

Protokoll i sak 1004/2018

for

Boligtvistnemnda

25.10.2018

Saken gjelder:

Tvist om manglende sluttoppgjør.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 2. september 2015 avtale om kjøp av en boligtomt med byggeklausul.

Avtale om «*Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidshus på forbrukerens tomt*» - NS 3425 er undertegnet den 3. oktober 2016. Vederlaget avtales i pkt 5.1 til kr 3 138 600. Vedlegg til avtalen er bla. en leveransebeskrivelse og plan-, snitt- og fasadetegninger. Kontraktsarbeidet omfatter en komplett leveranse av en enebolig på forbrukerens tomt, hvor forbrukeren senere ønsker å gjøre noen endringer (tillegg og fradrag) som deretter ble avtalt og som fremkommer av sluttoppstillingen på totalt kr 3 158 234. Ubetalt beløp før overtagelsen er kr 286 494.

I forbindelse med overtagelsen den 7. april 2017 fremsatte forbrukeren et krav om kr. 150 000 i prisavslag. Kravet ble avvist, men entreprenøren tilbød som en omforent løsning for å komme til enighet, et prisavslag på kr 43 000 slik at slutfakturaen ble på kr 243 494.

Forbrukeren avslår dette tilbudet. Av sluttoppstillingen som er undertegnet av begge parter på overtagelsen, fremkommer det at omtvistet beløp som skal betales inn på sperret konto, er kr 143 494 og at kr 100 000 skal innbetales selgers (entreprenørens) konto før boligen tas i bruk.

I klagen for nemnda skriver entreprenøren at det opprinnelige sluttbeløpet på kr. 286 494 skal opprettholdes fordi forbrukeren ikke aksepterte forslaget om et prisavslag på kr. 43 000 som en omforent løsning. Da forbrukeren ikke innbetaler kr. 100 000 og heller ikke medvirker til at det blir deponert kr 186 494 som entreprenøren mener er riktig beløp etter at forbrukeren ikke aksepterte tilbudet om kr. 43 000 i prisavslag, etterlyser entreprenøren dette i en e-post til forbrukeren den 3. mai 2017. Forbrukeren innbetaler fortsatt ikke beløpene, og entreprenøren sender den 14. juni 2017 et nytt brev hvor han etterlyser innbetalingene og fastholder at riktig beløp som skal deponeres er kr 186 494. Hvis ikke forbrukeren innbetaler og deponerer, vil saken bli sendt til Boligtvistnemnda. Forbrukeren er ikke fornøyd med entreprenøren som ikke vil oppgi de enhetsprisene som er benyttet i kontrakten og i endringene, og svarer den 19. juni 2017 på entreprenørens brev. I brevet påpeker hun at hun har klaget over og gjentatte ganger etterspurt prisene på «*varer og tjenester*» fra første dag og mener at svarene har vært mangelfulle samt at entreprenøren ikke har vært villig til å dokumentere prisene. Forbrukeren ber derfor om en gjennomgang av alle forslag til kontrakter og alle leveransebeskrivelser, både før endring og etter endring. Ut i fra hennes beregninger er det «*mye som ikke stemmer*». Forbrukeren ber videre om at entreprenøren oversender dokumentasjon og spesifiserte priser på materialer og tjenester som inngår i leveransebeskrivelsen av 11. mai 2016 og i leveransebeskrivelsen av 4. oktober 2017.

I tillegg vil hun ha dokumentasjon og priser på alle tillegg og alle fradrag, jfr. buofl § 48. Forbrukeren får ikke svar og skriver et nytt brev til entreprenøren den 18. september 2017.

utbedring har fratatt entreprenøren hans rett til utbedring, jfr. buofl § 32 andre ledd. I en slik situasjon har forbrukeren bare rett til dekning av sine rettekostnader så langt det må antas at entreprenøren ville hatt tilsvarende kostnader dersom han hadde stått for utbedring.

Skjønnsmessig settes dette til halvparten av det beløpet som forbrukeren krever, det vil si 9 428 kroner. Forbrukeren får delvis medhold.

2.6 Mangler ved innvendig trapp

2.6.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer på overflateavvik på vegg ved innvendig trapp. Entreprenøren aviser reklamasjonen fordi veggen ikke har overflateavvik utover det som er toleransekravet i NS3420 slik som takstmannen også påpeker.

