. Ikke bestilt ekstra panelovner.	Viser til at tilbudet 02.02.10 er basert på 2007 versjonen av TEK97. Kontrakt i 2010. Antall el.pkt. oppgitt til 100 i beskr. pkt 5:5. Hevder skulle vært redusert til 85 etter at loft ble trukket ut. Erkjenner at selger likevel bekreftet 100. Hevder forbr. bestilte ekstra pkt som de nektet å betale elektriker for. Disse ble dermed fakturert entr. og viderefakturert. Bestrider at NEK:2010 kan legges til grunn.	Anfører at de ikke skal betale for tillegg som skyldes endringer i myndighetskrav etter avtaleinngåelsen. Påpeker også at det ikke ble fremlagt noen rettidig endringsmelding
3	Hevder uklart hva entr. skulle levere av sanitærinstallasjoner. Erkjenner at std. lev.beskr. ikke har med , men påpeker at skjema fremlagt på oppstartmøte har det med. Opplyser at dusjkabinett ble byttet ut med dusjgarnityr på oppstartmøtet. Trodde da at dusjvegger fulgte med. Påpeker at det som ikke er inkludert er merket «Inngår ikke». Hevder skjemaet gjenspeiler det som var tilbudt ved å vise til at det oppgis at det skal leveres 300 liters bereder, mens lev.beskr. angir 200 liter. Lev.beskr. angir 1 stk badekar, mens skjemaet har med 2. Anfører at badekarene ble trukket ut uten at pris ble redusert. Vegghengte klosett angitt i skjema, mens gulvmonterte i beskr. Dessuten vegghengt i u.etg. bekreftet på oppstartmøte, i hht notering på tegning. Hevder uklarheter skal gå i favør av	Hevdes å fremgå av leveransebeskrivelsen og tilbudet fra 2. februar 2010, samt tegningene, hva som er medregnet. Hevder forbrukernes grunnlag for å kreve kr 46 250, basert på oppgitte priser i en liste fra rørlegger, ikke er relevant.	Ikke kommentert 14.08.15 men opprettholder kravet. I tilsva 01.02.16 hevdes uttrekksbeløpet kr 46 250 å være det «riktige» siden det er basert på priser oppgitt av baderomsleverandøren

	forbruker. Krever fratrekk kr 46 250.		
4	Dårlig montert inngangsdør. Trolig ikke tatt høyde for antatt setning over tid. Karm/beslag må justeres. Beslag mangler. Utbedringskostnad kr 4 373.	Kommentert tilsva 22.10.15. Hevdes normalt at bevegelige elementer setter seg i løpet av de første årene. Hevdes alltid opplyst ved overtakelsen. Normalt å justere ved ett-årsbefaring. Bestrider manglende beslag over dør. Bruker aldri beslag når dør er nær 2,5 meter inntrukket under tak. Mulig dør ikke ble justert etter ett-årsbefaring. Hevdes i så fall nektet utførelse av forbr. fordi de ville at annet skulle ordnes først.	Hevdes tatt opp og avtalt på overtakelsesbefaringen. Dermed reklamert rettidig. I tilsva 01.02.16 hevdes døra fortsatt ikke justert. Hevder manglende beslag notert ved overtakelsen.(Står der: «Mangler beslag på hoveddør = i bunn (?) / terskel». Kan fremlegge foto hvis ønskes. Bestrider nektet justering.
5	Hevder avtale om at entr. skulle erstatte eksisterende kjøkkenbenk (benkeplate) i underetg., tilpasset skjev vegg. Totalkostnad kr 12 185	Bekrefter lovet å betale for ny benkeplate for å rette opp i skjevheten, samt å lage en bedre løsning ved å formskjære benkeplaten etter vinduer. Forutsatte at forbrukernes leverandør av kjøkken leverte ny plate og utførte monteringen for hans regning. Det ville de ikke. Entr. hevder han da tilbød seg å utføre dette. Ba om å få oppgitt type plate. Hevder forbr. forlangte annen mer kostbar type enn oppr. bl.a. med underlimt vask. Entr. vil ikke ta sjansen på å bearbeide/tilpasse ny kostbar plate. Hevder kost var ca kr 500,- pr lm for ny oppr. plate, samt maks et par timers arbeid. Uforstående til kr 12.185.	Hevdes tatt opp og avtalt på overtakelsesbefaringen. Dermed reklamert rettidig. I tilsva 01.02.16 hevder forbrukerne at de aldri har hatt kjennskap til entr. dialog med deres kjøkkenleverandør om kompleksitet vedr. tilpasning av ny ønsket plate. Hevder at det var avtalt at de selv skulle bekoste «underliming av vaskekum.
6	Viser til reklamasjon på gulvfliser gang i mai 2012. Entr. ikke fulgt opp. Har selv rådført flislegger og innhentet anbefalinger. Flislegger forsøkt syrevasking. Ikke hjulpet. Flisene fremstår som «skitne». Utbedringskostnad innhentet til kr 33 125.	Kommentert tilsva 22.10.15. Hevdes først reklamert flere uker etter overtakelse. Opplyser reklamert videre til underlev. som hevder arb. tilfredsstillende utført. Opplyser tatt ny kontakt med ansvarlig som opplyste at de har stoffer som tar <u>eventuelle flekker</u> av hevdet type. Villige til å "rense gulvet på nytt". Stiller seg totalt uforstående til en utbedr.kostn. på kr 33.125. Anføres å være langt høyere enn flisenes samlede kostnad da de ble lagt.	Viser til fremsatt reklamasjon. 11.04.12. Dermed reklamert rettidig. Krav opprettholdes. I tilsva 01.02.16 oppgis innhentet utbedringskostnad å være basert på fjerning av alle fliser og flisrester, samt legging av nye fliser.
7	Hevder påpekt på garantibefaring at hjørnebeslag ikke var tilstrekkelig festet til underlaget. Ikke tatt tilstrekkelig hensyn til treverkets uttørking. Synlige skader. Reklamasjon erkjennes avvist av entr. Skadene forverret seg. Ikke innhentet utbedringskostnad. Antar kr 12 500.	Kommentert i tilsva 22. 10.15. Erkjennes påpekt ved ett-årsbefaring. Erkjenner at beslag løsnet, men ikke pga utilstrekkelig festing. Hevdet årsak var/er påregnelig krymp/uttørking i materialene. Mest markant på vegg med stender 148mm eller 198mm. Hevder uttrykt vilje til utbedring med flekksparkling og maling, men ikke maling av alle veggflater. Opplyste at det ville bli glansforskjeller i malingen, men med trolig utligning over tid. Ble ikke akseptert av forbr. Derfor intet gjort	Ikke kommentert i tilsva 14.08.15 men opprettholder kravet. I tilsva 01.02.16 erkjennes entreprenørens tilbud om utbedring, men det hevdes tilbudet straks ble trukket, og at han da ikke var villig til noen form for retting ved ett-årsbefaringen 21.08.13. Hevdes fortsatt at det ikke er feste for beslaget. Sparkling og overmaling anses ikke godt nok..
8	Anfører avtalt livsløpsstandard med trinnfri adkomst hovedetg. Umulig å få det til uten å bygge platting samt mur å fylle inntil pga trekledning montert langt ned på gr.mur. Erkjenner at platting, i hht	Forbr. bygget inngangsplatået selv, men ikke slik tegn. viser. Kan ikke fylles stedlige masser inntil, og dermed ikke subbus i hht kontrakt. Viser til forbehold om kommunal godkjenning av husplassering som	Anfører at husplasseringen ble godkjent av kommunen. Påpeker at de først fikk beskjed om at platting måtte bygges 15.12.11. Hevder utomhusplanen er en del av kontrakten fordi entr. hadde

	lev.beskr. pkt 7:3 ikke er inkl i entr. leveranse. Entr. ga ikke beskjed om nødvendigheten av platting for å kunne søke om brukstil/ferdigattest før 15.12.11. Hevdes for sent. Midlertidig platting bygget. Krever kr 78 125 til etablering permanent løsning i hht innhentet tilbud byggmester.	betingelse for tilretteleggelse for livsløpsstd. Hevder utomhusplanen, utarb. av forbr. ikke gjør det mulig å etablere livsløpsstd. uten iverksettelse av ekstra tiltak. Ikke medregnet i kontrakt. Hevder fremsatt flere forslag til løsninger som er avslått av forbrukerne. Ett forslag var å støpe forstøtningsmur rundt, samt å anlegge rampe av tre ned til terreng.	ansv. for «nødvendig dokumenter» til byggesøknaden og kommunen krevde utomhusplan. Det anføres å være entreprenørens ansvar å påse at planen følges, og evt. varsle hvis det ikke lar seg gjøre, samt foreslå alternative løsninger.
9	Hevder utomhusplanen viser at arealet bak garasjen skal planeres. Ikke planert. Ferdigattest 28.02.12, men entr. ikke informert kommunen om at godkj.plan ikke er fulgt. Krever kr 46 250 i hht innhentet kostnad fra byggmester. Beskriver pigging (av fjell) og rensk.	Anfører at utomhusplanen datert 24.05.10 ikke er del av kontrakt. Utarb. av forbr. Planen erkjennes nødv. for byggetillatelse pga vanskelig/bratt/trang tomt. Planlagte endelige terrenglinjer på fasadetegn. Kun planering stedlige masser i kontrakt. Anfører tatt forbehold i tilbudet. Graveentr. vil ikke ta ansvar for mer pigging/rensk. Hevder fundament er gammelt og garasje bare delvis står på fjell.	Hevder at garasjen er fullstendig fundamentert på fjell, og at det derfor er entr. som må dokumentere at pigging/rensk ned til kontraktsmessig nivå er uforsvarlig. Viser til uttalelse fra fagkyndig og byggmester om forsvarlighet.
10	Jordingskabel ikke forsvarlig nedgravd. Kan ikke utføre arbeidet selv. Krever kr 10 625 i hht innhentet tilbud byggmester.	Kommentert i tilsv. 22.10.15. Hevdes ikke hørt om forholdet tidligere. Forbr. hadde selv, men sin graveentr., ansvaret for å grave inn vannledningen. Kabelen forutsatt i samme grøft. Vannledningen gravd inn på meget sent tidspunkt. Kabelen da allerede lagt på bakken.	Ikke kommentert i tilsv. 14.08.15 men opprettholder kravet. I tilsv. 01.02.16 vises til foto av åpen kabel. Forbr. hevder entr. ansvar å dekke til uavh. av deres ferdigstillelse av uteområder og matjord. Hevdes påpekt ved befaring 21.08.13
11	Hevder at de ikke har fått tilstrekkelig FDV-dokumentasjon	Kommentert i tilsv. 22.10.15. Opplyser FDV- dok. i ringperm med innhold utarbeidet av Boligprod. Forening Erkjenner permen ikke levert pga uenigheter. Har selv tilføyd relevant dok. for overflater og annet. Forbr. selv rekvirert og betalt maler direkte for oppgradering malingskvalitet og farger. Må da selv sette dok. om dette inn i permen. Samme gjelder for alt de selv har anskaffet, inkl vedr. utv. overf.behand. Bruksanv. og FDV for vent.anlegg levert i egen plastlomme på underside aggregat som hevdes anvist på overtagelsen. FDV for el-anlegget, og samsvarserklæring erkjennes etterlyst ved overtagelsen, men hevdes erkjent mottatt. Resterende dok. i foreløpig ikke levert ringperm.	Viser til tatt opp på overtakelsesbefaringen. Dermed reklamert rettidig. I tilsv. 01.02.16 bekreftes oppgradert malingskvalitet enkelte rom, men ikke generelt. Mestdelen std. maling, levert av entr. Ikke mottatt FDV dor dette. Bekrefter mottatt bruksanv. Vent. Anlegg, men krever tegninger av opplegg, også for elektriker. Viktig for/hvis sannsynlig fremtidig om-/påbygging, bl.a. pga uinnredet loft. Vet dokumentasjonen finnes. Så den på byggeplass. Vil også ha energi-/varmetapsberegningene siden dette må være utarbeidet.

Nemndas sekretariatsleder anmoder forbrukerne om å gi mer detaljert redegjørelse for hva som skjedde vedrørende bestilling og levering av sanitærutstyr, samt grunnlaget for kravet om fratrekk for 2 vegghengte klosetter, 2 badekar og 2 dusjkabinett.

Forbrukerne svarer 23. februar 2016. Innholdet ber inntatt nedenfor i pkt 2.4.1 under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne opplyser i e-post 24. februar 2016 at de har vært i kontakt med rørleggeren.

De vedlegger en oversikt fra han som opplyses å ha ligget til grunn for det de betalte han direkte. Det som betegnes som «tilleggsutstyr» er 2 stk glassvegger, 2 stk servantbatteri, 1 stk dusjgarnityr, 2 stk kjøkkenkran, 1 dusjkabinett og 1 hånddusjholder. Pris for dette oppgis til kr 34 800. Det som opplyses bestilt og avtalt direkte med forbrukerne utgjør kr 9 550 og gjelder 1 stk vegghengt klosett, 1 sluk, 1 frostfri utekran og 4 ventiler. Samlet tillegg er dermed kr 44 350. Arbeidet opplyses fakturert forbrukerne med kr 600 pr time ekskl mva.

Til uttrekk opplyses 2 stk dusjgarnityr og 2 stk kjøkkenbatteri, til sammen kr 4 316. Dermed opplyses «beløp som skal betales» å være kr 40 000.

Også entreprenøren tar kontakt med rørleggeren, og rørleggeren skriver i brev 26. februar 2016 at han ikke på noen «måte ønsker å blandes inn i saken». Han understreker at hans fakturaer for lengst er oppgjort og anses godkjent, både av forbrukerne og entreprenøren. Det opplyses at «kontraktleveranse i henhold til tegning og beskrivelse» ble fakturert entreprenøren, mens «prisdifferanse mellom tilbudt utstyr og utstyr bestilt av sluttbruker er fakturert til sluttbruker» i hht det som ikke var med av bestilte tilleggsarbeider/varer fra entreprenøren. Rørleggeren opplyser at bygnings- og elektroarbeid i forbindelse med bytte til vegghengt klosett, samt boblebadekar ikke er medtatt i hans leveranse.

Entreprenøren gir tilsvaer 26. februar 2016. Han opplyser at det aldri ble skrevet noen ferdig utfylt protokoll fra oppstartmøtet 17. januar 2011 fordi forbrukerne ikke var i stand til å ta de endelige beslutningene som trengtes for å kunne sette huset i bestilling/produksjon. Det romskjemaet som forbrukerne har fremlagt, datert 10. januar 2011, opplyses å være laget som en «huskeliste» og en «oppsummering» av de endringene som forbrukerne på forhånd hadde ytret ønske om etter at kontrakten var signert, slik at man skulle få gjort alle relevante avklaringer før materialbestillinger og selve byggingen skulle iverksettes. Etter at dokumentet (normalt) blir ferdig utfylt opplyses det å bli benyttet som grunnlag for utarbeidelse av en «endringsbekreftelse/tilleggsavtale» for eventuelle endringer. Entreprenøren viser til sin e-post til forbrukerne 24. januar 2011, dvs 1 uke etter oppstartmøtet, der han etterlyser svar på hva de ønsker knyttet til konkrete spørsmål. Om endringer av tegning, sprosseinndeling på vinduer, farge på takstein, farge på beslag, type innvendige dører, type ytterdør, type parkett etc. Manglende beslutninger antas å skyldes problemet med finansiering. Entreprenøren understreker at overnevnte dokument ikke er signert av partene, og at det ikke er en del av kontrakten. Han anfører at forbrukerne beslutningsvegring resulterte i en «svært rotete byggesak» og at det preget hele byggeprosessen og resulterte i hans gjentatte meldinger om fristforlengelse.

