

Protokoll i sak 837/2016

for

Boligtvistnemnda

21.06.2016

Saken gjelder: Krav om utbetaling av tilbakeholdt beløp.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 5. desember 2013 kjøpekontrakt «*Kjøp av bolig under oppføring*» på en seksjon i et eierseksjonssameie. I kontrakten opplyses det at leiligheten leveres som angitt i salgsoppgave (leveransebeskrivelse og tegninger) med kjøpsbetingelser datert 29.10.2013. Disse dokumentene er ikke forelagt nemnda.

Vederlaget avtales til kr 6 525 000,- inkludert oppgradering av leiligheten som oppgitt i selgers tilbud datert den 28.11.2013 og i liste over oppgraderinger gitt av kjøper datert den 20.11.2013. Det er kun sistnevnte liste som er forelagt nemnda.

Etter at kontrakten er undertegnet avholdes det et oppstartmøte på entreprenørens kontor. Forbrukeren har notert at dette møtet fant sted den 14. januar 2014. Entreprenøren bestrider at denne datoen er riktig og mener riktig møtedato skal være den 3. april 2014. Av forbrukerens notater fra møtet fremkommer det at høyden på toalettene må være 42 cm fra ferdig gulv til kant av WC i front. Forbrukeren skriver i notatet at dette ble bekreftet og notert av entreprenøren.

Den 12. mars 2014 sender entreprenøren en e-post til forbrukeren og foreslår et møte for å gjennomgå alle detaljer i leiligheten. Han ber forbrukeren komme med forslag til møtetidspunkt.

Etter e-postkorrespondanse mellom forbruker og entreprenør kommer de frem til at møtet skal avholdes den 3. april 2014. Det er dette møtet forbrukeren mente ble avholdt den 14. januar.

Den 1. juli 2014 sender forbrukeren en e-post til entreprenøren hvor han viser til en befaring på byggeplassen den 26. juni. Han reagerer på tre forhold og stiller entreprenøren følgende spørsmål:

1. «*Ventilasjonsforholdene i kjellerbod og garasje. Bli det boret hull for ventiler slik at det blir luftsirkulasjon?*»
2. «*Himlingen i loftstuen deles av en underliggende drager som ikke fremkommer av noen tegninger. Oppdelingen av himlingsflaten som denne drageren forårsaker er ikke som forventet. Kan drageren bygges inn i himlingen slik at det blir en sammenhengende himlingsflate?*»

3. *Høydeforskjellen mellom gulvet i loftstuen og takterrassen er ca. 45 cm. Forbrukeren mener at entreprenøren i tidligere samtaler har angitt at det kun ville være et opptrinn for å komme ut på takterrassen. 45 cm høydeforskjell vil kreve tre opptrinn. Hvordan er dette tenkt løst?»*

Entreprenøren svarer på e-posten dagen etter og bekrefter (pkt. 1) at det vil bli boret hull for mekanisk ventilasjon i garasje og i kjellerboder.

Han begrunner behovet for den underliggende drageren i himlingen i loftstuen (pkt. 2) med at totalhøyden på huset ville blitt for stor dersom drageren ble bygget inn i himlingen.

Han foreslår også en alternativ løsning på trappen ut til takterrassen (pkt. 3) med innfelling av et trinn i veggen helt inn til dørstokken og at det siste steget i trappen blir ute på terrassen.

Forbrukeren svarer i en udatert e-post at han er fornøyd med svaret han har mottatt fra entreprenøren på forholdet vedr. ventilasjon i kjeller, men at han på ingen måte er fornøyd med svaret på de øvrige punktene.

Forbrukeren mener at himlingen i loftstuen kan løses slik han har beskrevet uten at dette går utover totalhøyden på huset og han ber om at denne løsningen velges slik at utførelsen blir i samsvar med det han mener er forutsetningene.

Entreprenørens løsning med tre opptrinn til terrassen, mener forbrukeren forringer kvaliteten på tilgjengeligheten til takterrassen og han skriver at han ikke kan akseptere denne løsningen som også avviker fra det som entreprenøren har antydnet.