2.6.2 Nemndas synspunkter

Nemnda kommer også til at det ikke foreligger noen mangel da avviket som er målt er innenfor toleransekravet i NS3420. Forbrukeren får ikke medhold.

2.7 Utvendig kledning

Forbrukeren har reklamert på mangler ved utvendig kledning og entreprenøren har erkjent manglene og vil utbedrer kledningen slik han beskriver i sitt tilsvarende svar. Herunder avstand på 30 cm mellom terreng og kledning, montere insektsnett i luftespalte bak kledning i 2. etasje, utbedre vannbord over vinduer med beslag inn bak kledningen.

Nemnda legger til grunn at entreprenøren utbedrer kledningen innen 1. januar 2019.

2.8 Tapetserarbeid

2.8.1 Partenes anførsler

Forbrukeren krever dekket ekstra kostnader på kr 30 000 hun har hatt til tapetserarbeider fordi da (under) entreprenøren fikk tapetene og monteringsanvisningen for denne, ville han ikke utføre jobben som han mente forutsatte spesiell kompetanse og erfaring som han ikke hadde. Tilbudet hun fikk av entreprenøren om kr 30 000 i prisavslag dersom hun selv utførte tapetserarbeidet selv, viste seg å være halvparten av det som hun måtte betale for å få tapetserarbeidet utført. Hun krever at entreprenøren dekker merkostnadene hun har hatt. Entreprenøren viser til at i henhold til leveransebeskrivelses pkt. 3.1 er ikke tapet inkludert i standard leveransen. Forbrukeren fikk tilbud om at dette kunne utføres som tilleggsarbeid til kr 30 000, men når entreprenøren senere ønsker å annullere denne tilleggsavtalen aksepterer forbrukeren dette. Entreprenøren avviser derfor forbrukeren krav om dekning av kr 30 000.

2.8.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til leveransebeskrivelsen som er vedlegg A til kontrakten. Her står det på side 4 at "*tapet er ikke inkludert i leveransen*". Nemnda kan ikke se at det i tilstrekkelig grad er dokumentert at det er inngått en avtale om at entreprenøren skal dekke kostnader til tapetserarbeider utover de kr. 30 000 som han har trukket ut og som forbrukeren har akseptert. Forbrukeren får derfor ikke medhold.

2.9 Støpt platting ved balkongdør

2.9.1 Partenes anførsler

Forbrukeren krever fradrag på kr 10 000 for utlegg hun har hatt til støpt platting som ikke ble levert. Entreprenøren har oppfattet det slik at forbrukeren har gitt uttrykk for at hun ikke ønsket støpt platting ved balkongdør. Derfor fikk hun et prisfradrag på kr. 2 000,- slik som det fremkommer i sluttoppstillingen. Entreprenøren er klar over at det koster mer dersom

plattingen skal støpes nå og fordi entreprenøren ikke kan dokumentere denne endringsavtalen, vil han akseptere retting evt. gi et rimelig prisavslag.

2.9.2 Nemndas synspunkter

Nemnda har forstått entreprenøren dithen at fradraget er mer enn de kr 2 000 som han først har innrømmet, men mindre enn de kr 10 000 som forbrukeren krever. Etter nemndas skjønn settes fradraget til kr 5 000.

2.10 Hyller i bod

Forbrukeren krever fradrag for hyller i bod som ikke er levert med kr 17 500. Entreprenøren oppfattet det slik at forbrukeren ville montere disse selv. Siden entreprenøren ikke kan dokumentere dette, innrømmer han et prisavslag på kr. 17 800.

Nemnda legger entreprenørens aksept til grunn og forbrukeren skal ha et fradrag på kr 17 800.

2.11 Brannslange

Forbrukeren krever fradrag for utlegg til brannslange med kr. 690. Entreprenøren har akseptert et fradrag på kr. 690.

Nemnda legger entreprenørens aksept til grunn og forbrukeren skal ha et fradrag på kr 690.

