

Protokoll i sak 841/2016

for

Boligtvistnemnda

21.06.2016

Saken gjelder:

Reklamasjoner på utført arbeid og erstatning av tapte leieinntekter.

1. Sakens faktiske sider

Partene innleder forhandlinger om kjøp av hytte og entreprenøren oversender forbrukeren i en e-post den 18. september 2014 tegningsforslag på hytta. Han følger opp dette med å oversende en ny e-post dagen etter som er vedlagt prosjektbeskrivelse, romskjema og kjøkkentegninger m/hvitevarer. Den 23. september svarer forbruken i en e-post med «*noen foreløpige kommentarer*» som består av følgende punkter:

- Situasjonsskart - hytten flyttes maksimalt mot nord slik at biloppstillingsplassen (garasjen) plasseres mellom denne hytten og nabohytten - se vedlagte skisse. Er det gitt tillatelse til å bygge 34 kvm. garasje?
- Støttemur mot sør er ikke påbegynt av naboen.
- Veggfliser på alle baderomsvegger og WC vegger (med pyntebord) - dusjnisje på bad i 2. etg. erstattes med dusjkabinett 90 x 90 cm. Hvite veggfliser, (ca. 7,5 x 25) monteres over benkeplate på kjøkkenet.
- På gulvene stue/kjøkken og TV stue legges det heltre eikegulv (f.eks. millennium eik) av "lys" farge, og på de fire soverommene legges det heltre eikegulv av en litt "mørkere" farge.
- Utvendig tak skal fuktsikres med heisveiset membrand av beste kvalitet og standard.
- Beskrivelsen av panel på våtrom er ikke relevant da det skal legges fliser. Alle innvendige vegger og gulv skal isoleres med hensyn til maksimal støydemping.
- Innvendige dører skal være heltre furu, hvitlakkert, med 3 speil
- Kjøkken- og baderomsinnredning. Kjøkkenskap skal gå helt opp til taket. Det leveres stein benkeplate (avslutningskant i stein) med avrenningsspor og underlimt enkums oppvaskkum. Det leveres vegghengte toaletter - et i underetasjen og to oppe.
- Det velges hvitevarer av et annet fabrikat enn Zanussi. F.eks. Siemens eller annet vesteuropeisk merke.
- Rør og sanitærarbeider. Det leveres 300 liter varmtvannsbereder. Oppvaskmaskin skal installeres i kjøkkenbenken. Det monteres frostsikker utvendig vannkran.
- Elektrikerarbeider. Hvor monteres sikringsskapet? Antar at automatsikringer og jordfeilbryter er dagens standard.
- Det leveres downlights med dimmere (riktig antall) i gang/trapp, på bad/vaskerom nede, bad og WC oppe og i kjøkkenkrok. WC skal ha varmekabler i gulvet.
- Det arrangeres ekstra kurs (16A) for fremtidig garasje, samt støpsel på hyttevegg i nærheten av utvendig vannkran. Dette støpselet skal ha innvendig av/på bryter.

Forbrukeren oversender et brev til Boligtvistenemnda datert den 15. april vedlagt faktura fra takstmann hvor han skriver at han mener seg berettiget å få dekket utgiftene til konstatering av mangelen på kr. 7.466,-. Han henviser til buofl § 32.

Entreprenøren inngir nok et tilsvare datert den 11. april. Her avviser han igjen reklamasjonene vedr. støy fra avløpsrør ved soverom nr. 1 og nr. 2 slik som i tidligere tilsvare. Han skriver at rapporten som forbrukeren har fått utarbeidet konkluderer med at det er isolasjon i vegger som forbrukeren tidligere har hevdet at ikke er isolert, men at tykkelsen på isolasjonen kan være vanskelig å konstatere. Entreprenøren bekrefter i tilsvaret at det benyttet 10 cm isolasjon slik som angitt i leveransebeskrivelsen og at det ikke i kontrakten er beskrevet andre tiltak utover dette med hensyn til maksimal støydemping.

Entreprenøren skriver videre i tilsvaret at rapporten som forbrukeren har fått utarbeidet, angir at det er benyttet plast i alle innvendige vegger uten å angi hvilke typen plast som er benyttet. Entreprenøren vedlegger derfor dokumentasjon på at det er benytte en diffusjonsåpen innerveggsfolie som er microperforeert. Denne folien stopper støv fra isolasjonsmaterialet til oppholdsrommene noe som han ville forhindre fordi innerveggene er kledd med glattpanel. Det opplyses at microfolien er testet av Byggforsk og at fargen er grønn slik at den lett kan skilles fra vanlig diffusjonssperre. Han vedlegger også faktura fra leverandøren av folien som dokumentasjon på at denne folien er levert til hytta.

Han skriver også med samme begrunnelse som i tidligere tilsvare, at punktene 11, 18, 19 og 29 fra befaringen den 18. august 2015 fortsatt avvises og at det manglende trekantmøtet ikke har hatt noen negativ innvirkning på kommunikasjonen mellom selger, byggeleder og forbrukeren.

Avslutningsvis fastholder han påstandene fra tidligere tilsvare.

Den 15. april oversender forbrukeren et brev med krav om å få dekket kostnadene i forbindelse med utarbeidelse av sakyndigrapporten som ble over sendt den 18. mars, med kr. 7.466,-. Han skriver at siden manglene etter hans oppfatning er vesentlige, skal kostnadene til konstatering dekkes av entreprenøren jfr. buofl §32.

Den 27. april sender entreprenøren en e-post hvor han avviser dette kravet.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Partene innleder forhandlinger om kjøp av hytte og entreprenøren oversender forbrukeren i en e-post den 18. september 2014 tegningsforslag på hytta. Han følger opp dette med å oversende en ny e-post dagen etter som er vedlagt prosjektbeskrivelse, romskjema og kjøkkentegninger m/hvitevarer.

Den 26. september legger forbrukeren i en e-post inn bud på hytta pålydende kr 4.075.000,- under gitte forutsetninger.

Entreprenøren aksepterer tilbudet samme dag.

I tidsrommet fra 30. september til 9. oktober er det kontinuerlig korrespondanse mellom partene hvor kontraktsdokumentene revideres.

Partene inngår 15. oktober 2014 «*Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført*». Vederlaget for hytta avtales i pkt. 5.1 til kr 4.048.000,- og fristen for overtagelse settes i pkt. 7.1 til den 20. juni 2015.

I endringskontraktene som signeres i ettertid er det ikke tatt forbehold om at endringene medfører økt byggetid.

I byggeperioden uttrykker forbrukeren bekymring for kvaliteten på deler av arbeidene som er utført. Han spør bl.a. om himlingen er behandlet med to strøk beis som forutsatt. Dette bekrefter entreprenøren at er utført.

Ferdigattest utstedes den 1. juli 2015.

Det avholdes overtakelsesforretning 10. juli 2015.

Punkter fra overtagelsen som berører de forhold nemnda skal behandle er kun pkt. 7, uenighet om det er to strøk beis i himling.

Forbrukeren skriver i vedlegg til mangellisten at denne mangelen ble påpekt allerede i mai måned og at han da ba entreprenøren om dokumentasjon. Dette har han ikke mottatt og entreprenøren har avvist mangelen.

