

Protokoll i sak 934/2017

for

Boligtvistnemnda

07.12.2017

Saken gjelder: Reklamasjoner på utført arbeid og krav om dagmulkt.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 18. februar 2015 «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt» Byggblankett 3425

Som vedlegg til kontrakten er det en leveransebeskrivelse (B), tegninger (C) og betalingsplan (D).

Vederlaget avtales i pkt. 6.1 til kr 2 202 550.

Entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtagelse er i pkt. 9.1 avtalt til 280 kalenderdager.

Ferdigstillelsesfristen forlengs dessuten med 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av fellesferien, 7 kalenderdager dersom arbeidene berøres av juleferien og 7 kalenderdager dersom arbeidene berøres av påskeferien.

Utgangspunktet for entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtagelse er når entreprenøren har fått beskjed om at igangsettingstillatelse er gitt, forbrukeren har stilt sikkerhet og gitt melding om dette til entreprenøren og eventuelle andre forbehold er bortfalt.

Forbrukeren opplyser i klagen at byggetillatelsen ble gitt den 16. mars 2016, men entreprenøren startet først sine arbeider den 11. juni 2016.

Den 7. mai gjennomføres det et «trekantmøte» hvor forbrukeren, og entreprenøren representert ved selger og byggeleder, er tilstede.
Av referatet fra møte fremkomme det:

««IG» (igangsettingstillatelsen) er start av dager i kontrakt. Dat. 16.03.2015»

Den 7. mai 2015 inngår partene Endringsavtale nr. 1. Entreprenøren krever ingen fristforlengelse for de tilleggsarbeidene som her er avtalt.

Den 5. juni 2015 inngår partene Endringsavtale nr. 2. Entreprenøren krever heller ingen fristforlengelse for de tilleggsarbeidene som her er avtalt.

Partene ble ikke enige om Endringsavtale nr. 3 og forbrukeren opplyser at han derfor ikke bestilte disse arbeidene.

Den 29. september 2015 inngår partene Endringsavtale nr. 4. Entreprenøren krever ingen fristforlengelse for de tilleggsarbeidene som her er avtalt.

Entreprenøren på sin side hevder at FDV dokumentasjonen var klar den 11. mars 2016 og kunne hentes på hans kontor evt. at han kunne sende den til forbrukeren i posten.

I tilsvaret den 12. april 2017 påpeker entreprenøren at FDV dokumentasjonen er overlevert til forbrukeren.

Forbrukeren bekrefter i tilsvaret den 1. mai 2017 at FDV dokumentasjonen er mottatt med unntak av rapport fra trykktesting av boligen. Entreprenøren har dermed ikke dokumentert husets tetthet. Dette er ifølge forbrukeren en vesentlig mangel. Dersom trykktestingen avdekker at tetthetskravet ikke er tilfredsstilt kan dette medføre omfattende reklamasjonsarbeider.

I tilsvaret den 23. mai 2017 påpeker entreprenøren at energiattest datert den 25. april 2016 er innlagt i FDV-permen. Lekkasetall er opplyst til 1,72 lv/t, som er klart innenfor kravet 2,50 lv/t.

2.5.2 Nemndas synspunkter

I dette tvistespørsmålet står påstand mot påstand. Nemda finner ikke at det foreligger konkrete forhold som gjør den ene påstanden mer sannsynlig enn den andre. Dermed er nemnda henvist til å benytte risikobetraktninger for å avgjøre spørsmålet om energiattesten foreligger og er overlevert forbrukeren.

Det vanskelig for nemnda å forstå at entreprenøren fortsatt ikke sitter med dette materialet. Han skal derfor oversende forbrukeren dette på nytt.

2.6 Dagmulkt

2.6.1 Partenes anførsler

Forbrukeren mottar det første varslet om fristforlengelse den 29. oktober 2015. Kravet er på 60 kalenderdager og gjelder forhold som entreprenøren beskriver som «*grunnet tidligere stopp i arbeidet*». Varslet er datert den 29. april – syv måneder før forbrukeren mottok det og han påpeker derfor at kravet ble avvist fordi det ble fremsatt alt for sent.

Forbrukeren påpeker også at entreprenørens andre krav om fristforlengelse på 10 kalenderdager på grunn av utsatt gulvstøp som entreprenøren mener at forbrukeren er ansvarlig for, og som han mottok den 6. november 2015, skal avvises. Betongentreprenøren kunne ikke påbegynne isolering og støp av golv før kjerneboring og rørgjennomføringer i dekke var ferdig. Disse arbeidene er entreprenørens ansvar og derfor er det etter forbrukerens oppfatning, entreprenøren som er årsak i forsinkelsen.

Den 9. mars 2016 mottar forbrukeren et tredje varsel om fristforlengelse. Entreprenøren krever nå 10 kalenderdager fordi «*Arbeidet forsinkes av forbrukeren eller noen forbrukeren svarer for*». Han begrunner kravet med at rørleggeren ikke kunne montere ferdig vann og avløp i kjøkkeninnredningen og i to servantskap på bad fordi forbrukeren ikke hadde ferdigstilt sine arbeider.