2.12 Byggestrøm

Forbrukeren krever fradrag for utlegg til byggestrøm med kr. 7 449 og kr 1 962. Totalt kr 9 411. Entreprenøren har som standard at dette betales av forbrukeren, med mindre annet uttrykkelig avtales. Ved gjennomgang av kontrakten og leveringsbeskrivelsen finner entreprenøren at byggestrøm ikke er nevnt i dokumentene og aksepterer derfor at byggestrøm belastes entreprenøren.

Nemnda legger entreprenørens aksept til grunn og forbrukeren skal ha et fradrag på kr 9 411.

2.13 For høy kontraktsum - tilblivelsesmangel

2.13.1 Partenes anførsler

I brev til entreprenøren den 18. september 2017 påpeker forbrukeren at hun følte seg presset til å signere avtalen og fikk derfor ikke med seg at sluttsummen var nøyaktig den samme som flere måneder tidligere da det var et komplett hus som var utgangspunktet.

Etter hennes oppfatning skylder hun ikke entreprenøren «noe som helst mer». Hun konkluderer med at entreprenøren skylder henne penger uten å si noe konkret om beløpets størrelse. I tilsvaret fra forbrukerens advokat den 11. desember 2017 fremkommer det at forbrukeren mener at kontraktssummen er minst kr 200 000 for høy. Hun anfører at det foreligger tilblivelsesmangler ved inngåelse av kjøpekontrakten av 3. oktober 2016 ved at entreprenøren ga henne et tilbud på nøkkelferdig hus og at entreprenøren har gjort for lave fratrekk i pris for den del av leveransen som hun tok ut, og lagt til for store påslag på tilleggene som ble gjort før kontrakten ble inngått den 3. oktober 2016. Forbrukeren baserer dette på den informasjonen som entreprenøren har gitt om at det kun er gjort fradrag på kr 100 000 for de omfattende endringene som er gjort inne. Herunder at kjøkkenet, bad, terrasse og gulvbelegg ble tatt ut. Kjøkkenet alene anføres å være priset til kr 400 000 samt at det er beregnet et pristillegg for å installere ovn på kr 95 588 som utgjør 100% påslag. Forbrukeren anfører at det skulle vært gjort reelle fradrag for kostnader og fortjeneste, mens det skulle vært priset kostpris med tillegg for et rimelig påslag, jfr. buofl § 41 andre ledd, i størrelsesorden 10 – 20 %. Forbrukeren anfører derfor at entreprenøren har opptrådt illojalt ovenfor henne i

forbindelse med kontraktsinngåelsen ved å underslå informasjon om hvordan disse priskonsekvensene ble beregnet og gi feilaktig uttrykk for at endringene hadde fått rimelige priskonsekvenser. Derfor vil det i denne saken *"virke urimelig eller være i strid med god forretningsskikk"* å gjøre avtalen gjeldende med utgangspunkt i de ovennevnte omstendigheter, jfr. avtalelovens § 36. Forbrukeren krever at entreprenøren gir en oppstilling av hvilke konsekvenser endringene har fått for den endelige kontraktsummen sammenlignet med det opprinnelige tilbudet på et nøkkelferdig hus. Hun har gjort flere forsøk på å få entreprenøren til å legge frem slik informasjon om priser uten å lykkes.

Entreprenøren avviser kravet og viser til kontrakten med vedlegg som ble inngått den 3. oktober 2016. Han har aldri gitt forbrukeren et bindende pristilbud hvor eksempelvis kjøkkenleveranse til kr. 400 000 var inkludert og hvor prisen på boligen skulle være den samme som etter en slik leveranse var trukket ut. Videre avvises det at det foreligger tilblivelsesmangler ved kontrakten. Partene har i en tidsperiode på ca. et halvt år kommunisert (mye frem og tilbake) om hva forbrukeren ønsket/ikke ønsket skulle være en del av leveransen. Ikke på noe tidspunkt før dette var klarlagt har entreprenøren gitt noe pristilbud, som da ble innarbeidet i den signerte kontrakten.

Entreprenøren avviser videre forbrukerens anførsel om at kontrakten er signert under press fra ham og at han skal ha uttalt at det ikke var nødvendig å lese kontraktsdokumentene. Det er også påfallende at slike påstander først fremsettes ett år etter signering av kontrakten.