Videre skriver forbrukeren i vedlegge til mangelliste at et strøk manglende beis i himling etter hans oppfatning, er en mangel av slik karakter at det er rimelig grunn til å nekte overtagelse. Han viser til buofl §15 og til en lagmannsretts dom fra 2013 hvor det fremkommer at det er vanskelig eller umulig å ta hytta i bruk før etter at denne type utbedringsarbeider er utført.

På grunn av krav om dagbøter som følge av for sen overlevering og for å sikre at manglene blir rettet, instruerer forbrukeren eiendomsmegleren om å tilbakeholde kr 200.000,-. Dette er anført i overtagelsesprotokollen.

Etter en befaring den 18. august reklamerer forbrukeren på ytterligere mangler. Totalt er det notert 32 mangler. Av de nye manglene, er de to viktigste manglende lydisolasjon i innvendige vegger og manglende lydisolasjon av avløpsrør.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren sender klage til Boligtvistenemnda den 28. oktober 2015. Han fremsetter krav om å få dekket sine kostnader som etter kravet i siste tilsvare fremkommer som følger:

1. Utbedring av manglende lydisolasjon i innvendige vegger og manglende isolasjon av avløpsrør. Kr 200.000,-. Eller et beløp fastsatt etter Boligtvistnemndas skjønn.
2. Prisavslag for mangelfull beis i himling. Kr 50.000,-.
3. Prisavslag for manglende retting av håndverksmessige småfeil. Kr 6.000,-.
4. Dekning av utlegg i forbindelse med av ubetalt faktura fra egen entreprenør. Kr 8.750,-.
5. Erstatning for tapte leieinntekter med kr. 17.000,- pr. måned pro rata, fra 10. juli 2015 til manglene nevnt i pkt. 1 ovenfor er utbedret.
6. Sakens omkostninger og utlegg til sakkyndig rapport.
7. Rente for prisavslag, erstatninger og omkostningsbeløp fra forfall til full betaling skjer

2.2 Manglende lydisolasjon i innvendige vegger og isolasjon av avløpsrør

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren anfører at han tidlig i kontraktsforhandlingene og allerede den 23. september 2014, ga uttrykk for at alle innvendige vegger og gulv skulle isoleres med hensyn til maksimal støydemping.

Da denne presiseringen ikke var inntatt i kontraktsdokumentene som han mottok, gjentok han kravet da han sendte kontraktsdokumentene med sine kommentarer i retur til entreprenøren den 2. oktober 2014.

Ved ny retur av kontraktsdokumentene fra entreprenøren anfører forbrukeren at hans presiseringer angående støydemping av innvendige vegger og himlinger fortsatt ikke er hensyntatt, men han anfører at entreprenøren muntlig forsikrer han om at dette er unødvendig å innta i prosjektbeskrivelsen da det allerede er ivaretatt under hver fagdisiplin i leveransebeskrivelsen som er en del av kontraktsdokumentene. Han anfører at entreprenøren henviser til «*Leveransebeskrivelse for boliger datert 15.01.14*» og videre til at hans anførsler er ivaretatt i henhold til punktene C7.14 og E2.1. Forbrukeren anfører at han slår seg til ro med denne muntlige bekreftelsen.

Forbrukeren anfører at han etter en befaring den 18. august, reklamerer på at det mangler isolasjon i innvendige vegger og at avløpsrør fra WC i 2. etg. ikke er isolert. Hytta kan ifølge hans anførsler derfor ikke benyttes som forutsatt og han taper leieinntekter som han krever dekket av entreprenøren.

Videre anfører forbrukeren at entreprenøren gjennom salgsprosessen var kjent med hans krav og forventninger om isolasjon og maksimal støydemping. Allikevel benyttet entreprenøren materialer og utførte arbeidet uten tilbørlig hensyn til forbrukerens interesser og han anfører derfor at det foreligger en mangel etter buofl § 7 og § 26 ved at entreprenøren ikke informerte ham om at materialene han valgte ikke var adekvate i forhold til hans uttalte og spesifiserte krav og forventninger.

Han anføre avslutningsvis at denne reklamasjonen etter flere purringer blir avvist av entreprenøren inkludert hans øverste ledelse.

Forbrukeren anfører også at det er montert diffusjonssperre på begge sider av innvendige vegger. Dette forholdet tok han opp i en mangelliste som ble oversendt entreprenøren den 30. juli 2015 og fikk til svar at dette var «*god håndverksmessig praksis*» som skulle forebygge støvproblemer. Han anfører at sakkyndigrapporten konkluderer med at dette er en uheldig løsning som må betraktes som en konstruksjonsfeil og kan føre til senskader over tid.

Forbrukeren vil ikke anføre dette som en ny og selvstendig mangel, men forutsetter at retting finner sted samtidig med retting av det han beskriver som hovedmanglene (manglende isolasjon av avløpsrør og i innvendige vegger samt beis av himling).

Entreprenøren anfører at til denne hytta er det laget en tilpasset prosjektbeskrivelse hvor det står at alle innvendige vegger er isolerte og bekrefter at senere observasjoner og målinger viser at alle innvendige vegger er isolert med 100 mm isolasjon. Han anfører derfor at forholdet rundt støydemping er ivaretatt.

Den skriftlige påføringen fra forbrukeren i prosjektbeskrivelsen om at «*alle innvendige vegger er isolerte med hensyn til maksimal støydemping*» ifølge hans anførsler henviser ikke spesifikt til noen avløpsrør, men til å gjelde alle innvendige vegger.

Han anfører at forbrukerens henvisning til prosjektbeskrivelsen om at innvendige taknedløp skal leveres i støydempende materiale og med kondensisolasjon, er feil da denne hytta ikke leveres med innvendige taknedløp. Det er kun hvis avløpsrør føres gjennom en annen boenhet at rørene skal leveres i støydempende materiale. I denne hytta er det kun en boenhet og det foreligger ikke noen bestilling av støydempende avløpsrør.

Entreprenøren anfører også at reklamasjonen på lyd fra et av soverommene (soverom nr. 2) er fremsatt for sent da denne reklamasjonen først fremmes den 28. oktober 2015 over tre måneder etter overtagelsen. Jfr. buofl §30.

Entreprenøren anfører at det er benyttet diffusjonsåpen innerveggsfolie som er microperforert i alle innvendige vegger og vedlegger dokumentasjon. Denne folien stopper støv fra isolasjonsmaterialet til oppholdsrommene noe som han ville forhindre fordi innerveggene er kledd med glattpanel. Det opplyses at microfolien er testet av Byggforsk og at fargen er grønn slik at den lett kan skilles fra vanlig diffusjonssperre. Han vedlegger også faktura fra leverandøren av folien som dokumentasjon på at folien er levert til denne hytta.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at isolasjonen som det tvistes om er lydisolering og ikke varmeisolering.

Forbrukeren ga tidlig uttrykk for at alle innvendige vegger og gulv skulle «*isolerers med hensyn til maksimal støydemping*». Denne presiseringen ble diskutert ved gjentatte anledninger før kontrakten ble signert. Selv om forbrukerens krav om å få dette skrevet inn i prosjektbeskrivelsens pkt. 5.6 ikke ble hensyntatt, ga entreprenøren forbrukeren muntlige forsikringer om at hans krav om isolering var tilstrekkelig ivaretatt i romskjema som vedlegg til prosjektbeskrivelsen (angir isolasjon i alle innvendige vegger) og i leveransebeskrivelsen (angir 100 mm isolasjon i innvendige vegger) som begge er del av kontraktsdokumentene. Senere stikkprøver viser også at innvendige vegger faktisk er isolert.

