

Protokoll i sak 865/2017

for

Boligtvistnemnda

02.02.2017

Saken gjelder: Uenighet om oppgjør for arbeider utførte etter regning

1. Sakens faktiske sider

Entreprenøren opplyser at han i 2014 kom i kontakt med forbrukeren som hadde kjøpt et eldre hus som skulle totalrehabiliteres og bygges på. Videre var forbrukerens plan at deler av tomten skulle skilles ut og tilrettelegges for bygging av flere boliger.

Fradeling av tomtene opplyses i klagen å påføre forbrukeren noen utfordringer, uten at det har innvirkning på omtvistede forhold.

Den 22. mai 2014 oversender entreprenøren et prisoverslag til forbrukeren på kr. 2.700.000,- inkludert merverdiavgift, basert på skisser av samme dato.

Det er i overslaget angitt hvilke arbeider som er medtatt og hvilke arbeider som ikke er medtatt. Prisoverslaget er inntatt nedenfor under «Partens anførsler».

Etter at forbrukeren har mottatt prisoverslaget opplyser entreprenøren i klagen at partene hadde samtaler «*fram og tilbake*» og at han klart ga uttrykk for at det kun var aktuelt å ta oppdraget basert på oppgjør etter medgatte timer og materiell.

For å få utarbeidet tegninger av boligen setter entreprenøren gjennom sitt forhandlernettsverk forbrukeren i kontakt med et arkitektkontor.

Deretter skriver entreprenøren og forbrukeren den 5. juni 2014 en avtale om «*Arkitekttjenester før kontrakt – etter Bustadoppføringslova*».

Avtalen omfatter utarbeidelse av 1:100 tegninger, planer og profiler samt nødvendig prosjektering og innsendelse av byggesøknad.

Den 15. august inngår partene «*Kontrakt for håndverkertjenester*» hvor det avtales at pris på tjenesten skal være «*Løpende regning uten prisoverslag. Avtalt timepris kr. 600,- inkludert merverdiavgift*».

Påslag for vareleveranser avtales til 30%, mens påslaget for underleverandører avtales til 15%.

Kontraktens tidsfrist for ferdigstilling er den 30. april 2015. Denne datoen er endret i kontrakten til 28. mars 2015 men kun parafert av forbrukeren. Ferdigstillelsesdatoen forutsetter at igangsettingstillatelse er gitt innen 1. september 2014.

Videre er det i ettertid påført i kontrakten, men bare parafert av forbrukeren, at «*det skal tilstrebes at huset er beboelig 18. november 2014*».

Byggearbeidene pågår kontinuerlig til den 7. januar 2015 da forbrukeren stanser arbeidene for å få finansieringen i orden.

På dette tidspunktet hadde entreprenøren ca. kr. 1.000.000,- utestående som han i lengre tid hadde purret på.

Den 27. januar 2015 sender entreprenøren et nytt prisoverslag til forbrukeren på kr. 1.200.000,- inkludert merverdiavgift, basert på de arbeidene som da gjenstår.

Prisoverslaget som er basert på befaring den 20. januar 2015 og tegninger datert den 31. juli 2014, har medtatt følgende:

- *Resterende finish utvendig på huset*
- *Montere resterende vinduer*
- *2 stk. terrasser i 3. etg. og 1 stk. terrasse i 2. etg. Blir laget med spaltegolv.*
- *Plate og isolere vegger i 2. etg. Tatt utgangspunkt i standard gips.*
- *Sette opp bindingsverk, isolere og plate vegger i 1 og 3 etg. Tatt utgangspunkt i standardgips.*
- *Isolere og plate himlinger i alle etasjer.*
- *Liste innvendig med uprofilert list*
- *Deponering av avfall*
- *Se leveransebeskrivelse for ytterligere informasjon*

Dette er ikke med i overslaget:

- *Malearbeid, levering og legging av golv, grunnarbeid, betongarbeid, flis, pipe, ildsted, elektriker, rørlegger, ventilasjon, sentralstøvsuger.*
- *Tegninger, situasjonsplan, terrengprofiler, utstikking*
- *Kjøkken, baderomsmøbler, klesskap, trapp.*
- *Rivning/skjæring av betong*

Arbeidene starter opp igjen etter avtale med forbrukeren den 20. mars, og pågår kontinuerlig til den 11. mai med unntak av i uke 14.

Deretter sender forbrukeren den 30. april en e-post til entreprenøren hvor han ber om at «arbeidene stanses etter neste uke». Forbrukeren begrunner dette med at «tiden går og pengene løper av gårde» derfor må han forsikre seg om at det blir holdt av nok midler til rørlegger og elektriker.

Entreprenøren forstår situasjonen, men gjør forbrukeren oppmerksom på at de ansvarsbelagte arbeidene som fortsatt gjenstår må ansvarsbelegges av en annen entreprenør dersom ikke han skal fullføre disse. Entreprenøren vil fortsatt ha funksjonen som ansvarlig søker (SØK).

Boligen ble gjennomgått etter at arbeidene var avsluttet og det ble signert en overtagelsesprotokoll den 11. mai slik at partene kunne dokumentere status ved arbeidets slutt. Basert på tidligere dårlig erfaring påpeker entreprenøren at han ikke ville bli ansvarliggjort for feil han ikke har gjort.

Av protokollen fremkommer det:

«Beskrivelse av gjenstående arbeider som ikke er utført av Entreprenør AS. Entreprenør AS tar ikke ansvar eller stiller garanti for arbeid som ikke er utført av Entreprenør AS. Det vil også være en forutsetning at arbeidet blir utført av personer/bedrifter som er godkjente og som stiller ansvarsretter i henhold til plan- og bygningsloven».

Følgende arbeid gjenstår:

- *All isolering og plating innvendig*
- *Våtrom*
- *Terrasser, balkonger og rekkverk*
- *Vegger i kjeller unntatt 2 stk.*
- *Belistning, innerdører, ytterdører, foringer.*
- *Nedlekting av himlinger*
- *Kjøkken, trapp, baderomsmøbel, skap.*
- *Utføring av yttervegger*
- *Nødvendig forsterkning og bæring på loft inn mot tilbygg*
- *Kledning og utlekting utenpå mur*

Følgende arbeid er utført av tiltakshaver, som Entreprenør AS ikke er ansvarlig for:

- *Vegger på loft*
- *Isolering og plastring på loft*
- *Skjære hull til vindu i betongvegg og montering av dette (dette står også feil vei).*
- *Masterboard*
- *Plastring av våtrom*
- *Montering av 2 stk. vindu i kjeller (må fikses)*
- *Terrasse ved inngangsparti kjeller*
- *Isopor*
- *Deler av kledning på vegg mot øst ved tilbygg (medfører skjøter for nært hverandre og manglende avretting av vegg). Medfører også at Entreprenør AS ikke har kontroll over tilstand til GU-gips før det ble kledd igjen.*
- *Kledning på vegg i kjeller mot sør*

«Det forutsettes at arbeid som blir utført og er utført, er utført i henhold til regelverk. Det må også snarest sendes inn ansvarsrett for utførende på arbeid Entreprenør AS ikke har utført. Entreprenør AS vil ikke levere samsvarserklæring for arbeid som ikke er utført. Det vil medføre at man ikke får ferdigattest før det blir stillet ansvarsrett fra utførende for arbeid ikke utført av Entreprenør AS».

Etter overtagelsen betaler ikke forbrukeren fakturaene ved forfall og entreprenøren sender den 22. juni en e-post hvor han etterlyser oppgjør. Han vedlegger en oversikt som viser at kr. 416.202,20 nå er utestående.

Samtidig minner han om at forbrukeren må søke om ansvarsrett for de arbeidene som nå utføres av andre og at alle formaliteter må være i orden før det kan søkes om midlertidig brukstillatelse.

Forbrukeren begrunner i en e-post den 13. juli hvorfor han avviser og ikke betaler entreprenørens krav. Han oppsummerer dette i syv punkter som må være avklart før han betaler entreprenøren:

1. Påslag, han mener at entreprenøren har regnet ca. kr. 70.000,- i for mye påslag.
2. Materialregnskap mangler, liste over kjøpte materialer sammenholdt med installerte materialer.
3. Fall feil vei på tilbygg (inngang kjeller), dette må utbedres.
4. Skjevheter i gulvet og gulvet bygget på et dårlig bjelkelag, dette har medført problemer med stabiliteten i bygget. Vi er nå i gang med å bytte hele bjelkelaget. Ønsker deres kommentarer til dette.
5. Dere har fakturert totalt ca. kr. 2.700.000,-. Dette er likt det overslaget dere kom med. Men bygget var ved overtagelse ikke i nærheten av å være ferdig. Hvordan forklarer du dette?
6. Fradeling; i henhold til vår tegneavtale skulle dere fraskille tomtene. Det har ikke skjedd. Men dere har fakturert hele beløpet?
7. En fullstendig kommentar- og reklamasjonsliste vil bli satt opp og overlevert for gjennomgang så snart vi har skaffet oss en full oversikt over postene.

