

Protokoll i sak 822/2015

for

Boligtvistnemnda

15.03.2016

Saken gjelder:

Krav om utbedring, prisavslag og dagmulkt ved forsinket overlevering.

1. Sakens faktiske sider

Forbrukerens opprinnelige bolig ble i juni 2012 totalskadet i brann. Han besluttet å få oppført en ny bolig på samme adresse og inngikk 22. mars 2013 kontrakt med entreprenøren om planlegging og oppføring av kundetilpasset enebolig. Kontrakten er inngått på Byggblankett 3425. .

Det er avtalt overtagelse 304 kalenderdager etter at entreprenøren har fått beskjed om at igangsettingstillatelse ble gitt og etter at forbrukeren har gitt melding til entreprenøren om at sikkerhet er stilt. Forbrukeren opplyser at igangsettingstillatelsen ble gitt den 21.06.2013 og at entreprenøren ble informert om dette samme dag. Forbrukeren hadde på dette tidspunktet ikke stilt sikkerhet. Entreprenøren opplyser at han ga muntlig beskjed om at byggearbeidene ikke kunne starte før "*etter ferien*".

Byggearbeidene startet den 19. august 2013 selv om forbrukeren på dette tidspunktet fortsatt ikke hadde stilt sikkerhet i henhold til kontrakten. Entreprenøren etterspurte heller ikke denne.

I perioden 20. november 2013 til 17. juni 2014 inngås det fem avtaler om avvik og endringer hvor entreprenøren i avvik nr. 4 varsler om at det tilkommer tilleggstid. Antall dager er ikke oppgitt.

Det er først på et langt senere tidspunkt at dette kravet materialiseres da entreprenørens advokat den 6. mai 2015 sender et brev med vedlegg, hvor det fremkommer tilleggstiden utgjør (11+5+9) dager. (11+5) dager refererer til avvik nr. 4 mens 9 dager henviser til «*fristforlengelse iht. 11c*». Det foreligger ingen dokumentasjon som kan bekrefte disse 9 dagene.

Den 5. mai 2014 sender entreprenøren en e-post til forbrukeren og varsler om at egeninnsatsarbeidene utover de 21 dagene som er avtalt i kontrakten, vil utløse krav om fristforlengelse i henhold til Bustadoppføringslova §11. Han skriver i samme e-post at han vil komme tilbake til antall dager som vil bli krevd.

Den 30. juni 2014 sender forbrukeren en e-post til entreprenøren og påpeker at han har varslet om fristforlengelsen for sent.

Uenighet om berettigelsen av dagbøter er et sentralt tema og etter forbrukerens oppfatning skulle byggetiden startet da entreprenøren fikk beskjed om at igangsettingstillatelsen forelå den 21. juni 2013. Med en avtalt byggetid på 304 dager med tillegg av ferier, har han beregnet sluttdatoen til den 26. mai 2014. Han varsler derfor om at han vil kreve dagmulkt fra denne dato og frem til overtagelsen finner sted. I samme notat opplyses det at entreprenøren i en telefonsamtale med forbrukeren den 16. mai, har fastsatt overtagelsesforretningen til 9. juli 2014.

Den 10. juli 2014 sender entreprenøren brev/innkalling til forbrukeren og varsler om at overtagelsesforretningen vil finne sted den 22. juli 2014 kl. 0900 med fremmøte på byggeplassen.

Overtagelsesforretningen gjennomføres den 22. juli 2014 og det skrives protokoll med henvisning til «*se vedlegg, 2 sider*» som angir feil og mangler. Forbrukeren holder tilbake kr 94.395,-. Kr. 40.000,- er relatert til feil og mangler. Spesielt nevnes utbedring av utvendig kjellerinngang til hybel. Kr 54.395,- er omtvistet og deponeres på sperret konto. Dette beløpet opplyses av forbruker å være sikkerhet for dagmulktskravet.

Den 30. juli sender forbrukeren et notat til entreprenøren og beklager den situasjonen som oppsto på overtagelsesdagen. I dette notatet reklamerer han på flere forhold som ikke ble notert ved overtagelsen. Spesielt påpekes det at veggene/vangene ved den utvendige kjellerinngangen må støpes og ikke settes opp i murblokker. Forbrukeren får utarbeidet en rapport av takstmann datert den 12. august 2014, som konkluderer med at de murte veggene må rives ned og at det må settes opp nye vegger i støpt betong.