Forbrukeren avviser også dette kravet om fristforlengelse fordi det manglende rørleggerarbeidet må ha vært kjent for entreprenøren før overtagelsesforretningen uten at han varslet forbrukeren om dette. Servantene og vasken (på kjøkkenet) ble montert ferdig og meddelt entreprenøren samme dag som han tok det opp og kan derfor ikke rettferdiggjøre 10 dagers forsinkelse.

Entreprenørens anførsler knyttet til de tre fremsatte kravene om fristforlengelse på 60 + 10 + 10 kalenderdager er angitt ovenfor.

Entreprenøren har i tilsvaret den 12. april 2017 påpekt at forbrukeren ikke kan kreve dagmulkt fordi boligen er overlevert til riktig tid. Forbrukerens finansieringsbevis forelå først den 15. juni 2015. Fristen for ferdigstillelse i henhold til kontraktens pkt. 7.2 fjerde avsnitt er etter entreprenørens oppfatning, da $(280 + 21 + 7 + 7) = 315$ kalenderdager regnet fra den 15. juni 2015 tillagt fristforlengelsen han har krevd på $(60 + 10 + 10) = 80$ kalenderdager. Totalt 395 kalenderdager som gir ferdigstillelsesdato den 13. august 2016.

Dersom han ser bort fra kravene om fristforlengelse, vil ferdigstillelsesdatoen være den 25. mai 2016.

Boligen er bekreftet tatt i bruk av forbrukeren «i løpet av mars 2016» selv om overtagelsesprotokollen som entreprenøren oversendte den 11. mars ikke er undertegnet.

2.6.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til «trekantmøte» som avholdes den 7. mai 2015. Av referatet fra møte fremkomme det:

««IG» (igangsettingstillatelsen) er start av dager i kontrakt. Dat. 16.03.2015»

Selv om entreprenøren ikke mottok finansieringsbeviset fra forbrukeren før den 15. juni 2015, har han i trekantmøtet den 7. mai akseptert at mottak av «IG» (igangsettingstillatelsen) skal være «start av dager i kontrakt». Etter nemndas skjønn kan ikke dette bety noe annet enn at byggetiden starter fra denne dato – 16. mars 2015. At entreprenøren venter med å starte arbeidene til den 11. juni 2015, er hans risiko.

Avtalt byggetid uten tillegg for ferier er 280 kalenderdager. Regnet fra den 16. mars 2015 gir dette sluttdatoen 21. desember 2015. Påsken i 2015 var etter den 16. mars slik at syv dager skal tillegges byggetiden. Ytterligere 21 dager skal tillegges for sommerferie og syv dager for juleferie. Total byggetid blir da 315 kalenderdager regnet fra den 16. mars 2015. Dette gir sluttdatoen 25. januar 2016. Det er før nemnda har tatt stilling til kravene om fristforlengelse.

a) Krav om 60 dager fristforlengelse

Nemnda viser til buofl § 11 fjerde avsnitt hvor det fremkommer:

«Entreprenøren har berre krav på fristlenging etter første ledd dersom melding om kravet er gjeve forbrukaren utan ugrunna opphald etter at entreprenøren vart merksam på det omstendet som gjev krav på lenging».

Denne varslingsplikten er også inntatt i kontraktens pkt. 5 hvor det fremkommer:

«Entreprenøren skal i rimelig utstrekning undersøke forbrukerens og sideentreprenørers arbeid som han skal bygge videre på.....
Entreprenøren skal uten ugrunnet opphold varsle om mangler ved forbrukeren og sideentreprenørers arbeid, som er grunnlag for entreprenørens videre arbeid.....»

Forbrukeren mottar varsllet om fristforlengelse som er datert den 29. april 2015, først den 29. oktober 2015 og entreprenøren grunngir forholdet med «grunnet tidligere stopp i arbeidet». Varselet er sendt seks måneder etter at entreprenøren ble oppmerksom på forholdet og ikke «uten ugrunna opphald». Entreprenøren har da fremsatt varselet for sent og får ikke medhold i 60 dager fristforlengelse.

b) Krav om 10 dager fristforlengelse 6. november 2015

Entreprenøren fremsetter kravet om fristforlengelse på grunn av utsatt gulvstøp som han mener at forbrukeren er ansvarlig for, i en e-post den 6. november og forbrukeren har ikke påberopt at varselet er for sent fremsatt. Nemnda legger derfor dette til grunn.

Forbrukeren avviser kravet den 8. november og entreprenøren har i ettertid ikke kommentert kravet eller avvisningen ytterligere.

Nemnda viser til varselet som entreprenøren sender til forbrukeren den 6. november vedlagt «*Beregning av kontraktsmessig byggetid*» som angir ferdigstillelsesdato den 4. april 2016 og entreprenørens «*Stipulerte fremdriftsplan*» som oppgir overtagelse til den 24. februar 2016. Nemnda legger til grunn at «*Stipulerte fremdriftsplan*» er det samme som «*oversikt over den kontraktsmessige byggetiden*».