Den 4. desember 2014 avholdes det overtagelsesforretning. Protokollen er signert av begge parter og det er enighet om at kr. 50.000,- skal deponeres på meglers klientkonto på grunn av de feil og mangler totalt – 22 forhold – som er notert i overtagelsesprotokollen (Punktene i protokollen er nummerert til 20, men det er to punkter som ikke er nummerert).

1. *Fukt vegg i garasje*
2. *Fuge overgang gulv/vegg*
3. *Garasje/bod – feielist i bod mangler*
4. *Merker under trapp – maling*
5. *Små merker i verandadør i 2. etg.*
6. *Glassplate foran ovn mangler*
7. *Søylene på utsiden males*
8. *Hakk i vindu på kjøkken*
9. *Smart: Hull lampe vaskerom*
10. *Mangler dusjvegger i tre bad*
11. *Undersøke fall på stuegulv*
12. *Hakk i parkett midt i stue*
13. *Sjekke fall på gulv i rom med parkett*
14. *Spikerhull i list på hovedsoverom*
15. *Løst trappetrinn – trapp til takterrasse*
16. *Mangler rekkverk på takterrasse*
17. *Mangler parkett loftsetasje*
18. *Synlige plateskjøter på enkelte vegger*
19. *Manglende samsvar mellom tegninger og utførelse på vegg ved dusj*
20. *Smart kontrollerer sparklede vegger*
21. *System nøkler mangler*
22. *Port telefon mangler*

Den 15. desember 2014 sender forbrukeren et brev til entreprenøren hvor han påpeker at fristen (12. desember 2014) for utbedring av de 22 reklamasjonspunktene som ble avtalt ved overtagelsen for de fleste punktene ikke er overholdt.

I tillegg er det avdekket flere nye forhold som det nå reklameres på:

1. WC i bad ved hovedsoverom er noe for høy. Avvik på ca. 2 cm.
2. Litt hevelse på parkett mellom hoveddør til stuen og pipen. Avventer for å se om det retter seg ved fremtidig bruk.
3. Generelt dårlig malerarbeid på flere rom.
4. Vannbrettbeslag ved vindu og dører mot terrassen har fall mot karm. Ved regn står det 5 mm vann mot karmen. Et vesentlig pkt. som må rettes snarest.

Forbrukeren skriver i brevet at han kan leve med noen av manglene mot at det gis en kompensasjon og foreslår følgende løsning:

1. «Avvik mellom tegninger og utførelse dusjnise i bad/vaskerom. Her skulle det være plass til dusjvegger 90x90, men ender opp med 80x80 og tap av ca. 0,2 m2 gulvareal a kr. 40.000,- gir en prisreduksjon på kr. 8.000,- og en forringet kvalitet på dusjnisen, verdsatt til kr. 3.000,-. Avviket kan aksepteres mot kompensasjon på totalt kr. 11.000,-.
2. Avvik stuegulv. For å rette på dette antas at det er minst 3 dagsverk med påfølgende vesentlige ulemper for beboere. Avviket kan aksepteres mot kompensasjon på kr.12.000,-
3. WC er montert for høyt. Det er til å leve med og kan aksepteres mot kompensasjon. Dersom det skal senkes må innbyggingen rives for å senke på rammen. Avviket kan aksepteres mot kompensasjon på kr. 5.000,-

Samlet for disse tre forholdene blir det en kompensasjon på kr. 28.000,-.

Entreprenøren er ikke enig i dette og sender den 23. september 2015 et brev til forbrukeren hvor han ber om at kr. 47.000,- av tilbakeholdt beløp på kr. 50.000,- utbetales. Han opplyser at alle punkter i overtagelsesprotokollen som ga grunnlag for tilbakeholdelsen med unntak av reduksjon av størrelsen på dusjnisen i bad/vaskerom, nå er utført. Kr. 3.000,- tilbys som kompensasjon for dette forholdet. Fristen for innbetaling er satt til 28. september. Etter dette tidspunktet krever entreprenøren morarenter.