Den 27. august sender forbrukeren et nytt notat til entreprenøren hvor han foreslår at de i fellesskap engasjerer en uavhengig takstmann som kan avgjøre berettigelsen av de reklamasjoner som er fremsatt.

Etter en befaring den 8. september 2014 har entreprenøren beskrevet de forhold som reklameres i et eget referat. Siden det fortsatt ikke oppnås enighet om omfanget og berettigelsen av reklamerte forhold og gjenstående arbeid, gjentar forbrukeren at de i fellesskap skal engasjeres en uavhengig takstmann som skal vurdere berettigelsen av de påpekte feil og mangler slik som han beskrev i notatet datert den 27. august 2014. Denne løsningen ble ifølge forbrukeren, bekreftet av entreprenøren på befaringen den 8. september.

Forbrukeren påpeker i e-post 3. november 2014 at valget av takstmann ikke er gjort slik det ble avtalt. Forbrukeren opplyser derfor at han ved avtalt befaring den 12. november 2014 kl. 1200 vil møte med en egen takstmann.

Etter denne befaringen, der partene stiller med hver sin takstmann, oppnås det heller ikke enighet om utarbeidelse av en felles rapport, derfor vil de to takstmennene utarbeide hver sin rapport. Takstmennene har svært ulike oppfatninger av de reklamerte forholdene. Takstmennene skal ikke vurdere dagmulktspørsmålet.

Den største uenigheten mellom partene er fortsatt knyttet til forbrukerens krav om dagmulkt. Kravet omfatter 44 kalenderdager med dagsats stor 1 promille av det totale vederlaget på kr. 5.122.994,50,-. Det gir totalt kr. 225.411,75.

Kravet bestrides av entreprenøren som regner byggetiden på 304 dager tillagt ferier (21+7+7 dager) og varslede tilleggs dager (11+5+9 dager) fra det faktiske oppstarttidspunktet som er 19. august 2013. Denne beregningen gir dato for overlevering den 17. august 2014. Med

overtagelsen som ble gjennomført den 22. juli 2014, er dette innenfor kontraktens avtalte byggetid.

Den 2. desember 2014 sender entreprenøren en e-post til forbrukeren hvor han ber om at tilbakehold beløp på kr. 40.000,- og omtvistet beløp på sperret konto kr. 54.395,-, utbetales da alle reklamerte arbeider opplistet ved overtagelsen nå er utført og fordi kravet om dagmulkt er uberettiget.

Kravet om innbetaling avvises i e-post fra forbrukeren datert 4. desember 2014 fordi han påpeker at det fortsatt gjenstår arbeider og at dagmulktkravet er berettiget.

Den 5. desember svarer entreprenøren i en e-post at forbrukeren har delvis rett i at det gjenstår noen mindre arbeider som etter hans oppfatning utgjør kr. 5.000,-, men han ber om at resterende beløp minus kr 5.000,-, utbetales.

I byggemøte den 20. januar 2014 ble det avtalt at egeninnsatsarbeidene skulle utføres parallelt med entreprenørens arbeider.

Den 23. februar 2015 sender forbrukerens advokat på vegne av forbrukeren, en e-post til entreprenøren hvor han ber om at all fremtidig korrespondanse i byggesaken skal rettes til ham. På bakgrunn av rapporten som skal utarbeides av forbrukerens takstmann inviterer han entreprenøren til en befaring i huset den 2. mars 2015. Når det gjelder dagmulkt for den forsinkelsen som ifølge forbrukeren er påløpt, *«er mine klienter åpne for å diskutere denne delen av saken ifm befaringen»*.