Det opplyses at utbedringer etter ett-årsbefaringen ble stanset fordi det var vanskelig å komme til enighet med forbrukerne om hva som skulle gjøres og hvordan. Spesielt vises det til forbrukernes e-post fra 27. oktober 2013. Den tolker han dit hen at forbrukerne nektet han å utføre «noe som helst før retten har sagt sitt». Ut over overstående kommenteres de enkelte konkrete punktene i forbrukernes tilsvaer fra 1. februar 2016. Innholdet er dekket under de konkrete punktene nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Nemndas sekretariat stiller følgende spørsmål til entreprenøren i e-post 2. mars 2016:

I hht beskrivelsen skulle du levere 1 stk badekar i badet i hovedetasjen. Dette ble imidlertid ikke levert da forbrukerne valgte å kjøpe inn 2 stk selv, utenom deg og utenom rørleggeren. Det fremgår ikke noe sted at forbrukerne fikk et fratrekk for 1 stk badekar. Fikk de det – og i så fall hvordan? Ser ikke noe om dette i rørleggerens redegjørelse.

I din økonomiske sluttoppstilling har du tatt deg betalt kr 11 250 for «2 stk vegghengte toaletter, innbygning». Mener du med dette at det kun er arbeidet med innbygningen som det tas betalt for?

Entreprenørens svar samme dag er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider» pkt 2.4.1.

Forbrukerne gir tilsvarende 4. mars 2016. Innholdet er i hovedsak dekket nedenfor under tilhørende punkter under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Partene inngår 2. februar 2010 «Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus». Forbrukerne kjøper en enebolig på 3 plan med totalt oppgitt bruksareal (BRA) på 260,6 m². Plantegningene viser bl.a. at det er «kjøkken/stue» både på hovedplanet og i underetasjen, og bad samt soverom på alle plan. I kontrakten opplyses det imidlertid at «Reviderte tegninger ettersendes». Vederlaget avtales i pkt 5.1 til kr 3 954 135. I beløpet inngår diverse tilbud for spesifiserte leveranser med oppgitte delbeløp, nedfelt i eget vedlegg datert samme dag. Der er det bl.a. presisert at tilbudet er basert på entreprenørens standard leveringsbeskrivelse, men at følgende er trukket ut:

- Sanitærutstyr i bad på loftetg.
- Kjøkken, baderomsinteriør og garderober

I en post om «Grunnarbeider» opplyses det bl.a.:

Grovarrondering (maskinplanering) med stedlige masser rundt hus etter grunnarbeider. Det arronderes for adkomst til hovedetg. slik at livsløpsstandard kan oppnås, forutsatt at kommunal byggetillatelse godkjenner husplassering som gir mulighet for det.

Det grovarronderes slik at det blir et platå syd for garasje som uteområde

Adkomst til huset ved inngangen belegges med subbus

I kontraktens pkt 7.2 fremgår det at forbrukerne selv skal stå for «Riving av bestående hus», og «Overflatebehandling i loftetg.». Til dette avsettes henholdsvis 14 og 21 kalenderdager.

I pkt 8.2 avtales entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtakelse til totalt 305 kalenderdager. I disse inngår forbrukernes 35 dager til egeninnsats i form av 14 kalenderdager til riving av «bestående hus» og 21 kalenderdager til «overflatebehandling i loftsetasje». Tiden avtales å starte når entreprenøren har fått beskjed om at det er gitt byggetillatelse, og forbrukerne har stilt sikkerhet (økonomisk) for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kontrakten. Sikkerheten skal stilles senest 4 uker før avtalt byggestart.

En «Leveransebeskrivelse» datert og signert av partene 1. februar 2010 er vedlegg til kontrakten. Enkelte punkter fra denne:

4:1 Utstyr – bad/wc	1 stk. 1,2 m baderomsinnredning med servantplate type Sigdal eller Norema er uttrekt.
4:2 Separat wc	Leveransen omfatter kun røropplegg for håndvask og klosett. (Gjelder hus med klosett på baderom)
5:5 Antall el.punkter	For boenheter med areal over 250 m ² BRA leveres det 100 punkter
7:3 Ikke med i leveransen	Utvendige trapper, flere enn 1 stk. brann-/rømningsstiger, terrasser og ramper

I e-post til forbrukerne 26. april 2010 vedlegger entreprenøren sitt utkast til det han betegner som en utomhusplan. Tegningen viser bl.a. en utvendig trapp mellom en frittstående garasje og boligen.

En tegning benevnt «Utomhusplan» er datert 24. mai 2010. Den er utarbeidet av, og signert med initialer til en av forbrukerne. I tilsvaret 14. august 2015 opplyser de at den av dem er ingeniør med yrkeserfaring fra oljebransjen innenfor marine-/offshorekonstruksjoner, mens den andre er nyutdannet ingeniør med betongkonstruksjoner som fagområde. På fremlagte e-poster fremstår tittelen «Ingeniør bygg- og anleggsteknikk», og at vedkommende arbeider i et større konsulentfirma. Utomhusplanen viser samme utvendig trapp som omtalt ovenfor, inntegnet langs med garasjen.

Entreprenøren søker kommunen om rammetillatelse 29. juni 2010. I et følgebrev opplyser han bl.a. at:

Den prosjekterte høydeplasseringen på 28,1 m.o.h. for hovedetg. Er viktig for å ivareta livsløpsstandard på adkomst til hovedetg. I tillegg ligger huset nå godt i terrenget.

Kommunen gir rammetillatelse 6. oktober 2010. Under et pkt om «Vurderinger» skriver de:

Etter kommunens vurdering har boligen akseptabel utforming og tilfredsstillende rimelig krav til skjønnhetshensyn. Utnyttelsen blir på 27,2 % BYA. Møne- og gesimshøyde er iht. bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Boligens avstand til midten avveien blir 9,4 m hvilket er akseptabelt. Boligen som rives lå ca 3 m nærmere veien.

Planløsningen er grei. Plassering på tomte er god og gir funksjonelle uteområder. Da eiendommen er forutsatt oppfylt mot naboene i syd og vest, må håndtering av overvann på eiendommen ivaretas slik at vannet ikke ledes inn på nabogrunn. Kommunen presiserer av boligen godkjennes som enebolig (generasjonsbolig). Boligen er ikke å anse som bolig med 2 boenheter

Under «Informasjon» opplyses det bl.a. at:

Ansvarlig søker plikter å gjøre seg kjent med vedtaket samt vedlegget «KRAV/INFORMASJON», samt sørge for at alle andre med ansvar i saken også gjør dette

Overnevnte vedlegg «KRAV/INFORMASJON» er ikke fremlagt for nemnda.

Entreprenøren opplyser i tilsvaret 26. februar 2016 at et romskjemaet som forbrukerne har fremlagt, datert 10. januar 2011, ble laget som en «huskeliste» og en «oppsummering» av de endringene som forbrukerne på forhånd hadde ytret ønske om etter at kontrakten var signert, men at det ikke inngår i kontakten, og heller ikke er signert av partene.

Partene avholder oppstartmøte 17. januar 2011. Der gjennomgås bl.a. kontrakt, plantegninger og overnevnte romskjema, og man blir enige om diverse endringer som skal foretas. Entreprenøren påfører kommentarer om dette på plantegningen av hovedetasjen og underetasjen.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 24. januar der han lister opp det han mener partene diskuterte og ble enige om av endringer i overnevnte møte. I tillegg stilles enkelte spørsmål. Han opplyser samtidig at han ikke vil gjøre ferdig referatet før forbrukerne har gitt tilbakemelding. Han ber dem bekrefte endringene før han foretar oppdatering av tegningene.

Under «Sanitærutstyr» opplyses det at forbrukerne kan se dette hos en navngitt grossist, og:

Endre fra 2 stk. dusjkabinett til 2 stk. dusjgarnityr

I et notat benevnt «Protokoll oppstartsmøte» opplyses på side 1 hvilke «juridiske dokumenter» som gjelder, samt hvilke firma som skal ha ansvar for hva under den videre prosessen. Protokollens side 2 og 3 med detaljinformasjon om hva som konkret skal leveres hvor, er imidlertid ikke utfyllt, og protokollen er ikke signert.

Partene inngår 21. februar 2011 en «Tilleggsavtale» som bl.a. viser at forbrukerne trekker ut «innredning av loftsetg. og trapp til loftsetg.». Fratrekkspris for oppgitte endringer er kr 234 520 inkl mva.

I løpet av byggeperioden oppstår det tvist om relativt mange forhold, så som fremdrift og frist for overlevering, tillegg- og fratrekkspriser ved endringer, anførte forsinkelser og ansvar for disse etc.

Entreprenøren sender en økonomisk sluttoppstilling i e-post til forbrukerne 13. mars 2012, dagens før avtalt overlevering. Den viser at rest å fakturere er kr 463 138 inkl mva. Faktura opplyses å ville bli sendt dagen etter. Entreprenøren opplyser i tillegg at han ved overtakelsen vil akseptere at det deponeres beløp for følgende:

12. Trinn i terreng medregnet i kontrakt, ikke ennå levert	kr 11 500
13. Diverse puss av utvendig betongfundament/sokkel	kr 5 000
14. Oppfylling av terreng inntil inngangsplatå	kr 10 000
15. Bytte av benkeplate på kjøkken i kjeller	<u>kr 5 000</u>
Sum:	kr 31 250

Det avholdes overtakelsesforretning 14. mars 2012. Det fremgår at forbrukerne stilte med advokat og en fagkyndig. Feil og mangler nedfelles i et eget håndskrevet dokument. I protokollen, signert av begge parter, opplyses det at slutfakturaen lyder kr 463 138, og at beløpet skal betales senest samme dag. Omtvistet beløp skal deponeres i hht buofl § 49, men beløpet er ikke oppgitt.

Forbrukernes advokat skriver imidlertid til entreprenøren dagen etter. Han viser følgende regnestykke:

Sluttoppgjør fra «entreprenøren»	kr 463 183
Dagbøter, 30 dager:	kr 118 170
Brannmur/feilplassert vegg:	kr 5 000
Baderomsinventar beregnet i hht standard	
leveransbeskrivelse fra «rørleggeren»:	kr 46 250
El.punkter:	kr 9 271
Utomhus, alle forbehold:	<u>kr 86 250</u>
Sum omtvistet beløp, jfr § 49	kr 264 941
Overføres til «entreprenøren»:	kr 198 197 (Blir egentlig 198 242)

Forbrukerne har her «nøyd seg» med å kreve dagmulkt for den anførte halve forsinkelsestiden på 60 dager. .

Partene kommer ikke til enighet, og forbrukerne fremmer sak for Boligtvistnemnda 13. mars 2015 med krav om kr 257 885 til retting av anførte mangler av andre enn entreprenøren, prisavslag kr 57 091 og dagmulkt stor kr 236 340, dvs til sammen kr 551 316. I tillegg kreves

forsinkelsesrenter fra forfall til betaling skjer, samt at entreprenøren skal betale saksomkostningene. Tilbakeholdt beløp opplyses å være kr 264 941.

I løpet av prosessen med tilsvar foretar forbrukerne en viss reduksjon av sine krav, der totalbeløpet reduseres til kr 510 616. Inkludert i dette er kr 20 000 som er et akseptert fratrekk knyttet til overnevnte utvendige trapp. Det resterende kravet om fratrekk fordeler seg som følger:

1. Dagmulkt	kr 236 340
2. Kreditnota stor knyttet til el.punkter	kr 10 841
3. Baderomsleveranse	kr 46 250
4. Mangler med inngangsdør	kr 4 375
5. Ikke levert ny kjøkkenbenk underetg	kr 12 185
6. Mangler med gulvfliser gang hovedetasje	kr 33 125
7. Mangler med hjørnebeslag	kr 12 500
8. Rampe/platting og arrondering av hovedinngangsparti	kr 78 125
9. Pigging/utgraving bak garasje	kr 46 250
10. Forsvarlig nedgraving av jordingskabel	kr 10 625

I tillegg til overstående 10 tvistepunkter krever forbrukerne at entreprenøren skal levere dem komplett FDV-dokumentasjon.

Begge parter krever forsinkelsesrenter.

2.2 Dagmulkt

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukerne hevder at boligen i hht kontrakt og fremlagt fremdriftsplan skulle vært klar for overtakelse 13. januar 2012, mens overtakelsesforretningen først ble avholdt 14. mars slik at forsinkelsen ble 60 kalenderdager. Dermed kreves dagmulkt stor kr 236 340.

Ett av forholdene som forsinket overleveringen anføres av entreprenøren å være knyttet til montering av kjøkkeninnredninger. Forbrukerne erkjenner at de valgte ikke å kjøpe de 2 innredningene av entreprenøren. De anfører imidlertid at han da ikke informerte dem om følgene av dette og hvilke konsekvenser det kunne få for tidspunktet for å søke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. (Innredningene må være på plass, og vann og strøm tilkoblet før det kan søkes) De hevder også at de ikke fikk oppgitt noen konkret frist for når innredningene måtte være på plass, selv om det anføres at entreprenøren hadde flere anledninger til å tydeliggjøre dette underveis i prosjektet. Dersom leveranse og montering av kjøkkeninnredninger var kritisk for husets ferdigstilling anføres det at entreprenøren burde ha gitt dem en slik frist, slik at manglende montering ikke skulle forsinke den øvrige byggeprosessen og avtalt overleveringstidspunkt.

Forbrukerne hevder videre at de først 2. november 2011 ble informert om at kjøkkeninnredningene kunne leveres og monteres etter at huset var overlevert, men at de på det tidspunktet ikke kjente til hva som krevdes for å kunne søke kommunen om midlertidig brukstillatelse. (Entreprenøren informerte forbrukerne om at de kunne få montere innredningene i den tiden han opprinnelig hadde avsatt til deres overflatebehandling i loftsetasjen) De opplyser at de derfor valgte å utsette monteringen, men at entreprenøren 15. desember varslet dem om at kjøkkeninnredningene likevel måtte monteres før overlevering, helst med oppstart 21. desember. Det anføres imidlertid at entreprenøren, kort tid etterpå, likevel opplyste at han ikke kunne gi dem tilgang til bygget i romjula (av sikkerhetsmessige hensyn), og at han samtidig krevde fristforlengelse. Forbrukerne hevder at det uansett er tvilsomt om en tidligere levering av kjøkkeninnredningene (21. desember)

kunne gjort at disse ble montert tidsnok til at overleveringen av boligen kunne skjedd til anført avtalt tid.

Et annet forhold som forsinket ferdigstillelsen hevdes av entreprenøren å være knyttet til fliser og flisarbeid. Forbrukerne viser imidlertid til at flisarbeidene inngikk i det entreprenøren skulle levere. De anfører at de flere ganger var i kontakt med flislegger og flisleverandør vedrørende valg av fliser og at de flere ganger purret på svar på stilte spørsmål uten å få respons. Forbrukerne hevder at entreprenøren ble holdt fortløpende orientert uten at han engasjerte seg i prosessen med deres valg av fliser, samtidig som de anfører at de ikke er ansvarlig for hans koordinering av sine underleverandører. Fremdriften med å fremskaffe prisdifferanser for alternative flisvalg, og igangsette flisarbeidet anføres å være entreprenørens ansvar. Også for dette forholdet hevder forbrukerne at entreprenøren burde ha gitt dem en konkret frist for når endelige tilvalg måtte være gjort for ikke å forsinke ferdigstillelsen.