Entreprenøren kommenterer dagen etter de samme syv forholdene:

1. Dette har dere nevnt tidligere og jeg har spurt gang på gang hva det er snakk om. Jeg har prøvd å sjekke dette og kan ikke se noe som helst. Dere snakket om Norsk Gjenvinning påslaget som var 30 % til å begynne med men jeg gikk ned til 15 %. Jeg mener ennå at 30 % er det korrekte da dette ikke er en tjeneste men faktisk en container. Men vi gikk ned til 15 % for å være greie. Utenom det har det ikke vært nevnt noe her.
2. Dette forstår jeg lite av. Vi har drevet her med et åpent-bok prinsipp. Alle materialer har mer eller mindre vært fakturert til dere med bakgrunn i innkommende faktura og vårt avtalte påslag i kontrakten. Er noen småting som ikke har vært det, men prisene skal der være de samme. Kom gjerne med en liste over hva dere mener som ikke skulle vært betalt for av dere her. Hvis det er noe som er feil så er det mest sannsynlig fakturert for lite på grunn av dårlig merking hos leverandør.
3. Dette kan vi selvsagt se nærmere på. Men i henhold til NN som var bas på prosjektet, så er dette avklart allerede med dere. Det er fall rett vei på Sarnafilmen men det er ikke så stort fall grunnet at da måtte vi senket taket ytterligere innvendig. Noe som er problematisk med den lave høyden som var der fra før. Helge tok også dette opp med taktekker som sa at det var godt nok, for hvis det innimellom ligger litt vann igjen så ville det uansett fordampe. Det er også lagt Sarnafil ganske langt oppover veggen.
4. Bjelkelaget er eksisterende på huset og vi fikk heller aldri gjøre oss ferdig innvendig med huset. I henhold til bas NN så ble det gitt beskjed om at før dere begynte oppe så måtte en vegg nede stabiliseres, dette vet vi ikke om er utført men det får vi håpe. Hvis det er noe dere mener vi har gjort feil så får vi avtale en tid så vi kan komme opp der å utbedre dette. I tillegg så har grunnentreprenør holdt på der nede med gulvet i kjeller.
5. Det har kommet flere overslag. Grunnen til at det både er økt i kostnad og i ferdigstillelse er flere. Men hovedsakelig så ble jo oppdraget større og større som man gikk igjennom på byggemøter. Man valgte å gå over til glasert takstein, så ble stenderne byttet ut i yttervegger. Flere ting ble endret osv. I forhold til det tidsmessige så hjalp det heller ikke på at grunnentreprenør gikk der samtidig, da tar ofte ting

lengre tid. Dette har vi kommentert flere ganger tidligere. I tillegg så var det stopp i prosjektet i fra nyttår av og til ca. april. Det har også blitt holdt byggemøter jevnlig hvor man har gått igjennom timer og hva som skal gjøres fremover.

- 6. Fradelingen skulle faktureres etter medgåtte kostnader og et påslag i henhold til avtale. Det har vært gjort i henhold til det, det har aldri vært snakk om et fast beløp ut ifra det jeg vet. Men det er vanskelig å komme videre når kommunen slår seg såpass på bakbeina som de gjorde i forhåndskonferansen. Vi er ikke herre over hva kommunen bestemmer eller hvilket løp de vil kjøre. Her er det nok mulig å komme i mål men det er nok en lengre vei til målet enn man så for seg først.*
- 7. Ok. Det skal vi selvsagt se på. Men vi har også (signert) hatt en formell overtakelseprotokoll når vi avsluttet vårt oppdrag som utførende. Der ble det ikke bemerket noe som helst. Men vi skal uansett se på en sånn liste om det er noe vi kan utbedre.*

Avslutningsvis framholder han at han ikke har fått anledning til å ferdigstille bygget og at de stadige endringene som forbrukeren ønsket gjorde at byggetiden ble lengre enn forutsatt.

Forbrukeren svarer ikke og den 8. september etterlyser entreprenøren svar (**s. 31**) og varsler samtidig om at restbeløpet som nå utgjør kr. 316.965,20 blir sendt til inkasso dersom det ikke blir betalt snarest.

Som ansvarlig søker presiserer han også viktigheten av det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før boligen tas i bruk.

Forbrukeren bekrefter at han bor i boligen og at kommunen er orientert om dette. Han tallfester også hvorfor han ikke betaler entreprenørens utestående:

<i>1. Feil påslag</i>	<i>ca.</i>	<i>kr 70.000,-</i>
<i>2. For mye fakturert for arbeid med tegninger og regulering</i>		<i>kr 55.000,-</i>
<i>3. Feil transport</i>		<i>kr 17.500,-</i>
<i>4. Andre fakturaer på sager, utstyr etc.</i>	<i>ca.</i>	<i>kr 20.000,-</i>
<i>5. Altanen heller feil veg, samler seg vann</i>		<i>kr 30.000,-</i>
<i>6. Byttet bjelker i tak</i>		<i>kr 50.000,-</i>
<i>7. Gulvet i 1. etg. var 1 cm skjevt</i>		<i>??</i>
<i>SUM</i>		<i>kr 242.000,-</i>

Forbruker skriver at han er villig til å innbetale differansen mellom kr. 316.965,20 og kr. 242.000,- inntil de blir enige og ber om et møte for en nærmere gjennomgang.

Entreprenøren påpeker at han nok en gang etterspør dokumentasjon på beløpet knyttet til de syv forholdene som forbrukeren holder tilbake og understreker at dette ikke ble reklamert ved overtagelsen.

Han fastholder at alt som ikke kan dokumenteres er feilfakturert og må innbetales omgående.

Den 5. oktober sender forbrukeren en e-post til entreprenøren vedlagt dokumentasjon på de syv forholdene han mener er feilfakturert.

Her fremkommer det:

- 1. Tegninger og faktura for dette arbeidet:*

Vi har en tegneavtale som skal dekke tegninger av huset, prosjektering, fradeling etc. Se vedlagt avtale. Maks sum eks kommunale utgifter er kr 50.000,- inkl. mva.

<i>Tegneavtale</i>	<i>kr 50.000,-</i>
<i>Fakturert</i>	<i>kr 82.825,-</i>
<i>Arbeidet med fradeling av tomt er ikke gjennomført, derfor trekkes</i>	<i>kr 20.000,-</i>
<i>For mye betalt ((82'-(50'-20'))</i>	<i>kr 52.825,-</i>

2. Ting som normalt inngår i timepris:

Faktura nr. 100256, håndverktøy + påslag kr (5840, 65 + 1328,22) kr 7.168,87

3. Kjøring:

*Det er fakturert totalt kr 67.010,- for kjøring. Hvilke satser er brukt?
Hvorfor er det ikke fakturert i henhold til statens regulativ på kr 4,10 pr km?*

4. Reklamasjoner:

- i. Altan ved kjøkken har feil fall, se vedlagt bilde. Det samler seg mye vann på taket.
Rivning og ombygging av tak er stipulert til kr 86.041,- inkl. mva.*
- ii. Skjevhet i gulv, gulvet i hovedetasjen er skjevt med over 1,4 cm pr 2 m.
Dette er tydelig å se. Reparasjon virker vanskelig. Får takstmann/fagmann til å se på dette. Pr. i dag stipulerer vi dette til kr 100.000,-*
- iii. Svikt i gulv i 1. etg. Vi har måttet sette inn flere gulvbjelker mellom kjeller og 1. etg. Dette pga. svikt i flere plater. Det er brukt ca. 60 timer a kr 687 inkl. mva. + materialer. Venter nøyaktig oversikt fra utførende byggmester. Vi beregner ca. kr 50.000,-.*

5. Feil i påslag:

Norskgjenvinning kr 8.241,20 + mva. = kr 10.301,50

6. På veggen mot sør er det brukt for stor kraft i spikerpistol. Spikrene er langt inne i bordene. Det må brukes stillas ved oppretting. Dette er det blitt opplyst om tidligere. Kostnad ca. kr 20.000,-?

7. Totalt kr 326.695,-

Han skriver vider at:

*«Jeg venter enda på priser fra byggmester på reparasjoner og timebruk. Slik at beløpene ikke nødvendigvis stemmer helt. Som dere ser er beløpet her høyere enn utestående.
Nå er det usikkerhet rundt noen av beløpene, men etter kontrakten har vi rett til å holde tilbake beløp som minst dekker kostnadene med utbedring.
Vi tar og forbehold om andre feil og mangler som måtte komme».*

Entreprenøren svarer samme dag at han synes det er frekt av forbrukeren å si at feil ved bjelkelaget skyldes hans arbeider da han ikke fikk anledning til å gjøre det ferdig. Han vedlegger et notat hvor han kommenterer de samme syv punktene.

Her påpeker han:

1. *For det første så ble tegneavtalen erstattet med en kontrakt hvor alt skulle viderefaktureres med et påslag i henhold til kontrakt. Så den begrensningen har forsvunnet. Men uansett så er det kun fakturert kr 26.910,- inkl. mva. for tegninger. Dette ble utført på faktura nr. 100236. I tillegg er det fakturert kr 1.365,- for porto til nabovarsler i faktura nr. 100226. Det blir til sammen kr 28.275,- inkl. mva. Uansett mye lavere enn kr 50.000,- inkl. mva. Jeg vil og spesifisere at den summen ikke var en fast pris. Ser og at det er noen småsummer innimellom men det blir ikke store kronene til sammen og de er langt innenfor rammen.*
2. *Denne forstår jeg lite av. På den viderefakturerte fakturaen i fra Byggevarereleverandøren er det noen håndverktøy. Men dette har ikke vi fakturert videre. Alt som er viderefakturert til dere er markert med grønn markeringspenn. Jeg har kontrollert dette igjen og det ser helt rett ut.*
3. *Kjøring til og fra jobb er avtalt i kontrakten da vi må dekke dette mot våre arbeidere. Her har jeg vært snill og brukt denne typen satser i stedet for statens sats på kr 4,10 pr km. Kr 4,10 er det den ansatte har rett på pr. km. Som bedrift er det vanlig pris med kr 7,50 pr km. Noen har muligens høyere også. Hadde vi derimot brukt kr 4,10 pr km så gjelder den tur/retur. Vi hadde noen som bodde ca. 40 km fra byggeplassen, der fakturerte vi kr 220 pr dag. Hadde vi fakturert kr 4,10 så hadde det blitt 40 km x 2 = 80 km som igjen då ganges med kr 4,10 som da blir kr 328. Dvs. at dere har kommet rimeligere i fra det. Vi vil ikke gjøre butikk av at arbeidere skal komme seg på jobb og derfor har vi gått for denne løsningen.*
4. *Viser her til den signerte overtakelseprotokollen datert 8. mai 2015 hvor dette ikke er tatt opp. Dette er også svart på tidligere. Har diskutert dette med vår bas igjen nå, dette med manglende fall ble tatt opp med deg før oppstart. Dette grunnet at det er manglende plass til å lage fall. Hadde man laget mer fall hadde det gått utover høyden i etasjen under siden altandøren over gjorde at man kunne ikke gå høyere. Dette er også godkjent og tatt opp med taktekker som utførte det. Det stemmer at det ikke er tilstrekkelig med fall men det er tatt opp på forhånd og det ble valgt mellom disse løsningene. At man eventuelt angrer på dette nå kan ikke vi lastes for. Vil også påpeke igjen at vi fikk ikke gjøre dette ferdig og hvordan dette ser ut nå vet vi ikke. For å komme i mål her så må det være utført mer arbeid som vi antar er gjort forskriftsmessig av de utførende.*