Nemnda legger derfor til grunn at isolering av innvendige vegger er levert i henhold til kontrakten.

I forbindelse med dette tvistepunktet må også nemnda vurdere buofl §7 hvor det fremkommer:

«Utføring og materialar

Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis og elles vareta forbrukarens interesser og omsynet til miljøet med tilbørleg omsut. Så langt tilhøva gjev grunn til det, skal entreprenøren samrå seg med eller rettleie forbrukaren.

Entreprenøren skal halde dei materialane som trengst, om ikkje anna går fram av avtalen eller tilhøva. Materialane skal ha vanleg god kvalitet med mindre annan kvalitet er avtalt».

Det følger ikke av kontrakten og det foreligger heller ikke noe annet skriftlig materiale som dokumenterer at avløpsrør skal isoleres ut over den generelle diskusjonen om lydisolering med hensyn til maksimal støydemping. Nemnda må behandle saken på grunnlag av dokumentene og kan ikke høre vitner. Dette fører til at bevisvurderingen er vanskelig når påstand står mot påstand om hva som er sagt mellom partene. Nemnda peker på at forbrukeren burde ha fått inntatt i kontrakten at avløpsrør skulle isoleres, men at entreprenøren, som den profesjonelle part, burde ha informert om dette og rådet forbrukeren til å bestille isolering av avløpsrør.

Nemnda er derfor kommet til at entreprenøren skal isolere avløpsrørene slik at det oppnås tilfredsstillende lydisolasjon. Forbrukeren skal betale det det ville ha kostet som tilvalg før montering. Anslått til kr. 10.000,-.

Når det gjelder forbrukerens krav om fjerning av diffusjonssperre på innvendige vegger finner nemnda det tilstrekkelig dokumentert at den folien som er montert er egnet og gir ikke forbrukeren medhold i at den skal fjernes.

2.3 Reklamasjon to strøk beis i himling

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukeren anfører at det ved inngåelse av endringskontrakt nr. 2 den 9. februar 2015 ble avtalt at all panel i himling skulle behandles med to strøk hvitkalket beis.

Forbrukeren anfører at han tok opp dette første gang muntlig med entreprenøren allerede i mai 2015.

Han anfører videre at han den 22. juni sendte entreprenøren en e-post hvor han uttrykker bekymring for kvaliteten på deler av arbeidene som er utført. Han spør bl.a. om himlingen er behandlet med to strøk beis.

I forbindelse med overtagelsen den 10. juli anfører forbrukeren at det i overtagelsesprotokollen er nedfelt at han er uenig i at det er påført to strøk beis i himlingen. Dette fremkommer også i «*vedlegg til mangelliste*» som han oversendte til entreprenøren samme dag.

Forbrukeren anfører at et strøk manglende beis i himling etter hans oppfatning, er en mangel av en slik karakter at det er rimelig grunn til å nekte overtagelse. Han viser til buofl §15 og til en lagmannsretts dom fra 2013 hvor det fremkommer at det er vanskelig eller umulig å ta hytta i bruk før etter at utbedringsarbeidene er utført.

Han anfører videre at det er entreprenørens ansvar å fremlegg dokumentasjon på at himlingen er påført to strøk beis og ikke la dette ansvaret påhvile forbrukeren.

Til tross for omstendighetene knyttet til denne diskusjonen har han overtatt hytta med den konsekvens at dagbøtene stopper, men han fastholder at det foreligger en mangel etter buofl § 25 og krever prisavslag etter buofl §33.

Han anfører videre at han i forståelse med entreprenøren innhenter pristilbud fra en maler på behandling av himlingen med et strøk beis, men at mangelen til slutt avvises av entreprenøren.

Entreprenøren anfører at han har fremlagt dokumentasjon på at det leverte panelet er behandlet med to strøk beis slik som beskrevet i kontraktsdokumentene og henviser til den fremlagte fakturakopien fra paneleleverandøren. Her anfører han at det fremkommer riktig leveringsadresse og at panelet er behandlet med to strøk beis.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at hytta ble overtatt ved overtakelsesforretning den 10. juli 2015 og at det i pkt. 7 i protokollen er anmerket at det er uenighet om det er to strøk beis i himling.

Nemnda legger videre til grunn at fakturakopien fra paneleleverandøren som entreprenøren har fremlagt som dokumentasjonen på at det leverte panelet er behandlet med to strøk beis slik som beskrevet i kontraktsdokumentene, er riktig.

Forbrukeren har heller ikke fremlagt dokumentasjon på at fagfolk har undersøkt arbeidet og konstatert at entreprenørens påstand ikke var riktig.

Nemnda finner det derfor tilstrekkelig dokumentert at panelet er behandlet med to strøk beis og gir således ikke forbrukeren medhold.

2.4 Reklamasjon manglende retting av håndverksmessige småfeil

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukeren anfører at utførelse av deler av hytta bærer preg av slett håndverksmessig standard til tross for at kontrakten eksplisitt sier det motsatte:

«Forbruker skal forelegges valg av materialer og plassering der dette er naturlig. Hytta skal generelt holde håndverksmessig høy standard, knirk godtas ikke».

Han anfører at det dreier seg om mangler i henhold til buofl §25 som entreprenøren delvis har avvist å rette. Han anfører at enkelte av manglene er rettet av ham selv og etter avtale med entreprenøren, men at han for de gjenstående manglene krever prisavslag på kr 6.000,- og viser til buofl §33.

Entreprenøren anfører at deler av de manglene som forbrukeren nå krever prisavslag for tidligere er avvist eller akseptert av forbrukeren som «ok» på befarringsrapporten, men at han er villig til å innrømme et prisavslag på kr. 400,- tillagt to timer a kr. 350,- utover de 12 timene som han allerede har akseptert å betale, som en minnelig løsning.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at ingen av de omtvistede reklamasjonspunktene 11, 18, 19 og 29 er nedfelt i overtagelsesprotokollen, men de fremkommer i referat fra en befaring den 18. august 2015 og at entreprenøren har avvist manglene unntatt nr. 18. For denne mangelen er det enighet om at entreprenøren ikke fikk tilgang til å rette og at forbrukeren har rettet denne mangelen selv. Etter en skjønnsmessig vurdering settes kompensasjonen for dette til kr. 400,-. Utover dette gis ikke forbrukeren medhold.

2.4 Reklamasjon vedr. manglende betaling av faktura fra forbrukerens håndverker.

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukeren anfører at han har en avtale med entreprenøren om at han kan kontrahere deler av reklamasjonsarbeidene utført av en annen håndverker til kr. 350,- pr time som så fakturerer den utførte tjenesten direkte til entreprenøren. Det blir ikke avtalt noen fast pris for disse arbeidene utover at entreprenøren kommenterer at håndverkeren fint bør rekke det på en dag og at det skal faktureres etter medgått tid. Manglene det her er snakk om er punktene 1, 4, 6, 25, 27 og 28 i fra befaringen den 18. august 2015.