Et tredje forhold som entreprenøren hevder forsinket prosessen anføres å være knyttet til montering og kobling av boblebadekar. Forbrukerne anfører at entreprenøren skulle ha informert dem om diverse konsekvenser og hva de skulle ha undersøkt bedre opp imot rørlegger og elektriker da han ble kjent med at de selv hadde gått til innkjøp av boblebadekar på en boligmesse 11. november 2011. Også for dette forholdet hevder forbrukerne at entreprenøren burde ha informert dem bedre dersom leveransen var kritisk for ferdigstillelsesdatoen, og gitt dem en konkret frist for når monteringen måtte være fullført. Dessuten anføres det at et boblebadekar ikke er å anse som en nødvendighet i en bolig, og at monteringen av dette uansett kunne skjedd senere slik at det ikke var til hinder for å søke midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Tross det vises det til at entreprenøren krevde fristforlengelse for forholdet.

Et fjerde forhold som entreprenøren erkjennes å ha krevd fristforlengelse for er forsinket montering av klosett, varslet 16. februar 2012. Forbrukerne viser til at entreprenøren begrunnet kravet med at rørleggeren ikke kunne montere klosettet før boblebadekaret var montert. De påpeker imidlertid ubestridt at ferdigattesten for boligen er datert 28. februar 2012 (ikke fremlagt for nemnda), og at den er basert på en innsendt søknad signert av entreprenøren 14. februar, mottatt i kommunen 17. februar. I søknaden anføres det at entreprenøren hadde krysset av for at det ikke gjenstod arbeid, og at tilstrekkelig FDV-dokumentasjon var overlevert forbrukerne.

Generelt sett hevder forbrukerne at entreprenørens krav om fristforlengelser ikke ble gitt på «forsvarlig måte», med henvisning til buofl § 7 om entreprenørens veiledningsplikt. De hevder han ikke har gitt den veiledningen som kreves. Han krav om fristforlengelser hevdes å være knyttet til «mindre vesentlige mangler», og til forhold som ikke var til hinder for at han kunne ha søkt om midlertidig brukstillatelse.

I tilsvaret 4. mars 2016 påpeker forbrukerne at det ikke ble skrevet noe referat fra oppstartmøtet. De anfører at det burde vært gjort, og at de eventuelle manglende beslutningene som entreprenøren trengte, der skulle vært angitt med frister for når disse måtte foreligge. Forbrukerne bestrider at manglende beslutninger skyldes «beslutningsvegring» fra deres side. De hevdes tvert om at alle deres beslutninger ble tatt «i tide», og at de ikke utgjorde noen utfordring eller konsekvens for byggingen og fremdriften. Det hevdes også at noen av entreprenørens underleverandører ble skiftet ut i byggeperioden.»

Forbrukerne krever dagmulkt for 60 kalenderdager stor kr 236 340.

Entreprenøren avviser kravet. I tilsvaret 30. mai 2015 viser han til kontraktens avtale om hans avsatte byggetid på 270 kalenderdager, pluss avsatt 14 dager til forbrukernes riving av eksisterende bolig og 21 dager til overflatebehandling i loftsetasjen. Han viser videre til at leveransene til loftsetasjen senere ble trukket ut, og at forbrukerne i hht leveransebeskrivelsen selv skulle stå for «interiør for hele huset (kjøkken, bad og garderobe)». Det anføres at dette var ment ferdigstilt av forbrukerne etter deres overtakelse av boligen, og det opplyses det er årsaken til at disse arbeidene ikke er medtatt i fremlagt fremdriftsplan datert 21. mars 2011.

Entreprenøren opplyser at han i slutten av november 2011 fikk mistanke om at forbrukerne hadde planer om å flytte inn i boligen umiddelbart etter at han hadde overlevert sine avtalte kontraktsarbeider, og at han da orienterte dem om at han ikke kunne søke kommunen om midlertidig brukstillatelse før deres sluttarbeider med bl.a. de 2 kjøkkeninnredningene var ferdigstilt. Han anfører at han kunne ha overlevert boligen innen opprinnelig avtalt frist 13. januar 2012 dersom forbrukerne ikke hadde fått anledning til å utføre sine egeninnsatsytelser før overtakelsen. Det hevdes å fremgå av fotografier at malerarbeidene nesten var fullført 9. desember 2011, og av elektrikerens timelister. En anført ikke ferdigstilt balkong pr 9. januar 2012 hevdes i tilsvaret 22. oktober 2015 bygget i løpet av ca 1 dagsverk. Dersom han hadde overlevert sin «komplette leveranse» innen 13. januar, hevder han at forbrukernes gjenstående arbeider, inkludert tiden for å oppnå brukstillatelse fra kommunen, uansett ville medført at de ikke kunne flyttet inn før 14. mars, dvs da overleveringen fant sted.

Entreprenøren viser til at han krevde tillegg i tid flere ganger. Grunnet for sent leverte kjøkkeninnredninger 15. desember 2011, for forbrukernes manglende beslutning om fliser 2. januar 2012, for gjenstående rørleggerarbeider 26. januar 2012, og 31. januar 2012 for en forsinkelse som anføres oppstått fordi det måtte foretas en endring i forbindelse med kjøkkeninnredningen og ventilasjonsopplegget i kjellerleiligheten. Han hevder ubestridt at han ikke hadde ansvaret for sistnevnte forhold, og viser til at forbrukerne aksepterte å betale for de nødvendige endringsarbeidene. Det anføres også at forbrukernes kjøp av boblebadekar medførte forsinkelser for håndverkerne.

Entreprenøren bestrider at han ikke har overholdt sin informasjonsplikt. Han viser dessuten til at i alle fall den ene av forbrukerne har høy utdanning innen «bygg og anlegg», og anfører at det er helt urimelig at de ikke har forstått at et hus ikke er beboelig uten «vann, avløp, elektrisitet og kjøkkeninnredning/ventilasjon».

I tilsvaret 14. august 2015 anfører imidlertid forbrukerne at det er urimelig og urettmessig å trekke inn deres utdannelse. Den hevdes dessuten ikke å være fagmessig relevant. I den anledning vedlegges en uttalelse fra den enes arbeidsgiver om «fagkompetanse» der det bl.a. opplyses at vedkommende i stor grad har arbeidet med «tegningsproduksjon, anbudsbeskrivelser og beregninger av betongkonstruksjoner i samferdselsprosjekter», og i «svært liten grad hatt arbeidsoppgaver knyttet til husbyggingsteknikk og byggesøknadsprosesser». Forbrukerne krever derfor samme behandling som andre som bygger for første gang. De hevder at de forholdt seg til oppgitte frister der slike var gitt, og anfører at de etterlyste slike når frist ikke var oppgitt. Videre anføres det at entreprenøren ikke uten videre bare kunne «anta» hva de burde/måtte forstå. De bestrider at de tok sine beslutninger for sent, og at det forsinket prosessen. Det samme gjelder for kjøkkeninnredningene og valg av fliser, med henvisning til innholdet i e-poster fra 24. og 26. oktober samt 15. november 2011.

oppgis klosett i begge, og kun badekar i det ene. Dusjkabinett er ikke nevnt. Kontraktstegningen vises dessuten gulvmontert klosett, ikke veggmontert.

Partene avholder oppstartmøte 17. januar 2011. Der gjennomgås kontraktens plantegninger og man blir enige om diverse endringer som skal foretas. I klagen for nemnda har entreprenøren fremlagt tegninger som opplyses å vise endringene.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 24. januar der han opplyser at han ikke vil gjøre ferdig referatet fra overnevnte møte før forbrukerne har gitt tilbakemelding på hans opplisting av hva han mener ble drøftet og avtalt. Entreprenøren ber forbrukerne bekrefte endringene før han foretar oppdatering av tegningene.

Under «Informasjon» opplyses det bl.a. at forbrukerne kan se sanitærutstyr hos en navngitt grossist. Spesielt nevnes en endring fra «2 stk. dusjkabinett til 2. stk. dusjgarnityr».

I et notat benevnt «Protokoll oppstartsmøte» opplyses på side 1 hvilke «juridiske dokumenter» som gjelder, samt hvilke firma som skal ha ansvar for hva under den videre prosessen. Protokollens side 2 og 3 med detaljinformasjon om hva som skal leveres hvor, er imidlertid ikke utfyllt, og protokollen er ikke signert.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 13. februar 2011 der de bl.a. redegjør for kontakten med banken vedørende finansiering. Banken har krevd at kontraktbeløpet reduseres. De beklager at det derfor må gjøres endringer selv om det er gitt igangsettingstillatelse fra kommunen. De påpeker at de er kjent med den konsekvens dette medfører «slik som ekstraarbeid» og «forsinkelse», men at de ikke har noe annet valg.

Partene inngår 21. februar 2011 en «Tilleggsavtale» som bl.a. viser at forbrukerne trekker ut «innredning av loftsetg. og trapp til loftsetg.». Fratrekkspris for oppgitte endringer er kr 234 520 inkl mva.

Entreprenøren har utarbeidet en fremdriftsplan som oversendes forbrukerne 21. mars 2011. Byggetiden angis til «270 dager + ferie 35 dager». (Kontrakten angir imidlertid 270 dager + egeninnsats 35 dager + ferier) Planen viser oppstart utførelse i uke 10 og «Ferdigdato 13.01.2012». Det fremgår at forbrukerne skal utføre egeninnsats med «Vannledning» i uke 17 og 18. Planen er ikke signert av partene selv om det er avsatt «felt» til dette, men det er påført en tekst om at den er «Forevist og godkjent av partene».

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 15. august 2011 der han opplyser at han vedlegger «et forslag til el. punkter» i boligen. Forbrukerne anmodes om å ta kontakt hvis de har spørsmål eller ønsker forandringer. (Forslaget ikke fremlagt for nemnda) Forbrukerne takker 19. august for forslaget og opplyser at de vil se over dette å gi tilbakemelding hvis de har spørsmål eller ønskede endringer.

I en e-post fra entreprenøren 13. september 2011 fremgår det at han sender forbrukerne fasadetegninger i målestokk 1:100 i et «DWG-format». (Datafil)

Entreprenørens elektriker sender e-post til forbrukerne 30. september 2011. Han opplyser at han skal starte sine arbeider i boligen i uke 40, og ber forbrukerne ta kontakt så tidlig som mulig dersom de ønsker forandringer, med referanse til «tidligere oversendte tegninger».

Også i tilsvaer 4. mars 2016 hevder forbrukerne at alle deres beslutninger ble tatt «i tide», og at de ikke utgjorde noen utfordring eller konsekvens for byggingen og fremdriften. Det hevdes også at noen av entreprenørens underleverandører ble skiftet ut i byggeperioden.

Forbrukerne anfører at de bestilte et «nøkkelferdig hus» med entreprenøren som ansvarlig prosjektleder og ansvarlig søker (SØK), og at det skulle overleveres med gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

I tilsvaer 22. oktober 2015 står entreprenøren fast ved at prosessen ble forsinket pga manglende beslutninger fra forbrukernes side. Han påpeker at han i sin prosess hadde behov for å kunne arbeide kontinuerlig uten stopp og forsinkelser som skyldes forbrukerne.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Det er ikke noe i avtalen som tilsier at entreprenøren forpliktet seg til å overlevere en nøkkelferdig bolig klar for innflytting. Tvert om ble det avtalt at forbrukerne selv bl.a. skulle stå for levering og montering av kjøkkeninnredning i begge etasjer. Det fremgår også av fremdriftsplanen datert og oversendt forbrukerne 21. mars 2011 at deres nødvendige tid til egeninnsatsarbeider knyttet til disse innredningene ikke er medtatt. Nemnda kan med dette ikke se at de hadde noen rimelig grunn til å forvente at de skulle kunne ta boligen i bruk allerede 13. januar 2012.

Nemnda kommer til at forbrukerne fikk den informasjonen de kunne forvente å få i tide, og at de selv må ha ansvaret for de forsinkelsene som oppstod. Entreprenøren kunne med grunnlag i kontrakten valgt å overlevere huset før kjøkkeninnredningene var montert. Partene ble imidlertid åpenbart enige om at forbrukerne skulle få montere innredningene før det skulle avholdes overtakelsesforretning, og at det skulle foreligge midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest før det.

Det vises til entreprenørens fremsatte krav om tillegg i tid, henholdsvis 15. desember 2011, 2. januar, 26. januar, og 31. januar 2012. I e-posten 26. januar varsles overtakelse «senest 2. mars 2012», men allerede 5 dager senere, 31. januar kreves ytterligere tid knyttet til nødvendige endringsarbeider i underetasje vedrørende kjøkkeninnredning og ventilasjon, samt til rydding. Nemnda kommer etter en total vurdering av forholdene til at alle varslene var berettigede og at de skal aksepteres gitt i hht buofl § 11 siste ledd. Forsinkelsen på 60 kalenderdager anses dessuten ikke større enn den tiden det må antas at forbrukerne ville trengt til sine egeninnsatsarbeider dersom entreprenøren hadde overlevert boligen da han var ferdig med sine avtalte kontraktsarbeider, også tatt i betraktning nødvendig tid til å søke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, og kommunens behandlingstid. Forbrukerne gis etter dette ikke medhold.

2.3 El.punkter

2.3.1 Innledning

Forbrukerne kommuniserer med entreprenørens elektriker vedrørende antall el.punkter. Han opplyser i e-post 5. oktober 2011 at han må levere et anlegg i hht NEK 2010. (Mener åpenbart 2010-versjonen av standarden NEK400). Det antall el.punkter som viser på den tegningen forbrukerne opplyses å ha fått tilgang til (ikke fremlagt for nemnda) hevdes å være det riktige. Elektrikeren opplyser at han vil fakturere entreprenøren for økningen av antall punkter, åpenbart utover de 100 som inngår i hht leveransebeskrivelsens pkt 5:5. Han påpeker imidlertid at han ikke kan svare på om entreprenøren vil kreve tillegget betalt av forbrukerne. Antallet blir samme dag oppgitt til 113.

I e-post til entreprenøren 5. oktober 2011 spør forbrukerne om han vil kreve tilleggsbetaling for punktene. De følger opp med ny e-post 12. oktober der de spør om entreprenøren i så fall legger et påslag på de prisene de opplyser å ha fått av elektrikerens ved tilvalg. I så fall opplyser de at det er vesentlig for dem å få vite dette for å «unngå uventet høyere faktura». De spør også om muligheten for å avtale tilvalgene direkte med elektrikerens. Entreprenøren svarer omgående at alle tilvalg gjøres hos elektrikerens, og gjøres opp direkte med han, uten at han selv blander seg inn i det.

Det hele ender med at entreprenøren, i sin slutfaktura (ikke fremlagt for nemnda), ubestridt fakturerer dem for i alt 15 ekstra el.punkter pluss 2 leverte panelovner. Fakturabeløpene opplyses å være henholdsvis kr 9 271 og kr 1 570, totalt kr 10 841. Forbrukerne bestrider betalingsplikt.