Entreprenøren skriver i e-posten:

«Det ligger også med en oversikt over den kontraktsmessige byggetiden, men det ser ut til at vi blir ferdige i god tid innen denne»

Etter nemndas oppfatning er det overordnede skjønnsstemaet hva forbrukeren etter denne uttalelsen hadde en berettiget forventning om når det gjelder ferdigstillelsesdatoen.

Nemnda kommer til at entreprenøren skapte en berettiget forventning om at overtagelsen ikke ville bli forsinket. Han får derfor ikke medhold i kravet om fristforlengelse på 10 dager.

c) Krav om 10 dager fristforlengelse 9. mars 2016.

Entreprenøren fremsetter kravet om fristforlengelse på grunn av at rørleggeren ikke kunne montere ferdig vann og avløp i kjøkkeninnredningen og i to servantskap på bad fordi forbrukeren ikke hadde ferdigstilt sine arbeider den 9. mars 2016. Forsinkelsen ble også varslet på befaringen den 7. mars.

Forbrukeren har avvist kravet den 10. mars fordi det manglende rørleggerarbeidet må ha vært kjent for entreprenøren før overtagelsesforretningen (befaringen den 7. mars) uten at han varslet forbrukeren om dette. Servantene og vasken på kjøkkenet ble montert ferdig og meddelt entreprenøren samme dag som han tok det opp og kan derfor ikke rettferdiggjøre 10 dagers forsinkelse. Entreprenøren har i ettertid ikke kommentert kravet eller avvisningen ytterligere.

Nemnda viser til kontraktens pkt. 9.3 «*Varsling ved forsinkelse*» hvor det fremkommer:

«Entreprenøren skal innen rimelig tid varsle forbrukeren dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse»

Etter nemndas syn er dette varselet for sent fremsatt og entreprenøren får ikke medhold.

d) Oppsummert

Med en total byggetid på 315 kalenderdager, regnet fra den 16. mars 2015 gir dette sluttdatoen 25. januar 2016. Det er 39 kalenderdager før den 4. mars 2016 som er datoen forbrukeren krever dagmulkt til.

Forbrukeren har i forbindelse med overtagelsen fremsatt krav om at entreprenøren skal betale dagmulkt i 53 dager fra den 11. januar 2016 til den 4. mars 2016, men etter nemndas

oppfatning skal entreprenøren betale dagmulkt i 39 dager da byggestart må regnes fra den 16. mars 2015.

Det fremkommer av buofl § 18 at dagmulkten skal være en promille av det samla vederlaget entreprenøren skal ha.

Forbrukeren har i sin økonomiske oppstilling oppgitt at vederlaget inkludert avtalte endringer skal være kr 2 141 839, men har senere bekreftet at beløpet skal økes med kr 4 744 for en reduksjonsventil som er levert. Det omforente vederlaget før fradraget for endret takkonstruksjon er derfor kr 2 146 583 som skal fratrekkes kr 15 938. Totalt vederlag er kr 2 130 646.

Samlet dagmulkt i 39 dager utgjør kr 83 095.

3. Konklusjoner

- Forbrukeren får bare delvis medhold i entreprenøren skal utbedre manglende isolasjon og tetting rundt alle vinduer og dører.
- Forbrukeren får medhold i at takutstikket er for kort og skal innrømmes et prisavslaget på kr 15 938.
- Forbrukeren får ikke medhold i at han skal ha fradrag for innkledning av carporten med kr 32 725.
- Entreprenøren får ikke medhold i kravene om fristforlengelse.
- Forbrukeren får delvis medhold i kravet om dagmulkt. Dagmulkten skal regnes i 39 dager og utgjør kr 83 095.

Den 29. oktober sender entreprenøren en e-post til forbrukeren med krav om 60 dager fristforlengelse «*grunnet tidligere stopp i arbeidet*». Varselet er datert den 29. april 2015 og fristen for ferdigstilling av boligen er endret til 18. mars 2016.

Entreprenøren skriver i varselet at han i dag (29. april) har blitt kjent med at avtalt frist for ferdigstilling av prosjektet ikke kan overholdes. Begrunnelsen for kravet om 60 dager fristforlengelse er «*Arbeidet forsinkes av endringer eller tilleggsarbeid som kreves av forbrukeren, Jfr. buofl §11 første ledd pkt. a*»

Forbrukeren avviser kravet om fristforlengelse i en e-post til entreprenøren den 2. november. Han bemerker at varselet er datert den 29. april. Det er syv måneder etter at entreprenøren var kjent med endringene/tilleggsarbeidene og derfor er varselet for sent fremsatt.

Den 6. november sender entreprenøren et nytt varsel om 10 dager fristforlengelse på grunn av utsatt gulvstøp som forbrukeren er ansvarlig for. Entreprenørens innvendige arbeider kan ikke starte før gulvstøpen er utført. Fristen for ferdigstilling av boligen er etter dette endret til 4. april 2016.