Igjen så viser vi til overtakelseprotokollen, spesielt punktet med at to vegger i kjeller ikke er bygget som vi visste om da. Dette har «Navn» tatt opp med deg veldig nøye når du avsluttet kontrakten med oss. Vi hadde en midlertidig bærevegg i kjeller som jeg antar er blitt revet ned. Før denne skulle rives så måtte resterende bærevegger bygges og stives av. I tillegg så måtte man selvsagt montere bjelker som manglet for å oppnå dette tilstrekkelig. For meg fremstår det som tydelig at dette ikke er blitt utført i rett rekkefølge.

Samme som svar ovenfor. Men her må jeg i tillegg kommentere at vi skal betale for at arbeid vi ikke har fått anledning til å utføre grunnet at du bryter kontrakten. Dette syns jeg rett og slett er frekt.

5. *Vet ikke eksakt hvilken faktura du snakker om, men her viser jeg til kontrakten og påslagene vi ble enig om. Dette er ikke en underleverandør, det er en gjenstand vi bruker for å kvitte oss med avfallet. Men for å komme i mål så senket jeg faktisk dette*

påslaget. Dette for å være grei siden det ble mye mer avfall enn noen hadde sett for seg.

6. *Dette må vi se nærmere på siden vi ikke har hørt om dette. Men det er selvsagt uhørt med en sum på kr 20.000,-. Dette vil vi fikse selv om det skulle stemme at vi har gjort noe feil.*

Videre påpekes det at:

«Stemmer at du har rett å holde tilbake, men det må også stemme. At det oppstår problemer grunnet at du bryter avtalen kan ikke vi lastes for. Da blir det din oppgave eller de som overtok arbeidet å koordinere dette.

Viser generelt sett til overtakelseprotokollen hvor huset ble gjennomgått sånn at vi skulle unngå sånn som dette i ettertid. Vi har ikke hørt om noe som var galt før huset er ferdig, hvis dere så noe som var galt som kunne lastes oss så burde det vært varslet med en gang.

Det er veldig vanskelig å hevde at vi har gjort noe spesielt galt når det har vært personer inne å gjort mye med huset etter vi har vært der.

Jeg vil også påpeke at i henhold til overtakelseprotokollen datert den 8. mai. 2015 så ble det avtalt at det skal sendes inn ansvarsrett for resterende arbeid, dette venter vi fortsatt på».

Den 9. oktober sender forbrukeren en e-post til entreprenøren som svar på hans e-post fra 5. oktober.

Forbrukeren kommenterer de omtvistede forholdene som følger:

1. *Overtagelsen ble hurtig gjennomført uten at feil og mangler var tema på møtet.*
2. *Fall på taket på tilbygget (inngang til kjeller) er tatt opp tidligere hvor deres «Navn» påpekte at det etter hans mening var vanskelig å oppnå i hht. gjeldende krav. Men at fallet på taket går inn mot husvegg og her danner det seg et lite basseng med vann, har dette aldri vært nevnt av deres folk. (ref. vedlagte bilde).*
3. *Skjevhet i gulv hovedetasje har ikke oppstått etter at dere forlot bygge plassen.*
4. *Signering av overtagelses protokoll har etter vår oppfatning ingen betydning for påpeking av feil og mangler som vi forstår er to år etter at arbeidet ble avsluttet. Kontrakten ble avsluttet på grunn av forsinket levering og dårlig fremdrift.*

«De andre punktene må vi komme tilbake til rett over helgen.

Løsningen jeg presenterer neste uke tror jeg dere vil være enig i. Ting tar litt lengre tid. Jeg venter på en uttalelse fra min advokat og byggmester. Lovet svar tidlig neste uke».

Entreprenøren svarer samme dag at *«dette syns jeg begynner å bli temmelig dumt nå»*, og skriver:

1. *Vi hadde overtakelseprotokoll på grunn av at vi alle skulle vite hvordan det lå an på overtakelsestidspunktet for på unngå sånn som dette. Hvorfor skulle vi ellers ha en sånn gjennomgang?*
2. *Dette med fall på taket får vi ta opp i retten, så kan takstmenn få gå inn å se hvorfor man gjorde det på denne måten. Her ble du holdt informerte hele tiden. Det ble holdt kontinuerlige byggemøter etter ditt ønske selv om du ikke deltok på alle. Vi la ned mye ressurser for å holde deg oppdatert.*

3. *Det kan godt være, men som beskrevet i forrige e-post så skulle to vegger endres i 1. etg. og bæring skulle etableres. Dette fikk vi aldri anledning til å gjøre siden du ville ha inn andre.*
4. *Overtagelseprotokoll har en enorm betydning for oppfatning av feil og mangler. De tingene som du reklamerer på er for det første arbeid som ikke ble ferdigstilt av oss, for det fikk vi ikke sjansen til. For det andre så forstår jeg på deg at du har oppdaget dette og utbedret det uten å ta kontakt med oss. Da har du tatt fra oss vår rettighet til å utbedre det. I tillegg så gikk vi på timen og var ikke kommet så langt som dette. Man kan ikke komme etter at ting er utbedret og påberope seg reklamasjonsrett.*
5. *Dette er en ny grunn for oss i hvert fall. Du har flere ganger sagt at grunnen var at vi var for dyre og du ville ha inn noen billigere. Grunnen til dårlig fremdrift er jo også at dere endret hele veien på prosjektet og gjorde det dyrere. Noe som ble tatt oppgjennom hele prosjektet. Det kan ikke vi lastes for. I tillegg vil jeg bemerke at det var du som stoppet/pauset prosjektet og da var det ikke store fremdriften. Mye av grunnen til dårlig fremdrift var også at det gikk gravemaskiner dere hele tiden, de skulle bare gjøre lite granne til å begynne med, der økte du oppdragsmengden til grunnarbeiderne veldig mye. Dermed gikk de i veien for oss. Hvis planen er å begynne å skylde på oss nå så kan vi gjerne gå inn på alle årsakene til at dette har gått sent.*

Jeg har selv tatt dette opp med advokat og føler oss trygge på vår dokumentasjon. Hvis du har en byggmester så hadde det vært veldig fint å få papir på ansvarsrettene sånn at vi kommer videre der også.

Entreprenøren påpeker at han den 14. oktober etter press fra sitt styre, etterlyser svar fra forbrukeren.

Forbrukeren svarer ikke og den 20. oktober sender entreprenøren en ny e-post og etterlyser svar. Han påpeker at det er «ganske gale» at forbrukeren setter de ulike entreprenørene som jobber på boligen, opp mot hverandre.

Han skriver at han forventer å få et svar fra forbrukeren i løpet av denne uken på hvorfor han ikke innbetaler restbeløpet evt. dokumentasjon som viser hvorfor han ikke betaler.

Entreprenøren ber avslutningsvis om å få oversendt nødvendige dokumenter slik at han som ansvarlig søker kan sende inn endringssøknaden og søknaden om midlertidig brukstillatelse.

Den 17. november svarer forbrukeren entreprenøren at den tilstandsrapporten som han nå har fått utarbeidet viser at påpekte feil og mangler er berettigede og at han nå vil innhente tilbud fra flere byggmestere for å være sikker på at prisen for å få utbedret feil og mangler er riktig. Tilstandsrapporten oversender forbrukeren til entreprenøren den 26. november som samme dag kommenterer denne i en e-post til forbrukeren.

Entreprenøren forutsetter forbrukerens umiddelbare innbetaling av differansen mellom utestående beløp på «godt over kr. 300.000,-» og det beløp tilstandsrapporten angir for utbedring av feil og mangler. Kr. 185.000,-.

Samtidig etterspør entreprenøren dokumentasjon utover det som fremkommer av tilstandsrapporten og hvilke informasjon takstmannen har fått i forbindelse med utarbeidelsen av tilstandsrapporten.

Avslutningsvis og for å komme i mål, framholder entreprenøren at han foreslår en løsning hvor forbrukeren skal betale kr. 315.000,- av totalt utestående pr. 4. november, på kr 336.534,63.

Tilbud står ved lag fram til mandag den 30. november kl. 12:00.

Den 30. november avslår forbrukeren tilbudet fra entreprenøren, men foreslår at han skal betale kr. 100.000,- og at han selv skal utføre utbedringene.

Entreprenøren skriver i en e-post til forbrukeren samme dag at dette er helt uaktuelt for ham. Han forbeholder seg retten til å utbedre feil og mangler i den grad det dreier seg om dette. Han anfører også at reklamasjonene er fremsatt for sent.

Entreprenøren vurderer å ta ut stevning og anfører at han spør om forbrukeren vil ha et forhandlingsmøte før han kontakter advokat og sender saken til tingretten.

Entreprenøren etterlyser den 7. desember svar fra forbrukeren og skriver at dette er siste gang han purrer før han nå kontakter advokat for å få løst saken.

Entreprenøren har nå oversendt inndrivelsen av det utestående restbeløpet til et inkassobyrå som bekrefter å ha mottatt saken den 4. november.