Entreprenøren svarer i en e-post 26. februar 2015 at han ser det lite hensiktsmessig å gjennomføre nok en befaring da det allerede er utført befaring med to takstmenn. Rapportene fra denne befaringen foreligger ikke ennå og må gjennomgås før han tar stilling til en ny befaring

Den 27. februar svarer forbrukerens advokat at det ikke er meningen med en ny teknisk gjennomgang, men en *«felles gjennomgang hvor siktemålet er å få bragt boligen i kontraktsmessig stand»*

Den 19. mars 2015 skriver entreprenøren et brev til forbrukerens advokat hvor han bekrefter å ha mottatt og gjennomgått begge rapportene. Det understrekes her at det er *«stor forskjell i referansenivåene»* og at han har valgt å forholde seg til monteringsveiledningene for det enkelte produkt og til toleransene som er beskrevet i leveransebeskrivelsen.

Sammen med de reklamerte forhold som ble tatt opp på befaring den 8. september 2014 og som ikke er utbedret, tilbyr entreprenøren seg å utbetale kr. 15.000,- *«for å bli ferdig med saken»*.

Videre fastholder han at alle vesentlige mangler fra overtagelsen er utført og at tilbakeholdt beløp på kr. 40.000,- derfor må utbetales. Videre fastholder han at kravet om dagmulkt ikke er riktig og ber om at beløpet på sperret konto kr. 54.395,- utbetales. Uenigheten om dagmulkt er knyttet til tidspunktet for byggestart.

I vedlegg nr. 6 til entreprenørens tilsvare har hans advokat i brev datert 6. mai 2015, på vegne av entreprenøren, foretatt en vurdering av kravet om dagmulkt. Det fremholdes her at entreprenøren ikke er i dagmulktposisjon fordi boligen ble levert innen fristen som han har beregnet til 17. august 2014.

Han skriver at «kontraktens pkt. 7.2. bestemmer bl.a. at forbrukeren skal stille sikkerhet, og at entreprenøren ikke plikter å starte opp arbeidet før sikkerhet er stillet».

Utgangspunktet for beregningen er det samme som entreprenøren tidligere har hevdet.

Byggetiden på 304 dager tillagt ferier (21+7+7 dager) og varslede tilleggs dager (11+5+9 dager) fra det faktiske oppstarttidspunktet som advokaten anfører skal være 19. august 2013.

Dette gir dato for overlevering den 17. august 2014. Med overtagelse den 22. juli 2014, er det innenfor den byggetiden som er avtalt i kontrakt.

I brev datert den 8. mai skriver entreprenøren forbrukerens advokat og oppsummerer de forhold som ble gjennomgått på møte hos forbrukeren den 28. april 2015. I dette brevet foreslår entreprenøren løsninger på i alt 13 gjenværende reklamerte forhold, delvis i form av utbedring og delvis i form av prisavslag/kompensasjon.

I dagmulktspørsmålet opprettholdes standpunktet om avvisning og det henvises til at ytterligere spørsmål om dette rettes til hans advokat.

Den 12. mai svarer forbrukerens advokat at entreprenøren nå har strukket seg «noe lengre enn tidligere og det er for så vidt positivt», men at avstanden mellom partene fortsatt er stor. Det opplyses at det derfor vil bli tatt ut søksmål for tingretten eventuelt sendt klage til Boligtvistnemnda uten ytterligere varsel. Dagmulktskravet er her oppgitt til kr. 97.000,- uten at det er vedlagt noen beregning som viser hvordan beløpet er fremkommet. Det vises kun til «jfr. gjennomgangen under befaringen».

Entreprenøren opplyser at forbrukeren overtok boligen for oppstart av egeninnsatsarbeidene som planlagt 28. mai 2014.

Den 12. juni 2015 sender forbrukeren klage til Boligtvistenemnda og fremsetter krav om utbedring av mangler påpekt under overtakelsesforretningen og senere samt dagmulkt for 44 kalenderdager.

I brev datert den 30. juni 2015 svarer entreprenørens advokat at de nå representerer entreprenøren i alle omtvistede forhold. Ikke bare spørsmålet om dagmulkt.

Kravet om dagmulkt avvises fortsatt av entreprenøren som henviser til at det er det faktiske oppstarttidspunktet den 19. august 2013, som byggetiden skal regnes i fra. Når han beregner 339 dager (304+21+7+7) samt tillegg for 21 dager sommerferie i 2014, gir dette sluttdato den 17. august 2014. Med dette utgangspunktet hevder han at det ikke foreligger forsinkelse og at det derfor ikke er grunnlag for å kreve dagbøter da boligen ble overlevert den 22. juli 2014.