2.3.2 Partenes anførsler

Forbrukerne opplyser at de overfor elektrikerens har betalt direkte for alt som ble bestilt utenom entreprenørens avtalte leveranse. De ekstra el.punktene opplyses å skyldes at elektrikerens har fulgt standarden NEK400:2010, innført 1. juli 2010, mens kontrakten hevdes basert på forrige versjon NEK400:2006. De påpeker i tillegg at det er sistnevnte det er vist til i elektrikerens skjema for «Sluttkontroll» datert 20. februar 2012. Forbrukerne anfører at de burde vært varslet om tilleggskravene før oppstart, slik at de eventuelt kunne fått muligheten til å iverksette kostnadsbesparende tiltak for å kompensere for tillegget.

Forbrukerne anfører videre at de ikke skal betale for tillegg som skyldes endringer i myndighetskrav etter avtaleinngåelsen. De påpeker også at entreprenøren ikke hadde fremlagt noen rettidig endringsmelding, og at han ikke kunne vente med å fremsette kravet om tilleggsbetaling til sluttoppgjøret. Dermed vil de ikke betale for punktene.

De 2 ekstra panelovnene hevdes verken levert eller montert. Det anføres at det i hht kontrakt er montert 2 panelovner i hver etasje, og at det ikke er bestilt flere.

Entreprenøren viser på sin side til at tilbudet fra 2. februar 2010 er basert på 2007-versjonen av TEK97, og at kontrakten ble inngått samme dag som tilbudet er datert. Det vises videre til at antall el.punkter er oppgitt til 100, basert på størrelsen på boligens bruksareal (BRA), men etter at loftet senere ble trukket ut av leveransen anføres det at tallet skulle vært redusert til 85 i hht teksten i beskrivelsen. Entreprenøren erkjenner imidlertid at hans selger likevel bekreftet over for forbrukerne at 100 punkter inngikk i leveransen. Han hevder at forbrukerne bestilte de 15 ekstra punktene direkte av elektrikerens, men at de nektet å betale han for disse. Dermed opplyser entreprenøren at elektrikerens valgte å fakturere han. Det oppgis å være grunnen til at beløpet er viderefakturert forbrukerne i slutfakturaen. Entreprenøren erkjenner at eventuell installasjon i hht 2010 versjonen av NEK:400 medfører flere el.punkter, men han opplyser at den ikke kan legges til grunn fordi kontrakten med forbrukerne ble inngått, og byggesøknad innsendt, før den trådte i kraft. Det anføres at standarden ikke kan gis tilbakevirkende kraft. Uansett opprettholdes kravet om at forbrukerne skal betale kr 9 271 for 15 ekstra punkter. Kravet knyttet til panelovnene kommenteres ikke.

2.3.3 Nemndas synspunkter

Det vises til buofl § 42. *Justering for endringar og tilleggsarbeid*

Partane kan krevje justering av vederlaget som følgje av endringar og tilleggsarbeid i den mon det følgjer av den opprinnelege avtalen eller er fastsett i særskilt skriftleg avtale om endringane eller tilleggsarbeidet.

Elles kan justering av avtalt vederlag berre krevjast

- a. dersom krav på tillegg eller frådrag er framsett i samband med kravet om endringar eller tilleggsarbeid, eller
- b. i den mon den andre parten måtte skjønne at endringane eller tilleggsarbeidet ville føre til eit slikt krav.

Justering av vederlaget etter andre ledd skal skje på grunnlag av nødvendig kostnadsauke eller oppnåeleg innsparing for entreprenøren med tilsvarende endring av entreprenørens påslag.

Entreprenøren har ikke gitt noen forklaring på hvorfor hans elektriker begrunner økningen i antall el.punkter med innføringen av NEK400:2010, når elektrikerens selv i sin e-post fra 5. oktober 2011, og i sin sluttrapport oppgir at anlegget er utført i hht NEK400:2006. NEK400:2010 trådte i kraft 1. juli 2010, dvs etter at partene inngikk kontrakt 2. februar samme år. Det foreligger således ikke noe grunnlag for entreprenøren eller hans elektriker til eventuelt å kreve tillegg for økt antall punkter pga endret standard.

Nemnda finner uansett grunn til å anta at de 15 ekstra el.punktene entreprenøren krever at forbrukerne skal betale for ikke har noen sammenheng med de 13 punktene som er opplyst å ha kommet i tillegg pga ny standard. I den grad forbrukerne har bestilt ekstra el.punkter direkte av elektrikerens, så må det bli et forhold mellom forbrukerne og elektrikerens slik forbrukerne får beskjed om i entreprenørens e-post til dem 12. oktober 2011. Entreprenøren har ikke uten videre anledning til å inndrive kravet på vegne av elektrikerens.

Når det gjelder de 2 panelovnene har entreprenøren ikke bestridt at disse ikke er bestilt.

Nemnda kommer etter dette til at entreprenøren ikke gis medhold i kravet om kr 9 271 for ekstra el.punkter pluss kr 1 570 for 2 ekstra panelovner, totalt kr 10 841.

2.4 Baderomleveranser - sanitærutstyr

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukerne anfører at det foreligger uklarheter med hensyn til hva entreprenøren skulle levere til de 2 baderommene. De erkjenner at leveransebeskrivelsen ikke har med dusjkabinett, men påpeker at slike er medtatt i det romskjemaet som ble fremlagt under oppstartmøtet under kolonnene med overskrift «Sanitærinstallasjoner». Videre hevder de at dusjkabinett ble avtalt byttet ut med dusjgarnityr på dette møtet, og at de da trodde at dusjvegger fulgte med. Dersom det var slik at dusjkabinett ikke var inkludert, anfører de at de skulle hatt en prisreduksjon tilsvarende verdien av dusjgarnityrene. Forbrukerne påpeker at det som ikke er inkludert er merket «Inngår ikke» i overnevnte skjema. (Gjelder kun kolonnen merket «Kjøkken/bad/gard.») De hevder at skjemaet gjenspeiler det som var tilbudt ved å vise til at det oppgis at det skal leveres 300 liters bereder (i «Vaskerom sokkel»), mens leveransebeskrivelsen angir 200 liter. (I «Vaskerom» hovedetasje + 120 liter i «Vaskerom i utleieleilighet»)

Forbrukerne viser også til entreprenørens fremlagte kopi av planløsningene for de 2 aktuelle etasjene der han med rødt har tegnet og skrevet inn hvilke endringer som opplyses avtalt i oppstartmøtet. Videre viser de til at leveransebeskrivelsen opplyser at det skal leveres 1 stk badekar i badet i hovedetasjen, mens overnevnte skjemaet har med badekar i begge bad. Forbrukerne viser også ubestridt til at badekar ble trukket ut av entreprenørens leveranse uten at prisen ble redusert. Det anføres videre at vegghengte klosett er angitt i skjemaet, mens beskrivelsen opererer med standard gulvmontert klosett. Dessuten hevdes det at leveranse av vegghengt klosett ble bekreftet på oppstartmøte, i hht anvisning på tegning. (Tekst påført kun for klosett i bad i underetasjen) Forbrukerne anfører at overnevnte uklarheter skal gå i deres favør, og krever fratrekk stort kr 46 250. Beløpet opplyses å være i hht en innhentet «Standard mal for eneboliger» fra rørleggeren for 2 stk standard badekar kr 12 000 og 2 stk dusjkabinett

kr 23 000. Et beløp stort kr 11 250 knyttet til 2 stk vegghengte klosett opplyses hentet fra entreprenøren økonomiske sluttoppstilling oversendt 13. mars 2012, dagen før overtakelsen, der han under «Diverse tilleggsleveranser» oppgir:

2 stk vegghengte toaletter, innbygningen

kr 11 250

Summen som holdes tilbake blir dermed kr 46 250.

I tilsvar 23. februar 2016 fremlegger forbrukerne følgende oversiktstabell:

	Leveranse- beskrivelse	Skjema fra oppstartmøtet	Basispris rørlegger	Bestilt og betalt privat	Levert av Oras og betalt av kjøper til Oras	Tilbakeholdt beløp	Fått fratrekk av entreprenør	
							Ja	Nei
WC vegghengt	-	2	2	-	2	Ja, for 2 stk	-	X
WC frittstående	2	-	-	-	-	-	-	X
Dusjbatteri og - garnityr	2	-	2	-	1	-	-	X
Dusjvegger	-	-	-	-	1	-	-	X
Dusjkabinett	-	2	-	-	1	Ja, for 2 stk	-	X
Badekar	1	2	2	2	-	Ja, for 2 stk	-	X

Forbrukerne gjentar at man i oppstartmøtet ble enige om en endring ved at «dusjbatteri og garnityr med dusjvegger» skulle leveres istedenfor dusjkabinett. De opplyser imidlertid at de på grunn av usikkerhet og en anført uenighet rundt leveransen av sanitærutstyr, samt for å unngå eventuelle konsekvenser for fremdrift, besluttet selv å bestille/kjøre sanitærutstyret direkte av rørleggeren siden han uansett måtte montere det. (Egen «svertet» kolonne i tabellen). Grunnet plassbegrensning på badet i underetasjen opplyses det at rørleggeren anbefalte dusjkabinett istedenfor dusjvegger med dusjbatteri og garnityr. Derfor opplyses det at det ble installert dusjkabinett der. De 2 badekarene hevder forbrukerne at de leverte selv, dvs at de ikke kom fra rørleggeren, selv om det fremgår av fremlagt dokumentasjon at det var han som foretok monteringen.

Forbrukerne hevder at de betalte rørleggeren for det de betegner som «omtvistet sanitærutstyr», («svertet» kolonne) og at det er bakgrunnen for tilbakeholdelse av kr 46 250 «fram til leveransen og eventuelle prisavslag var avklart».

I e-post 24. februar 2016 opplyser forbrukerne at de har vært i kontakt med rørleggeren. De vedlegger en oversikt fra han som opplyses å ha ligget til grunn for det de betalte han direkte. Det som betegnes som «tilleggsutstyr» er 2 stk glassvegger, 2 stk servantbatteri, 1 stk dusjgarnityr, 2 stk kjøkkenkran, 1 dusjkabinett og 1 hånddusjholder. Pris for dette oppgis til kr 34 800. Det som opplyses bestilt og avtalt direkte med forbrukerne utgjør kr 9 550 og gjelder 1 stk vegghengt klosett, 1 sluk, 1 frostfri utekran og 4 ventiler. Samlet tillegg er dermed kr 44 350. Arbeidet med montering opplyses fakturert forbrukerne med kr 600 pr time ekskl mva.

Til uttrekk opplyses 2 stk dusjgarnityr og 2 stk kjøkkenbatteri, til sammen kr 4 316. Dermed opplyses «beløp som skal betales» å være kr 40 000.

Entreprenøren anfører i tilsvar 30. mai 2015 at det fremgår av leveransebeskrivelsen,

tilbudet fra 2. februar 2010, og tegningene hva som er medregnet i hht kontrakt. Han hevder at den malen forbrukerne har benyttet for beregning av sitt krav ikke er relevant for kontrakten. Dermed avvises kravet.

Entreprenøren har tatt kontakt med rørleggeren, og mottar brev 26. februar 2016. Rørleggeren anfører at hans fakturaer for lengst er oppgjort, og anses godkjent, både av forbrukerne og entreprenøren. Det opplyses at «kontraktleveranse i henhold til tegning og beskrivelse» ble fakturert entreprenøren, mens «prisdifferanse mellom tilbudt utstyr og utstyr bestilt av sluttbruker er fakturert til sluttbruker» i hht det som ikke var med av bestilte tilleggsarbeider/varer fra entreprenøren. Rørleggeren opplyser at bygnings- og elektroarbeid i forbindelse med bytte til vegghengt klosett, samt boblebadekar ikke er medtatt i hans leveranse.

I tilsva 26. februar 2016, opplyser entreprenøren at det aldri ble skrevet noen ferdig utfylt protokoll fra oppstartmøtet 17. januar 2011 fordi forbrukerne ikke var i stand til å ta de endelige beslutningene som trengtes for å kunne sette huset i bestilling/produksjon. Det romskjemaet som forbrukerne har fremlagt, datert 10. januar 2011, opplyses å være laget som en «huskeliste» og en «oppsummering» av de endringene som forbrukerne på forhånd hadde ytret ønske om etter at kontrakten var signert, slik at man i oppstartmøtet skulle få gjort alle relevante avklaringer før materialbestillinger og selve byggingen skulle iverksettes. Etter at et slikt dokument (normalt) blir ferdig utfylt opplyses det å bli benyttet som grunnlag for utarbeidelse av en «endringsbekreftelse/tilleggsavtale» for eventuelle endringer.

Entreprenøren gir på forespørsel fra nemndas sekretariat en nærmere redegjørelse omkring forhold knyttet til badekar og klosett i e-post 2. mars 2016. Der opplyses følgende:

Badekar

Som tidligere forklart har vi betalt rørlegger for den kontraktsmessige leveransen. Hva kunden har avtalt av priser og innhold utover dette er ikke vi kjent med, all den tid avtalen var at dette skulle avtales direkte mellom tiltakshaver og vår leverandør, og faktureres tiltakshaver uten våre påslag.

Vår leverandør skal etter hans utsagn kun ha fakturert kun for tillegget, - men om dette er beskrevet feil overfor kunden, og nemnda mener det er vårt ansvar tar vi det til etterretning. Vi vil i så fall ta dette med vår underleverandør. En eventuell fratrekkspris for dette karet, en Gustavsberg 160 x 70 med front og endepanel vil i dagens prisnivå være kr.5.500,- ekskl. mva.(netto til oss kr 4.500,-) I 2011/12 en del lavere.

Vegghengt toalett

Kr. 11250,- er kun for innbyggingen, inklusive materialer, snekkerarbeider, ekstra flisarbeider mm. Vår standardpris på dette var i 2011 kr 4.500,- ekskl. mva. pr stk.

Entreprenøren anfører at overnevnte brev fra rørleggeren 26. februar 2016 bekrefter at han til rørleggeren har betalt for det som var medtatt i kontrakten med forbrukerne, og at den regningen forbrukerne fikk av rørleggeren og betalte, kun dreier seg om «oppgraderinger og tilvalgsløsninger» avtalt direkte med rørleggeren. Entreprenøren hevder han ikke har noen formening om det de fikk regning/faktura på er riktig eller galt, da han ikke var involvert i prosessen.

I tilsva 4. mars 2016 påpeker forbrukerne bl.a. at entreprenøren i så fall har betalt rørleggeren for noe han visste ikke ville bli levert som badekar, dusjbatteri og klosett. De påpeker også at entreprenøren i sin sluttoppstilling kun hevder han har tatt med tømmer- og flisarbeidet knyttet til 2 stk vegghengte klosett, uten å opplyse noe om selve klosettene. Forbrukerne opplyser at de i flg. deres bank betalte kr 55 322 til rørleggeren i februar/mars 2012, og at ca kr 15 000 av dette var for selve monteringsarbeidene. Det anføres å stemme godt med rørleggerens oppsett.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Nemnda kommer til at det fremlagte romskjemaet, datert 10. januar 2011, ikke skal anses som en del av kontrakten, både fordi innholdet i vesentlig grad avviker fra innholdet i leveransebeskrivelsen, og det ikke er inngått noen egen tilleggsavtale som bekrefter konkrete tilleggsbestillinger av sanitærutstyr fra entreprenøren. Romskjemaet er dessuten ikke signert av partene, og nemnda kommer til at det foreligger sannsynlighetsovervekt for at det medfører riktighet at det kun ble utarbeidet som et «hjelpedokument» av entreprenøren til oppstartmøtet 17. januar, med bl.a. påført innredning i badrom i hht det partene på forhånd hadde snakket om.