Deretter sender entreprenøren saken til Forliksrådet som berammer rettsmøte i til den 3. mars, men partene blir i løpet av februar enige om at saken skal fremmes for Boligtvistnemnda forutsatt at entreprenøren trekker saken fra Forliksrådet.

Entreprenøren sender derfor klage til Boligtvistnemnda den 24. februar og krever at forbrukeren betaler utestående beløp på kr. 346.354,85 inkludert merverdiavgift.

I tilsvaret som nemnda mottar den 14. april 2016 fastholder entreprenøren at det var forbrukeren som selv valgte å ta pause i prosjektet i to og en halv måned mellom januar og mars og senere avslutte kontraktsforholdet. Derfor ble også ferdigstillelsen utsatte. Han fastholder videre at det var vanskelig å gi fast pris når forbrukeren hele tiden gjorde endringer og økt omfanget av arbeidene. Entreprenøren påpeker at han kontinuerlig meddelte forbrukeren om at endringene medførte økte kostnader og ikke minst at det ville føre til økt byggetid.

Til de enkelte reklamasjonspunktene som forbrukeren viser til i takstrapporten anfører entreprenøren:

Spikerhull i kledning.

Entreprenøren skriver at dersom dette stemmer, så skal han fuge hullene. Det er utbedringsmetoden takstrapporten anbefaler. Samtidig påpeker entreprenøren at dette forholdet ikke er reklamert i tide fordi det ikke er referert i overtagelsesprotokollen. Forbrukeren har selv malt over all kledningen uten å reklamere før han nå fremmer reklamasjonen.

Noe kledning påpekes det også at forbrukeren har montert selv. Malearbeider fastholder entreprenøren at forbrukeren selv må utføre.

Terrasse.

Entreprenøren hevder at det er blitt utført arbeid her i ettertid enten av den nye entreprenøren eller av tiltakshaver. Spesielt er innsetting av balkongdøren vesentlig i dette tilfelle. Det er også den takstmann har tatt utgangspunkt i. Balkongdøren var ikke montert når entreprenøren jobbet der.

Skjevhet i gulv.

Entreprenøren anfører at det er reklamert for sent og at han har bemerkt i overtakelseprotokollen at det mangler to bærevegger i kjeller som er vesentlig for bæringen av bjelkelaget. Han påpeker at det er ganske tydelig at bjelkelaget og bærevegger ikke har blitt utført godt nok.

Entreprenøren hevder at det etter hans oppfatning, ikke var noen problemer i prosjektet før noen måneder etter han var ferdig og etter at han begynte å purre på betaling for utført arbeid. Manglene som påberopes fastholder entreprenøren at han avviser fordi han ikke fikk mulighet til å ta stilling til disse som alle er fremsatt etter at en ny entreprenør fortsatte arbeidene han påbegynte.

Han påpeker at overtakelsesprotokollen viser omforent status da han avslutte sine arbeiderer.

Entreprenøren gjentar i sitt tilsvare datert den 8. juni, at forbrukeren har reklamert for sent og at ingen av de omtvistede forholdene er nevnt i overtakelsesprotokollen.

Reklamasjonsarbeidet anføres å være utført av en annen entreprenør etter at forbrukeren avsluttet kontraktsforholdet. Det blir derfor helt urimelig at han da skal stå til ansvar for det andre har utført i ettertid.

Entreprenøren gjentar sin anførsel om at han påtok seg arbeidene forutsatt at det skulle gjøres opp etter medgått tid og materialer. Prisoverslagene som han ga anfører han at fort ble ubrukelige fordi forbrukeren flere ganger endret på forutsetningene og økte kvaliteten på leveransen og omfanget av arbeidene.

Forbrukeren framholder at han etter at byggearbeidene hadde pågått frem til den 7. januar 2015 og nådd kostnader på omlag prisoverslaget på kr. 2.700.000,-, beordrer en midlertidig stans for å få kontroll og oversikt over økonomien i prosjektet.

Han ber deretter entreprenøren om en ny overslagspris på gjenstående arbeidene som han mottar den 27. januar. Prisoverslaget er på kr 1.200.000,- inkludert merverdiavgift.

Følgende er medtatt i overslaget som er basert på befaring den 20. januar og tegninger datert den 31. juli 2014:

- *Resterende finish utvendig på huset*
- *Montere resterende vinduer*
- *2 stk. terrasser i 3. etg. og 1 stk. terrasse i 2. etg. Blir laget med spaltegolv.*
- *Plate og isolere vegger i 2. etg. Tatt utgangspunkt i standard gips.*
- *Sette opp bindingsverk, isolere og plate vegger i 1 og 3 etg. Tatt utgangspunkt i standardgips.*
- *Isolere og plate himlinger i alle etasjer.*
- *Liste innvendig med uprofilert list*
- *Deponering av avfall*
- *Se leveransebeskrivelse for ytterligere informasjon*

Dette er ikke med i overslaget:

- *Malearbeid, levering og legging av golv, grunnarbeid, betongarbeid, flis, pipe, ildsted, elektriker, rørlegger, ventilasjon, sentralstøvsuger.*
- *Tegninger, situasjonsplan, terrengprofiler, utstikking*
- *Kjøkken, baderomsmøbler, klesskap, trapp.*

Entreprenøren starter de ikke søknadspliktige arbeidene den 18. august og fortsetter med de søknadspliktige arbeidene etter at han den 29. september mottar «Tillatelse til tiltak».

Entreprenøren opplyser i klagen at forbrukeren stadig gjør endringer i forhold til det som avtales på byggemøter og befaringer. Kostnadsøkningene som følge av disse endringene skriver entreprenøren at forbrukeren informeres om. Som et eksempel opplyses det i klagen at «vanlig» takstein ble byttet til glasert takstein. Nemnda er ikke forelagt referater fra disse byggemøtene.

Byggearbeidene pågår kontinuerlig til den 7. januar 2015 og entreprenøren skriver i klagen at forbrukeren da ville ha en pause i prosjektet for å få kontroll på finansieringen.

På det tidspunktet hadde han ca. kr. 1.000.000,- utestående som han i lengre tid hadde purret på.

Forbrukeren ber da om et nytt prisoverslag basert på de arbeidene som gjenstår og den 27. januar sender entreprenøren dette prisoverslaget på kr. 1.200.000,- inkludert merverdiavgift til forbrukeren.

Prisoverslaget er inntatt nedenfor under «Partens anførsler».

Entreprenøren opplyser at han etter forbrukerens ønske, starter opp igjen arbeidene den 20. mars og at disse pågår kontinuerlig til den 11. mai med unntak av uke i 14.

Den 30. april sender forbrukeren en e-post hvor han ber entreprenøren arbeide kun ut neste uke. Han begrunner dette med at «tiden går og pengene løper av gårde» derfor må han forsikre seg om at det blir holdt av nok midler til rørlegger og elektriker.

Entreprenøren svare den 4. mai at han forstår situasjonen, men gjør samtidig forbrukeren oppmerksom på at de ansvarsbelagte arbeidene som fortsatt gjenstår må ansvarsbelegges av en annen entreprenør. Entreprenøren vil fortsatt ha funksjonen som ansvarlig søker (SØK).

Forbrukeren svarer samme dag at han setter pris på entreprenørens forståelse og håper de får tid til en prat om dette i løpet av uka.

Atter samme dag sender partene flere e-poster til hverandre.

Entreprenøren er opptatt av at det må søkes kommunen om de endringer som er faktisk er gjort og at gjeldende godkjente tegninger skal følges.

Forbrukeren svarer at det fasademessig ikke er gjort store endringer da det bare er en dør og et vindu som er flyttet.

Entreprenøren vil også at boligen gjennomgås etter at hans arbeider er avsluttet og at det skrives en overtagelsesprotokoll slik at partene er enige om status ved arbeidets slutt. Basert på tidligere dårlig erfaring vil han ikke bli ansvarliggjort for feil han ikke har gjort.

Den 11. mai gjennomføres det overtagelsesforretning og partene signerer en protokoll som beskriver gjenstående arbeid og det ansvarsbelagte arbeid som forbrukeren selv har utført, men som entreprenøren er ansvarlig for.

Protokollen er inntatt nedenfor under «Partens anførsler».

- *Rivning/skjæring av betong*

Etter å ha mottatt prisoverslaget og etter at forbrukeren ser at det vil ta lengre tid enn planlagt å ferdigstille prosjektet, sender han den 30. april en e-post til entreprenøren hvor han ber om at arbeidene stanses etter neste uke.

Han begrunner dette med at «tiden går og pengene løper av gårde» derfor må han forsikre seg om at det blir holdt av nok midler til rørlegger og elektriker.

Etter at kontraktsforholdet er avsluttet mottar forbrukeren flere purringer på ubetalte fakturaer fra entreprenøren.

Forbrukeren innbetaler kr. 100.000,- den 13. juli.