Advokaten skriver at det er gitt flere tilbud for å forsøke å løse saken, men at tilbudene er avslått. Avslutningsvis foreslår han på vegne av entreprenøren at forbrukeren får godtgjort kr. 25.000,- som en sum til dekning av alle reklamerte forhold. Akseptfristen for dette tilbudet er 14. august 2015 og det kan ikke påberopes ved en evt. rettslig behandling av tvisten.

Entreprenøren forbeholder seg imidlertid retten til å kunne påberope seg tilbudet for retten.

Entreprenøren har gitt tilsvaret datert 25. august 2015. I tilsvaret kommenteres 20 reklamasjonspunkter fra overtakelsesforretningen samt en rekke forhold som er påpekt i etterkant. Disse er delvis illustrert ved fotodokumentasjon.

Status på de forhold som reklameres fremkommer av tabellen nedenfor:

Beskrivelse av mangel	Krav fra forbruker	Status
Gjenstående utvendige arbeider	Fullføres	Utført
Parkett i peisestue ikke håndverksmessig lagt	Utbedring/prisavslag	Avvist

Fuge på gulv ved peis i stue	Utbedring	Avventer
Maling av stuevegger med ulik farge og glans	Utbedring	Akseptert
Innvendig panel er ikke tilfredsstillende utført	Prisavslag foreslått	Ikke aksept
Ventilasjonsrister i stuevegg plassert usymmetrisk	Utbedring	Akseptert
Belistning er ikke tilfredsstillende utført	Utbedring	Akseptert
Elementpeis i stue skadet og feilmontert	Prisavslag foreslått	Ikke aksept
Mangler ved garderober i to soverom. Mangler 12 cm	Utbedring	Avvist
Dørterskel soverom etter at dør er snudd	Utbedring	Akseptert
Flislegging i dusjhjørne to bad	Prisavslag foreslått	Uavklart
Manglende gulvvarme i loftstue	Utbedring	Avvist
Himling i loftstue har limflekker	Prisavslag foreslått	Uavklart
Betonggulv i kjeller har sprekker og er ikke avrettet	Utbedring / prisavslag	Avvist
Utvendig kledning	Frafalles	Avklart

Entreprenøren skriver videre i sitt tilsvaret at forbrukeren i forkant av kontraktsignering gjorde endringer som bla. omfattet kjeller under hele huset planlagt som egen branncelle med eget ventilasjonsaggregat, og med egen utvendig inngang. Forbrukeren skulle selv utføre alle grave- og fyllingsarbeider samt legging av stikkledninger i grunnen. Elektrikerleveransen ble også trukket ut av kontrakten.

Når det gjelder spørsmålet om dagmulkt, fastholder entreprenøren at det ikke er grunnlag for å kreve dette.

Forbrukeren kommenterer i et udatert notat mottatt den 25. september 2015, entreprenørens 20 punkter fra overtagelsen og «*øvrige punkter fra befaring*». Han bekrefter at seks av de 20 punktene er «*ok*» mens han har kommentarer til de øvrige punktene som ikke ansees å være løst tilfredsstillende. Avslutningsvis skriver han at han ønsket å løse de enkelte sakene på lavest mulig konfliktnivå og var innstilt på å «*gi noe*» for å komme frem til en endelig løsning. Dette ble også presisert av hans advokat i møte med entreprenøren, men han føler at entreprenøren ikke «*har tatt ting innover seg*» og forstår alvoret i situasjonen. For ham er ikke dette bare noen «*småsaker*», men må sees i en større sammenheng hvor entreprenøren har forårsaket en rekke feil og mangler ved boligen.

Entreprenøren gir tilsvaret datert 26. oktober 2015 hvor de feil og mangler som det fortsatt ikke er enighet om er kommentert. Mur ved utvendig kjeller nedgang, justering av dører, skade på peis, maling av panel i stue og endeskjøter på MDF plater.

Innholdet er i hovedsak omtalt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren gir nytt tilsvaret datert den 12. november 2015 hvor han påpeker at det fortsatt er ulik oppfatning av enkelte reklamerte forhold, men at han primært ønsker å få manglene utbedret og ikke kompensert økonomisk.