2.13.2 Nemndas synspunkter

Det er på det rene at forbrukeren har undertegnet kontrakt om oppføring av bolig hvor vederlaget som entreprenøren krever betalt, framgår. Denne avtalen binder forbrukeren. Dersom avtalen skal settes til side, må forbrukeren enten dokumentere at det forelå andre bindende avtaler mellom partene, eller at noen av ugyldighetsreglene i avtaleloven kommer til anvendelse. Ut fra de bevisene som foreligger i saken, finner ikke nemnda at forbrukeren har sannsynliggjort noen av disse grunnene til at en ellers bindende kontrakt skal settes til side.

Forbrukere får dermed ikke medhold.

2.14 Dekning av advokatutgifter

Forbrukeren krever dekket utlegg til advokat med kr. 30 000. Entreprenøren har avvist kravet.

Boligtvistnemnda er ment å være en rimelig form for tvisteløsning, utenom domstolene og nemnda har lang praksis for at partenes eventuelle utgifter til juridisk assistanse, som den store hovedregel, ikke tilkjennes. Nemnda kommer etter en samlet vurdering til at det i denne saken ikke er grunnlag for å fravike praksis, og forbrukeren får således ikke medhold.

2.15 Dekning av utgifter til takstmann

Forbrukeren krever å få dekket kostnader til takstmann med kr. 12 813. Entreprenøren har avvist kravet.

Det følger av buofl § 32 fjerde ledd andre setning at entreprenøren skal bære utgifter til «konstatering av mangelen», og forbrukeren får dermed medhold i sitt krav.

2.16 Frigivelse av kr 143 494 på sperret konto

2.16.1 Partenes anførsler

Partene er enige om at riktig sluttoppgjør før tvistepunktene skal være kr 143 494 og nemnda legger dette til grunn. Entreprenøren krever at forbrukeren innbetaler manglende sluttoppgjør som etter hans oppfatning utgjør kr 77 780. Beløpet skal frigis som en del av de kr. 143 494 som står på sperret konto slik at resterende beløp på kr. 65 714 tilgodesees forbrukeren. Forbrukeren på sin side mener å ha krav på et prisavslag på kr 322 020 samt at beløpet på kr 143 494 som er deponert på en sperret konto, tilgodesees ham i sin helhet. Totalt krav kr 465 514.

2.16.2 Nemndas synspunkter

Nemnda har gitt entreprenøren medhold i noen av tvistepunktene og ikke medhold i andre. Entreprenøren skal foreta retting av enkelte av tvistepunktene og han skal innrømme prisavslag på enkelte andre punkter med kr 60 901 slik som det fremkommer av punktene 2.3.2 til 2.3.14 over. Forbrukeren skal derfor frigi en del av det beløpet som står på sperret konto. Beløpet på kr 77 780 fremkommer i tabellen under:

	Tekst	Forbruker krever	Kommentar	Entreprenøren skal betale
1	Krav ihht. sluttoppstilling	143.494	Enighet	143.494
2	Mangler ihht. takstmann sin rapport	- 152.600	Avvist delvis retting	-17.500
3	Ekstra kostnader tapetserarbeider	- 30.000	Avvist	0
4	Tillegg erkjent mekanisk avtrekk	- 2.500	Akseptert	-2.500
5	Ikke levert støpt platting	- 10.000	Akseptert delvis, nemndas skjønn	- 5.000
6	Ikke levert hyller	- 17.500	Akseptert	-17.800
7	Fradrag brannslange	- 690	Akseptert	-690
8	Fradrag belastet byggestrøm sluttoppstilling	- 7.449	Akseptert	-7.449
9	Fradrag belastet byggestrøm regning	- 1.962	Akseptert	-1.962
10	Korrigeringskontraktssum	- 200.000	Avvist	0
11	Erstatning advokatkostnader	- 30.000	Avvist	0
12	Erstatning for kostnader med takstmann	- 12.813	Avvist	-12.813
13	Beløp på sperret konto	-143.494		0
	Sum	- 465.514		77.780

3. Konklusjon

- Entreprenøren får delvis medhold og skal ha utbetalt kr 77 780 av de kr 143 494 som står på sperret konto. Beløpet utbetales etter at retting av manglene er foretatt og godkjent av forbrukeren.