Samtidig avviser han at resterende beløp skal betales inntil følgende punkter er avklart:

1. *Påslag, han mener at entreprenøren har regnet ca. kr. 70.000,- i for mye påslag.*
2. *Materialregnskap mangler, liste over kjøpte materialer sammenholdt med installerte materialer.*
3. *Fall feil vei på tilbygg (inngang kjeller), dette må utbedres.*
4. *Skjevheter i gulvet og gulvet bygget på et dårlig bjelkelag, dette har medført problemer med stabiliteten i bygget. Vi er nå i gang med å bytte hele bjelkelaget. Ønsker deres kommentarer til dette.*
5. *Dere har fakturert totalt ca. kr. 2.700.000,-. Dette er likt det overslaget dere kom med. Men bygget var ved overtagelse ikke i nærheten av å være ferdig. Hvordan forklarer du dette?*
6. *Fradeling; i henhold til vår tegneavtale skulle dere fraskille tomtene. Det har ikke skjedd. Men dere har fakturert hele beløpet?*
7. *En fullstendig kommentar- og reklamasjonsliste vil bli satt opp og overlevert for gjennomgang så snart vi har skaffet oss en full oversikt over postene.*

Forbruker prissetter de syv forholdene som han har reklamert på i en e-post til entreprenøren den 14. september:

1. <i>Feil påslag</i>	ca.	kr 70.000,-
2. <i>For mye fakturert for arbeid med tegninger og regulering</i>		kr 55.000,-
3. <i>Feil transport</i>		kr 17.500,-
4. <i>Andre fakturaer på sager, utstyr etc.</i>	ca.	kr 20.000,-
5. <i>Altanen heller feil veg, samler seg vann</i>		kr 30.000,-
6. <i>Byttet bjelker i tak</i>		kr 50.000,-
7. <i>Gulvet i 1. etg. var 1 cm skjevt</i>		??
<i>SUM</i>		kr 242.000,-

Forbruker skriver at han er villig til å innbetale differansen inntil de blir enige om sluttoppgjøret og ber om et møte for en nærmere gjennomgang.

Entreprenøren er ikke fornøyd med forbrukerens dokumentasjon og etterspør en mer detaljert dokumentasjon på hva som er feilfakturert.

Forbrukeren oversender derfor denne detaljerte dokumentasjonen den 5. oktober:

1. *Tegninger og faktura for dette arbeidet:*

Vi har er tegneavtale som skal dekke tegninger av huset, prosjektering, fradeling etc. Se vedlagt avtale. Maks sum eks kommunale utgifter er kr 50.000,- inkl. mva.

<i>Tegneavtale</i>	<i>kr 50.000,-</i>
<i>Fakturerert</i>	<i>kr 82.825,-</i>
<i>Arbeidet med fradeling av tomt er ikke gjennomført, derfor trekkes</i>	<i>kr 20.000,-</i>
<i>For mye betalt ((82'-(50'-20'))</i>	<i>kr 52.825,-</i>

2. Ting som normalt inngår i timepris:

Faktura nr. 100256, håndverktøy + påslag kr (5840, 65 + 1328,22) kr 7.168,87

3. Kjøring:

*Det er fakturerert totalt kr 67.010,- for kjøring. Hvilke satser er brukt?
Hvorfor er det ikke fakturer i henhold til statens regulativ på kr 4,10 pr km?*

4. Reklamasjoner:

- iv. Altan ved kjøkken har feil fall, se vedlagt bilde. Det samler seg mye vann på taket.
Rivning og ombygging av tak er stipulert til kr 86.041,- inkl. mva.*
- v. Skjevhet i gulv, gulvet i hovedetasjen er skjevt med over 1,4 cm pr 2 m.
Dette er tydelig å se. Reparasjon virker vanskelig. Får takstmann/fagmann til å se på dette. Pr. i dag stipulerer vi dette til kr 100.000,-*
- vi. Svikt i gulv i 1. etg. Vi har måttet sette inn flere gulvbjelker mellom kjeller og 1. etg. Dette pga. svikt i flere plater. Det er brukt ca. 60 timer a kr 687 inkl. mva.+ materialer. Venter nøyaktig oversikt fra utførende byggmester. Vi beregner ca. kr 50.000,-.*

5. Feil i påslag:

Norskgjenvinning kr 8.241,20 + mva. = kr 10.301,50

6. På veggen mot sør er det brukt for stor kraft i spikerpistol. Spikrene er langt inne i bordene. Det må brukes stillas ved oppretting. Dette er det blitt opplyst om tidligere. Kostnad ca. kr 20.000,-?

7. Totalt kr 326.695,-

Han skriver videre at:

*«Jeg venter enda på priser fra byggmester på reparasjoner og timebruk. Slik at beløpene ikke nødvendigvis stemmer helt. Som dere ser er beløpet her høyere enn utestående.
Nå er det usikkerhet rundt noen av beløpene, men etter kontrakten har vi rett til å holde tilbake beløp som minst dekker kostnadene med utbedring.
Vi tar og forbehold om andre feil og mangler som måtte komme».*

Forbrukeren sender den 9. oktober entreprenøren en e-post hvor han kommenterer de omtvistede forholdene:

1. Overtagelsen ble hurtig gjennomført uten at feil og mangler var tema på møtet.

2. *Fall på taket på tilbygget (inngang til kjeller) er tatt opp tidligere hvor deres «Navn» påpekte at det etter hans mening var vanskelig å oppnå i hht. gjeldende krav. Men at fallet på taket går inn mot husvegg og her danner det seg et lite basseng med vann, har dette aldri vært nevnt av deres folk. (ref. vedlagte bilde).*
3. *Skjevhet i gulv hovedetasje har ikke oppstått etter at dere forlot bygge plassen.*
4. *Signering av overtagelses protokoll har etter vår oppfatning ingen betydning for påpeking av feil og mangler som vi forstår er to år etter at arbeidet ble avsluttet. Kontrakten ble avsluttet på grunn av forsinket levering og dårlig fremdrift.*

«De andre punktene må vi komme tilbake til rett over helgen.

Løsningen jeg presenterer neste uke tror jeg dere vil være enig i. Ting tar litt lengre tid. Jeg venter på en uttalelse fra min advokat og byggmester. Lovet svar tidlig neste uke».

Siden partene fortsatt er uenige om ansvarsforhold knyttet til de omtvistede forholdene, engasjerer forbrukeren en takstmann som utarbeider en tilstandsrapport som oversendes entreprenøren den 26.

Rapporten viser at påpekte feil og mangler er berettigede og beløpet for utbedring settes til kr. 185.000,-.

Forbrukeren vil nå innhente tilbud fra flere byggmestere for å være sikker på at prisen for å få utbedret feil og mangler er riktig.

Forbrukeren foreslår ovenfor entreprenøren den 30. november at han skal betale kr. 100.000,- og selv skal utføre utbedringene.

Entreprenøren avslår dette forlikstilbudet og sender saken til et inkassobyrå som deretter sender saken til Forliksrådet.

Forbrukeren fastholder at han bestrider entreprenørens krav fordi det er uberettiget. Avvisningen begrunnes i tilsvaret til Forliksrådet den 31. mars 2016 hvor det fremkommer at:

- a) *Det har vært forsøkt å komme til enighet mellom partene.*
- b) *Huset er et renoveringsprosjekt der entreprenøren ble valgt som ansvarlig utførende.*
- c) *Pris for arbeidet, etter besiktigelse ble gitt som et prisestimat. Dette prisestimatet ble langt overskredet.*
- d) *Avtalte leveringstider ble ikke overholdt.*
- e) *På grunn av manglende progresjon/fremdrift og ingen vilje til å gi fast pris på oppdrag/gjenstående arbeid ble samarbeidet avsluttet*
- f) *Da huset ble tatt i bruk, fikk vi en takstmann til å gå gjennom huset. Han fant følgende mangler vedrørende entreprenørens arbeider:*

1. *Feil montering av kledning*
2. *Skjevhet i gulv*
3. *Feil fall på tak.*

Ad. 1

Forbrukeren har også vært i kontakt med fagpersoner som har uttalt seg om spikring av ytterkledningen og det er målt større inntrenging enn 2 mm mange steder. Dette er mer regelen enn unntaket.

Han påpeker at det ikke er tilstrekkelig å tette spikerhullene fordi dette bare gir en visuell bedring. For få det som det skal være, fastholder han at kledningen må byttes. Dette har han fått prissatt til kr 316.400,-.

Ad. 2

Forbrukeren viser til taksrapporten og setter da en kompensasjon på kr 35.000,-, men ønsker forholdet utbedret av entreprenøren.

Ad. 3

Forbrukeren viser til taksrapporten og setter da en kompensasjon på kr 85.000,-. Han skriver at entreprenøren mener at det er avtalt at dette er ok for å beholde takhøyde i kjeller. Det som ble sagt er at entreprenøren ikke klarte kravet til fall. Det ble aldri nevnt at fallet ble feil vei.

De totale kostnadene ved utbedring av de tre reklamerte forholdene på kr. 436.000,-, påpeker forbrukeren at utgjør ca. kr. 100.000,- mer enn kravet fra entreprenøren. Derfor betaler han ikke.

I sitt tilsvare til klagen skriver forbrukeren at han valgte å avslutte samarbeidet med entreprenøren fordi han ikke fikk en fastpris på oppdraget og senere heller ingen fastprisavtale på gjenstående arbeider. Dette har ført til problemer med betalingen.

Etter at boligen ble tatt i bruk fikk forbrukeren utført en tilstandsrapport som avdekket feil og mangler ved entreprenørens arbeider.

De tre forholdene som forbrukeren reklamerer på er følgende:

1. Spikerhull i ytterkledning
2. Terrassegulv
3. Skjevhet i gulv

Forbrukeren fastholder at han rettmessig kan reklamere på dette da det beviselig er utført av entreprenøren og vil ha betydning for prisen på huset ved et eventuelt videresalg. Han vedlegger bilde dokumentasjon og en rapport fra Treteknisk Institutt.

I sitt tilsvare til klagen som nemnda mottar den 30. mai 2016, påpeker forbrukeren at han har fem års reklamasjonsrett.

Han opprettholder kravet om utskifting av ytterkledning på grunn av at spikrene er dykket for langt inn (> 2 mm), fagmessig dårlig utførelse av takterrassen som må rettes opp og skjevheter i gulv som må utbedres.

Videre hevder forbrukeren at entreprenøren var «*nær sagt konkurs*» og at han derfor var bekymret for at han ikke kunne ferdigstille prosjektet.