Omfanget av antall forhold det tvistes om er nå redusert, men forbrukeren fremholder at det fortsatt, i tillegg til dagmulkt, er uenighet om:

- Manglene ved innvendig panel som ikke bare er et spørsmål om ny maling, men om det er levert riktig panel. Både i forhold til kvalitet og type panel.
- Justering og plassering av dør til soverom i 1. etasje.
- Utbedring av skade på elementpeis.
- Lim flekker på MDF plater i himling i loftstue.

Han nevner også at diskusjonen om murveggen ved den utvendige kjellernedgangen etter hans oppfatning, måtte inngås som et kompromiss på grunn av at utleieleiligheten skulle tas i bruk. Han viser her til den reklamasjonsrapporten som er utarbeidet den 12. august 2014.

Kravet om dagbøter omtales ikke.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

Nemnda har vurdert om de reklamerte feil og mangler som det ikke er oppnådd enighet om, er reklamert i tide og kommer til at de er rettidig reklamert. Jfr. buofl. § 30.1.

2.1 Innledning

Forbrukeren inngikk 22. mars 2013 kontrakt med entreprenøren om planlegging og oppføring av kundetilpasset enebolig. Kontrakten er inngått på Byggblankett 3425.

Det ble avtalt overtagelse 304 kalenderdager etter at entreprenøren har fått beskjed om at igangsettingstillatelse er gitt og etter at forbrukeren har gitt melding til entreprenøren om at sikkerhet er stilt. Forbrukeren opplyser at igangsettingstillatelsen ble gitt den 21.06.2013 og at entreprenøren ble informert om dette samme dag. Forbrukeren hadde på dette tidspunktet ikke stilt sikkerhet. Entreprenøren opplyser at han da ga muntlig beskjed om at byggearbeidene ikke kunne starte før "*etter ferien*".

Entreprenørens advokat skriver i brev datert 6. mai 2015 «*kontraktens pkt. 7.2. bestemmer bl.a. at forbrukeren skal stille sikkerhet, og at entreprenøren ikke plikter å starte opp arbeidet før sikkerhet er stillet*».

Byggearbeidene startet den 19.08.2013 selv om forbrukeren på dette tidspunktet fortsatt ikke hadde stilt sikkerhet i henhold til kontrakten. Entreprenøren etterspurte heller ikke sikkerheten.

Det er i byggeperioden løpende kontakt mellom forbruker og entreprenør hvor tidspunkter for egeninnsats, endringer og en rekke feil og mangler påpekes.

Overtagelse ble gjennomført 22. juli 2014.

Manglene påpekt og akseptert ved overtagelsen og senere som delvis er illustrert med fotodokumentasjon, avvises i utgangspunktet av entreprenøren som hevder at de er «*innenfor akseptable rammer og monteringsbeskrivelser*» eller påpekt for sent.

I løpet av året etter overtagelsen oppnås det enighet om de fleste manglene slik at nemnda kun, i tillegg til kravet om dagmulkt, skal behandle forhold knyttet til:

- Flytting av dør til soverom i 1. etg.
- Utbedring av skadet elementpeis.
- Anført feil levert og feil montert innvendig panel.
- Krav om fjerning av limrester på MDF plater i himling i loftstue

Partene ble uenige om byggetid og forbrukeren krever dagmulkt og fremmet klage om 44 kalenderdager med dagsats stor 1 promille av det totale vederlaget på kr. 5.122.994,50,-. Det gir totalt kr. 225.411,75.

2.2 Dagmulkt

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren anfører at han er berettiget dagbøter fordi boligen ble overlevert 44 dager for sent. Totalt beløper kravet seg til kr. 225.411,75 når det er benyttet 1 promille av vederlaget på kr. 5.122.994,50- som dagmulktbeløp. Han anfører at byggetiden på 304 kalenderdager skal regnes fra entreprenøren har fått beskjed om at igangsettingstillatelse ble gitt. Forbrukeren opplyser at igangsettingstillatelsen ble gitt den 21.06.2013 og at entreprenøren ble informert om dette samme dag.