Uenighet og entreprenørens delvis manglende betalingsvilje har gjort at forbrukeren har innfridd halvparten av entreprenørens forpliktelse ovenfor den håndverkeren som har utført

reklamasjonsarbeidene som da får fullt oppgjør. Han anfører at han krever disse kostnadene dekket av entreprenøren med kr. 8.750,-.

Entreprenøren anfører at det for punktene 1, 4, og 6 var enighet med forbrukeren om at han skulle faktureres 7,5 timer for utbedring av disse punktene. For punktene 26, 27 og 28 anfører entreprenøren at det er anslått at dette vil ta ca. 15 timer (to dager). Dette tidsanslaget anfører han at forbrukeren ikke på noe tidspunkt har kommentert eller bestridt og således akseptert. Entreprenøren anfører at han i etterkant har vurdert tidsbruken for disse tre reklamasjonspunktene for seg og kommet til at 14 timer er reelt. 12 av timene anfører han at han allerede har akseptert og betalt for, men som en minnelig løsning aksepterer han å betale ytterligere to timer a kr 350,-.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at det bare delvis er dokumentert hvordan oppgjøret med håndverkeren som utførte deler av reklamasjonsarbeidene, skal gjennomføres. Det er enighet om at faktura skal sendes til entreprenøren og timeprisen er avtalt til kr. 350,-, men det er kun anslått et timeforbruk for hver av reklamasjonspunktene.

Entreprenøren har ikke tatt et klart forbehold eller gitt forbrukeren informasjon om at han skal varsle ham dersom kostnadene øker utover det tidsforbruket som er anslått.

Etter nemndas skjønn kan ikke entreprenøren få medhold i at forbrukeren har akseptert det anslåtte tidsforbruket ved ikke å kommentere eller bestride dette.

Entreprenøren skal derfor betale forbrukerens utlegg med kr. 8.750,- til dekning av ubetalt del av faktura fra håndverkeren.

2.5 Erstatning for tapte leieinntekter

2.5.1 Partenes anførsler

Forbrukeren anfører at han fra og med datoen for overtagelsesforretningen lider et økonomisk tap på kr 15.000,- i leieinntekter og ca. kr. 2.000,- i driftsutgifter for hver måned som går fordi hytta ikke kan leies ut som forutsatt før de alvorligste manglene er rettet.

Han anfører at intensjonsavtalen om utleie er gjort med basis i tegninger og beskrivelse av at «hytta skal generelt holde håndverksmessig høy standard».

Som en konsekvens av at det etter hans oppfatning, foreligger mangler etter «buofl» § 25 anfører han at entreprenøren i henhold til «buofl» § 35 erstatter det økonomiske tapet han påføres på grunn av manglene og entreprenørens manglende vilje til retting.

Entreprenøren anfører at Bustadoppføringslova er en forbrukerlov og at erstatning for tapte leieinntekter i næring ikke erstattes. Jfr. buofl §6.

Han anfører videre at hytta ble overtatt den 10. juli 2015 og at forbrukeren etter hans oppfatning derved erkjente at det ikke forelå alvorlige feil eller mangler. De to vesentligste reklamasjonene angående støydemping og et manglende strøk beis i himlingen, anfører entreprenøren at ikke ville vært grunn til å nekte overtagelse og at han derfor ikke har misligholdt sine kontraktsfestede plikter ovenfor forbrukeren.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at hytta ble overtatt ved overtakelsesforretning den 10. juli 2015.

Bestemmelsen i buofl § 15 sier at:

«Forbrukeren kan nekte å overta ytinga dersom det ligg føre mangel som gjev rimeleg grunn til nektinga».

Bestemmelsen må tolkes som at ikke enhver mangel vil gi forbruker rett til å nekte overtakelse. Nemnda må ta stilling til om en forbruker hadde «rimelig grunn» til å nekte overtakelse og legger til grunn at det vesentlige ved vurderingen ikke er hvor alvorlig mangelen isolert sett er, men hvordan mangelen påvirker bruken av hytta og hvor store ulemper utbedringsarbeidene medfører.

I denne saken legger nemnda til grunn at det ikke foreligger en mangel (to strøk beis av panel i himling) og at de resterende utbedringsarbeidene ikke er av et så betydelig omfang og at arbeidene ikke vil medføre støy, støv og fare for skade på innbo slik at det vil hindre bruken av hytta i vesentlig grad.

Nemnda kommer derfor til at forbrukeren ikke kunne nektet overtagelse og at det heller ikke er grunnlag for å kreve erstatning for tapte leieinntekter. Derfor behøver heller ikke nemnda tatt stilling til buofl §6.

Forbrukeren gis ikke medhold.

2.6 Dekning av saksomkostninger og utlegg til sakkyndig rapport

2.6.1 Partenes anførsler

Forbrukeren krever at entreprenøren dekker sakens omkostninger med kr. 1.475,- og utlegg til sakkyndige rapport med kr. 7.466,-. Totalt kr. 8.941,-.

Entreprenøren avviser kravet.

2.6.2 Nemndas synspunkter

Boligtvistnemnda er ment å være en rimelig form for tvisteløsning, utenom domstolene og nemnda har lang praksis for at partenes eventuelle utgifter til juridisk assistanse og egne saksomkostninger, som den store hovedregel, ikke tilkjennes.

Nemnda kommer etter en samlet vurdering til at det i denne saken ikke er grunnlag for å fravike praksis, og forbrukeren får således ikke medhold.

Når det gjelder utgifter som forbruker har pådratt seg i forbindelse med utbedring av en mangel, inneholder buofl § 32 fjerde ledd første punktum følgende regel:

Entreprenøren skal bere tilkomstutgifter, utgifter til konstatering av mangelen og andre utgifter som er ei direkte og nødvendig følge av rettinga.

Som det framgår av bestemmelsen er entreprenøren forpliktet til å betale forbrukerne for utgifter til «konstatering» av mangelen. Det er naturlig å tolke regelen slik at det må framstå som naturlig eller rimelig (eventuelt «nødvendig») at forbrukerne pådro seg de aktuelle omkostningene. I forliggende sak er det denne problemstillingen som skal drøftes.

Når det gjelder utgiftene til «Sakkyndigrapport», finner nemnda det klart at vilkårene i buofl § 32 fjerde ledd første punktum er oppfylt for rapportens del som omhandler støy fra avløpsrør. I angjeldende tilfelle finner nemnda det overveiende sannsynlig at partene ikke ville kommet til enighet uten å trekke inn en uavhengig tredjepart når det gjelder dette forholdet.

Forbrukeren får dermed medhold i at entreprenøren skal dekke halvparten av fakturaen til «Sakkyndigrapport» pålydende kr. 7.466,-, totalt kr 3.733,- inkludert merverdiavgift.

2.7 Krav om rente for prisavslag, erstatninger og omkostningsbeløp fra forfall til full betaling skjer.

2.7.1 Partenes anførsler

Forbrukeren krever at entreprenøren dekker rente for prisavslag, erstatninger og omkostningsbeløp fra forfall til full betaling skjer.

Entreprenøren avviser kravet.

2.7.2 Nemndas synspunkter

Siden forbrukeren ikke får medhold i kravet om prisavslag, erstatninger ei heller at omkostninger skal dekkes behøver ikke nemnda å ta stilling til dette kravet.