I sitt siste tilsvare fastholder forbrukeren at han opprettholder at entreprenørens arbeider er mangelfullt utført. Selv om de tre reklamerte forholdene ikke er notert i overtagelsesprotokollen, fritar det ikke entreprenøren for reklamasjonsansvaret. Forbrukeren påpeker at han ikke har byggeteknisk kompetanse og derfor har måttet søke råd hos en takstmann.

2.3 Nemndas synspunkter

2.3.1 Anvendelse av bustadoppføringslova

I denne saken dreier det seg om en totalrehabilitering av og et nytt tilbygg til en eksisterende enebolig. Disse arbeidene omfattes av buofl §1 hvor det fremkommer at «*full ombygging skal reknast likt med oppføring*». Etter nemndas syn ble det derfor benyttet feil kontrakt da partene den 15. august inngikk «*Kontrakt for håndverkertjenester*». Buofl er preseptorisk hvilket innebærer at den ikke kan fravikes i avtale mellom to eller flere parter. Nemnda legger dette til grunn i behandling av angjeldende sak.

2.3.2 Entreprenørens krav

Entreprenørens hovedinnsigelse er at han ikke er bundet av prisoverslaget. Videre er entreprenørens krav dokumentert i form av fremlagte fakturaer og attesterte timelister. Det samlede kravet pr. 19. februar 2016 utgjør kr 346 354,20.

Forbrukeren har fremsatt innsigelser mot dette i form av et motkrav på "*minst kr. 432 000*", og han har gjort tre spesifikke innsigelser gjeldende som er inntatt under pkt. (2.3.4) nedenfor.

2.3.3. Betydningen av prisoverslagene

Det er på det rene at entreprenøren ga et prisoverslag på kr. 2.700.000,- den 22. mai 2014. Nemnda legger imidlertid til grunn at han gjorde det klart at arbeidene skulle gjøres opp etter løpende regning, og han motsatte seg også forbrukerens ønske om fastprisavtale.

Avtalen som ble inngått mellom partene den 15. august 2014 har derfor inntatt en tekst hvor det fremkommer at det ikke skal gjelde noen overslagspris på arbeidene:

«Løpende regning uten prisoverslag. Avtalt timepris kr. 600,- inkludert merverdiavgift».

Nemnda finner at denne avtaleteksten er klar, og at det undertegnede kontraktsdokumentet må gå foran et tidligere, men ikke akseptert tilbud. Dermed er ikke prisoverslaget på kr. 2.700.000,- gjeldende mellom partene. Det kan i denne forbindelse vises til HR-2016-761 Reitdommen avsnitt 69 hvor Høyesterett påpeker at entreprenøren må ta et forbehold for at prisopplysningen ikke skal bli bindende etter buofl § 41 tredje ledd, noe som altså skjedde i nærværende sak.

Når forbrukeren selv velger å stanse arbeidene før de er ferdigstilt og prisoverslaget kun oppgir en anslått sum for resterende arbeider, legger nemnda til grunn at oppgjøret må avregnes etter medgått tid og materialer basert på den timesats og de påslagsprosjenter som er angitt i kontrakten.

Etter dette blir arbeidene å gjøre opp etter regelen i buofl § 41 andre ledd: Forbrukeren skal betale et vederlag som dekker nødvendige kostnader og et rimelig påslag. Når det gjelder påslaget, er det avtalt 30 % for vareleveranser og 15 % på underleverandører.

Ved et regningsarbeid skal det med fakturaer normalt være vedlagt timelister og en spesifisering av material- og tjenestekjøp, jfr. buofl § 48 første ledd. I angjeldende sak er det fremlagt dokumentasjon som viser at dette har vært tilfelle. Forbrukeren har heller ikke påberopt at slik dokumentasjon mangler.

Etter nemndas syn skal derfor forbrukeren betale entreprenøren for de arbeider som er utført og attestert inntil forbrukeren stanset arbeidene, oppgjort etter den timepris og de påslagsprosjenter som er nedfelt i avtalen.

2.3.4 Forbrukerens innsigelser mot tre fakturaer

Forbrukeren har innsigelser knyttet til entreprenørens fakturering og reklamerer også på tre forhold som ble avdekket etter at entreprenøren har avsluttet sine arbeider og etter at han har tatt boligen i bruk. Han anfører at entreprenøren er ansvarlig for disse tre manglene og krever retting. Manglene fremkommer av den takstrapporten som forbrukeren har fått utarbeidet og sender til entreprenøren den 26. november 2015.

a) Skjevt gulv.

I «*Vedlegg til samsvarserklæring*» som er undertegnet av begge parter den 7. september i år, fremkommer det at entreprenøren ikke tar ansvar eller stiller garanti for arbeider som han ikke har utført. Herunder «*endringer av prosjektering ved å endre bjelkelag over kjeller og manglende oppsetting av bærevegger ved overtagelsen den 8. mai 2015*».

Nemnda legger til grunn at reklamasjonen som vedrører skjevhet i gulvet skyldes manglende bæring. Dette er ikke entreprenørens ansvar og forbrukeren får derfor ikke medhold.

b) Motfall på terrasse.

Når det gjelder reklamasjonen som vedrører motfall på terrassen, legger nemnda til grunn at forbrukeren har utført utbedringsarbeider her etter at entreprenøren avsluttet sine arbeider og før han reklamerer ovenfor entreprenøren.

Nemnda viser til buofl § 33 første ledd andre punktum hvor det framgår at forbrukeren taper sin rett til å kreve prisavslag dersom han avslår et tilbud om retting fra entreprenøren. Denne regelen må gis tilsvarende anvendelse hvis forbrukeren faktisk fratar entreprenøren hans rett til utbedring ved å gå direkte til en tredjemann som gjennomfører arbeidene. Dermed er forbrukerens adgang til å kreve prisavslag beregnet på grunnlag av hva det koster å la en tredjeperson (annen entreprenør) utføre reparasjonsarbeidene falt bort.

Bortfallet av prisavslaget rammer likevel ikke forbrukerens rett til å kreve erstatning etter buofl § 35. Men denne erstatningen kan ikke settes høyere enn hva det ville ha kostet entreprenøren selv å gjennomføre utbedringsarbeidene. Usikkerhet om størrelsen på disse kostnadene må gå ut over forbrukeren som ikke har gitt entreprenøren mulighet til å foreta rettingen.

Nemnda må også ta stilling til om forbrukeren har reklamert for sent.

Det følger av buofl § 30 at en forbruker mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke reklamerer innen rimelig tid etter at mangelen ble eller burde ha blitt oppdaget. I Rt-2010-103 er innholdet av den tilsvarende bestemmelsen i lov om avhending av fast eiendom nærmere klarlagt. Her slås det fast, under henvisning til forbrukerkjøpsloven § 27, at en reklamasjonstid på tre måneder fra forbrukeren oppdager de faktiske forhold normalt må være tilstrekkelig tid for "*å gi den ukyndige kjøperen tid til å konsultere sakkyndige med videre for nærmere avklaring og verifisering av reklamasjonsgrunnlaget, samt gi vedkommende noe tid til å områ seg*", se avsnitt 66. På den andre siden skal det foreligge sterke grunner for å forlenge fristen ut over tre måneder. Nemnda finner at buofl § 30 første ledd i utgangspunktet må forstås på samme måte som avhendingslovas reklamasjonsregler.

Forbrukeren reklamerer på forholdet den 13. juli 2015 to måneder etter overtagelsen som var den 11. mai og nemnda finner etter dette at det er reklamert i tide.

Etter en skjønnsmessig vurdering settes forbrukerens erstatning til kr 15 000.

c) Spikerhull i ytterkledning.

Nemnda legger til grunn at forbrukeren har montert noe av ytterkledningen selv og senere beiset all ytterkledningen.

Reklamasjonen på spikerhull i ytterkledningen er først fremsatt i en e-post fra forbrukeren den 5. oktober 2015. Dette er fem måneder etter overtagelsen den 11. mai.

Nemnda må også i dette tvistepunktet ta stilling til om forbrukeren har reklamert for sent og viser til buofl § 30 og den begrunnelse som referert i punktet ovenfor "*motfall på terrasse*".

Det har her gått klart lenger tid enn tre måneder fra forbrukeren ble klar over forholdet og nemnda finner at det er reklamert for sent og at et eventuelt krav mot entreprenøren er falt bort. Han gis derfor ikke medhold.

3. Konklusjon

- Entreprenøren får medhold og forbrukeren skal betale for tjenesten oppgjort etter avtalt timepris kr. 600,- inkludert merverdiavgift. Påslag for vareleveranser skal være 30%, mens påslaget for underleverandører skal være 15%.
Totalt krav pr. 19. februar 2016 utgjør kr 346 354,20 og tillegges forsinkelsesrente inntil betaling skjer.
- Forbrukeren gis ikke medhold i at entreprenøren skal utbedre skjevhet i gulvet.
- Forbrukeren gis medhold og entreprenøren skal betale en erstatning på kr 15 000 på grunn av motfall på terrassen.
- Forbrukeren gis ikke medhold i utbedring av spikerhull i ytterkledning fordi forholdet er reklamert for sent.

Den 22. juni sender entreprenøren en e-post til forbrukeren og etterlyser oppgjør for de fakturaene som er forfalt. Han vedlegger en oversikt som viser at kr. 416.202,20 er utestående hos forbrukeren.

Samtidig minner han nok en gang om at forbrukeren må søke om ansvarsrett for de arbeidene som nå utføres av andre og at alle formaliteter må være i orden før det kan søkes om midlertidig brukstillatelse.

Den 13. juli sender forbrukeren en e-post til entreprenøren og bekrefter innbetaling av kr. 100.000,- som deloppgjør for kravet på kr. 416.202,20.

Samtidig skriver forbrukeren at han avviser innbetaling av resterende beløp inntil syv reklamerte forhold er avklart og utbedret. Disse forholdene er inntatt nedenfor under «Partens anførsler».

Forbrukeren avslutter e-posten med å skrive at han ser frem til en videre dialog, slik at alle forhold kan bli avklart så fort som mulig.