Entreprenøren anfører at kravet om dagbøter skal avvises fordi boligen ble overlevert rettidig. Han regner byggetiden på 304 dager tillagt ferier (21+7+7 dager) og varslede tilleggsdager (11+5+9 dager) fra det faktiske oppstarttidspunktet som er 19.august 2013. Denne beregningen gir dato for overlevering den 17.august 2014. Med overtagelsen som ble gjennomført den 22. juli 2014, anfører entreprenøren at dette er innenfor den byggetiden som er avtalt.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Ifølge kontraktens punkt 7.2 fremgår det at entreprenøren ikke er forpliktet til å starte opp arbeidet før han har mottatt avtalt sikkerhet. Sikkerhet skulle iht. avtalen vært stilt senest to uker før avtalt byggestart. Det er ikke avtalt noen konkret frist for byggestart. Entreprenøren var således ikke forpliktet til å starte arbeidene før sikkerhet forelå. Slik sikkerhet ble aldri stilt. På denne bakgrunn skulle fristen for ferdigstillelse ikke begynne å løpe før sikkerheten var stilt. Tidspunktet for sikkerhetsstillelse fra forbrukeren er en av flere kriterier for at byggetiden skal begynne å løpe. Det er derfor ikke tvil om at den i utgangspunktet ikke begynner å løpe før alle vilkår er oppfylt. Entreprenøren har imidlertid valgt å starte arbeidene etter ferien uten sikkerhetsstillelse. Det er et faktum at forbrukeren ikke stilte sikkerhet og at entreprenøren heller ikke etterspurte denne. Entreprenøren har derfor ved såkalt «*konkludent adferd*», akseptert at slik sikkerhet ikke stilles.

Spørsmålet om forbrukeren har rett på dagbøter fordi ferdigstillelsesfristen er oversittet, jfr. buofl. § 18, vil derfor og etter nemndas oppfatning, være bestemt av den dagen byggestarten faktisk fant sted.

Byggetillatelse ble gitt 21. juni 2013, byggearbeidene ble startet den 19. august 2013 og boligen ble overlevert 22. juli 2014. Det fremgår av kontraktens pkt. 9 om byggetid at entreprenøren har krav på $(7 + 7) = 14$ kalenderdagers forlenges på grunn av jule- og påskeferie. I tillegg har forbrukeren godkjent $(7 + 7) = 14$ dager tilleggstid som følge av endringer entreprenøren har varslet. Når disse dagene tillegges, kommer man til at entreprenøren har totalt 332 kalenderdager til rådighet før eventuell dagmulkt påløper. Regnet fra byggestart den 19. august 2013 gir dette imidlertid en frist for overlevering til 17. juli 2014. Siden denne datoen er i fellesferien, jfr. kontraktens pkt. 7.2, skal ytterligere 21 dager tillegges slik at ny endelig frist for overlevering blir 7. august 2014.

Med overtakelse den 22. juli 2014 ble boligen levert godt innenfor fristen og det foreligger dermed ingen forsinkelse og ikke grunnlag for å dagmulkt. Forbrukeren gis således ikke medhold.

2.3 Innvendige dører

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukeren anfører at justering av innvendige dører omfatter mer enn justering. Han anfører at døren til soverom i 1. etg. er feilplassert slik at det ikke er tilstrekkelig plass til garderobeskap, og krever døra flyttet?

Entreprenøren anfører at alle innvendige dører er justert og at dørene er plassert der det er enighet om. Dette fremkommer på tegninger som er endret etter forbrukerens ønske.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Av de reviderte tegningene fremkommer det ikke at garderobeskap i soverom 1. etasje skal plasseres på veggen mot trapp, men mot yttervegg. Nemnda finner ikke dokumentasjon som underbygger forbrukerens utsagn om at det skal settes av plass til garderobeskap slik han hevder. Forbrukeren gis ikke medhold.

2.4 Skader på elementpeis

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukeren anfører at peisen i stuen er skadet av entreprenøren og krever at det blir levert ny peisomramming slik at peisen ikke må males for å dekke over skaden som er påført.