3. Konklusjoner

1. Entreprenøren skal bytte avløpsrørene til støpejernsrør slik at det oppnås tilfredsstillende lydisolasjon. Forbrukeren skal betale merkostnadene for støpejernsrør og ekstra arbeidet for legging av disse rørene som det ville ha kostet som tilvalg før montering. Anslått etter nemndas skjønn til kr. 10.000,-.
For øvrig gis ikke forbrukeren medhold.
2. Entreprenøren skal betale halvparten av forbrukerens utlegg med kr. 3.733,- til dekning av sakkyndigrapport.
3. Etter en skjønnsmessig vurdering settes kompensasjonen for utbedring av mangel nr. 18 til kr. 400,-. Utover dette gis ikke forbrukeren medhold.
4. Entreprenøren skal betale forbrukerens utlegg med kr. 8.750,- til dekning av ubetalt del av faktura fra håndverkeren.
5. Nemnda kommer til at forbrukeren ikke kunne nektet overtagelse og at det heller ikke er grunnlag for å kreve erstatning for tapte leieinntekter. Derfor behøver heller ikke nemnda tatt stilling til buofl §6.
6. Forbrukeren gis ikke medhold.
7. Forbrukeren gis ikke medhold.

- Hva menes med at kabel-TV ikke inngår i leveransen? Hytta må ha kabling for både TV- og internett innvendig med uttak minimum i TV stue og stuen oppe.
- Romskjema. Det vil bli tatt pause i byggearbeidene på våren slik at kjøper selv kan arrangere malere for maling av tak og vegger før montering av innredning og legging av gulv. Dette vil minimum ta 14 dager.
- Dert arrangeres utgangsdør fra sov. 1 til tett balkong.
- Resten av romskjemaet og kjøkkenbeskrivelsen må oppdateres i henhold til ovennevnte.

Samme dag svarer entreprenøren konkret på det første punktet og skriver at de øvrige punktene vil bli besvart fortløpende.

Den 26. september legger forbrukeren i en e-post inn bud på hytta pålydende kr 4.075.000,- hvor han forutsetter «*de premissene som ble diskutert på telefon med entreprenøren for noen minutter siden*». Akseptfristen settes til kl. 15:00 samme dag.

Entreprenøren aksepterer tilbudet i en sms til forbrukeren som deretter bekrefter aksepten mottatt ved å sende en e-post til entreprenøren samme dag med følgende presisering:

«Som avtalt på telefon skal hytten oppføres i henhold til reviderte tegninger, med soverom, bad og WC oppe og TV-stue nede. Videre så skal det være utgang til terrassen fra både stue og soverom. Det er mulig at et av de små stuevindue byttes i et stort vindu.

De materialvalg som fremkommer av prisspesifikasjon datert 25/9 gjelder med unntak av dusjkabinett (monteres ikke).

Kjøkkenet skal ha skap som går helt opp, benkeplate i stein med underlimt vask og vestligproduserte (støysvake) hvitevarer, f.eks. Miele».

Den 30. september sender entreprenøren i en e-post reviderte tegninger til forbrukeren med spørsmål om disse nå er ok. Hvorpå forbrukeren samme dag svarer at tegningene nå er ok. Samme dag sender også entreprenøren kontraktsdokumentene til forbrukeren for gjennomsyn.

Forbrukeren returnerer kontraktsdokumentene med sine kommentarer i en e-post til entreprenøren den 2. oktober.

Den 7. oktober sender entreprenøren i en e-post på nytt endringer av reviderte kontraktsdokumenter til forbrukeren for gjennomlesning.

Den 9. oktober returnerer forbrukeren i en e-post kontraktsdokumentene til entreprenøren med sine kommentarer.

Partene inngår 15. oktober 2014 «*Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført*». Vederlaget for hytta avtales i pkt. 5.1 til kr 4.048.000,- og fristen for overtagelse settes i pkt. 7.1 til den 20. juni 2015.

Den 31. oktober undertegnes «*Endringskontrakt nr.1*» som omfatter utvidelse av balkong.

Den 9. februar 2015 undertegnes «*Endringskontrakt nr.2*».

Ikke i noen av endringskontraktene er det tatt forbehold om at endringene medfører økt byggetid.

Den 22. juni sender forbrukeren en e-post til entreprenøren hvor han uttrykker bekymring for kvaliteten på deler av arbeidene som til nå er utført. Han spør bl.a. om himlingen er behandlet med to strøk beis.

Dagen etter svarer entreprenøren i en e-post at de påpekte forholdene vil bli fulgt opp og utbedret. Samtidig bekrefter han at himlingen er behandlet med to strøk beis. Han spør i samme e-post forbrukeren om overlevering fredag den 1. juli passer for ham.

Forbrukeren bekrefter i en e-post samme dag at denne datoen passer for ham.

Ferdigattest utstedes den 1. juli 2015.

Den 2. juli blir forbrukeren og entreprenøren enige om at montering av hvitevarer skal utføres av forbrukeren og trekkes ut av kjøpesummen med kr 2.375,-.

Det avholdes overtakelsesforretning 10. juli 2015. I protokollen listes det opp 10 forhold, der fristen for utbedring settes til ulike tidspunkter fra 15. juli til 31. august 2015. Punkter fra overtagelsen som berører de forhold nemnda skal behandle er kun pkt. 7, uenighet om det er to strøk beis i himling.

Samme dag (den 10. juli) men etter befaringen, oversender forbrukeren et «*vedlegg til mangelliste*» hvor han skriver at det under overtagelsesbefaringen fremkom uenighet om himlingen er påført et eller to strøk beis. Han henviser til endringskontrakt nr. 2 hvor det fremkommer at himlingen skal påføres to strøk «*type beis med farge*». Han skriver at denne mangelen ble påpekt av ham allerede i mai måned og at han da ba entreprenøren om dokumentasjon på at himlingen er behandlet med to strøk beis. Dette har han ikke mottatt og entreprenøren har avvist mangelen.

Videre skriver forbrukeren i vedlegg til mangelliste at et strøk manglende beis i himling etter hans oppfatning, er en mangel av slik karakter at det er rimelig grunn til å nekte overtagelse. Han viser til buofl §15 og til en lagmannsretts dom fra 2013 hvor det fremkommer at det er vanskelig eller umulig å ta hytta i bruk før etter at utbedringsarbeidene er utført.

Han skriver videre at det er entreprenørens ansvar å fremlegg dokumentasjon på at himlingen er påført to strøk beis og ikke la dette ansvaret påhvile forbrukeren.

Til tross for omstendighetene knyttet til denne diskusjonen har han overtatt hytta med den konsekvens at dagbøtene stopper.

Han krever at deler av vederlaget i tillegg til summen av påløpte dagbøter, tilbakeholdes for å sikre at manglene blir rettet og har derfor instruert eiendomsmegleren om å tilbakeholde kr 200.000,-. Dette er anført i overtakelsesprotokollen.

Den 13. juli sender forbrukeren en e-post til entreprenøren hvor han skriver at han har sjekket hva det vil koste å beise himlingen et strøk ekstra og at «*det gikk litt fort der opp på fredag ettermiddag/kveld, så jeg ber om at følgende mangler også rettes så raskt som mulig*». 9 av totalt 11 mangler er dokumentert med foto.