Forbrukeren svarer entreprenøren på dette brevet den 26. september 2015 og skriver at det nå er fem forhold som ikke er utbedret:

1. «Dusjnisen på vaskerommet er for liten i forhold til kontraktstegningene og vi har fått en faglig vurdering av kostnader for ombygging av vaskerommet/dusjnise mv., slik at det blir i samsvar med kontraktstegningene, der en får inn 90 x 90 dusjhjørne. Dette arbeidet influerer både tømrerarbeider, rørlegger og flislegger og komme etter tredjeparts beregninger på et beløp langt over det tilbakeholdte beløp. Tredjepart viser til kostnader på mellom kr. 120.000,- og kr. 180.000,- for å utføre dette. Vedlagt e-post datert 25. september 2015 fra «Tredjepart».
2. «Toalettet ved hovedsoverommet ble på oppstartsmøte (i «prosjektet») ifølge mine notater presisert at måtte få en høyde på 42 cm fra ferdiggulv til skålkant fremme. Toalettet er senket så lavt som mulig, men høyden er i overkant av 44 cm, noe som føles for høyt for oss. Skal dette rettes på må rammen senkes, hvilket influerer tømrer, flislegger og rørleggerarbeider. Vurderte kostnader til +/- kr. 20.000,-».
3. «Hull v/lampe på vaskerom står fortsatt åpent. En times arbeid pluss transport og materiell - kostnad +/- kr. 2000,-».
4. «Vinduene mot syd i stue. Det oppstår store flekker i form av håndflater på vinduene under gitte klimatiske forhold. Bilder av dette er oversendt til byggeleder. Etter vasking både

utvendig og innvendig får en ikke dette bort. Konklusjonen er at dette ligger mellom glassene på innsiden. Dette gjelder mest de tre største vinduene. Dette må skiftes og kostnad er p.t. ikke vurdert av undertegnede.»

5. *«Etter skifte av parkettgulv på kjøkken er kjøkkenbenk og skap skjeve. Dette må justeres».*

Forbrukeren viser i brevet til at han tidligere (15. desember 2014) har gitt uttrykk for at han kan leve med forholdene som er beskrevet under punktene 1 og 2 mot at det gis en kompensasjon men at tilbudet ikke ble akseptert.

For å unngå nye opprivende ombyggingsarbeider inne i leiligheten, skriver forbrukeren at han fortsatt er åpen for å finne en minnelig løsning ved at det gis en kompensasjon som står i forhold til de reelle kostnader det medfører å få rettet feil og mangler iht. avtale og kontraktstegninger.

Han foreslår derfor at det for punktene 1, 2 og 3 gis det en kompensasjon på kr. 50.000,-. Dette er etter hans oppfatning *«bare en brøkdel av de reelle kostnader»*.

Videre må vindusglassene i stuen skiftes og kjøkkeninnredning justeres av entreprenøren. Tilbakeholdt beløp på kr. 50.000,- foreslås tilbakeført til kjøper snarest.

Alternativt skal punktene 1-5 utbedres innen utløpet av november 2015, slik at leveransen er i samsvar med kontrakten. Kravet om morarenter avvises. Forbrukeren ber om en tilbakemelding fra entreprenøren i løpet av to uker.

Entreprenøren svarer forbrukeren i brev datert den 5. oktober 2015.

1. *Grunnen til avviket på dusjnisen opplyses å skyldes tekniske tilpasninger i forhold til ventilasjonskasse som ble større enn forutsett. Han opprettholder tilbudet om kompensasjon på kr 3.000,- som tilsvare det forbrukeren ønsket i kompensasjon tidligere og viser i denne forbindelse til buofl §32.*
2. *Toalettet på hovedbadet oppgis montert etter henvisning fra leverandøren og etter hans oppfatning innenfor det som må aksepteres som toleranser for vegghengte toaletter. Siden dette forholdet ikke er nevnt i overtagelsesprotokollen, hevdes det ikke å gi grunnlag for tilbakeholdelse av vederlag.*
3. *Hull i veggen skal utbedres i uke 37.*
4. *Vindusglass i stuen vil bli byttet. Siden dette forholdet ikke er nevnt i overtagelsesprotokollen, hevdes det ikke å gi grunnlag for tilbakeholdelse av vederlag.*
5. *Justering av kjøkkeninnredning skal utføres i uke 41. Siden dette forholdet ikke er nevnt i overtagelsesprotokollen, hevdes det ikke å gi grunnlag for tilbakeholdelse av vederlag.*