Forbrukeren er ikke enig i kravet om fristforlengelse og svarer entreprenøren den 8. november at hans betongentreprenør har vært klar til å utføre gulvstøp helt siden før ferien og at entreprenøren kjenner godt til dette. Betongentreprenøren har ikke kunnet påbegynne isolering av golv før kjerneboring og rørgjennomføringer i dekke var ferdig. Disse arbeidene er entreprenørens ansvar og derfor er det etter forbrukerens oppfatning, entreprenøren som er årsak i forsinkelsen.

Forbrukeren påpeker også at det fortsatt gjenstår mye utvendige arbeider på bygget som entreprenøren kan ferdigstille uavhengig av gulvstøpen.

Kravet om fristforlengelse som fører til ferdigstilling flere måneder etter opprinnelig avtalt dato på grunn av en ukes stopp i arbeidene, kan han ikke godta.

Forbrukeren påpeker også at oversikten over den kontraktsmessige byggetiden som entreprenøren har vedlagt ikke er riktig.

Den 9. mars sender entreprenøren et tredje varsel om fristforlengelse. Han krever nå 10 kalenderdager fordi «*Arbeidet forsinkes av forbrukeren eller noen forbrukeren svarer for*» og begrunner det nærmere med at rørleggeren ikke hadde montert ferdig kjøkkeninnredningen samt to servantskap på bad. Fristen for ferdigstilling av boligen er etter dette endret til 14. april 2016.

Dagen etter svarer forbrukeren at han ikke kan godta kravet om fristforlengelsen på 10 dager fordi det manglende rørleggerarbeidet må ha vært kjent for entreprenøren før overtagelsesforretningen uten at han varslet forbrukeren om dette. Servantene og vasken (på kjøkkenet) ble montert ferdig og meddelt entreprenøren samme dag som han tok det opp og kan derfor ikke rettferdiggjøre 10 dagers forsinkelse.

De øvrige kravene om fristforlengelsene på 10 og 60 dager har forbrukeren avvist tidligere.

Videre skriver forbrukeren at det som nå er blitt et stort problem for ham er at trappeleverandøren ikke kan montere trappen fordi den påpekte mangelen ved trappeløpet ikke er utbedret av entreprenøren. Dette er et klart avvik fra byggeforskriftens krav om fri høyde på 2 meter, og får store konsekvenser dersom det ikke utbedres umiddelbart av entreprenøren.

Hvis dette ikke er gjort innen få dager, skriver forbrukeren at han må få andre til å gjøre det for entreprenørens regning.

Entreprenøren svarer samme dag at opplysningen om trappemontasjen ikke er riktige. Han har selv kontaktet trappeleverandøren og fått oppgitt at trappen kan monteres i trappeutsparringen slik den er i dag. Justeringer av utsparringen kan entreprenøren utføre etter at trappa er montert.

Vider skriver entreprenøren at han har fått opplyst av trappeleverandøren at forbrukeren har gjort avtale om at trappa skal monteres etter påske på grunn av forsinket leveranse av glassrekkverk. Dette medfører at entreprenøren ikke kan anmode om ferdigattest før disse arbeidene er fullført.

Atter samme dag svarer forbrukeren at entreprenøren urettmessig blander seg inn i avtaleforholdet mellom trappeleverandøren og forbrukeren. I trappeleveransen inngår det også en søyle som ikke kan monteres før trappeutsparringen er riktig utført, derfor fastholder forbrukeren at trappeutsparringen må rettes opp av entreprenøren før montasjen. Forsinket ferdig stillelse er entreprenørens ansvar.

Det er planlagt avholdt overtakelsesforretning 7. mars 2016, men på befaringen oppdages det at forbrukeren ikke har montert ferdig kjøkkeninnredningen og heller ikke montert to servantskap på bad, derfor har ikke rørleggeren kunnet ferdigstille sine arbeider og overtagelsen utsettes til den 11. mars. Protokollen som ble ført under befaringen videreføres.

Etter befaringen den 7. mars skriver forbrukeren en e-post til entreprenøren hvor han oppsummerer at følgende ble gjennomført på dagens befaring:

- *Nøye befaring av boligen utvendig og innvendig*
- *Påvisning og diskusjon om mangler og krav om reklamasjoner fra vår side*
- *Diskusjon om reklamasjonsarbeid*
- *Diskusjon om arbeid og leveranse som etter vårt syn ikke er utført av entreprenøren*
- *Diskusjon om prisavslag som følge av mangler*
- *Diskusjon om dagmulkt*

Forbrukeren vedlegger også en mangelliste og en økonomiske oppstilling som viser at kr. 14 078 etter hans oppfatning, forfaller ved overtagelsen. Forbrukeren begrunner dette med korrigeringene i endringsavtale nr. 4, manglende leverte poster i kontrakten samt dagmulktkravet som følge av forsinket overlevering.

Forbrukeren skriver at han var klar over at det gjestod montering av tre servantbatterier og tilkopling av oppvaskmaskin den 7. mars, men hadde ikke noe imot å overta boligen på dette grunnlaget under forutsetning av at rørleggeren utførte gjenstående arbeider sammen med ferdigstillelsen av tilleggsarbeidene.