Her påpeker hun at det i overtagelsesprotokollen er inntatt at kr. 143 494 skal deponeres, hvilket hun mener bekrefter at en prisreduksjon på kr. 43 000 er omforent. Dette fremkommer også i entreprenørens brev av 14. juni 2017, der han anmoder forbrukeren om å innbetale kr. 143 494 innen 25. juni 2017. Entreprenørens anførsel om at saken vil bli sendt til Boligtvistnemnda med krav om kr. 286 494 dersom forbrukeren ikke innbetaler, tolker forbrukeren som en bekreftelse på at tilbudet om prisreduksjon på kr. 43 000 først da trekkes tilbake. I brevet oppsummerer forbrukeren alle forhold hvor hun mener omfanget av kontraktsarbeidet og entreprenørens priser er uklart. Etter hennes oppfatning skylder hun ikke entreprenøren «noe som helst mer». Hun konkluderer med at entreprenøren skylder henne penger uten å si noe konkret om beløpets størrelse. Detaljer i forbindelse med de enkelte forhold som forbrukeren har kommentarer til er inntatt under pkt. 2.1 «Partenes anførsler». Videre påpeker entreprenøren at planleggingsfasen av boligen tok forholdsvis lang tid fordi forbrukeren ønsket flere endringer i forhold til utgangspunktet. Det foreligger derfor ulike forslag av tegninger og leveransebeskrivelser. En vesentlig del av kommentarene i forbrukerens brev av 18. september 2017 gjelder forhold som ble diskutert før kontraktsinngåelse og entreprenøren ser ingen hensikt i å kommentere disse forholdene som ble tatt ut av leveransen. Kontraktens omfang fremgår av leveransebeskrivelsen vedlagt kontrakten og entreprenøren ser heller ingen grunn til å imøtekomme forbrukerens ønske om å reforhandle prisene i kontrakten etter at overlevering har funnet sted. Han vil heller ikke oppgi enhetsprisene som er lagt til grunn for kontraktsbeløpet. Det er svært uvanlig å gi slik informasjon lang tid etter at kontrakten er signert og gjennomført, og han kan heller ikke se at forbrukeren har noen hjemmel for å kreve dette. Det vil også være uheldig av konkurransemessige hensyn. Entreprenøren avviser videre forbrukerens anførsel om at kontrakten er signert under press fra ham og at han skal ha uttalt at det ikke var nødvendig å lese kontraktsdokumentene. Det er påfallende at slike påstander først fremsettes ett år etter signering av kontrakten. Forbrukerens påstander om mangler og dårlig håndverk er entreprenøren sterkt uenig i da dette er basert på synsing og ikke med henvisning relevante referanser for utførelse, ei heller er påstandene dokumentert. Eksempelet med vannlekkasjen på soverommet i 1. etasje har entreprenøren tatt på alvor og fått bekreftet av en takstmann at det vanskelig kan komme vann oppå parketten fra undersiden fordi det ikke finnes vanninstallasjoner i nærheten. Dette skyldes mest sannsynlig vannsøl. Forbrukeren slår seg ikke til ro med entreprenørens forklaring og kontakter leverandøren av ventilasjonsanlegget som mener fuktigheten på gulvet mest sannsynlig er kondensvann fra en ventil på grunn av en fabrikkasjonsfeil/driftsstans på anlegget. Entreprenøren ber avslutningsvis om at hans opprinnelige til sluttoppstilling med sluttbeløp kr 283 494.- blir lagt til grunn ved behandling av saken i Boligtvistnemnda, da tilbud om omforent oppgjør ikke ble akseptert av forbrukeren.

Partene kommer ikke til enighet og entreprenøren sender den 25. oktober 2017 saken til Boligtvistnemnda med krav om innbetaling av kr. 283 494.

Forbrukerens advokat inngir tilsvaret den 11. desember 2017. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenørens advokat inngir tilsvaret den 30. januar 2018. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerens advokat inngir et siste tilsvaret den 26. februar 2018. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenørens advokat inngir et siste tilsvarende den 22. mars 2018. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen - «*Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidshus på forbrukerens tomt*» - NS 3425 som partene inngår den 3. oktober 2016. Vedlegg til avtalen er bla. en leveransebeskrivelse og plan-, snitt- og fasadetegninger. Kontraktsarbeidet omfatter komplett leveranse av en enebolig på forbrukerens tomt. Ubetalt beløp før overtagelsen den 7. april 2017, er kr 286 494.