Forbrukerne gis etter dette ikke medhold i kravet om å få kreditert kr 23 000 for 2 stk ikke leverte dusjkabinett, da de ikke har dokumentert at det forelå noen avtale om at slike skulle inngå i entreprenørens leveranse.

Når det gjelder badekar har entreprenøren ikke bestridt at 1 stk skulle inngå i hans leveranse i hht beskrivelsen og kontraktstegningen. Han har imidlertid heller ikke bestridt at forbrukerne trakk badekaret ut, da de selv valgte å kjøpe annen type. Forbrukerne ble ikke kreditert for uttrekket, heller ikke av rørleggeren i hht til hans oppsett. Selv om entreprenøren hevder at han betalte rørleggeren for det som inngikk i kontraktsmessig leveranse i hht beskrivelse, og dermed også badekaret, har det ingen betydning i forhold til forbrukerne. Han har selv ansvaret for krediteringen. Nemnda kommer følgelig til at entreprenøren skal kreditere dem for 1 stk badekar. Beløpet fastsettes til kr 6 000 som krevd.

Vedrørende klosett er det klart at entreprenøren i hht beskrivelse, egentlig skulle levere 2 stk gulvmonterte enheter, mens forbrukerne valgte veggmonterte i begge bad. Det er kun det ene veggmonterte som er dokumentert bestilt av entreprenøren, i hht hans anmerkning på kontraktstegningen. I hht rørleggerens oversikt ble forbrukerne fakturert et tillegg for «1 stk vegghengt wc». Det er tilsynelatende ikke fakturert noe tillegg for det andre. Entreprenøren har på sin side kun krevd tillegg for sitt merarbeid knyttet til tømmer- og flisarbeider for begge klosettene. Ved å betale fakturaen fra rørleggeren, godtok forbrukerne innholdet i hans oppsett, og at det kun inneholdt produkter som de hadde bestilt direkte utenom entreprenøren. Nemnda kommer til at forbrukerne måtte forstå at vegghengte klosett ville medføre merarbeid for entreprenøren, og at de således skal betale for det, jf buofl § 42 bokstav b). På den annen side er det kun dokumentert at forbrukerne bestilte det ene av entreprenøren, i hht hans anmerkning på kontraktens plantegning. Nemnda kommer følgelig til at forbrukerne kun skal betale for merarbeidet knyttet til dette, dvs kr 5 625.

2.5 Mangel med/ved hovedinngangsdør

2.5.1 Partenes anførsler

Forbrukerne hevder at døra ikke er fagmessig montert, med støtte i innhentet uttalelse fra byggmester datert 14. april 2015. Underkant opplyses å støte bort i terskel slik at døra er meget vanskelig å åpne/lukke. Dessuten hevdes det å mangle beslag på døra. Forbrukerne krever dekket innhentet oppgitt utbedringskostnad kr 4 373.

Entreprenøren påpeker i tilsvaret 22. oktober 2015 at en dør, på lik linje med andre bevegelige elementer i et hus, setter seg i løpet av de første årene, og at det må anses som normalt. Han hevder at han ved en overtakelse alltid gjør forbruker oppmerksom på at noe slikt kan forekomme, og at det da er normalt å justere dette på ett-årsbefaringen. At beslag over døra ikke er montert bekreftes, men han påpeker at han aldri benytter beslag over en dør som ligger nær 2,5 meter inntrukket under tak. Entreprenøren erkjenner at det er meget mulig at den

aktuelle døra ikke ble justert etter ett-årsbefaringen. Han hevder imidlertid at han ble nektet å justere da han hadde planlagt å gjøre det, samme dag som han stilte med gravemaskin på tomte for å ferdigstille/utbedre grusgangen fra veien ned til hoveddøra. Det hevdes at forbrukerne ikke ville at det skulle gjøres noen tiltak i gårdsplassen før alle elementer vedrørende den utvendige trappa med mer var avklart. I den anledning vises det til forbrukernes e-post fra 27. oktober 2013. Den tolkes dit hen at de nektet videre utført arbeid som beskrevet og foreslått i e-post 24. september og deres opplysning om at de heller ikke ville akseptere arbeidet utført «på annet vis». Entreprenøren opplyser at «lufta» med det gikk «ut av ballongen» fra hans side, og at han senere ikke har gjort forsøk på å utbedre noen av de mangler det egentlig var enighet om skulle utbedres.

I tilsvaret 1. februar 2016 opplyser forbrukerne at døra fortsatt ikke er justert. De bestrider at de har nektet justering. Vedrørende beslaget viser de til det som ble notert ved overtakelsen. Der er teksten:

Mangler beslag på hoveddør = i bunn (?) / terskel

I tilsvaret 26. februar 2016 opplyser entreprenøren at han vil utbedre og «selvfølgelig» også montere manglende beslag.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Det anførte manglende beslaget gjelder åpenbart utvendig under terskel, og ikke over døra som antatt av entreprenøren i hans tilsvaret 22. oktober 2015.

Partene er uenige om hvorvidt entreprenøren ble avvist da han opplyser at han hadde planlagt justering av døra, men det legges til grunn at han nå har sagt seg villig til å utføre krevd utbedring. Selv om det har gått relativt lang tid, kommer nemnda i dette tilfellet til at entreprenøren har sin utbedringsrett i behold, jfr buofl § 32 annet ledd. Entreprenøren gis dermed anledning til å rette. I den grad beslag under terskel mangler, og anses som nødvendig for å gi en «fagleg» god løsning, jfr buofl § 7 første ledd, skal også det monteres. Entreprenøren gis en frist for utførelse på 4 uker etter mottak av nemndas vedtak.

2.6 Kjøkkenbenk underetasjen

2.6.1 Partenes anførsler

Forbrukerne hevder at entreprenøren har lovt å skifte ut kjøkkenbenken i underetasjen med en som er tilpasset en erkjent skjev yttervegg, dette for å slippe å rette veggen. De hevder at han samtidig lovte dem en «underlimt kum». De viser til innhentet uttalelse og utskiftingskostnad stor kr 12 185 fra byggmester. Slik det nå er opplyser byggmesteren at det er en glippe mellom benk og vegg på ca 9 mm. Utbedringen anføres å involvere rørlegger ved at han må koble fra og til vann. Forbrukerne krever dermed kr 12 185.

I tilsvaret 22. oktober 2015 bekrefter entreprenøren at han lovte å betale for en ny benkeplate. Plata skal tilpasses en erkjent skjev vegg, og det skal sørges for en anført bedre løsning for forbrukerne ved at plata ble formskjært etter vinduer, for erstatning av nedre vindusforing. Entreprenøren opplyser imidlertid at han forutsatte at det var forbrukernes kjøkkenleverandør som skulle levere den nye plata, samt utføre selve monteringen, men da for hans regning, men at leverandøren ikke ville det. Det opplyses at begrunnelsen var at snekkerarbeidet var for komplisert ved at det måtte foretas en tilpasning av platas bakside og ende slik at denne også ville utgjøre foring i vinduene langs bakkant og ende på benkeplata. Entreprenøren opplyser at han da selv tilbød seg å utføre arbeidet, og at han derfor anmodet forbrukerne om å få

oppgitt hvilken type benkeplate de hadde kjøpt, slik at han kunne skaffe maken. Det hevdes at forbrukerne da fremsatte krav om at den opprinnelig typen montert plate skulle endres fra en standard slett plate med 60 cm bredde med utsparing for oppvaskbeslag, til å ha en med integrert underlimt vask. Entreprenøren opplyser at han da «meldte pass», og anfører at han gjorde forbrukerne oppmerksom på at det ikke ville være aktuelt for han å forsøke «finsnekring og presisjonsmåling/skjæring» med en så kostbar plate. Til det hevdes det at risikoen var for stor for mulig feilkapping fordi det å transformere mål fra to vegger over på en plate som ikke kan legges stabil ved siden av endelig plassering for «medddragning», er en helt annen øvelse enn hva han hadde lovet. Dermed opplyses det at «saken» stanset opp. En ny benkeplate av den opprinnelige typen antydes å ville ha kostet ca kr 500,- pr lm. Dessuten anslås arbeidstiden til et par timer. Hvor forbrukerne har innhentet en total kostnad på hele kr 12.185 opplyses å være ukjent, men det antas at den kan være iberegnet den underlimte vasken. Entreprenøren anfører at han «selvfølgelig» aldri har lovet forbrukerne en slik plate, samtidig som han påpeker at det heller ikke er protokollført.

I tilsvaret 1. februar 2016 hevder forbrukerne at de aldri har hatt kjennskap til entreprenørens dialog med deres kjøkkenleverandør om kompleksiteten vedrørende tilpasningen av ny ønsket plate. De hevder dessuten at det var avtalt at de selv skulle bekoste underliming av vaskeikum.

I tilsvaret 26. februar 2016 gjentar entreprenøren hvilke vanskeligheter og problemer han ser med å levere en plate i hht forbrukernes ønske. Han opplyser imidlertid at han er villig til å utføre det hele, også med en underlimt vask, men at det betinger at partene på forhånd blir enige om pristillegget.

I tilsvaret 4. mars 2016, med vedlagt fotografi, gir forbrukerne uttrykk for at de ikke kan forstå hvorfor eventuell feilkapping eller vindustilpasning kan være noe problem dersom nødvendig oppmåling som grunnlag for mal for produksjon av ny plate er gjort korrekt. De hevdes dessuten at ønsket om en underlimt vask ble påpekt allerede under overtakelsesforretningen. De viser også til at deres konsulterte byggmester ikke deler entreprenørens bekymringer vedrørende anført komplisert arbeid.

2.6.2 Nemndas synspunkter

Det legges til grunn at entreprenøren erkjenner å ha lovet å levere og sørge for ny benkeplate vederlagsfritt for å slippe å rette opp den skjeve veggen. Selv om forbrukerne også for dette forholdet krever å få en økonomisk kompensasjon slik at andre kan få utføre arbeidet, kommer nemnda til at entreprenøren ikke har mistet sin utbedringsrett, jf buofl § 32 annet ledd. I den grad han ikke selv anser seg kvalifisert til å utføre arbeidet må han finne frem til hvem som kan og vil. Det ekstraarbeidet som er knyttet til utskjæring, tilpasning og montering av en underlimt vask skal imidlertid bekostes av forbrukerne. Det forutsettes at partene på forhånd blir enige om pristillegget. Leveransen skal være fullført innen 2 måneder etter mottak av nemndas vedtak.

2.7 Fliser på gulv i gang

2.7.1 Partenes anførsler

Forbrukerne viser til at de reklamerte på at flisene på gulv i gang ikke lot seg rengjøre i mai 2012 (egentlig 11. april). De anfører at entreprenøren ikke fulgte opp reklamasjonen, og opplyser at de derfor selv rådførte seg med flislegger og innhentet anbefalinger om mulig utbedringsmetode. De opplyser at flislegger forsøkte med syrevasking, men at det ikke hjalp for overflaten som fortsatt hevdes å fremstå som «skitten». De viser til innhentet uttalelse fra byggmester som skriver at alle fliser og alt flislim må fjernes før nye monteres dersom

overflaten ikke lar seg rengjøre. Forbrukerne krever i klagen for nemnda prisavslag i hht byggmesterens stipulerte utbedringskostnad stor kr 33 125. I tilsva 4. mars 2016 kreves flisene byttet ut.

Entreprenøren anfører at det først ble reklamert flere uker etter overtagelsen. Han opplyser at han da reklamerte videre til sin underleverandør, som på sin side hevdet at arbeidet var tilfredsstillende utført. Han opplyser imidlertid i tilsva 22. oktober 2015 at han nylig har vært i kontakt med den ansvarlige hos leverandøren og fått opplyst at de har stoffer som tar eventuelle flekker av den typen forbrukerne hevder finnes. Dette gjentas i tilsva 26. februar 2016. Leverandøren opplyses å ha sagt seg villige til å «rense gulvet på nytt». Det opplyses ellers at han stiller seg totalt uforstående til den oppgitte utbedringskostnaden på kr 33.125. Den anføres å være langt høyere enn flisenes samlede kostnad den gang de ble lagt.

2.7.2 Nemndas synspunkter

Entreprenøren har ikke bestridt at forholdet utgjør mangel, jfr buofl § 25. Selv om det ikke ble påpekt ved overtakelsen 14. mars 2012, kommer nemnda til at det ble reklamert innen rimelig tid, jfr buofl § 30 første ledd, da det ikke kan forventes at det aktuelle forholdet oppdages før forbrukerne selv har fått erfaring med rengjøring. Uansett vises det til at entreprenøren har tilbudt utbedring.

Nemnda kommer følgelig til at entreprenøren skal sørge for utbedring slik at overflaten på flisgulvet fremstår som nytt. Han gis en utbedringsfrist på 8 uker fra mottak av nemndas vedtak.

2.8 Hjørnebeslag

2.8.1 Partenes anførsler

Forbrukerne anfører at de under en garantibefaring (trolig ett-årsbefaringen) påpekte at de innvendige hjørnebeslagene ikke var tilstrekkelig festet til underlaget, og at det skyltes at entreprenøren ikke hadde tatt tilstrekkelig hensyn til treverkets uttørking. De hevder man kunne konstatere synlige skader, men de erkjenner at entreprenøren avviste reklamasjonen. I ettertid hevder de at skadene har forverret seg. De krever kr 12 500 til utbedring, basert på egen oppgitt beregning om at det vil medgå 2½ arbeidsdag à kr 500 pr time for snekkerarbeid, og til sparkling og maling i 2 omganger. Materialandelen oppgis stipulert til 25 % av lønnskostnad.

Entreprenøren bestrider at hjørnebeslagene (gipshjørner) ikke var/er tilfredsstillende festet, men han erkjenner at de enkelte steder hadde løsnet som følge av krymp/uttørking i trematerialene, og mest der hvor det var benyttet stendere med bredde 148 eller 198 mm. Han hevder at han ved ett-årsbefaringen sa seg villig til å utbedre forholdene, men da kun med flekksparkling og maling, og ikke maling av alle veggflater. Det opplyses at forbrukerne fikk beskjed om at dette ville medføre glansforskjeller i malingen, men at den trolig ville utlignes over tid. Dette hevdes ikke akseptert. Dermed ble intet gjort.

I tilsva 1. februar 2016 erkjenner forbrukerne at de mottok entreprenørens tilbud om utbedring, men de hevder at han rett etterpå trakk det tilbake, og at han da ikke var villig til noen form for retting ved ett-årsbefaringen 21. august 2013. De gjentar sitt utsagn om at det ikke er tilstrekkelig feste for beslagene. Samtidig anfører de at sparkling og overmaling ikke kan anses som godt nok.

I tilsvaer 26. februar 2016 bekrefter entreprenøren at han vil utbedre dersom nemnda kommer til at det skal gøres. Han nevner for øvrig at det finnes en type hjørnebeslag i plast som kan «limes på og sparkles fast».

I tilsvaer 4. mars 2016 krever forbrukerne at nemnda «nøyaktig spesifiserer» hvordan utbedringen skal foretas for å unngå ytterligere misforståelser og diskusjoner. De anfører dessuten at entreprenøren burde hatt større fokus på feste av beslagene dersom krymp i underlaget var noe som kunne forventes. De vedlegger fotografier som viser tilstanden.