Forbrukeren påpeker også at entreprenøren må ha visst om de manglende rørleggerarbeidene som skyldtes forbrukerens egeninnsats, da han den 25. februar innkalte til overtakelsesforretning. Derfor burde han ha varslet forbrukeren om konsekvensene allerede den gang og ikke nå bruke dette som en begrunnelse for å forlenge byggetiden.

Forbrukeren skriver at servantene og kjøkkenkummen nå er montert og at han kan gjennomføre overtakelsesforretningen allerede i morgen. Han har vært klar til å overta boligen helt siden 21. desember 2015 som avtalt, men den er nå mer enn 75 dager forsinket.

Han presiserer avslutningsvis at han ved overtagelsen vil gjøre gjeldende krav i henhold til buofl §§ 29, 30, 31, 32 og 33.

Den 11. mars bekrefter entreprenøren i en e-post til forbrukeren at han i dag har avsluttet sine arbeider. Han ber derfor om at forbrukeren gjennomgår den vedlagte overtagelsesprotokollen, oversikt som viser beregnet byggetid og den økonomiske sluttoppstillingen. Han skriver at FDV-dokumentasjonen er klar og kan hentes eller sendes i posten.

På bakgrunn av dette krever entreprenøren at forbrukeren overtar boligen.

Forbrukeren er uenig og undertegner ikke overtagelsesprotokollen eller noen av de andre oversendte dokumentene. Han har imidlertid opplyst at boligen ble tatt i bruk i mars 2016.

Partene kommer ikke til enighet og den 26. februar 2016 sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda.

Han har i en e-post til nemnda den 13. mars 2017 bekreftet at av de fremsatte krav om utbedring på grunn av ikke fagmessig god nok utførelse, er det kun innvendig tetting mellom stenderverk og tilsetninger for vinduer og dører han vil at nemnda skal behandle. Forbrukeren vedlegger foto som dokumentasjon samt utdrag fra gjeldende Byggdetaljblad 523.701 og TEK10 § 14-2.

Han reklamerer også på at postene 13 «Endre takkonstruksjon» og 21 «Innkledning av carport» ikke er levert. Heller ikke FDV-dokumentasjonen er mottatt.

Videre krever han dagmulkt i 53 dager.

Entreprenøren gir tilsvaer 12. april 2017. Han redegjør for saken, samt utdyper og gjentar sine standpunkt. Innholdet fremkommer nedenfor for under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren gir tilsvaer 1. mai 2017. Også han utdyper sine standpunkter, som omtalt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren gir nytt tilsvaer 23. mai 2017. Innholdet fremkommer nedenfor for under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren bekrefter den 13. juni 2017 at saken nå er fullt ut opplyst.

Entreprenøren bekrefter den 2. august 2017 at saken nå er fullt ut opplyst.

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen. Partene inngår den 18. februar 2015 «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt» Byggblankett 3425.

Entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtagelse er i pkt. 9.1 avtalt til 280 kalenderdager.

Utgangspunktet for denne fristen er bla. når entreprenøren har fått beskjed om at igangsettingstillatelse er gitt og forbrukeren opplyser i klagen at denne tillatelsen ble gitt den 16. mars 2016, men entreprenøren startet først sine arbeider den 11. juni 2016.

Den 7. mai gjennomføres det et «Trekantmøte». Av møtereferatet fremkomme det:

««IG» (igangsettingstillatelsen) er start av dager i kontrakt. Dat. 16.03.2015»

Partene inngår i perioden 7. mai 2015 til 29. september 2015 tre endringsavtaler uten at entreprenøren krever fristforlengelse for disse tilleggsarbeidene.

Først den 29. oktober 2015 sender entreprenøren en e-post til forbrukeren med krav om 60 dager fristforlengelse «*grunnet tidligere stopp i arbeidet*». Varselet er datert den 29. april 2015 og fristen for ferdigstillelse av boligen er endret til 18. mars 2016.

Entreprenøren varsler om at han i dag (29. april) har blitt kjent med at avtalt frist for ferdigstillelse ikke kan overholdes. Kravet begrunnes med at «*Arbeidet forsinkes av endringer eller tilleggsarbeid som kreves av forbrukeren, Jfr. buofl §11 første ledd pkt. a*»

Forbrukeren avviser kravet den 2. november fordi det er for sent fremsatt syv måneder etter at entreprenøren var kjent med endringene/tilleggsarbeidene.

Entreprenøren sender senere to nye varsler om fristforlengelse hver med krav om 10 dager, på grunn av at «*Arbeidet forsinkes av forbrukeren eller noen forbrukeren svarer for*». Fristen for ferdigstillelse av boligen er etter disse varslene endret til 14. april 2016.

Begge varslene avvises av forbrukeren.

Entreprenøren innkaller den 25. februar til overtakelsesforretning den 7. mars 2016. Her oppdages det at forbrukeren ikke har montert ferdig kjøkkeninnredningen og heller ikke montert to servantskap på bad, derfor har ikke rørleggeren kunnet ferdigstille sine arbeider og overtagelsen utsettes.