I en e-post samme dag svarer entreprenøren at han vil komme tilbake med svar på de punktene som forbrukeren reklamerer på, men at kravet om et ekstra strøk beis i himling avvises som mangel under henvisning til tidligere oversendt brev. Han spør samtidig forbrukeren om han kan antyde hva prisen på andre flikkarbeider vil være.

Forbrukeren svarer samme dag at dette har han ikke noe fastpris på, men antar at det vil ta ca. en dag og at timekostnaden er ca. kr 350,- eks. mva. Samtidig spør han om det er i orden at dette faktureres direkte til entreprenøren som svarer dagen etter at det er i orden og oppgir sin egen fakturaadresse.

Den 30. juli sender forbrukeren en ny e-post til entreprenøren hvor han påpeker at han har oppdaget ytterligere 8 mangler hvorav 6 av manglene er dokumentert med foto. Han ber entreprenøren raskt sette opp en fremdriftsplan som omfatter utbedring av alle reklamerte mangler. Han skriver at ferdigstillingen er viktig fordi hytta ikke kan tas i bruk før manglene er rettet.

Den 16. august blir entreprenøren og forbrukeren enige om å gjennomføre en befaring i hytta den 18. august for å gå igjennom status på alle reklamerte arbeider. Forbrukeren skriver møtetreferat hvor det er opplistet 32 reklamerte forhold. Referatet oversender han til entreprenøren samme dag.

Den 18. august kommenterer entreprenøren i en e-post til forbrukeren alle punktene i referatet.

Forbrukeren retter deretter opp referatet i henhold til entreprenørens kommentarer og oversender det til ham i en e-post den 24. august. Han ber samtidig om status på de arbeidene som det er oppgitt ny sluttfrist på til den 22. august.

Den 26. august sender forbrukeren e-post til entreprenøren hvor han etterlyser om byggelederens avvisningen av hans reklamasjon vedr. manglende lydisolasjon av avløpsrør mot soverom nr. 4 og manglende 100 mm isolasjon av innvendige vegger er entreprenørens endelige beslutning.

Den 31. august etterlyser han i en ny e-post skriftlig svar fra entreprenøren på disse spørsmålene og viser til telefonsamtale med driftsdirektøren og byggesjefen. Han skriver at han vil ha et klart svar i løpet av dagen.

Siden svaret fra entreprenøren ikke kommer, sender forbrukeren et rekommandert brev til entreprenøren den 31. august hvor han ber om svar på de samme spørsmålene.

Den 18. september svarer entreprenøren på det rekommanderte brevet fra forbrukeren og fastholder at begge reklamasjonene avvises. Han viser i begge tilfellene til leveransebeskrivelsen som grunnlag for avvisningene. I tillegg henviser han til TEK 10 når det gjelder avvisningen av støy fra avløpsrør mot soverom nr. 4. Avslutningsvis skriver han at de punktene fra befaringen den 18. august som ennå ikke er utbedret, nå vil bli utbedret.

Den 15. oktober sender forbrukeren en e-post til entreprenøren og påpeker at en faktura fra håndverkeren til entreprenøren ikke blir betalt. Forbrukeren mener det foreligger en avtale om at entreprenøren skal betale denne fakturaen slik som han bekreftet i e-post 14. juli. Siden det ikke var avtalt noen fast pris, tilbyr forbrukeren seg å betale beløpet utover det entreprenøren er villig til å betale som er halvparten av fakturabeløpet på kr 17.500,-. Han skriver at han føler ansvar for at håndverkeren får betalt siden det var han som gikk god for entreprenøren.

For å synliggjøre entreprenørens manglende betalingsevne og vilje viser forbrukeren også til at det oppstår en diskusjon om betaling av medlemsavgift for 2015 i velforeningen. Dette kravet som er rettet mot entreprenøren, sendes til rettslig inkasso.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren sender klage til Boligtvistenemnda den 28. oktober 2015.

I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at det før kontrakten ble signert den 15. oktober 2014, bla. var diskusjoner om kravene til isolasjon og støydemping. Forbrukeren krevde at det i prosjektbeskrivelsen eksplisitt skulle fremkomme at alle innvendige vegger skal isoleres med 100 mm isolasjon og at *«både vegger og gulv skal isoleres med hensyn til maksimal støydemping»*.

Entreprenøren mener at deres generelle leveransebeskrivelse for boliger datert den 15.01.2014 som er en del av kontraktsdokumentene, ivaretar forbrukerens krav til støydemping.

Kontraktsdokumentene undertegnes deretter uten forbrukerens eksplisitte krav om isolasjon og støydemping da det er en felles forståelse av at dette er tilstrekkelig ivaretatt i entreprenørens leveransebeskrivelse.

Videre opplyser forbrukeren i klagen at han opprinnelig hadde avtalt i kontrakten at det skulle settes av ca. 14 kalenderdager til behandling av innvendige tak og vegger som egeninnsats.

Ved inngåelse av endringskontrakt nr. 2 bortfaller dette punktet da entreprenøren mot et pristillegg nå skal levere all innvendig panel på vegger og i himlinger ferdig beiset. Det fremkommer av endringskontrakt nr. 2 at overflatene skal behandles med to strøk i oppgitte farger og at pristillegget utgjør kr 27.550,- ekskl. mva.

I forbindelse med overtagelsen den 10. juli og i perioden frem mot en befaring den 18. august reklamerer forbrukeren på flere feil og mangler. Manglene som etter forbrukerens oppfatninger er de to viktigste er referert til som punktene 22 og 23 i mangellisten.

Pkt. 22 *«Soverom nr. 4 er plassert rett under bad og WC i 2. etg. og kan ikke brukes på grunn av støy fra vannrør»*

Pkt. 23 *«Det mangler 100 mm isolasjon i innerveggene (målt ved sentralstøvsugeruttak)»*

Forbrukeren oppdager senere at soverom nr. 2 etter hans oppfatning, heller ikke kan brukes på grunn av manglende støydemping fra vegghengt toalett som er innebygd i veggen mot tilstøtende soverom.

Forbrukeren opplyser videre i klagen at entreprenøren avviser manglene i punktene 22 og 23 og at han har gjort entreprenøren oppmerksom på at kostnadene med utbedring og bortfall av leieinntekter som følge av at hytta ikke kan tas i bruk før disse manglene er utbedret, vil bli belaste ham.

Med henvisning til manglende isolasjon i innervegger skriver forbrukeren i klagen at svaret fra entreprenøren må bero på at han ikke har lest og forstått kontraktsdokumentene med vedlegg. I prosjektbeskrivelsens pkt. 5.6 Himlinger og innvendige vegger, siterer han at det står:

«.....alle innvendige vegger er isolerte»

Han konkluderer derfor med at alle innvendige vegger skal 100 mm isolasjon når det i leveringsbeskrivelsens pkt. C7.14 står:

«Det leveres 100 mm isolasjon til vegger rundt bad, dusj, vaskerom og WC. I øvrige vegger leveres isolasjon mot pristillegg»

Forbrukeren skriver videre at med hensyn til kravet om isolasjon av avløpsrør så ble han av entreprenøren i kontraktsforhandlingene forsikret om at dette ikke behøvde ytterligere presisering i prosjektbeskrivelsen utover det som er skrevet i pkt. E2.1. Han skriver at det derimot er levert uisolerte PVC rør som ikke sikrer adekvat støydemping etter at et bad/WC ble flyttet fra 1.etg. til 2. etg.