2.8.2 Nemndas synspunkter

Det legges til grunn at entreprenøren, med sin erkjente tilbud om utbedring, ikke har bestridt at det foreligger mangel, jfr buofl § 25. Hans antakelse om at antatt forskjell i malingsglans etter en eventuell flekkmaling vil bli utlignet over tid, kan ikke anses som tilstrekkelig til at en slik delvis løsning må aksepteres. Entreprenøren skal derfor foreta en utbedring som medfører at sluttresultatet fremstår som fagmessig tilnærmet feilfritt. Nemnda vil imidlertid ikke angi løsning. Arbeidet skal være fullført innen 8 uker etter mottak av nemndas vedtak.

2.9 Platting inngangsparti

2.9.1 Partenes anførsler

Forbrukerne anfører at det i hht kontrakt var avtalt at boligen skulle leveres med trinnfri adkomst til hovedetasjen i hht kravene til livsløpsstandard. De opplyser at de med dette trodde at terrenget kunne fylles opp inntil boligens kjellervegg, og belegges med subbus (finere masse) eller et annet belegningsmateriale fra inngangsdør og opp til kommunal vei. Slik det nå er anfører de at dette ikke lar seg gjøre fordi trekledningen på huset (ved siden av inngangsdøra) er avsluttet vesentlig lengre nede enn det som er et nødvendig nivå ved døra, og at det derfor må bygges en platting foran døra med mur rundt, slik at det kan fylles opp med tilstrekkelig masse inntil denne. Forbrukerne erkjenner at en slik platting, i utgangspunktet og i hht leveransebeskrivelsens pkt 7:3, ikke er inkludert i entreprenørens leveranse, men på grunn av situasjonen med kledningen som er ført for langt ned, krever de kr 78 125 til etablering av en permanent løsning i hht innhentet stipulert kostnad fra byggmester. Den skal erstatte den midlertidige løsningen som de opplyser at de selv har etablert, etter å ha mottatt beskjed fra entreprenøren 15. desember 2011 om at den var nødvendig for at han skulle kunne søke om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Byggmesteren beskriver en løsning med isolert fundamentering, nye trebjelker og terrassebord, samt en steinmur langs plattingen som det kan tilbakefylles masse mot slik at adkomsten blir trinnfri. I tillegg opplyser han at han har tatt med en skrå rampe frem til baksiden av huset og frem til vei. Han har også lagt inn «kasse» for å skjule rør som kommer i/ut av vegg.

I tilsvaer 30. mai 2015 viser entreprenøren til at forbrukerne selv har bygget inngangsplatået i tre, men han anfører at det ikke er gjort slik arkitekttegningen viser. (Viser ingen beskrevet trekonstruksjon, kun platting på bakken) Entreprenøren anfører at han ikke kan fylle stedlige masser inntil eksisterende konstruksjon, og dermed heller ikke subbus i hht kontrakt. Vedrørende livsløpsstandarden viser han til forbeholdet om kommunal godkjenning av husplassering som betingelse for tilretteleggelse for denne. Det vises videre til at utomhusplanen er utarbeidet av forbrukerne (datert nesten 4 måneder etter kontraktsinngåelsen), og at den ikke gjør det mulig å etablere livsløpsstandard uten at det iverksettes ekstra tiltak som ikke er medregnet i kontrakt. Entreprenøren hevder at han har fremsatt flere forslag til løsning som alle er avslått av forbrukerne. Ett av disse opplyses å ha vært å støpe forstøtningsmur rundt plattingen slik at det kunne fylles masse inntil muren, samt å anlegge rampe av tre fra platting og ned til terreng. Det vises til at selve inngangspartiet

Forbrukerne svarer omgående at de vil gi tilbakemelding i løpet av helgen eller tidlig neste uke.

Forbrukerne sender e-post til elektrikerens 5. oktober 2011. De anfører at han har foreslått 100 punkter, men når de selv gjør et forsøk på å telle antallet (åpenbart ut i fra en tegning) kommer de til at det blir høyere. Dermed spør de om elektrikerens nå har foreslått flere punkter enn de 100 som anføres spesifisert i kontrakten. (Beskrivelsen)

Elektrikerens svarer samme dag at han må levere et anlegg i hht NEK 2010. (Mener åpenbart 2010 versjonen av standarden NEK400). Det antall el.punkter som viser på den tegningen forbrukerne opplyses å ha hevdet å være det riktige. Elektrikerens opplyser at han vil fakturere entreprenøren for økningen av antall punkter, men han påpeker at han ikke kan svare på om entreprenøren vil kreve tillegget betalt av forbrukerne.

Forbrukerne spør 5. oktober elektrikerens hvor mange av el.punktene som er vist på tegningen som er medtatt i hht NEK:2010. I e-post samme dag svarer han at han ikke teller antall punkter, da det er «uvesentlig» for han så lenge han vet at «det er etter forskrift». Forbrukerne svarer omgående at de trenger tallet for å kunne regne seg frem til hva totalprisen vil bli dersom de nå ønsker å gjøre tilvalg. Elektrikerens svarer da at antall punkter er 113.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren samme dag der de viser til at elektrikerens, med henvisning til NEK 2010, har opplyst at han har innarbeidet flere el.punkter enn de (100) som er medtatt i kontrakten. De spør om dette er noe entreprenøren vil kreve et tillegg for.

En «Samsvarserklæring» knyttet til el.skap utstedes av montør 10. oktober 2011.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 12. oktober 2011 der de spør om han legger et påslag på de prisene de opplyser å ha fått av elektrikerens ved tilvalg. I så fall opplyser de at det er vesentlig for dem å få vite dette for å «unngå uventet høyere faktura». De spør også om muligheten for å avtale tilvalgene direkte med elektrikerens. Entreprenøren svarer omgående at alle tilvalg gjøres hos elektrikerens, og gjøres opp direkte med han, uten at han selv blander seg inn i det. Samme løsning kan de bruke over for rørleggerens dersom han aksepterer det.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 24. oktober 2011 etter et opplyst byggeplassmøte 26. september. De etterlyser informasjon fra entreprenøren som han hevdet å ha lovet dem vedrørende et mulig ønsket skifte av gulvmateriale, og opplysninger om muligheten for egen bestilling, samt pris. Videre ønskes oppgitt navn og kontaktinformasjon for parkettlegger, for entreprenørens samarbeidspartner vedrørende kjøkkeninnredninger og «bad/flis til baderom/entre/vask», samt for «peis/ovner», slik at de selv kan ta kontakt med disse. Forbrukerne opplyser at de ikke kan gi en «helhetlig tilbakemelding» om eventuelle tilvalg/uttrekk samt andre avklaringer før de har fått overnevnte oversendt. De purrer på svar 26. oktober, og anmodes om at dette gis innen samme uke.

Entreprenøren svarer på det meste 2. november 2011. I avsnitt opplyser han bl.a. at:

Kjøkken, badersinteriør og garderober er ikke medregnet i kontrakten, og er følgelig ikke definert i fremdriftsplanen. Dette er beregnet montert etter at huset er levert, - etter avtalt byggetid. Vi har imidlertid regnet med at den perioden som er avsatt for overflatebehandling av 2. etg, - som jo nå utgår, gir tilstrekkelig tid til også å omfatte denne monteringen.

(Ikke noe i fremlagt fremdriftsplan om forbrukernes egeninnsats på loft)

ligger betydelig over terrengnivået, og det anføres at tilbakefyllingen med stedlige masser er riktig utført. Årsaken til høydeforskjellen forklares med nødvendig tykkelse på boligens trebjelkelag, samt nødvendig avstand fra underkant trekledning til terreng. Alt hevdes utført i hht kontraktens fasadetegninger. Forbrukernes krav om økonomisk kompensasjon avvises.

I tilsvaret 14. august 2015 viser forbrukerne til at husplasseringen ble godkjent av kommunen. De påpeker at de først fikk beskjed om at de måtte bygge inngangsplatting 15. desember 2011. Utomhusplanen hevdes å være en del av kontrakten fordi entreprenøren hadde ansvaret for «nødvendig dokumenter» til byggesøknaden og fordi kommunen krevde utomhusplan. Det anføres å være entreprenørens ansvar å påse at planen følges, og eventuelt varsle hvis det ikke lar seg gjøre, samt foreslå alternative løsninger. Forbrukerne erkjenner å ha mottatt forslag til løsninger, men hevder at det forelå uklarheter som gjorde at avtale ikke ble inngått.

2.9.2 Nemndas synspunkter

Nemnda forutsetter at husets høydeplassering og terrengets nivå er i hht det som ble godkjent i kommunen. Forbrukerne har heller ikke bestridt det. Selv om forbrukerne anfører at det var avtalt at tilgangen til boligen skulle tilfredsstille kravet til livsløpsstandard (dvs trinnfri adkomst) har de ikke bestridt at entreprenøren tok forbehold knyttet til kommunal godkjenning. Det vises til pkt 7:3 i leveransebeskrivelsen der det oppgis at følgende ikke inngår i leveransen:

Utvendige trapper -----, terrasser og ramper

Nemnda kommer følgelig til at entreprenøren ikke har noen kontraktsmessig forpliktelse til å levere ønsket løsning. Selv om entreprenørens utsagn kan forstås dit hen at han likevel tilbød seg å etablere en løsning som ville dekke kravet til livsløpsstandard, heller nemnda til at omstendighetene tilbudet ble gitt under, og hvordan dette skulle forstås, er så uklare at det ikke kan anses som et ubetinget tilbud. Nemnda kommer etter dette til at forbrukerne ikke tilkjennes et beløp for selv å utbedre forholdet, og at entreprenøren ikke skal pålegges å etablere adkomst som ønsket, eller av han beskrevet, som en mulig løsning. Forbrukerne gis således ikke medhold.

2.10. Pigging/utgraving uteplass bak garasje

2.10.1 Partenes anførsler

Forbrukerne anfører at godkjent utomhusplan viser at arealet bak garasjen skal planeres til å bli et «uteareal», og at dette er entreprenørens ansvar. (Dreier seg om området som halvveis er «omkranset» av inntegnede markeringer for antatt trær/busker) Det vises ubestridt til at ferdigattest ble utstedt 28. februar 2012 (ikke fremlagt for nemnda), men det hevdes at entreprenøren ikke informert kommunen om at godkjent plan ikke var fulgt da han søkte om denne. Forbrukerne hevder at vist og inntegnet planering ikke er foretatt, og at entreprenøren har begrunnet det med at han ikke ville foreta større terrenginngrep med fjerning av fjell med «pigging» som kunne utfordre garasjens stabilitet. Garasjen hevdes imidlertid fullstendig fundamentert på fjell. Forbrukerne hevder at entreprenøren har avslått å dokumentere sin anførsel om muligheten for skade på garasjen, og at han heller har krevd at de skal dokumentere det motsatte. De krever kr 46 250 i hht innhentet kostnad fra byggmester. Han beskriver at det må foretas pigging (av fjell) og rensk av uteplass, og opplyser at det kan gjøres uten konsekvenser for eksisterende garasje.

Entreprenøren viser på sin side til at utomhusplanen datert 24. mai 2010 ikke er del av kontrakten da den er utarbeidet av en av forbrukerne vesentlig senere, men han erkjenner at den var nødvendig for byggesøknaden, og for å få byggetillatelse på grunn av en vanskelig/bratt/trang tomt. Han anfører at han i hht kontrakt (tilbudet) skulle «grovarrondere med stedlige masser», og at det skulle skje i hht viste endelige planlagte terrenglinjer på fasadetegningene. Han viser imidlertid til at han i første setning i tilbudet under «Grunnarbeider» tok et forbehold om kommunens godkjenning av «husplassering som planlagt».

Entreprenøren hevder videre at fundamentet for garasjen er gammelt og bare delvis står på fjell. Dessuten hevdes fundamentet å være i «svært dårlig forfatning». Han opplyser at hans graveentreprenør har informert han om at han derfor ikke vil påta seg ansvaret for ytterligere pigging av fjell nærmere garasjen. Det vises videre til utsagnet i brevet fra forbrukernes advokat 15. mars 2012 der det opplyses at forbrukerne vil innhente en egen vurdering av forsvarligheten av å foreta ytterligere pigging/rensk av fjell. Entreprenøren anfører at han ikke har fått signaler fra forbrukerne om at andre er villige til å foreta slikt arbeid. Dermed avvises forbrukernes krav.

I tilsvar 26. februar 2016 vedlegger entreprenøren en tegning der han har markert den skråningen bak garasjen som opplyses å fremkomme dersom man følger situasjonsplanen utarbeidet av forbrukerne nesten 4 måneder etter at kontrakten ble signert. Det påpekes at skråningen ville blitt ca 4 meter høy, og med en stigning på 1:0,1. (Vist stigning er imidlertid ca 4 m på ca 2,6 m, dvs ca 1:0,65) Entreprenøren står fast ved at garasjen delvis står på en fylling, og ikke kun på fast fjell, og at det vil være for risikofylt å pigge nærmere enn det er gjort. Det anføres dessuten at den uttalelsen forbrukerne har innhentet fra byggmester er irrelevant all den stund vedkommende hverken skal utføre arbeidet eller ta ansvaret for det.

I tilsvar 4. mars 2016 vedlegger forbrukerne en tegning som viser hvordan terrenget nå er planert, samt et fotografi. De hevder at overnevnte byggmester har sagt seg villig til å stå for ytterligere fjerning av masse/fjell inn mot garasjen, og at han er innforstått med risikoen. Forbrukerne anfører videre at entreprenøren ikke har tatt hensyn til at det er en sokkeletasje med høyde ca 2,5 m i garasjen, at det er en lav dør inn til en bod i denne, og at høyden på skråningen dermed ikke blir 4 m men kun 1,5 m dersom man tar utgangspunkt i gulvnivået i boden.

2.10.2 Nemndas synspunkter

Dersom om det skulle medføre riktighet garasjen fullt ut står på fjell, slik forbrukerne hevder, må det antas at en pigging uansett vil føre til rystelser og bevegelser. Selv om forbrukernes byggmester oppgir at en pigging ikke vil få konsekvenser for eksisterende garasje, så kan ikke det likestilles med en bindende kontraktsmessig forsikring om at så ikke likevel vil skje. Byggmesteren uttaler seg dessuten ikke om fundamentets forfatning.

Nemnda vil også påpeke at den fremlagte utomhusplanen ikke uten videre kan anses å være en del av kontraktsdokumentene, da den først ble utarbeidet av forbrukerne neste 4 måneder senere. Dessuten avviker planen relativt mye fra den entreprenøren ubestridt opplyser at han sendte forbrukerne 26. april 2010 når det gjelder planeringen foran garasjen. På sistnevnte plan er planeringen trukket lengre vekk fra garasjen enn på den førstnevnte, og åpenbart mer i tråd med det som nå er situasjonen. Nemnda kommer med dette til at forbrukerne ikke gis medhold.

2.11 Jordingskabel

2.11.1 Partenes anførsler

Forbrukerne påpeker at jordingskabelen til boligen ikke er forsvarlig nedgravd. Den opplyses å ligge «løst over bakken». De har fremlagt fotografier som viser situasjonen.

En elektroingeniør som arbeider i samme konsulentfirma som den ene av forbrukerne, opplyser i notat 14. april 2015 at forbrukerne ikke kan utføre arbeidet med å grave ned kabelen selv. Han hevder at det må gjøres av «el-entreprenør som har ansvaret for el-anlegget». Forbrukerne krever kr 10 625 i hht innhentet kostnad fra byggmester.