Entreprenøren fastholder kravet om forsinkelsesrenter og ber om at tilbakeholdt beløp innbetales.

Den 10. oktober svarer forbrukeren entreprenøren i et brev hvor han skriver at reduksjonen av dusjnisen på bad/vaskerom ikke er en teknisk tilpasning men *«en vesentlige endringer av kontraktstegningene som medfører for liten dusjnise og forringelse av leiligheten»*.

Han mener informasjon om denne vesentlige endringen skulle vært gitt ham på forhånd og krever enten at badet bygges om eller at det gis en kompensasjon.

I brevet fastholder han også at toalettskålen i badet ved hovedsoverommet er montert for høyt og krever også her at badet enten bygges om eller at det gis en kompensasjon. Han bekrefter at de øvrige forholdene enten er utbedret eller er under utbedring. Kravet om forsinkelsesrenter avvises igjen.

Entreprenøren fremmer sak for Boligtvistnemnda den 21. oktober 2015. Han skriver i klagen at det har vært flere møter med forbrukeren for å forsøke å komme til enighet uten å lykkes. De feil og mangler som er registrert i overtagelsesprotokollen er etter entreprenørens oppfatning rettet, og han anfører at det derfor ikke er grunnlag for å holde tilbake deler av kjøpesummen utover kr. 3.000,- som er tilbudt som kompensasjon for den mindre dusjnisen på bad/vaskerom. Entreprenøren gjentar for øvrig argumentene fremsatt i hans til forbrukeren i brev datert den 5. oktober 2015.

I tilsvaret fra forbrukeren datert den 9. november skriver han at
«Da vi fikk forelagt oss boligprosjektet fant vi at boligen var funksjonelt løst til vårt formål og hadde universell utforming».

Han skriver videre at det av kontraktstegningen fremkommer at dusjnisen på bad/vaskerom kan måles til 90x90 cm. Denne tegningen anføres å være en del av kjøpekontrakten selv om den ikke er målsatt. (Målsettingen er påført av forbrukeren i ettertid).

Videre skriver han at han i oppstartmøtet med entreprenøren (her var det opprinnelig uenighet mellom partene om møtet fant sted den 14. januar eller den 3. april 2014, men senere er det enighet om at riktig dato skal være 3. april) presiserte at høyden på toalettskåla måtte være 42 cm over ferdig gulv.

Forbrukerne gjentar at han reagerer på tre forhold etter befaring på byggeplassen den 26. juni slik som beskrevet i en e-post til entreprenøren. Han har selv foreslått en løsning på trappeadkomsten til takterrassen som entreprenøren har fulgt, men skriver at høydeforskjellen på 45 cm fortsatt er betydelig større enn forventet og forringer tilgjengeligheten til takterrassen.

Forbrukeren skriver at det etter oppstartmøtet ikke har vært noen møter eller informasjon om endringer som entreprenøren har foretatt. Han mener at enkelte av endringene er av vesentlig karakter og derfor burde vært drøftet med ham før de ble gjennomført. Videre skriver han at flere av de valgte løsningene i henhold til Sintef Byggforsk sine byggdetaljblader ikke er preaksepterte og derfor ikke tilfredsstiller kravene i TEK 10.

Avslutningsvis fastholder han at dusjnisen må bygges om og toalettskål må senkes slik som tidligere krevd. Alternativt at det innrømmes en kompensasjon på kr. 50.000,- for disse to forholdene.

Kravet om forsinkelsesrenter avvises igjen.