I denne forbindelse fremsatte forbrukeren et krav om kr. 150 000 i prisavslag. Kravet ble avvist, men entreprenøren tilbød som en omforent løsning for å komme til enighet, et prisavslag på kr 43 000 slik at slutfakturaen ble på kr 243 494. Forbrukeren avslår dette tilbudet. Av sluttoppstillingen og overtagelsesprotokollen som er undertegnet av begge parter, fremkommer det at omtvistet beløp som skal betales inn på sperret konto/deponeres i henhold til buofl § 49, er kr 143 494 og av sluttoppstillingen fremkommer at kr 100 000 skal innbetales selgers (entreprenørens) konto før boligen tas i bruk. I overtagelsesprotokollen fremkommer det at tilbakeholdt beløp er kr 0.

I klagen for nemnda fastholder entreprenøren at det opprinnelige sluttbeløpet på kr. 286 494 skal opprettholdes fordi forbrukeren ikke aksepterte forslaget om et prisavslag på kr. 43 000 som en omforent løsning. Da forbrukeren ikke innbetaler kr. 100 000 og heller ikke medvirker til at det blir deponert kr 186 494 som entreprenøren nå mener er riktig beløp, etterlyser entreprenøren innbetalingene den 3. mai 2017 og den 14. juni 2017. Hvis forbrukeren ikke innbetaler og deponerer, vil saken bli sendt til Boligtvistnemnda.

Forbrukeren ber deretter om en gjennomgang av alle forslag til kontrakt og leveransebeskrivelse inkludert de endelige versjonene inkludert dokumentasjon av priser på materialer og tjenester som inngår. I tillegg vil hun ha dokumentasjon og priser på alle tillegg og alle fradrag, jfr. buofl § 48. Hun påpeker at dette er noe hun har klaget over fra første dag og ut i fra hennes beregninger er det «*mye som ikke stemmer*». Nemnda vil bemerke at det ikke er fremlagt dokumentasjon i form av tidlige avtaleutkast som bekrefter dette. Detaljer i forbindelse med de enkelte forhold som forbrukeren har kommentarer til er inntatt under pkt. 2.1 «*Partenes anførsler*». Forbrukeren påpeker at det i overtagelsesprotokollen er inntatt at kr. 143 494 skal deponeres, hvilket hun mener bekrefter at en prisreduksjon på kr. 43 000 er omforent slik som det også fremkommer i entreprenørens brev av 14. juni 2017, der han anmoder forbrukeren om å innbetale kr. 143 494 innen 25. juni 2017.

Entreprenørens anførsel om at saken sendes til Boligtvistnemnda med krav om kr. 286 494 dersom forbrukeren ikke innbetaler, tolker forbrukeren som en bekreftelse på at tilbudet om prisreduksjon på kr. 43 000 først da trekkes tilbake. Etter hennes oppfatning skylder hun ikke entreprenøren «*noe som helst mer*» og konkluderer med at entreprenøren skylder henne penger uten å si noe konkret om beløpets størrelse.

I klagen for nemnda påpeker entreprenøren at kontraktens omfang fremgår av leveransebeskrivelsen vedlagt kontrakten og entreprenøren ser ingen grunn til å imøtekomme forbrukerens ønske om å reforhandle prisene etter at overlevering har funnet sted. Han kan heller ikke se at forbrukeren har noen hjemmel for å kreve dette.

Entreprenøren avviser videre forbrukerens anførsel om at kontrakten er signert under press fra ham og at han skal ha uttalt at det ikke var nødvendig å lese kontraktsdokumentene. Det er påfallende at slike påstander først fremsettes ett år etter signering av kontrakten.

Entreprenøren fastholder at hans opprinnelige til sluttoppstilling med sluttbeløp kr 286 494.- er riktig da tilbud om omforent oppgjør med et avslag på kr 43 000, ikke ble akseptert av forbrukeren.

Partene kommer ikke til enighet og den 25. oktober 2017 sender entreprenøren saken til Boligtvistnemnda.