Uisolerte rør er ikke overensstemmende med det han mener å ha blitt enig med entreprenøren om i kontraktsforhandlingene selv om dette ikke eksplisitt fremkommer av kontraktsdokumentene.

Han skriver at entreprenøren må holdes ansvarlig etter reglene om profesjonsansvar og at dette skal vurderes etter en streng norm.

I klagen til nemnda fremhever også forbrukeren reklamasjonen angående manglende beising av panel i himling som viktig. I endringskontrakt nr. 2 skriver han at det fremkommer at overflatene skal behandles med to strøk i oppgitte farger og at pristillegget er avtalt til kr 27.550,- ekskl. mva.

Selv om det er uenighet om dette er en reklamasjon eller ikke innhenter han etter avtale med entreprenøren, tilbud på et ekstra strøk beis fra en håndverker, men denne mangelen avises senere av entreprenøren. Forbrukeren skriver at den fremlagte dokumentasjonen på at panelet er beiset med to strøk fremstår som *«særdeles merkelig»* i form av en fakturakopi fra pannelleverandøren hvor det fremkommer at det er *«fabrikkpåført»* to strøk beis.

Han skriver at han opprettholder kravet om at det foreligger en mangel og at mangelen nå vil bli uforholdsmessig kostbar å utbedre. Han krever derfor prisavslag etter bestemmelsene i buofl §33.

Forbrukeren skriver også i klagen til nemnda at *«....bærer deler av den ytterligere utførelsen preg av slett håndverksmessig standard til tross for at kontrakten eksplisitt sier det motsatte»*. Eksempler på dette som entreprenøren har avvist, men som han selv har rettet, er vist med fotodokumentasjon.

Han fremhever også at entreprenøren ba ham om selv å kontrahere håndverkere for å få utført seks av de 32 punktene som ble fremkommer av referatet fra befaringen den 18. august 2015. Senere oppgir forbrukeren at entreprenøren «pruter» på fakturaen fra håndverkeren og det ender med at forbrukeren betaler halvparten av denne fakturaen. Dette krever han senere tilbakebetalt.

Forbrukeren anfører også i klagen) at han ikke kan leie ut hytta som forutsatt på grunn av at de alvorligste manglene ikke er utbedret. Han taper leieinntekter i forhold til den intensjonsavtalen som han har inngått med «Selskapet» om åremålsleie av hytta fullt møblert og klar til bruk i et år og med opsjon på ytterligere et år fra og med sommer/høst 2015. Han oppgir at nettoleien er avtalt til kr 15.000,- pr. måned. Intensjonsavtalen er gjort med basis i tegninger som bla. viser 10 sengeplasser og beskrivelsen av hytta med generelt høy håndverksmessig standard.

I tillegg til tapte leieinntekter skriver forbrukeren at han også påføres felleskostnader for en uferdig hytte, anslått til kr. 2.000,-, som han krever dekket av entreprenøren. Forbrukeren mener det foreligger en mangel etter buofl §25 og krever at entreprenøren erstatter det økonomiske tap han påføres på grunn av entreprenørens manglende vilje til retting.

Avslutningsvis i klagen skriver forbrukeren at det har vært utskifting av flere sentrale personer hos entreprenøren som var involvert i hans prosjekt fordi disse har sluttet. Han er ikke blitt orientert om disse utskiftingene slik som forutsatt i kontraktens §1 hvor det står at «dersom en av partene skifter representant, skal den andre part varsles skriftlig omgående». Dette skriver han at har ført til mangelfull eller ingen kommunikasjon mellom selger og byggeleder før oppstart og under bygging og at byggesaken derfor ikke fikk den oppfølgingen som han kunne forvente. Bla. ble det ikke gjennomført «trekantmøte» med selger, byggeleder og forbruker tilstede.

Entreprenøren var kjent med forbrukeren krav og forventninger om isolasjon og maksimal støydemping, men benyttet allikevel materialer og arbeid som etter hans oppfatning, ikke i tilstrekkelig grad tok hensyn til dette. Forbrukeren skriver at det derfor foreligger en mangel både etter buofl §7 og etter buofl §26. Han mener at entreprenøren har brutt den alminnelige lojalitetsplikt i kontraktsforholdet.

Forbrukeren krever derfor at:

- Entreprenøren uten ugrunnet opphold pålegges å utbedre manglene beskrevet i forbrukerens reklamasjonsbrev. Alternativt, dersom rettingen ikke iverksettes innen det som av Boligtvistnemnda anses som rimelig tid, engasjerer kjøperen en annen entreprenør til å utføre rettingen hans regning.
- Entreprenøren innrømmer forbrukeren et prisavslag på kr. 50.000, eller et beløp som fastsatt av Boligtvistnemnda etter deres skjønn, for mangelfull beising av himling.
- Entreprenøren innrømmer forbrukeren et prisavslag på kr. 8.000, eller et beløp som fastsatt av Boligtvistnemnda etter deres skjønn, for manglende retting av håndverksmessige småfeil.
- Entreprenøren innrømmer forbrukeren et prisavslag på kr. 8.750, til dekning av hans utlegg i forbindelse med entreprenørens ubetalte faktura fra «Håndverkeren».
- Entreprenøren innrømmer forbrukeren en erstatning på kr. 17.000 per måned pro rata, eller et beløp som fastsatt av Boligtvistnemnda etter deres skjønn, fra og med 10. juli 2015 til og med ferdigstillelsesdagen for retting av manglene.
- Entreprenøren pålegges å betale saksomkostninger og forsinkelsesrenter fra forfallsdato til full betaling skjer.

Entreprenøren skriver i sitt tilsvar den 23. november at hytta ble overtatt den 10. juli 2015 og at forbrukeren etter hans oppfatning derved erkjente at det ikke forelå alvorlige feil eller mangler.

Reklamasjonene angående støydemping og et manglende strøk beis i himlingen skriver entreprenøren at ikke ville vært grunn til å nekte overtagelse og at han derfor ikke har misligholdt sine kontraktsfestede plikter ovenfor forbrukeren.

Entreprenøren beklager allikevel den diskusjonen som har oppstått vedr. isolering av innvendige vegger jfr. brev datert den 19. september 2015 hvor han i ettertid ser at prosjektbeskrivelsen sier at alle innvendige vegger skal isoleres. Han mener allikevel at alle innvendige vegger er isolert og foreslår at det foretas en termofotografering av innvendige vegger, evt. at det tas noen boreprøver bak gulvlisten eller i veggbokser for å se inn i veggen med et kamera.

Reklamasjonen vedr. generende lyd fra avløpsrør avviser han også da hytta er en boenhet og det foreligger ikke krav i TEK10 til støy mellom rom i egen boenhet. Forbrukerens henvisning til isolerte innvendige taknedløp skriver entreprenøren at ikke er relevant i denne sammenheng fordi det dreier seg om innvendige avløpsrør og ikke taknedløp. Det er heller ikke avtalt skriftlig i kontrakten at avløpsrør fra bad og WC i andre etasje skal være av støydempende materiale.