Entreprenøren svarer på denne e-posten dagen etter og kommenterer de samme syv forholdene. Kommentarene er inntatt nedenfor under «Partens anførsler».

Entreprenøren påpeker også at han ikke har fått anledning til å ferdigstille bygget og at de stadige endringene som forbrukeren ønsket gjorde at byggetiden ble lengre enn forutsatt.

Igjen påpeker entreprenøren viktigheten av at riktige tegninger utarbeides i fellesskap og vedlegges søknaden om endringer som må sendes kommunen. Det samme gjelder ansvarsretter på resten av arbeidet som han ikke utfører.

For å kunne få ferdigattest på bygget påpeker han at det må søkes endring på det som faktisk er endret.

Den 14. august etter at han har vært innom boligen og sett at «*det er montert antenne og slikt*», sender entreprenøren en e-post til forbrukeren og spør om han har flyttet inn.

Han skriver at det er viktig at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger før boligen tas i bruk. Samtidig etterlyser han svar fra forbrukeren på sin e-post fra den 14. juli.

Entreprenøren hører ikke noe fra forbrukeren og etterlyser derfor svar i en e-post den 8. september.

Som ansvarlig søker presiserer han igjen viktigheten av det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før boligen tas i bruk.

Samtidig varsler han om at restbeløpet som nå utgjør kr. 316.965,20 blir sendt til inkasso dersom det ikke blir betalt snarest.

Den 14. september sender forbrukeren en e-post til entreprenøren og bekrefter at han bor i boligen. Han skriver at kommunene er informert om at han bor der selv om boligen ikke er ferdig og at kommunen mener det ikke er nødvendig med midlertidig brukstillatelse. Alle endringer har han avtalt med kommunen at skal sendes inn når boligen er ferdig.

Forbrukeren prissetter også de syv punktene som han tidligere har reklamert på:

- | | | |
|---|-----|-------------|
| 1. Feil påslag | ca. | kr 70.000,- |
| 2. For mye fakturert for arbeid med tegninger og regulering | | kr 55.000,- |
| 3. Feil transport | | kr 17.500,- |
| 4. Andre fakturaer på sager, utstyr etc. | ca. | kr 20.000,- |

5. Altanen heller feil veg, samler seg vann	kr 30.000,-
6. Byttet bjelker i tak	kr 50.000,-
7. Gulvet i 1. etg. var 1 cm skjevt	??
SUM	kr 242.000,-

Forbruker skriver at han er villig til å innbetale differansen inntil de blir enige og ber om et møte for en nærmere gjennomgang.

Samme dag svarer entreprenøren og ber forbrukeren sende ham en skriftlig bekreftelse på tilbakemeldingen han fikk fra kommunen ang. midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Som ansvarlig søker må han forsikre seg om at dette er formelt i orden. Han ber derfor forbrukeren opplyse om navnet på saksbehandleren som ga denne tillatelsen slik at han selv kan kontakte kommunen direkte for å få dette bekreftet.

Entreprenøren etterspør igjen dokumentasjon på beløpet knyttet til de syv reklamerte forholdene, som forbrukeren holder tilbake og understreker at dette ikke ble reklamert ved overtagelsen.

Han forventer at alt som ikke kan dokumenteres er feilfakturert, innbetales omgående.

Siden entreprenøren ikke får svar fra forbrukeren, etterlyser han dette i en e-post den 17. september.

Han skriver her at han har vært i kontakt med saksbehandleren i kommunen som ikke kan bekrefte at det foreligger en avtale om at boligen kan tas i bruk selv om det ikke foreligger midlertidig brukstillatelse. Entreprenøren vil ha en endelig avslutning på denne saken slik at han ikke mister sin godkjenning, og ber derfor om en tilbakemelding fra forbrukeren inne fredag den 25. september. Deretter vil han sende inn nødvendige dokumenter til kommunen.

Forbrukeren svarer samme dag at han kontakter entreprenøren og kommunen førstkommende mandag. Samtidig ber han entreprenøren sende ham byggesøknaden og endringsmeldingen.

Byggesøknaden sender entreprenøren til forbrukeren samme dag, men han skriver at endringsmeldingen ikke finnes fordi forbrukeren ikke har endret tegningene som skal vedlegges. Endrede tegninger har entreprenøren etterlyst ved flere anledninger uten å få disse. Han oversender derfor de opprinnelige tegningene som var vedlagt byggesøknaden. Forbrukeren mener fortsatt at det sendt inn en endringsmelding og ber entreprenøren sjekke dette en gang til.

Den 22. september svarer entreprenøren at han har sjekket, men finner ikke at det er sendt inn noen endringsmelding.

Han etterlyser samtidig svar på hva som er feilfakturert.

Samme dag svarer forbrukeren at han skal oversende entreprenøren et svar på hva han mener er feilfakturtet slik at de kan bli helt enige i løpet av neste uke.

Han skriver også at boligen ikke vil bli helt ferdig på en god stund og at det derfor ikke kan søkes om ferdigattest. Han føler seg trygg på at dette lar seg løse fordi det ikke er søkt om en totalrehabilitering slik det kan fremstå at er gjort.

Samme dag svarer entreprenøren at selv om det ikke er en totalrehabilitering, er alle endringen som er utført er søknadspliktige og må tegnes inn. Spesielt gjelder dette den nye innkjørselen.

Han minner forbrukeren om at dersom kommunen har godkjent at boligen kan tas i bruk før det foreligger midlertidig brukstillatelse, kan dette innebære en stor risiko for ham som ansvarlig søker så lenge han ikke har mottatt noen dokumentasjon på at det er i orden.

Atter samme dag svarer forbrukeren at han har informert kommunen om at han ikke har penger til å fullføre boligen og derfor har etablert en midlertidig adkomst i 1. etg. Han skriver at han sammen med Veivesenet har funnet en løsning på adkomstvei til sin egen bolig og til de tre ekstra tomtene og at veirett er i orden. Han avventer Veivesenets endelige godkjenning. Når det gjelder endringer i fasadene skriver han at det kun er mindre endringer som må kunne løses.

Den 5. oktober sender forbrukeren en e-post til entreprenøren vedlagt en dokumentasjon over de syv forholdene han mener er feilfakturert. Dokumentasjonen er inntatt nedenfor under «Partens anførsler».

Entreprenøren svarer samme dag at han syns det er frekt av forbrukeren å si at feil ved bjelkelaget skyldes hans arbeider da han ikke fikk anledning til å gjøre det ferdig. Han vedlegger et notat hvor han kommenterer alle de syv punktene. Notatet er inntatt nedenfor under «Partens anførsler».

Den 9. oktober sender forbrukeren en e-post til entreprenøren som svar på hans e-post fra 5. oktober. Forbrukeren kommenterer de omtvistede forholdene. Kommentarene er inntatt nedenfor under «Partens anførsler».

Entreprenøren svarer samme dag at «*dette syns jeg begynner å bli temmelig dumt nå*». Utfyllende kommentarer er inntatt nedenfor under «Partens anførsler».

Den 14. oktober etterlyser entreprenøren etter press fra sitt styre, svar fra forbrukeren slik han var lovet.

Den 20. oktober sender entreprenøren en e-post og etterlyser nok en gang svar fra forbrukeren. Han skriver at det er «*ganske gale*» at forbrukeren nå setter de ulike entreprenørene som jobber på boligen opp mot hverandre. Han skriver også at han forventer å få et svar fra forbrukeren i løpet av denne uken på hvorfor han ikke innbetaler restbeløpet evt. dokumentasjon som viser hvorfor han ikke betaler. Avslutningsvis ber entreprenøren om å få oversendt nødvendige dokumenter slik at han som ansvarlig søker kan sende inn endringssøknaden og søknaden om midlertidig brukstillatelse.

Den 17. november sender forbrukeren en ny e-post til entreprenøren for å få en avklaring om ansvarsforholdet knyttet til den nye entreprenøren som nå fullfører boligen i forhold til søknadene som skal sendes kommunen.

Forbrukeren skriver også at den tilstandsrapporten som han nå har fått utarbeidet viser at påpekte feil og mangler er riktig og at han nå vil innhente tilbud fra flere byggmestere for å være sikker på at prisen for å få utbedret feil og mangler er riktig.

Den 26. november oversender forbrukeren tilstandsrapporten til entreprenøren som samme dag kommenterer denne i en e-post til forbrukeren.

Entreprenøren skriver at han forutsetter forbrukerens umiddelbare innbetaling av differansen mellom utestående beløp på «*godt over kr. 300.000,-*» og det beløp tilstandsrapporten angir for utbedring av feil og mangler. Kr. 185.000,-.

Samtidig etterspør entreprenøren dokumentasjon utover det som fremkommer av tilstandsrapporten og hvilke informasjon takstmannen har fått i forbindelse med utarbeidelsen av tilstandsrapporten.

Avslutningsvis og for å komme i mål, foreslår entreprenøren en løsning hvor forbrukeren skal betale kr. 315.000,- av totalt utestående som pr. 4. november utgjør kr 336.534,63. Tilbud står ved lag fram til mandag den 30. november kl. 12:00.

Den 30. november avslår forbrukeren tilbudet fra entreprenøren, men foreslår at han skal betale kr. 100.000,- og at han selv skal utføre utbedringene.

Samme dag skriver entreprenøren i en e-post til forbrukeren at dette er helt uaktuelt for ham. Han avviser reklamasjonene fordi de er fremsatt for sent. Samtidig forbeholder han seg retten til å utbedre feil og mangler i den grad det dreier seg om dette.

Samtidig etterspør han i hvilke bank det evt. skal opprettes en deponeringskonto fordi den beste og sikreste løsningen er at omtvistet beløp settes inn her i påvente av at saken avgjøres i rettssystemet. Han spør om forbrukeren vil ha et forhandlingsmøte før saken sendes til tingretten.