Entreprenøren anfører at han har tilbudt refundert den samme summen som forbrukeren har betalt for peisen, men ikke veiledende utsalgspris fordi forbrukeren «er tilgodesett med gode priser fra entreprenørens innkjøpssystem».

2.4.2 Nemndas synspunkter

Entreprenøren erkjenner at skaden på peisomrammingen er påført av ham i forbindelse med montasje. Utbedringen som er utført vil fortsatt være synlig når peisen ikke skal males slik forbrukeren har opplyst entreprenøren om, og han har derfor akseptert at det foreligger en mangel jfr. buofl § 25. Nemnda må da ta standpunkt til om forbrukeren kan kreve utbedring som er den klare hovedregel etter buofl § 32, og finner at utskifting av hele peisomrammingen ikke er aktuelt fordi kostnadene blir urimelig høye i forhold til det forbrukeren oppnår, jfr. § 33 andre ledd andre punktum. Det skal da utmåles et prisavslag.

Etter nemndas oppfatning settes prisavslaget skjønnsmessig til kr 5.000,-.

2.5 Feil levert og feil montert innvendig panel

2.5.1 Partenes anførsler

Forbrukeren anfører at innvendig «Ringsakerpanel» må byttes. Dette begrunner han med at det ikke er denne type panel han har bestilt. Kvaliteten på materialene og på utførelsen er heller ikke tilfredsstillende. Uavhengig av dette forholdet er det enighet om at panelet skal overmales.

Entreprenøren anfører at kvaliteten på overflaten av innvendig panel i hovedsak skyldes malingen og bare delvis skyldes materialkvalitet og utførelse. Siden forbrukeren har gitt uttrykk for at han ønsker å rive panelet i stua ser entreprenøren det lite hensiktsmessig å male dette panelet dersom det skulle fjernes av forbrukeren. Han har innrømmet at panelet skal overmales og et prisavslag for kvalitets- og utførelsesavvik.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Entreprenøren har innrømmet at det faktisk er et kvalitets- og utførelsesavvik og har derfor akseptert at det foreligger en mangel jfr. buofl § 25. Nemnda må da ta standpunkt til om

forbrukeren kan kreve utbedring som er den klare hovedregel etter buofl § 32, men finner i dette tilfellet at utskifting av panelet ikke er aktuelt fordi kostnadene blir urimelig høye i forhold til det forbrukeren oppnår, jfr. § 33 andre ledd andre punktum. Det skal da utmåles et prisavslag.

Etter nemndas oppfatning settes prisavslaget skjønnsmessig kr 25.000,-. Beløpet skal dekke kostnader til nødvendig sparkling og maling slik at panelet får en kvalitetsmessig overflate som forutsatt, og med tilnærmet lik farge og glans.

2.6 Fjerning av limrester på MDF plater i himling i loftstue.

2.6.1 Partenes anførsler

Forbrukeren anfører at himlingen i loftstuen er feil montert og at limflekker på MDF panel i himling i loftstue derfor må fjernes.

I alle de andre rommene hvor MDF panel er benyttet i himlinger, er det ikke synlig limflekker.

Entreprenøren anfører at MDF panelet skal limes og henviser til monteringsveiledningen. Han anfører at flekkene kun kan sees i motlys og derfor ikke skal ansees som en mangel. Ref. NS 3420 – T Tabell T 7.1. Han avviser i utgangspunktet kravet, men innrømmer i sitt tilsvare et prisavslag på kr 5.000,-.

2.6.2 Nemndas synspunkter

Forholdet er reklamert og akseptert ved overtagelsen hvor det er anmerket «*sees godt fra gang*». Uten å ta stilling til bestemmelsen i NS 3420 – T Tabell T 7.1. finner nemnda det rimelig at det innrømmes et prisavslag for dette forholdet, skjønnsmessig fastsatt til kr. 5.000,-.

3. Konklusjoner

- Forbrukeren tilkjennes ikke dagmulkt
- Forbrukeren gis ikke medhold i kravet om at dør skal flyttes.
- Forbrukeren tilkjennes kr. 5.000,- for skade på elementpeis.
- Forbrukeren tilkjennes kr 25 000 for mangler vedrørende innvendig panel
- Forbrukeren tilkjennes kr. 5.000,- for limflekker i himling