I tilsva 22. oktober 2015 opplyser entreprenøren at dette er nytt for han. Han påpeker at det var forbrukerne som selv hadde ansvaret for å grave inn vannledningen til boligen, og at det var forutsatt at jordingskabelen skulle ligge i den samme grøfta. Det hevdes at vannledningen ble gravd inn og ned på et meget sent tidspunkt. Entreprenøren opplyser at han mener å huske at kabelen da allerede var lagt på bakken slik at den kunne legges ned i grøfta av tiltakshavers ansvarlige graveentreprenør.

I tilsva 1. februar 2016 viser forbrukerne igjen til foto av åpen kabel. De anfører at det var entreprenørens ansvar å sørge for at kabelen ble nedgravd og dermed tildekket, uavhengig av deres ferdigstillelse av uteområder og påfyll av matjord. Dette hevdes dessuten påpekt ved ett-årsbefaringen 21. august 2013.

I tilsva 26. februar 2016 beklager entreprenøren at han har misforstått situasjonen. Han opplyser at han trodde det her dreide seg om en jordkabel som var lagt provisorisk på bakken inntil vannledningen skulle legges og føres inn i huset. Han opplyser nå at han vil sørge for nedgraving.

2.11.2 Nemndas synspunkter

Det legges til grunn at entreprenøren erkjenner at det er hans ansvar å sørge for forsvarlig nedgraving. Han skal følgelig sørge for at det gjøres. Frist 4 uker etter mottak av nemndas vedtak.

2.12 FDV-dokumentasjon

Forbrukerne hevder at de ikke har fått tilstrekkelig FDV-dokumentasjon. De anfører at de i hht en opplysning på entreprenørens hjemmeside, allerede i det første tilbudsmøtet, skulle fått en perm som skulle inneholde all relevant informasjon tilknyttet byggeprosjektet, både om prosjektet underveis, og om tiden etter overlevering. De erkjenner at de har fått noen, men opplyser at de har etterlyst det de mener mangler, og at det var enighet om at dette skulle ettersendes uten at noe er mottatt, tross flere purringer. Forbrukerne anfører at de trenger dokumentasjonen i forbindelse med fremtidig ombygging, og at de ikke kan kreve den fra andre enn entreprenøren. (Som ansvarlig søker (SØK)) De viser videre til NS 3456 «Dokumentasjon for forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling (FDVU) for byggverk» og hevder at de som et minimum kan forvente å få:

- El- og VVS- tegninger: Montasjetegninger for elektro, rør og ventilasjon. El-tegning som viser punkter og kabelforlegging. Systemskjemaer for alle tekniske anlegg
- Samsvarserklæringer og kontrollerklæringer for alle fag
- Dokumentasjon/tegninger som viser boligens sammensetning, konstruksjon og energibehov. Herunder energiberegninger som er utført, kontrollmålinger, arbeidstegninger og som byggetegninger. Oversikt over anvendte materialer og kvaliteter, samt bruksanvisning for vedlikehold av materialer

I tilsvaret 22. oktober 2015 opplyser entreprenøren at FDV-dokumentasjon fra hans side består av en ringperm med innhold utarbeidet av Boligprodusentenes Forening, supplert med FDV-dokumentasjon på overflater og elementer som er relevante for forbrukernes bolig. Så lenge forbrukerne i angjeldende tilfelle opplyses selv har rekvirert og betalt maler direkte for oppgradering av malingskvalitet og farger, anføres det at de selv må sette opplysningene om dette inn i den samlede mottatte FDV-dokumentasjonen. Det samme gjelder for alle innredninger og øvrige elementer de selv har anskaffet, samt for alt vedrørende utvendig overflatebehandling, som de har utført selv. Bruksanvisning og FDV-dokumentasjon for ventilasjonsanlegget hevder levert. Det opplyses å ha ligget i en egen plastlomme på undersiden av aggregatet, anvist på overtagelsen. FDV-dokumentasjonen for el-anlegget, og samsvarserklæring for dette erkjennes etterlyst av den ene av forbrukerne ved overtagelsen, men det hevdes at det da ble avklart at den allerede var mottatt av den andre. Det resterende av relevant dokumentasjon opplyses å være i en ringpermen som er klargjort for levering til forbrukerne, men det erkjennes at dette fortsatt ikke levert. Årsaken opplyses å være at «lufta» gikk «ut av ballongen», som oppgitt overfor i pkt 2.5.1 om anførte mangler med hoveddør.

I tilsvaret 1. februar 2016 bekrefter forbrukerne at de har benyttet en oppgradert malingskvalitet i enkelte rom, men de påpeker at mestedelen av malingen har skjedd med en standard maling, levert av entreprenøren, uten å ha mottatt noen dokumentasjon for denne. De bekrefter mottatt bruksanvisning for ventilasjonsanlegget, men krever i tillegg tegninger av opplegget, også for elektrikerarbeidet. Det anføres igjen at dokumentasjonen er viktig i forbindelse med sannsynlig fremtidig om-/påbygging, bl.a. pga at loftet foreløpig er uinnredet. Forbrukerne viser til at dokumentasjonen (tegninger) finnes, siden de så den på byggeplassen i byggeperioden. Dessuten kreves energi-/varmetapsberegningene siden dette må være utarbeidet. (Trenge for som grunnlag for utstedelse av forskriftspålagt Energiattest)

I tilsvaret 26. februar 2016 bekrefter entreprenøren at permen med innhold står i hans reol, og at den kan leveres forbrukerne så snart det er oppnådd enighet om videre prosess.

2.12.2 Nemndas synspunkter

Det vises til TEK10 § 4-1 «Dokumentasjon for driftsfasen» der det heter at:

(1) Ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende skal, innenfor sitt ansvarsområde, framlegge for ansvarlig søker nødvendig dokumentasjon som grunnlag for hvordan igangsetting, forvaltning, drift og vedlikehold av byggverk, tekniske installasjoner og anlegg skal utføres på tilfredsstillende måte.

(2) I tilfeller der slik dokumentasjon åpenbart er overflødig, bortfaller kravet.

Dette er nærmere spesifisert i forskriftens veiledning der det opplyses at det:

For boligbygging vil det vanligvis være behov for enklere FDV-dokumentasjon som dokumentasjon av produkter/overflater som skal rengjøres og vedlikeholdes samt betjening og servicebehov for tekniske installasjoner, men også anvisninger for bruk av boligen som sådan. FDV-dokumentasjon som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold eller bruksanvisning for boligbygging bør omfatte:

- bygningsmessige produkter
- sanitæranlegg
- varmeanlegg
- ventilasjonsanlegg
- elektriske anlegg
- brannalarm- og sløkkeanlegg

Det finnes flere anvisninger på hvordan FDV-dokumentasjon for boligbygg kan bygges opp. Bruksanvisning for din bolig som utgis av Boligprodusentenes Forening og NBBL er eksempel på slik anvisning for småhus og leiligheter. Tekniske fellesanlegg i boligblokker må dokumenteres særskilt.

Selv om forbrukerne kan ha fordel av å få kopi av alle utarbeidede arbeidstegninger og beregninger er det ikke noe de har rett på å få så lenge det ikke er avtalt på forhånd. Overnevnte tekst viser spesielt til bruksanvisningen utarbeidet av Boligprodusentenes Forening og NBBL. Det er den entreprenøren oppgitt at han har benyttet i angjeldende tilfelle, og forbrukerne gis således ikke medhold i kravet om å få mer enn det som etter den skal leveres. Det er imidlertid ikke akseptabelt at entreprenøren holder tilbake deler av innholdet, slik han opplyser. Han skal derfor omgående levere det som ikke er levert, men som opplyses å foreligge. Det skal skje innen 1 uke etter mottak av nemndas vedtak.

2.13 Utestående beløp og forsinkelsesrenter

2.13.1 Partenes anførsler

I klagen for nemnda opplyser forbrukerne at de holder tilbake kr 264 941. Entreprenøren har ikke bestridt at det stemmer.

I tilsvaret 4. mars krever forbrukerne å tilkjent et beløp oppad begrenset til kr 490 616, pluss kr 20 000 som entreprenøren har tilbudt i forbindelse med ikke levert utvendig trapp. I tillegg krever de renter i hht forsinkelsesloven § 3 første ledd første punktum fra forfall til betaling skjer.

Entreprenøren krever 30. mai 2015 at forbrukerne betaler utestående med et fratrekk stort kr 20 000 for akseptert kompensasjon for manglende utvendig trapp. Det kreves forsinkelsesrenter fra 14. mars 2012, dvs fra overtakelsesdagen, til betaling skjer.

2.13.2 Nemndas synspunkt

Forbrukerne er ovenfor tilkjent kr 6 000 for et ikke levert badekar, fått medhold i at de ikke skal betale kr 10 841 for krevd tillegg knyttet til elektro, og ikke betale kr 5 625 av kr 12 250 krevd av entreprenøren for tilleggsarbeider knyttet til 2 vegghengte klosett. I tillegg har partene blitt enige om at forbrukerne skal kompenseres med kr 20 000 for ikke levert kontraktsmessig utvendig trapp. Etter dette har forbrukerne holdt tilbake kr 222 475 (264 941 - 42 466) for meget.

Det gjenstår imidlertid diverse utbedringsarbeider som entreprenøren skal utføre i hht overstående. Nemnda velger å fastsette verdien av disse skjønnsmessig til kr 75 000, fordelt som følger:

- | | |
|---|-----------|
| • justering ytterdør inkl evnt montering beslag | kr 5 000 |
| • ny benkeplate kjøkken i underetasjen | kr 10 000 |
| • utbedring fliser | kr 30 000 |
| • utbedring hjørnebeslag | kr 20 000 |
| • nedgraving jordkabel | kr 10 000 |

Overstående delbeløp skal betales fortløpende etter hvert som entreprenørens pålagte utbedringer er foretatt.

Forbrukerne skal etter dette betale forsinkelsesrenter av kr 147 475 (222 475 – 75 000) fra opprinnelig forfall til betaling skjer.

3. Konklusjoner

- Entreprenøren gis ikke medhold i kravet om kr 9 271 for ekstra el.punkter pluss kr 1 570 for 2 ekstra panelovner, totalt kr 10 841
- Forbrukerne skal betale entreprenøren kr 11 250 som krevd for hans merarbeid knyttet til etablering av 2 vegghengte klosett
- Entreprenøren skal kreditere forbrukerne med kr 6 000 for et ikke levert badekar
- Entreprenøren justere hovedinngangsdør. I den grad beslag under terskel mangler, og anses som nødvendig for å gi en «fagleg» god løsning skal også det monteres. Entreprenøren gis en frist for utførelse på 4 uker etter mottak av nemndas vedtak
- Entreprenøren skal vederlagsfritt levere og sørge for montering av ny benkeplate til kjøkken i underetasjen. I den grad han ikke selv anser seg kvalifisert til å utføre arbeidet må han finne frem til hvem som kan og vil. Det ekstraarbeidet som er knyttet til utskjæring, tilpasning og montering av en underlimt vask skal imidlertid bekostes av forbrukerne. Det forutsettes at partene på forhånd blir enige om pristillegget. Leveransen skal være fullført innen 2 måneder etter mottak av nemndas vedtak.
- Entreprenøren skal sørge for utbedring av flisgulv i gang slik overflaten at det fremstår som nytt. Han gis en utbedringsfrist på 8 uker fra mottak av nemndas vedtak.
- Entreprenøren skal utbedre forholdet med hjørnebeslag som har løsnet, og foreta nødvendig sparkling og maling slik at sluttresultatet fremstår som fagmessig tilnærmet feilfritt Arbeidet skal være fullført innen 8 uker etter mottak av nemndas vedtak.
- Entreprenøren sørge for forsvarlig tildekking/nedgraving av jordingskabelen. Frist 4 uker etter mottak av nemndas vedtak.
- Entreprenøren skal innen 1 uke etter mottak av nemndas vedtak levere den delen av FDV-dokumentasjonen som ikke er levert, men som opplyses å foreligge.
- Forbrukerne skal betale forsinkelsesrenter av kr 153 100 fra opprinnelig forfall til betaling skjer. De skal videre fortløpende betale overstående delbeløp angitt i pkt 2.13.2 etter hvert som entreprenørens pålagte utbedringer er foretatt.
- For øvrige forhold og krav gis forbrukerne ikke medhold.

Siste avsnitt i e-posten omtaler planeringsarbeidet på tomte som opplyses å ville bli igangsatt i inneværende uke. Entreprenøren opplyser imidlertid at han som utfører arbeidet ikke har ansvarsrett for anlegging av stikkledninger. Forbrukerne har selv ansvaret for stikkledningene, men entreprenøren viser til at han lovet dem å være behjelpelig med å finne et firma som kan påta seg arbeidet. Han oppgir navn og kontaktperson som kan kontaktes «for å avtale omfang».

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 14. november 2011, etter å ha kontaktet overnevnte anbefalte firma. De hevder at de fikk opplyst at entreprenøren allerede hadde fått oversendt nødvendig dokumentasjon for oversendelse til kommunen. For å kunne søke kommunen (trolig om ansvarsrett) etterlyses informasjon om «startdato/tidspunkt for utførelse av arbeider» og hvor lenge disse vil pågå. Dessuten ønskes oppgitt hvem som er ansvarlig utførende (UTF) for gravearbeidet, og hvem som er ansvarlig søker.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 15. november 2011. De etterlyser svar på overstående. Dessuten opplyser de at de har vært i kontakt med det firmaet entreprenøren har opplyst at han benytter til flislegging, men at firmaet informerte om at det ikke var inngått noen avtale eller avtalt pris knyttet til arbeid i forbrukernes bolig. Firmaet bekreftet imidlertid at de hadde fått en forespørsel fra entreprenøren. Forbrukerne opplyser at de fikk opplyst at firmaet hadde etterlyst noe om arbeidets omfang, og når det skal utføres.

En e-post 16. november 2011 viser at forbrukerne har vært, og er, i kontakt med den butikken entreprenøren har opplyst at han kjøper fliser fra. Ny e-post dagen etter viser bl.a. at forbrukerne venter på prøver av en spesiell flis.

Forbrukerne sender 22. november 2011 e-post til flisbutikken med spørsmål om de har snakket med entreprenøren vedrørende hva som inngår «i standard leveranse». De minner om at det haster med å komme frem til løsninger og beslutninger om eventuelle tilvalg slik at det raskt kan fremmes bestilling. Også nå minner de om at det skal foretas undersøkelse vedrørende en spesiell type flis, og hva mellomlegget blir for denne sett opp imot standard.

Representanten for flisbutikker svarer 24. november at han har konferert med entreprenørens flislegger, men at han ikke kan gi klare svar før han får sjekket mer, også med entreprenøren.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 24. november 2011 der de opplyser at de venter på svar fra flisbutikken vedrørende fliser og flislegging før de kan gi en samlet tilbakemelding om dette. I tillegg informeres det om diverse andre forhold, noen med supplerende spørsmål til entreprenøren. Ett av disse gjelder valg av type parkett.

Når det gjelder kjøkkeninnredningen opplyser de at den er «i rute» og blir montert av leverandøren enten etter overleveringen av boligen eller i den perioden som entreprenøren i utgangspunktet hadde avsatt til deres overflatebehandling av 2. etasje, men som nå er utgått. De spør entreprenøren hvilken dato hadde avsatt, og angir at de selv vil gi nærmere beskjed om monteringen av innredningene når de får avklart forholdet med leverandøren.