Entreprenøren gjentar også at forbrukeren nå bor i boligen uten nødvendig tillatelse

Den 7. desember etterlyser entreprenøren svar fra forbrukeren hvor han skriver at dette er siste gang han purrer før han kontakter advokat for å få løst saken.

Entreprenøren får ikke svar og har nå oversendt inndrivelsen av utestående restbeløp til et inkassobyrå som bekrefter å ha mottatt saken den 4. november.

Forbrukeren mener at kravet uberettiget og klager til inkassobyrået som på vegne av entreprenøren nå har sendt saken til Forliksrådet.

Forbrukeren sender deretter tilsvar til Forliksrådet hvor han begrunner hvorfor han ikke godtar entreprenørens krav/påstand.

Rettsmøte i Forliksrådet er berammet til den 3. mars, men partene blir i løpet av februar enige om at saken skal fremmes for Boligtvistnemnda forutsatt at entreprenøren trekker saken fra Forliksrådet. Dette gjør han den 1. mars 2016.

Entreprenøren sender klage til Boligtvistnemnda den 24. februar og krever at forbrukeren betaler utestående beløp på kr. 346.354,85 inkludert merverdiavgift.

Forbrukeren gir tilsvar mottatt den 31. mars 2016. Han redegjør for sine synspunkter i hht. overstående. Hovedinnholdet er dekket av omtalen nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren gir tilsvar den 13. april 2016. Hovedinnholdet er dekket av omtalen nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren gir tilsvar mottatt den 30. mai 2016. Hovedinnholdet er dekket av omtalen nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren gir nytt tilsvarende den 8. juni 2016. Hovedinnholdet er dekket av omtalen nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren gir et siste tilsvarende (udatert). Hovedinnholdet er dekket av omtalen nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Nemnda legger til grunn at det her åpenbart dreier seg om et eldre hus som ble gjenstand for «full ombygging». Dette fremkommer av entreprenørens prisoverslag og tillatelsen til tiltaket fra kommunen. Dermed er det bestemmelsene i bustadoppføringslova (buofl) som kommer til anvendelse, jfr. § 1 siste ledd.

Entreprenøren opplyser at han i 2014 kom i kontakt med forbrukeren som hadde kjøpt et eldre hus som skulle totalrehabiliteres og bygges på. Videre var forbrukerens plan at deler av tomten skulle skilles ut og tilrettelegges for bygging av flere boliger.

Fradeling av tomtene opplyses i klagen å påføre forbrukeren noen utfordringer, uten at det har innvirkning på omtvistede forhold.

Den 22. mai 2014 oversender entreprenøren et prisoverslag til forbrukeren på kr. 2.700.000,- inkludert merverdiavgift, basert på skisser av samme dato.

Det er i overslaget angitt hvilke arbeider som er medtatt og hvilke arbeider som ikke er medtatt.

Entreprenøren opplyser at han klart ga uttrykk for at det kun var aktuelt å ta oppdraget basert på oppgjør etter medgåtte timer og materiell.

Partene inngår den 5. juni 2014 en avtale om «*Arkitekttjenester før kontrakt – etter Bustadoppføringslova*».

Den 15. august inngår partene «*Kontrakt for håndverkertjenester*» hvor det fremkommer av avtaleteksten at pris på tjenesten skal være:

«Løpende regning uten prisoverslag. Avtalt timepris kr. 600,- inkludert merverdiavgift».

Påslag for vareleveranser avtales til 30%, mens påslaget for underleverandører avtales til 15%.

Kontraktens tidsfrist for ferdigstilling er den 30. april 2015. Denne datoen er endret i kontrakten til 28. mars 2015 men kun parafert av forbrukeren. Ferdigstillelsesdatoen forutsetter at igangsettingstillatelse er gitt innen 1. september 2014.

Videre er det i ettertid påført i kontrakten, men bare parafert av forbrukeren, at «*det skal tilstrebes at huset er beboelig 18. november 2014*».

Etter at arbeidene starter gjør forbrukeren stadig endringer i forhold til forutsetningene i prisoverslaget og den 7. januar 2015 stanser forbrukeren midlertidig arbeidene på grunn av problemer med finansieringen.

Den 27. januar sender entreprenøren et nytt prisoverslag til forbrukeren på kr 1.200.000,- inkludert merverdiavgift, basert på de arbeidene som da gjenstår.

Arbeidene starter opp igjen den 20. mars og pågår kontinuerlig til den 11. mai med unntak av uke 14. Deretter ber forbrukeren entreprenøren avslutte sine arbeider.

Den 11. mai gjennomføres det overtagelsesforretning og partene signerer en protokoll som beskriver gjenstående arbeid og det ansvarsbelagte arbeid som forbrukeren selv har utført, men som entreprenøren er ansvarlig for.

Det oppstår uenighet om sluttoppgjøret på kr 336.534,63.

Forbrukeren slutfører derfor arbeidene med en annen entreprenør og avdekker at det må gjøres utbedring i forbindelse med feil og mangler som han mener den første entreprenøren er ansvarlig for. Kostnadene ved dette arbeidet krever forbrukeren dekket av entreprenøren.

Entreprenøren avviser disse reklamasjonen som for sent fremsatt, men også på materielt grunnlag.

Forbrukeren får utarbeidet en tilstandsrapport som konkluderer med at utbedring av feil og mangler utgjør kr. 185.000,-.

Entreprenøren er ikke enig, men krever at differansen mellom disse to beløpene skal innbetales omgående.

Entreprenøren fremsetter den 26. november forslag om en minnelig løsning ved at forbrukeren innbetaler kr 315.000,- av totalt krav på kr. 336.534,63. Dette tilbudet avvises av forbrukeren.

Entreprenøren er også bekymret fordi forbrukeren har tatt boligen i bruk uten at det foreligger brukstillatelse. Som ansvarlig søker (SØK) påpeker han dette ved flere anledninger.

Partene kommer ikke til enighet og entreprenøren fremmer først saken for Forliksrådet. Deretter blir partene enige om at entreprenøren skal trekke saken fra Forliksrådet.

Entreprenøren sender klage til Boligtvistnemnda den 24. februar 2016 og krever at forbrukeren betaler utestående beløp som nå er kr. 346.354,85 inkludert merverdiavgift.

2.2 Partenes anførsler

Entreprenøren og forbrukeren hadde innledende samtaler hvoretter entreprenøren ga forbrukeren et prisoverslag den 22. mai 2014 på rehabilitering og tilbygg av enebolig. Prisoverslaget på kr. 2.700.000,- inkludert merverdiavgift, var basert på skisser av samme dato.

Det er i overslaget angitt hvilke arbeider som er medtatt og hvilke arbeider som ikke er medtatt.

Medtatt:

- *Tak bygget opp slik sett utenifra: Zanda Elegant takstein, taksteinlekter, sløyfelekter, sutaksduk, eksisterende taksperrer (blir som de er i dag), 20 cm isolasjon, utlekting, dampsperre, gips.*
- *Der hvor huset er bygget på blir yttervegger bygget opp slik sett utenifra: 19x148 d/f grunnet kledning, utlekting inkl. musebånd, GU-gips, 20 cm bindingsverk inkl. 20 cm isolasjon, dampsperre, gips.*

- 2 stk. vinduer og 2 stk. ytterdører i trevirke hvitmalt
- 3 stk. terrasser i 3. etg. og 1 stk. terrasse i 2. etg. Blir laget med spaltegolv.
- Nye innervegger
- Stillas
- Deponering av avfall
- Se leveransebeskrivelse for ytterligere informasjon

Ikke medtatt:

- Malearbeid, levering og legging av golv, grunnarbeid, betongarbeid, flis, pipe, ildsted, elektriker, rørlegger, ventilasjon, sentralstøvsuger.
- Tegninger, situasjonsplan, terrengprofiler, utstikking
- Kjøkken, baderomsmøbler, klesskap
- Rivning/skjæring av betong

Det er også forutsatt i overslaget at:

- Betongvegg i kjeller blir som den er.
- Nåværende bindingsverk og taksperrer blir brukt opp igjen.
- Det er tilstrekkelig bæring/fundament.

Videre er det tatt forbehold om at:

- Dette kun er et overslag basert på nåværende skisser. Det må regnes på nytt med nye tegninger når dette er klart.
- Skisse kan måtte endres når det blir tegnet grunnet mange krav som man ikke får tatt hensyn til på skisse stadiet.
- Overslaget er basert på dagens prisnivå og justeres i hht. SSB's prisindeks frem til dato for byggestart.

Etter at forbrukeren har mottatt prisoverslaget fastholder entreprenøren at han klart ga uttrykk for at det kun var aktuelt å ta oppdraget basert på oppgjør etter medgåtte timer og materiell. Derfor inngår partene den 15. august 2014 «Kontrakt for håndverkertjenester» hvor det fremkommer av avtaleteksten at pris på tjenesten skal være:

«Løpende regning uten prisoverslag. Avtalt timepris kr. 600,- inkludert merverdiavgift». Påslag for vareleveranser avtales til 30%, mens påslaget for underleverandører avtales til 15%.

Den angitte tidsfristen for ferdigstilling 28. mars 2015, forutsetter at igangsettingstillatelse er gitt innen 1. september 2014.

Det er i ettertid påført i kontrakten, men bare parafert av forbrukeren, at «det skal tilstrebes at huset er beboelig 18. november 2014».

Entreprenøren starter de ikke søknadspliktige arbeidene den 18. august og fortsetter med de søknadspliktige arbeidene etter at han den 29. september mottar «Tillatelse til tiltak».

Entreprenøren påpeker at forbrukeren stadig gjør endringer i forhold til det som avtales på byggemøter og befaringer. Kostnadsøkningene som følge av disse endringene fastholder entreprenøren at han informerer forbrukeren om.