2.2 Partenes anførsler – en samlet oversikt.

Entreprenøren påpeker at forbrukeren til tross for flere purringer, ikke har innbetalt kr 286 494 i henhold til sluttoppstillingen. Tilbudet om kr 43 000 i prisavslag har forbrukeren avslått og det kan derfor ikke legges til grunn at manglende innbetaling er kr 243 494, hvorav kr 143 494 skulle deponeres i henhold til buofl § 49.

Når forbrukeren senere har kommentarer til kontraktens priser samt prising av tillegg og fradrag og ønsker å reforhandle fordi entreprenøren angivelig skal ha presset på for å få avtalen undertegnet, avviser entreprenøren dette. Han anfører at alt er levert i henhold til kontrakten med bilag og finner det betenkelig at forbrukerens anførsel kommer ca. et år etter signering av kontrakten. For øvrig gjelder en vesentlig del av kommentarene i forbrukerens brev av 18. september 2017 forhold som ble diskutert før kontraktsinngåelse og entreprenøren ser ingen hensikt i å kommentere disse forholdene som ble tatt ut av leveransen.

Entreprenøren har nå kontaktet en advokat som i tilsvaret den 30. januar 2018 fastholder at forbrukerens for sent fremsatte innsigelser slik de nå har blitt fremstilt, ikke knytter seg til sluttoppstillingen som sådan, men til selve kontraktssummen i den signerte avtalen.

Advokaten anfører at forslag til kontrakt og leveransebeskrivelse som ble forelagt forbrukeren i perioden mars 2016 til mai 2016, ikke kan påberopes å gjelde. Det finnes heller ikke slike dokumenter fra denne perioden. Dialogen mellom partene frem til kontraktsignering, gjaldt forbrukerens ønsker om endringer og tilpasninger i leveransen, og først når dette var klarlagt ble leveransebeskrivelsen ferdigstilt, prisen kalkulert og kontrakten utferdiget og siden signert. Advokaten avviser anførselen om at forbrukeren følte seg presset til å undertegne avtalen og bemerker at denne anførselen først ble fremsatt etter overtagelse av boligen.

Vedr. de enkelte punktene i sluttoppstillingen, har advokaten følgende kommentarer:

- Byggestrøm:
 - Entreprenøren har som standard at dette betales av forbrukeren, med mindre annet uttrykkelig avtales. Ved gjennomgang av kontrakten og leveringsbeskrivelsen finner entreprenøren at byggestrøm ikke er nevnt i dokumentene og aksepterer derfor at byggestrøm belastes entreprenøren.
- Tapetsering:
 - I henhold til leveransebeskrivelses pkt. 3.1 er ikke tapet inkludert i standard leveransen. Entreprenøren (gjennom sin underentreprenør) skulle utføre selve tapetseringen som er inkludert i denne leveransen som et tilleggsarbeid. Da underentreprenøren fikk tapetene og monteringsanvisningen for denne, ville han ikke utføre jobben fordi han mente det forutsatte spesiell kompetanse og erfaring som han ikke hadde. Han ville ikke risikere å ødelegge tapetene eller utføre en dårlig jobb. Dette fikk forbrukeren informasjon om og et tilbud om kr. 30 000 i prisavslag dersom hun selv utførte dette arbeidet. Forbrukeren aksepterte tilbudet og engasjerte kort tid etterpå en tapetserer som utførte jobben. Tapetsereren krevde kr 60 000 for denne jobben og forbrukeren

fremsatte krav om å få dekket merkostnaden hun hadde hatt på kr 30 000 for denne jobben. Entreprenøren har avslått kravet.

- Platting ved soveromsdør:
 - Entreprenøren har oppfattet det slik at forbrukeren har gitt uttrykk for at hun ikke ønsket støpt platting ved balkongdør. Derfor fikk hun et prisfradrag på kr. 2 000,- slik som det fremkommer i sluttoppstillingen. Entreprenøren er klar over at det koster mer dersom plattingen skal støpes nå og fordi entreprenøren ikke kan dokumentere denne endringsavtalen, vil han akseptere å rette dette, evt. gi et rimelig prisavslag.
- Hyller i bod:
 - Når det gjelder forbrukerens anførsel om at det mangler hyller i bod, påpeker entreprenøren at disse ikke er montert fordi han oppfattet det slik at forbrukeren ville montere disse selv. Siden entreprenøren ikke kan dokumentere dette, innrømmer han et prisavslag på kr. 17 800.