Den 9. desember 2015 svarer entreprenøren at de originale kontraktstegningene ikke viser en målsatt størrelse på dusjnisen i bad/vaskerom. Han viser til at målene er påført tegningskopien av forbrukeren i ettertid. Han vedlegger også en tegning fra leverandøren av baderomsinnredninger datert den 20. november 2013. Den hevdes forelagt forbrukeren før kontraktsignering. Den anføres også å inngå som ett av kontraktsvedleggene. På denne tegningen er det påført en tekst om at *«tegningen er bare retningsgivende»*.

Kravet om at toalettskålen er montert for høyt avvises.

Den 16. januar 2016 hevder forbrukeren i brev at tegningen fra leverandøren av baderomsinnredninger kun er en illustrasjon som skal vise plassering av servantskap m/servant og speilskap over. Videre skriver han at flisleggingen viser at det er satt av plass til en dusjnische på 90x90 cm. Dette anføres å fremkomme av bildedokumentasjon (s. 30-31). Han skriver videre at dusjnischens mål på 90x90 cm fremkommer ved å måle på en («oppblåst») kontraktstegning uten angitt målestokk. Selv om dusjnischen ikke er målsatt på kontraktstegningen, mener han at øvrige målsettinger på tegningen gjør at målet på 90x90 cm i dusjnischen enkelt lar seg kontrollere.

Han fastholder at dusjnischen må bygges om eller at det innrømmes en kompensasjon.

Selv om det ikke foreligger noen skriftlig dokumentasjon utover forbrukerens egne notater fra møtet som det nå er enighet om fant sted den 3. april 2014, fastholder han igjen at høyden på toalettskåla er for høy og krever at dette gjøres om eller kompenseres.

Han avslutter med å skrive at flere av de øvrige reklamasjonspunktene, uten å beskrive hvilke, ikke er avklart.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Partene inngår den 5. desember 2013 kjøpekontrakt «*Kjøp av bolig under oppføring*» på en seksjon i et eierseksjonssameie. I kontrakten opplyses det at leiligheten leveres som angitt i salgsoppgave (leveransebeskrivelse og tegninger) med kjøpsbetingelser datert 29.10.2013. Disse dokumentene er ikke forelagt nemnda.

Etter at kontrakten er undertegnet avholdes det et oppstartmøte på entreprenørens kontor den 3. april 2014. Forbrukeren har fremlagt sine notater fra dette møtet. Der har han notert at han poengterte over for entreprenøren at høyden på klosettene må være 42 cm fra ferdig gulv til kant av WC i front. Forbrukeren skriver i notatet at dette ble bekreftet og notert av entreprenøren.

Den 1. juli 2014 sender forbrukeren en e-post til entreprenøren hvor han viser til en befaring på byggeplassen den 26. juni. Han reagerer på tre forhold som han stiller spørsmål ved:

1. *Ventilasjonsforholdene i kjellerbod og garasje*
2. *Himlingen i loftstuen deles av en underliggende drager som ikke fremkommer av noen tegninger.*
3. *Høydeforskjellen mellom gulvet i loftstuen og terrassen er ca. 45 cm og høyere enn forespeilet.*

Den 4. desember 2014 avholdes det overtagelsesforretning og det er enighet om at kr. 50.000,- skal deponeres på meglers klientkonto på grunn av de feil og mangler som er notert i protokollen. Ingen av de tre ovennevnte forholdene er notert i denne.

Den 15. desember 2014 sender forbrukeren et brev til entreprenøren hvor han påpeker at fristen for utbedring av reklamasjonspunktene som ble avtalt ved overtagelsen (12. desember 2014) for de fleste punktene ikke er overholdt.

I tillegg opplyses det avdekket flere nye forhold som det nå reklameres på. De vesentligste er:

1. WC i bad ved hovedsoverom er ca. 2 cm for høy.
2. Avvik mellom tegninger og utførelse av dusjnische i bad/vaskerom. Her skulle det være plass til dusjvegger 90x90 cm, men det er nå 80x80 cm.