Boligen overtas ikke den 7. mars, men det gjennomføres en befaring hvorefter forbrukeren oppsummerer i en e-post til entreprenøren samme dag at følgende ble gjennomført:

- *Nøye befaring av boligen utvendig og innvendig*
- *Påvisning og diskusjon om mangler og krav om reklamasjoner fra vår side*
- *Diskusjon om reklamasjonsarbeid*
- *Diskusjon om arbeid og leveranse som etter vårt syn ikke er utført av entreprenøren*
- *Diskusjon om prisavslag som følge av mangler*
- *Diskusjon om dagmulkt*

Forbrukeren vedlegger også en mangelliste og en økonomiske oppstilling som viser at kr. 14 078 etter hans oppfatning, forfaller ved overtagelsen. Beløpet fremkommer etter korrigeringene i endringsavtale nr. 4, manglende leverte poster i kontrakten samt dagmulktskravet i 53 dager.

Forbrukeren har vært klar til å overta boligen helt siden 21. desember 2015 som avtalt, men boligen er nå mer enn 75 dager forsinket.

Han presiserer avslutningsvis at protokollen som ble ført under befaringen ikke er godkjent av ham og at han ved senere overtagelse vil gjøre gjeldende krav i henhold til buofl §§ 29, 30, 31, 32 og 33.

Den 11. mars skriver entreprenøren i en e-post til forbrukeren at han i dag har avsluttet sine arbeider i henhold til kontrakten. Han ber derfor om at forbrukeren gjennomgår og signerer den vedlagte overtagelsesprotokollen, oversikt som viser beregnet byggetid/ferdigdato og den økonomiske sluttoppstillingen.

Han skriver også at FDV-dokumentasjonen er klar og kan hentes eller sendes i posten. På bakgrunn av dette krever entreprenøren at forbrukeren overtar boligen.

Forbrukeren er uenig og undertegner ikke overtagelsesprotokollen eller noen av de andre oversendte dokumentene. Han har imidlertid opplyst for nemnda at boligen ble tatt i bruk i mars 2016.

Partene forsøker å finne en løsning på tvisten men kommer ikke til enighet. Den 26. februar 2016 sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda.

Han vil at nemnda skal behandle tvisten som gjelder innvendig tetting mellom stenderverk og tilsetninger (utføringer) for vinduer og dører.

Han reklamerer også på at «*Endre takkonstruksjon*», «*Innkledning av carport*» og at FDV-dokumentasjonen ikke er mottatt.

Avslutningsvis krever han dagmulkt i 53 dager.

2.2 Innvendig tetting mellom stenderverk og tilsetninger (utføringer) for vinduer og dører

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer ved befaringen den 7. mars 2016 på manglende isolasjon og tetting rundt alle vinduer og dører.

I klagen for nemnda har forbrukeren vedlagt utdrag fra Byggdetaljblad 523.701 «*Innsetting av vindu i vegger av bindingsverk*» og TEK10 § 14-2. «*Krav til energieffektivitet*» som beskriver riktig innsetting av vinduer. Han mener at disse henvisningene ikke er fulgt og at entreprenøren ikke har dokumentert luftlekkasjetall $< 0,6$.

I tilsvaret den 1. mai 2017 påpeker forbrukeren at noen av vinduene riktig nok er montert på elementfabrikk, men de fleste er montert på byggeplassen. Forbrukeren har registrert at store deler av fugen mellom tilsetningene (utforingene) og stender ikke er fylt opp fra innsiden slik som beskrevet i Byggdetaljblad 523.701. Dette medfører manglende tetting og isolasjon. Bildene som dokumenterer mangelen, har forbrukeren tatt i forbindelse med overtagelsen. Det er ikke riktig slik entreprenøren hevder, at bildene er tatt i byggetiden.

I protokollen fra overtagelsesforretningen datert den 11. mars har entreprenøren anført at reklamasjonen avvises da alle vinduene er skummet.

I tilsvaret den 12. april 2017 fastholder entreprenøren at tetting rundt vinduer og dører, etter hans oppfatning er fagmessig utført.

Vinduene er montert i elementfabrikk og er tettet utvendig med Siga-tape mellom vinduskarm og GU-plate. Åpningen mellom karm og stender er fylt med skum fra innsiden. Deretter blir åpningen fylt opp med skum etter at tilsetning (utforing) er montert og før innvendige lister blir montert. Dette er en løsning entreprenøren anbefaler og har brukt i 20 år (bortsett fra Siga-tape som kom som en forbedring for forhudningspapp for noen år siden) uten at han har registrert noen reklamasjoner på grunn av trekk eller lekkasjer.

I tilsvaret den 23. mai 2017 fastholder entreprenøren at tetting rundt vinduer og dører etter hans oppfatning, er fagmessig utført og at reklamasjonen derfor skal avvises.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Allerede på befaringen den 7. mars, fire dager etter at overtakelsesforretningen skulle vært avholdt, reklamerte forbrukeren på manglende isolasjon og tetting rundt alle vinduer og dører. Forbrukeren har derfor reklamert rettidig.