I tilsvaret 1. februar 2016 hevder forbrukerne at de 25. november 2011 mottok en e-post fra entreprenøren med beskjed om at han var ferdig med «sluttplaneringen». E-posten er ikke fremlagt for nemnda.

Forbrukerne sender e-post til flisbutikken 28. november 2011. De informerer om at entreprenøren har gitt beskjed om at flislegging og støping kan ta til om ca en ukes tid. Dermed gir de uttrykk for at det haster å få en avklaring vedrørende valg av fliser og arbeid knyttet til dette.

Forbrukerne purrer på svar 2. desember. De påpeker at overnevnte arbeider ikke kan igangsettes før de har fått «tilbud/kostnadsoverslag på fliser og evt tilleggsarbeider fra flisleggeren eller bekreftet bestilling av de produktene» de vurderte. Dermed håper de «på det sterkeste» å motta et omgående svar slik at dette ikke forsinker deres fremdrift.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 9. desember 2011. De spør hvorfor ledningene for varmt og kaldt vann til kjøkkenet i underetasjen ikke er lagt inn i en vegg slik det er gjort i hovedetasjen. Fotografier viser situasjonene. (Forbrukerne har selv ansvaret for kjøp og montering av kjøkkeninnredninger) De spør om det er tenkt at rørene nede skal føres gjennom et benkeskap.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 15. desember 2011. Han har åpenbart mottatt en forespørsel fra forbrukerne vedrørende parkett, for han minner dem på at de så tidlig som 2. februar 2011, i en e-post, (ikke fremlagt for nemnda) fikk «6 alternativer med priser».

Når det gjelder fremdriften på bygget informeres det om at arbeidet med støp av gulv i hall, bad og vaskerom i hovedetasjen pågår, og at flisarbeid og puss av Leca-vegger påbegynnes så snart støpearbeidene er ferdige. Montering av parkett opplyses startet samme dag, mens maleren oppgis å være ferdig med sine arbeider, selv om det antas at han må tilbake for diverse justeringer uken etter. Arbeidet med dør- og vindusforinger opplyses å være påbegynt, mens innvendige dører er bestilt for levering neste uke, slik at de kan monteres når parketten er ferdig lagt. Forbrukerne informeres om at deres kjøkkeninnredning kan monteres samtidig, med antatt oppstart onsdag. Entreprenøren anmoder om å få beskjed om «når dette blir gjort». Samtidig informerer han om at han selv holder «stengt mellom jul og nyttår», slik at de må be om nøkler hvis det skal arbeides med kjøkkeninnredningen på det tidspunktet.

Entreprenøren opplyser videre at han enda ikke har fått etablert en «trapp i terreng». Årsaken oppgis å være at den ikke kan utføres som vist på utomhusplanen. Han gir beskjed om at dette må «diskuteres på plassen», men foreslår at han «i denne omgang», i steden for trappen, påtar seg å lage til et nødvendig repos eller platting utenfor hovedinngangsdøra, selv om dette ikke er med i hans kontrakt. Hans kostnaden med repos/platting hevdes å være høyere enn for den inntegnede trappen, men han er villig til å etablere dette for samme pris. Forbrukerne får opplyst at dette må være på plass før det kan gis brukstillatelse. Siden det nå er en høydeforskjell mellom terrenget og gulvet på hovedplanet på ca 0,5 m, anføres det at denne må «hentes igjen» i form av en trapp eller en platting som vil strekke seg ca 2 m utenfor grunnmuren. Det anmodes om snarlig tilbakemelding.

Forbrukerne svarer samme dag. De opplyser at de vil vente med sin montering av kjøkkeninnredninger til de har overtatt huset, men at de likevel ønsker tilgang i romjula slik at de kan foreta oppmåling for garderober og øvrig innredning som skal bestilles før de flytter inn. Det fremgår at det fortsatt er diverse uavklarte forhold vedrørende forbrukernes kontakt med flisbutikken om valg av fliser og forventede prisanslag på tilvalg. De opplyser at de fortsatt venter på informasjon fra butikken.

Når det gjelder overnevnte inntegnede utvendig trapp på situasjonsplanen opplyser forbrukerne at de vil ha et møte på byggeplassen angående hvordan dette skal løses. De opplyser at de selv har tenkt ut noen mulige løsninger, men at de er åpne for andre.

Vedrørende arronderingen og sluttplaneringen av terrenget frem til adkomsten til boligen påpeker de at den må være i hht livsløpsstandard som anføres angitt i kontrakten. Ovenfor nevnte nødvendige «repos/platting» foreslår forbrukerne at de selv tar seg av som egeninnsats i romjulen. De mener dessuten at de vil klare seg med en løsning som dekker et mindre areal utenfor hovedinngangsdøra enn det entreprenøren skal ha skissert.

Entreprenøren svarer omgående at det er greit for han at kjøkkeninnredningene monteres etter overtakelsen, men han minner om at han ikke kan søke om brukstillatelse før dette er på plass, og etter at rørleggeren og elektrikerens har utført sine avsluttende arbeider. Dermed varsler han at det vil bli «tillegg i tid» siden han trenger tid til oppgitt sluttmontering, og fordi kommunen har en saksbehandlingstid for sin behandling av søknaden. Samlet sett krever han et tillegg i tid på 4 uker, regnet fra mottatt beskjed om at kjøkkeninnredningene er montert.

Entreprenøren opplyser videre at det av sikkerhetshensyn ikke er aktuelt å gi forbrukerne fri tilgang til huset i romjula, bl.a. fordi han er usikker på om innvendig trapp vil være montert. Dersom forbrukerne vil foreta oppmåling for garderober og innredninger kan de få gjøre det i kommende uke, etter avtale, eller i første uke etter nyttår.

Det uttrykkes enighet om at den utvendige trappen bør diskuteres.

Forbrukernes anslåtte areal til platting utenfor hovedinngangsdøra hevdes å være for lite. Det vises til det (i hht teknisk byggeforskrift TEK) er visse minimumskrav som må oppfylles slik at også en rullestolbruker skal kunne åpne ytterdøra fra utsiden, og gis tilstrekkelig plass i form av en nødvendig snusirkel. (Diameter minst 1,5 m) Forbrukerne har antydning at de vil fylle opp terrenget foran døra med subbus, men entreprenøren påpeker at det ikke kan fylles for høyt, da det trengs «god klaring mellom underkant kledning og terreng». Han anfører imidlertid at arkitekttegningene viser en løsning som antyder en støpt flislagt platting med utstrekning ca 1,9 m foran hovedinngangsdøra. Benyttes en slik løsning opplyses det at terrenget kan «fylles noe høyere». Forbrukernes ønske om å få etablert nødvendig løsning som egeninnsats i romjula støttes.

Forbrukerne svarer samme dag, 15. desember 2011, ved å spørre hvorfor entreprenøren ikke har gitt dem signaler om et varslet «tillegg i tid» knyttet til deres ansvar for kjøkkeninnredningene. De viser til beskjeden de fikk i e-posten 2. november 2011 om at kjøkkenmontering:

ikke er medregnet i kontrakten, og er følgelig ikke definert i fremdriftsplanen. Dette er beregnet montert etter at huset er levert, - etter avtalt byggetid.

Forbrukerne anfører at overstående ikke er «selvforklarende» ved at deres montering etter overtatt hus innebærer et ytterligere krav om tillegg i byggetid knyttet til søknad om brukstillatelse. De viser til entreprenørens krav om 4 uker etter ferdig montert kjøkkeninnredning. Hadde de tidligere blitt varslet om dette, opplyser de at de i større grad ville ha «hastet» på med kjøkkenmonteringen. Slik det nå blir hevder de å få ekstrakostnader fordi de ikke får flytte inn på det tidspunktet de hadde planlagt, dvs «rett etter overlevering», og fordi byggelånsrenter vil påløpe til det foreligger brukstillatelse. De understreker at det var helt vesentlig for dem å få vite om den ekstra tiden tidligere. Dessuten anfører de at de ikke

forstår hvordan de kunne unngått situasjonen med for dem utsatt innflytting når de nå bare er 1½ uke igjen til jul, og bare 4 uker til «huset skal stå ferdig».

Et skjema datert 16. desember 2011 benevnt «Kundetilpasning for leiligheter», sendes fra flisbutikken til forbrukerne 20. desember. Det viser hva som er tenkt brukt av fliser hvor, med oppgitt tillegg, åpenbart i forhold til en standardleveranse. Tillegget er på kr 7 427,40 inkl mva. Forbrukerne anmodes om å signere og returnere skjemaet snarest, slik at butikkens frister overfor entreprenøren kan overholdes.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren samme dag der de viser til overstående, og en avtale om å møte vedkommende fra butikken dagen etter. De bekrefter videre at inngangsplattingen vil bli etablert i romjula. Dessuten anmoder de om at entreprenøren fremlegger sitt forslag til utvendig trapp i terrenget, i hht situasjonsplanen. Også avtale om befaring etterlyses. Videre berøres forhold omkring parkett, og forbrukernes ønsker om hvordan den bør monteres.

Rørleggeren sender e-post til forbrukerne 2. januar 2012 der han gir beskjed om at han ikke kan få utført sine arbeider i bad fordi membran/fliser ikke er på plass. Han oppgir at han heller ikke kan få utført arbeid i kjøkken før fliser er montert. Han spør om fristen for ferdigstillelse er 13. januar, og varsler at han i så fall ikke vil klare den. Etter at flisene er på plass beregner han ca 10 dager til sine arbeider. Han opplyser for øvrig at «alle tilleggsjobber rundt dette blir da utover den tiden».

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 2. januar 2012 der han opplyser at han har fått beskjed fra rørleggeren om et planlagt møte som skulle avholdes samme dag er avlyst fordi forbrukerne ikke kunne møte. Entreprenøren gir beskjed om at et foreslått tidspunkt dagen etter ikke passer for han. Fordi «oppstart av flisarbeid fortsatt er uavklart», anført på grunn av manglende beslutninger om «løsninger/boblekar osv», varsler han igjen at «levering ikke kan finne sted som tidligere avtalt». Hvor lang tilleggsfristen vil bli vil han komme tilbake til så snart forbrukerne har bestemt den endelige løsningen.

Et fotografi tatt av forbrukerne 3. januar 2012 viser en stige opp til en åpning for takluke.

Forbrukerne mottar 6. januar 2012 e-post fra et elektrofirma om at prisen for opplegg for strøm til et boblebadekar er maksimum kr 4 000 ekskl mva, men at materiell og timer ses på når jobben er gjort. Samme person som oppga overstående sender ny e-post 10. januar der han skriver at han «kommer på torsdag». (For å etablere strøm til et planlagt boblebadekar). Dessuten spør han når kjøkkeninnredningen vil være på plass. Entreprenøren får kopi.

Forbrukerne svarer omgående at kjøkkeninnredningene inkl hvitevarer i de 2 boenheten vil bli levert og montert i uke 3 og 4. De oppgir at de skal gi nærmere beskjed om dato for når det skal stå ferdig og når de resterende elektrikerarbeidene kan utføres. Entreprenøren får kopi.

Elektrikeren bekrefter i e-post til forbrukerne 11. januar 2012 at han har montert kabel frem til boblebad i hovedetasjen. Entreprenøren får kopi. En «Kursfortegnelse» er utarbeidet dagen etter.

Den ene av forbrukerne sender e-post til den andre 15. januar 2012. Vedkommende opplyser å ha vært i huset samme dag, og at det jobbes med flislegging. Den opplyses ferdigstilt i gangen

både oppe og nede, mens arbeidet i badet opplyses å trolig å ville bli igangsatt dagen etter. Ett fotografi viser fliser på gulv i gang, og ett viser et badegulv før flislegging.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 17. januar 2012 der de opplyser at kjøkkeninnredningen til hovedetasjen vil bli levert 19. januar, mens den til underetasjen kommer dagen etter. De informerer samtidig om at de 9. januar ga beskjed til snekkeren om at han måtte sørge for å rydde plass i stuer/kjøkken før levering slik at montørene skulle få tilstrekkelig arbeidsrom, og at han ga uttrykk for at «det skulle være en enkel sak å få til». Forbrukerne anfører at slik ryddig foreløpig ikke er gjort, og at det «til tider mangler tilstedeværelse av» entreprenørens folk, med unntak for flislegger som opplyses å ha startet for fullt 13. – 15- januar. Det kreves nødvendig ryddig før kjøkkeninnredningen ankommer, med oppgitt frist i form av klokkeslett. Samtidig anmodes det om at entreprenøren sørger for at de har/får tilgang til boligen når innredningene kommer og skal monteres.

Det vises videre til en e-post til entreprenøren og flisleggeren 4. januar (ikke fremlagt for nemnda) vedrørende nedsenking av gulv i dusjsone i bad, og en medsendt skisse de selv har utarbeidet som viser form/utstrekning av dusjveggene. Da flisleggeren hevder han ikke har mottatt e-posten, bes det om at entreprenøren sørger for at han får den omgående. Dessuten opplyses det at rørlegger og flislegger «er satt i kontakt med hverandre».

Selv om det erkjennes at det har vært sporadisk aktivitet på byggeplassen i januar, bl.a. i form av flislegging, anføres det at det er mye som gjenstår, så som ferdigstillelse av pågående flislegging i vaskerom og bad, samt «terrasse, innvendig trapp m.m.) Forbrukerne viser til at de fortsatt ikke har fått tilbakemelding om tid for ferdigbefaring og leveringsdato. I tilsvaret til nemnda 14. august 2015 vedlegger forbrukerne en rekke daterte fotografier som opplyses å vise situasjonen:

	<u>Fra tekst</u>
9. januar	Balkong ikke montert
18. januar	Balkong ikke montert
18. januar	Soverom - Lister ikke montert
18. januar	Soverom - Lister ikke montert
18. januar	Bad u.etg. - Lister ikke montert – Dører ikke montert – Gulv ikke flislagt
18. januar	Gang u.etg. - Lister ikke montert – Dører ikke montert
18. januar	Trapp mellom u.etg. og 1. etg. ikke montert
18. januar	Vaskerom plan 1 – elektriker ikke ferdig – utslagsvask og armatur ikke montert – sentralstøvsuger ikke montert
24. januar	Balkong ikke montert
24. januar	Vaskerom plan U – Varmtvannsbereider ikke montert – utslagsvask og armatur ikke montert
24. januar	Gang plan 1 – Dører ikke montert – Lister ikke montert – Trapp mellom u.etg. og 1. etg. ikke montert
24. januar	Gang plan 1 – Dører inkl ytterdør ikke montert – Lister ikke montert

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 26. januar 2012 der han viser til «dagens mail». (Ikke fremlagt for nemnda) Der fremgår det at forbrukerne orienterte han om at kjøkkeninnredning skulle monteres «i løpet av store deler av uke 4». Entreprenøren opplyser at han har snakket med deres montør, og at han opplyste at han trolig ville bli ferdig kommende fredag. Flisarbeidene opplyses ferdigstilt «sist helg». Når det gjelder gjenstående rørleggerarbeider viser entreprenøren til rørleggerens beskjed til dem i e-post 2. januar der han bekreftet at han trengte 10 dager til slutt sluttmontering. Det opplyses at han er varslet om at han kan starte førstkommende mandag. Samme dag vil innvendig trapp bli montert. Entreprenøren oppgir at han dermed kan søke kommunen om midlertidig brukstillatelse