Forbrukeren krever disse to forholdene utbedret eller kompensert med kr 50.000,- som tilsvarer det beløpet som tilbakeholdt på meglers klientkonto.

Entreprenøren mener at klosett i bad er montert i riktig høyde og avviser reklamasjonen. Reduksjonen av størrelsen på dusjnischen hevder han skyldes en «*teknisk tilpasning*» og innrømmer en kompensasjon på kr 3.000,- slik som forbrukeren opprinnelig krevde 15. desember 2014.

Partene kommer ikke til enighet og entreprenøren sender saken til Boligtvistnemnda den 21. oktober 2015.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren anfører at «*Da vi fikk forelagt oss boligprosjektet fant vi at boligen var funksjonelt løst til vårt formål og hadde universell utforming*».

Han anfører videre at det av kontraktstegningen fremkommer at dusjnischen på bad/vaskerom kan måles til 90x90 cm.

Selv om dusjnischen ikke er målsatt på kontraktstegningen, mener han at kontroll av øvrige målsettinger på tegningen gjør at målet på 90x90 cm i dusjnischen presist lar seg kontrollere. Videre hevder han at flisleggingen viser at det er satt av plass til en dusjnische på 90x90 cm. Dette anføres å fremgå av bildedokumentasjon.

Han krever at dusjnischen må bygges om eller at det innrømmes en kompensasjon.

Forbrukeren anfører videre at han i oppstartmøtet med entreprenøren presiserte at høyden på toalettskåla måtte være 42 cm over ferdig gulv. Selv om det ikke foreligger noen skriftlig dokumentasjon utover forbrukerens egne notater fra møtet fastholder han at høyden på klosettskåla nå ca. 2 cm for høy og krever at dette gjøres om eller kompenseres.

Totalt krever han kompensert kr 50.000,- for disse to forholdene.

Han avslutter med å skrive at flere av de øvrige reklamasjonspunktene, uten å beskrive hvilke, ikke er avklart.

Entreprenøren anfører at det har vært flere møter med forbrukeren for å forsøke å komme til enighet uten å lykkes. Alle feil som ble registrert ved overtagelsen hevdes utbedret slik at det derfor ikke er grunnlag for å holde tilbake deler av kjøpesummen utover kr. 3.000,- som er tilbudt som kompensasjon for dusjnischen på bad/vaskerom. Dette beløpet er det samme som forbrukeren selv opprinnelig foreslo.

Han anfører at høyden på toalettskåla er riktig i forhold til leverandørens monteringsveiledning, og at det ikke foreligger en avtale om eksakt høyde slik forbrukeren hevder.

2.3 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at forbrukeren har motregningsrett for de to omtvistede forholdene etter bestemmelsene i buofl §31, selv om disse ikke er en del av de feil og mangler som det

deponeres kr. 50.000,- for og som er notert i overtagelsesprotokollen den 4. desember 2014, men først ble tatt opp i brev fra forbrukeren datert den 15. desember 2014.

2.3.1 Størrelsen på dusjnisen

Nemnda legger til grunn at det ikke foreligger en målsatt kontraktstegning som angir eksakt mål på dusjnisen, men at det er utført flisarbeider som indikerer at dusjnisen var ment å skulle være 90x90 cm.

Nemnda legger videre til grunn at forbrukeren i tilsvaret for nemnda ubestridt opplyser at nåværende størrelse på dusjnisen i bad/vaskerom er 80x80 cm, og at entreprenøren erkjenner at det foreligger en mangel, jf buofl § 25 ved at han innrømmer et prisavslag på kr. 3.000,-.

Forbrukeren kan derfor kreve retting av mangelen, jf bufol § 32 første ledd første punktum som har følgende ordlyd:

«Forbrukeren kan krevje at entreprenøren rettar ein mangel om ikkje rettinga vil føre til kostnader eller ulemper som ikkje står i rimeleg høve til det forbrukeren oppnår».