Entreprenøren har avvist reklamasjonen fordi tetting rundt vinduer og dører, etter hans oppfatning er fagmessig utført.

Det er ikke fremlagt noen annen dokumentasjon for nemnda enn et foto tatt den 13. mars 2016 som viser at det på kun ett punkt på ett vindu er ca. 10 cm inn til bunn av fugen mellom tilsetning (utforing) og stender. Etter nemndas syn er ikke dette tilstrekkelig dokumentasjon

på at det mangler tetting og isolasjon rundt alle vinduer og dører i boligen. Nemnda finner derfor at forbrukeren ikke får medhold med unntak av det punktet som er dokumentert.

Nemnda forutsetter imidlertid at entreprenøren har utført tettingen slik han beskriver:

«Vinduene er tettet utvendig med Siga-tape mellom vinduskarm og GU-plate, og åpningen er mellom karm og stender fylt med skum fra innsiden. Videre blir åpningen fylt opp med skum etter at tilsetning/utføring er montert, og før innvendige lister blir montert.»

Denne metoden samsvarer også med anbefalingene i Byggdetaljblad 523.701, pkt. 7.

Påvisning av mangelen kun på et sted er etter nemndas syn ikke tilstrekkelig for å kunne påberope at det er feil på alle vinduene og forbrukeren gis derfor bare delvis medhold.

2.3 Endre takkonstruksjon

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer ved befaringen den 7. mars 2016 på at pkt. 13 «*Endret takkonstruksjon*», i Leveransebeskrivelsens pkt. 14 «*Kundetilpasninger*» ikke er levert. Han krever fradrag på kr. 18 750 fratrukket 15% rabatt, kr. 15 937,50.

I klagen opplyser forbrukeren at takutstikket faktisk er 40 cm, men det er avtalt og fremkommer av tegningene at takutstikket skal være 65 cm. Han har vedlagt foto som dokumentasjon.

I tilsvaret den 1. mai 2017 fastholder forbrukeren at entreprenøren ikke har levert i henhold til kontrakt fordi taket har et utstikk på 40 cm og kun en takspærre. Tegningene (plan og fasader) vedlagt kontrakten viser et takutstikk som forbrukeren har målt til det han mener er avtalte på 65 cm i begge møner. Beskrivelsen angir en ekstra spærre. Huset er spesielt værutsatt og utstikkets utforming har stor betydning for husets fremtoning og for beskyttelse av kledning. Forbrukeren fremhever at den løsningen som entreprenøren har valgt (40 cm takutstikk og en takspærre), forringer husets estetiske og økonomiske verdi og øker behovet for vedlikehold.

I overtagelsesprotokollen som kun entreprenøren har signert den 11. mars har entreprenøren den motsatt oppfatning av denne saken. Han mener at endret takkonstruksjon er levert som avtalt.

Entreprenøren har i overtagelsesprotokollen skrevet at deponert beløp på kr 162 179 er omstridt når det gjelder mangler ved leveransen knyttet til angjeldende tvistepunkt.

I tilsvaret den 12. april 2017 fastholder entreprenøren at «*Endret takkonstruksjon med ekstra spærre og utstikk, tre vindskibord med dekkbord*» er levert i henhold til kontrakten. Han viser til vedlagt bilde som viser det han mener er ekstra spærre og vindskier slik som beskrevet.

I tilsvaret den 23. mai 2017 fastholder entreprenøren på ny at «*Endret takkonstruksjon med ekstra spærre og utstikk, tre vindskibord med dekkbord*» er levert i henhold til kontrakten. Han avviser kravet om prisavslag.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Det rettslige utgangspunktet her er at spørsmålet må avgjøres på bakgrunn av en tolkning av kontrakten og buofl § 9 fjerde ledd hvor det heter:

«Entreprenøren kan krevje at tinging på endringar eller tilleggsarbeid blir gjort skriftleg»

Nemnda må deretter ta standpunkt til mangelsspørsmålet under henvisning til buofl § 25 som har følgende ordlyd:

«Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side.

Mangel ligg og føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhold av lov. Dette gjeld likevel ikkje dersom tilhøva viser at forbrukaren for så vidt ikkje bygde på entreprenørens sakkunnskap og vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det».

Nemnda viser til leveransebeskrivelsen som er vedlegg B til kontrakten. Her er det under «Kundetilpasninger» avtalt i pkt. 13:

«Endre takkonstruksjon med ekstra sperre og utstikk 3 vindskibord med dekkbord».

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for nemnda som viser at partene har avtalt at takutstikket skal økes til eksakt 65 cm slik forbrukeren anfører, men det er slik nemnda ser det, sannsynlighetsovervekt for at takutstikket skal økes når det klart fremgår av teksten at takkonstruksjonen skal endres ved at en ekstra sperre skal leveres. Entreprenøren har også krevd ekstra betaling for dette.

På kontraktstegningene i målestokk M = 1:100 er ikke takutstikket målsatt, men ved måling på tegningene kommer nemnda til at med et slingringsmonn på +/- 10%, kan det måles at takutstikket skal være ca. 60 cm.