Entreprenøren avviser i sitt tilsvare reklamasjonen vedr. manglende et strøk beis i himling fordi den dokumentasjonen han tidligere har fremlagt fra leverandøren av ferdigbehandlet panel klart viser at panelet er levert med to strøk beis.

De øvrige reklamasjonene karakterisert av forbrukeren som «*håndverksmessige småfeil*» avvises også av entreprenøren, men han er allikevel villig til å betale en mindre sum på kr. 400,- samt to arbeidstimer a kr. 350,- som en minnelig løsning.

Han avviser også forbrukerens påstander og krav om at utskifting av personer i egen organisasjon har hatt negativ innvirkning på gjennomføring av prosjektet.

Avslutningsvis skriver entreprenøren at han ikke aksepterer å måtte betale saksomkostninger, forsinkelsesrenter og erstatning for manglende leieinntekter og fellesutgifter og viser til buofl §6.

Han krever at forbrukeren skal innbetale restbeløpet på kr 361.920,- tillagt forsinkelsesrenter fra overtagelsen den 10. juli 2015, frem til betaling skjer.

I tilsvaret fra forbrukeren datert den 14. desember gjentar og fastholder han sine synspunkter fra klagen.

I tillegg avviser han at reklamasjonen vedr. generende lyd fra soverom nr. 2 (i tillegg til soverom nr. 4) er fremsatt for sent fordi dette soverommet ikke var tatt i bruk ved befaringen den 18. august, og at mangelen kun oppdages ved samtidig bruk av toalett og opphold på soverommet.

Videre anfører han at diskusjonen og misforståelsen vedr. isolering av innvendige avløpsrør beror på hans manglende innsikt i byggefagterminologi men at skriftlig dokumentasjon av korrespondansen med entreprenøren forut for kontraktsinngåelsen bekrefter at dette var et sentralt tema og at avløpsrørene skulle isoleres.

Utbedringskostnadene for disse alvorligste manglene (manglende isolasjon og beis i himling) skriver forbrukeren ville vært betydelig rimeligere dersom entreprenøren hadde gjort de riktige materialvalgene da hytta ble omprosjektert og bygget.

Forbrukeren skriver at dersom entreprenøren hadde overholdt sin opplysningsplikt hadde ikke hytta under noen omstendighet blitt bygd uten avløpsrør i støydempende materiale og uten maksimal isolasjon i innvendige vegger. Ei heller ikke levert med kun et strøk beis i himlingene. Forbrukeren anfører derfor at det foreligger en mangel både etter buofl §7 og etter buofl §26.

Forbrukeren avviser i tilsvaret entreprenørens påstand om at henvisning til buofl § 6 gir grunnlag for at tap av leieinntekter ikke skal behandles av nemnda. Han mener dette er feil og henviser til skatteetatens hjemmesider www.skatteetaten.no.

Entreprenøren inngir et nytt tilsvare den 28. januar 2016 hvor fremsatte standpunkter fra tidligere tilsvare fastholdes. Han skriver også at opplysningen om at hytta skulle benyttes til utleie først ble kjent for ham igjennom klagen til nemnda.

Forbrukeren skriver i et brev til Boligtvistenemnda den 8. februar at han vil bestille en sakkyndigrapport og ber om utsatt svarfrist til uke 11/2016.

Rapporten som er datert den 16. mars er vedlagt tilsvare fra forbrukeren datert den 18. mars. I tilsvaret fastholder forbrukeren sine synspunkter fra klagen til nemnda og fra det første tilsvaret med følgende endringer:

- Kravet om prisavslag dersom entreprenøren ikke retter manglene i forbrukerens reklamasjonsbrev og fra sakkyndigrapporten, er nå tallfestet til kr 200.000 eller til et beløp fastsatt etter nemndas skjønn
- Påstanden om prisavslag for manglende retting av *«håndverksmessige småfeil»*. Beløpet er redusert fra kr 8.000,- til kr 6.000,- fordi entreprenøren ikke fikk tilgang til å utbedre/rette hull i parkett.

Som nytt punkt anfører han at rapporten har avdekket at det er montert diffusjonssperre på begge sider av innvendige vegger. Dette forholdet skriver han at han tok opp i en mangelliste som ble oversendt entreprenøren den 30. juli 2015 og fikk til svar at dette var *«god håndverksmessig praksis»* som skulle forebygge støvproblemer. Han slo seg da til ro med denne forklaringen.

Rapporten konkluderer med at dette er en uheldig løsning som må betraktes som en konstruksjonsfeil og kan føre til senskader over tid. Forbrukeren vil ikke nå anføre dette som en ny og selvstendig mangel, men forutsetter at retting finner sted samtidig med retting av det han beskriver som hovedmanglene (manglende isolasjon av avløpsrør og i innvendige vegger samt beis av himling).

Videre fremkommer det av rapporten at denne kun skal vurdere problemstillingene knyttet til støy fra avløpsrør og mangelfull lydisolasjon. Rapporten er utarbeidet på bakgrunn av opplysninger gitt av forbrukeren ved befaringen, egen observasjoner på stedet, normale levetidsbetraktninger for aktuelle bygningsdeler og informasjon fra fremlagte dokumenter. I rapporten skriver takstmannen at *«årsaken til vesentlig sjenerende støy fra avløpsrør er at det er benyttet alminnelig 110 mm avløpsrør»* og *«at det ikke er utført tilfredsstillende tiltak i forbindelse med lydisolasjon. Spesielt mellom gang/trappegang og tiliggende soverom»*.

Han skriver videre at en prøve tatt fra et tilkoblingspunkt for sentralstøvsuger viser at *«det er benyttet alminnelig Glava isolasjon. Tykkelsen på denne er det vanskelig å konstatere»* og at de støydempende tiltak som er gjort, ikke kan betraktes som spesielt gode for å forebygge luftlydgjennomgang.

I rapporten foreslås følgende tiltak til utbedring:

- *«Etasjeskiller og veggkonstruksjon må åpnes opp hvor 110 mm alminnelig plast avløpsrør fra toaletter i 1. etasje er ført gjennom for at disse avløpsrørene kan skiftes ut med fortrinnsvis (soil) støpejernsrør. Det må også vurderes å etablere et eller to lag med gips i himling på soverommet for ytterligere å dempe støy fra avløpsvann.*
- *Mellom bad i sokkeletasje og tiliggende soverom mot nordvest må det vurderes å åpne opp panelkledd vegg på side mot soverom. Dette for å se på muligheten for å legge inn hensiktsmessige isolasjonsmatter som demper mest mulig lyd, samt montere opptil 2 lag med gips.*
- *Luftlyd mellom rommene - Her må vegger åpnes på en side og isolasjon bør skiftes ut til tunge lydmatter. Det må også vurderes å montere flere lag med gips for å dempe luftlydlekkasje mellom rommene.»*

Rapporten konkluderer med at nødvendige utbedringskostnader for å utføre hensiktsmessige tiltak i forbindelse med demping av støy fra avløpsledninger og luftlydlekkasje mellom rom i sokkeletasjen stipuleres til kr 143.000,- ekskl. merverdiavgift.

Kostnadene til fjerning av diffusjonssperre på begge sider av innvendige delevegger er ikke vurdert og kommer i tillegg.