Det er lovens klare utgangspunkt og hovedregel at forbrukeren kan kreve retting av en mangel. I realiteten dreier det seg om en videreføring av retten til å kreve avtalen oppfylt etter sitt innhold. Etterkommer ikke entreprenøren kravet, kan forbrukeren forlange prisavslag utmålt på bakgrunn av hva det ville koste å gjennomføre en forsvarlig utbedring.

Utbedringsplikten er imidlertid ikke absolutt. Dersom kostnadene ved en reparasjon er så store at de står i misforhold til det forbrukeren oppnår, må forbrukeren i stedet nøye seg med en kompensasjon som svarer til den verdireduksjonen som mangelen representerer, jf buofl § 33 andre ledd andre punktum.

Gjennomgående skal det atskillig til før man når misforholdsgrensen. Riktig nok skal det foretas en interesseavveining, men det framgår av buofl § 33 andre ledd andre punktum at kostnadene må være urimelig høye for at entreprenøren skal fritas fra sin rettingsplikt.

Når det gjelder den foreliggende saken, vil retting av mangelen anses uaktuelt da kostnadene ikke vil stå i et rimelig forhold til det forbrukeren oppnår. Sjakt og vegghengt toalett må bygges om og ny fliser må legges samt at koblingsskap på veggen må flyttes. Forbrukeren har dermed krav på et prisavslag.

Som den store hovedregel skal man ved fastsettelsen av prisavslaget se hen til hvilken pristrykkende effekt mangelen sannsynligvis vil ha på omsetningsverdien av boligen. Hvilke utgifter entreprenøren eventuelt har spart ved ikke å levere mangelfritt, har nemnda ikke muligheter til å vurdere.

Nemnda kommer til at den reduserte størrelsen på dusjnisen vil ha en viss betydning for boligens verdi og finner at prisavslaget nødvendigvis må bli skjønnsmessig. Nemnda finner at det passende kan settes til kr. 20.000,-.

2.3.2 Høyden på klosett

Nemnda legger til grunn at forbrukeren i klagen for nemnda opplyser at nåværende høyde opp til topp setering er ca. 44 cm. Dette er for øvrig ikke bestridt av entreprenøren.

Det legges også til grunn at forbrukeren krever at høyden til topp setering skal være 42 cm som han har notert at han ga beskjed om i sin dagbok etter møte med entreprenøren. Forbrukeren skriver i dagboken at dette ble bekreftet og notert av entreprenøren, mens entreprenøren bestrider at det forelå noen avtale.

Høydeavviket fra det forbrukeren hevder ble avtalt, ligger innenfor anbefalingene gitt av SINTEF Byggforsk i detaljblad 361.215 der det heter at:

«Overkant setering bør være 400 – 450 mm over golv, vanligvis 430 mm. Enkelte har behov for setehøyde på opptil 500 mm. Andre høyder kan være nødvendig for bevegelseshemmede»

Nemnda kommer etter dette til at forbrukeren ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at det virkelig ble avtalt en høyde på 42 cm, og at det eventuelle avviket på 2 cm uansett ikke utgjør noen mangel, jfr buofl § 25. Forbrukeren gis dermed ikke medhold.

2.3.3 Øvrige reklamasjonspunkter

I sitt siste tilsvaer 16. januar 2016 opplyser forbrukeren at det gjenstaer flere reklamasjonsforhold som ikke er utbedret. Nemnda kan ikke uttale seg om disse da de ikke naermere er angitt.

2.4 Forsinkelsesrenter

Entreprenøren krever forsinkelsesrenter at tilbakeholdt vederlag, men forbrukeren avviser kravet.

Forbrukeren er ovenfor tilkjent prisavslag stort kr 20 000. Han holder saaledes tilbake kr 30 000 for meget, men dette ma antas a ligge innenfor det slingringsmonn som en forbruker ma innrømme.

3. Konklusjon

- Forbrukeren innrømme et prisavslag pa kr 20.000,- for redusert stoerrelse pa dusjnisen i bad/vaskerom og skal derfor frigi kr 30.000,- av tilbakeholdt belop pa meglers klientkonto. Forbrukeren illegges ikke forsinkelsesrente.
- For oevrig gis ikke forbrukeren medhold.