Forbrukeren har fremlagt dokumentasjon som viser at takutstikket er 40 cm og at det kun er montert en sperre.

Forholdet utgjør etter nemndas syn en mangel i hht. buofl § 25 og forbrukeren har krevd prisavslag, jfr. bufol § 33 andre ledd andre punktum som har følgende ordlyd:

«Prisavslaget skal være lik kostnadene for forbrukeren med å få mangelen retta,».

Når det gjelder den foreliggende saken er nemndas oppfatning at prisavslaget skal være lik den summen som entreprenøren har krevd fratrukket 15% rabatt, kr 15 938. Forbrukeren får derfor medhold.

2.4 Innkledning av carport

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukeren påpeker at det av Leveransebeskrivelsens pkt. 14 «Kundetilpasninger» fremkommer under pkt. 21 at «Innkledning av carport ifølge tegninger tilkommer» og at dette er inkludert i kontraktssummen.

Han avviser derfor den 2. november 2015 entreprenørens krav om et pristillegg på kr 8 278 for rekker/lekter på grunn av økt takhøyde i carporten. I følge forbrukeren er lysåpningen i carporten ikke endret i forhold til kontraktstegningene.

I en e-post til entreprenøren den 8. november 2015 påpeker forbrukeren at innkledning av carporten ikke er levert.

Ved befaringen den 7. mars 2016 reklamerer forbrukeren nok en gang på at «Innkledning av carport ifølge tegninger tilkommer» ikke er levert. Han krever derfor fradrag på kr. 38 500 fratrukket 15% rabatt, kr. 32 725.

I tilsvaret den 1. mai 2017 påpeker forbrukeren at «*Bordtak over synlige sperr*» som entreprenøren hevder i sitt tilsvare er innkledning av carport, er identisk med post 12 «*Undertak av 15x120mm bord i tillegg til takduk. Gjelder hele taket*» under leveransebeskrivelsens pkt. 14 «*Kundetilpasninger*». Videre påpeker forbrukeren at «*Spilevegger*» som entreprenøren også hevder er innkledning, er identisk med post 5 i Endringsavtale nr. 4 «*Møre Royal rekker/lekter med 15° skrå utførelse*». Forbrukeren påpeker at både undertaket og Møre Royal rekker/lekter inngår i tilleggsvederlaget som han har betalt til entreprenøren. Post 21 innkledning av carport, er derfor ikke levert som avtalt og forbrukeren opprettholder kravet om prisavslag. Det er heller ikke levert noen tegning som viser hvordan denne innkledningen skulle utføres.

Entreprenøren har i overtagelsesprotokollen skrevet at deponert beløp på kr 162 179 er omstridt når det gjelder mangler ved leveransen knyttet til angjeldende tvistepunkt.

I tilsvaret den 12. april 2017 påpeker entreprenøren at innkledning av carporten etter hans oppfatning, er levert i henhold til kontrakten. Taket er dekket med bordtak over synlige sperrer og vegger er kledd på to sider med spilevegger slik kontraktstegningene viser

2.4.2 Nemndas synspunkter

Det rettslige utgangspunktet her er at spørsmålet må avgjøres på bakgrunn av en tolkning av kontrakten og buofl § 9 slik som beskrevet i pkt. 2.3.2 samt at nemnda deretter må ta standpunkt til mangelspørsmålet slik som det også er beskrevet i pkt. 2.3.2.

Nemnda viser til leveransebeskrivelsen som er vedlegg B til kontrakten. Her er det under «*Kundetilpasninger*» avtalt i post. 21:

«Innkledning av carport i flg. tegninger tilkommer».

Nemnda viser til kontraktstegningene hvor det vises at carporten skal kles med spilevegger på fasade Øst og på fasade Nord. Tegningene viser ikke at himlingen i carporten skal underkles slik forbrukeren hevder.

Hvordan «*standard*» carport så ut før tegningene ble endret kan nemnda ikke bedømme da disse tegningen ikke er fremlagt. Nemnda må derfor legge til grunn at den carporten som vises på kontraktstegningene er den carporten som partene er enige om at er «*innkledd ifølge tegninger*»

Nemnda viser også til TEK10 § 11-8 hvor en carport er definert som:

«En carport er en overdekket biloppstillingsplass for høyst to biler hvor minst halvparten av veggflatene mangler og hvor bare to av veggene kan gå til gulv. Dersom det er kledning på 50 % eller mer av de fire veggflatenes areal, gjelder bestemmelsene for garasjer».

Etter nemndas oppfatning er carporten «*innkledd ifølge tegninger*» slik som avtalt i leveransebeskrivelsens pkt. 14 «*Kundetilpasninger*», post. 21.

Forbrukeren får derfor ikke medhold i at han fradrag for denne leveransen med kr 32 725.

2.5 FDV-dokumentasjonen

2.5.1 Partenes anførsler

Forbrukeren opplyser i klagen for nemnda at han ikke har mottatt FDV dokumentasjon fra entreprenøren.