Advokaten kommenterer også de forhold som forbrukerens takstmann har påpekt i sin rapport den 7. desember 2017:

- Vann på gulvet i soverom i 1. etasje:
 - Entreprenøren fastholder at dette ikke kan skyldes lekkasje nedenfra. Han har selv inspiserte vanndammen og fant ingen indikasjoner på at det var vann som kom gjennom gulvet, ei heller andre «*naturlige*» forklaringer. Når det gjelder spørsmålet om vannet kan ha kommet fra ventilasjonsanlegget, konkluderer ikke rapporten. Entreprenøren har derfor kontaktet ventilasjonsleverandør som har vært på befaring i boligen. I hans rapport er konklusjonen at det er usannsynlig at vannoppsamlingen kan ha kommet fra ventilasjonsanlegget, men at det kan skyldes kondensvann i perioden med driftsstans.
- Innvendig vegg ved trapp:
 - Grunnlaget for reklamasjon bortfaller da takstmannen konkluderer med at avviket er innenfor toleransekravene i Norsk Standard.
- Utvendig kledning:
 - Det er korrekt at kledningen går lenger ned enn Sintefs anbefaling. Dette ble gjort både av hensyn til det estetiske og det faktum at boligen ligger høyt til i terrenget og det således er svært god avrenning. Det er planert med singel som gir god drenering. Boligen har krav om tilgjengelig adkomst iht. TEK10. Det er derfor støpt platting ved inngangsdør og kledningen får her liten avstand til plattingen. Det er benyttet Royal kledning som har svært god impregnering mot fukt og evt. råteskader. Vedlagte foto viser forslag til en løsning som oppfyller kravet om avstand på 30 cm mellom terreng og kledning. Entreprenøren er innstilt på å rette dette i samråd med forbrukeren og foreslår en samtale for å bli enige om hvilken løsning som foretrekkes.
 - Insektsnett i luftespalte bak kledning i 2. etasje er ikke et krav, men det er en liten sak som entreprenøren bekrefter at han vil montere.

- Inndelingen av dobbeltfalset kledning kan ikke entreprenøren se at er utført feil. Dette er en dobbeltsporet kledning med ett frest spor i midten og ett i kant. Når kledning krymper vil dette kunne se ujevnt ut slik det viser på foto.
- Vannbord over vinduer utbedres med beslag inn bak kledningen.
- Dørstoppere på ytterdør er montert.

Advokat skriver avslutningsvis at entreprenøren er enig i forbrukerens anførsel om at sluttoppstillingen som viser tvistebeløpet på kr. 143 494 er riktig. Entreprenørens poeng har imidlertid vært at da det ved overtakelsen ble påpekt punkter i sluttoppstillingen som partene var uenig om men som han mente han kunne akseptere, tilbød han en prisreduksjon på kr. 43 000. Når det gjelder forbrukerens anførsel om at kontraktsummen er for høy og skal reduseres med kr. 200 000, avvises dette. Advokaten viser her til den foreliggende kontrakt med leveransebeskrivelse og påpeker at entreprenøren aldri har gitt forbrukeren et bindende pristilbud hvor eksempelvis kjøkkenleveranse til kr. 400 000 var inkludert og hvor prisen på boligen skulle være den samme som etter en slik leveranse var trukket ut. Videre avvises det at det foreligger tilblivelsesmangler ved kontrakten. Partene har i en tidsperiode på ca. et halvt år kommunisert (mye frem og tilbake) om hva forbrukeren ønsket/ikke ønsket skulle være en del av leveransen. Ikke på noe tidspunkt før dette var klarlagt har entreprenøren gitt noe pristilbud, som da ble innarbeidet i den signerte kontrakten.

Krav som knytter seg til mangler er kommentert ovenfor, og i den grad det foreligger kontraktsmessige mangler vil entreprenøren rette disse. Derfor må de påståtte manglene i rapporten fra takstmannen gjennomgås av entreprenøren for å ta stilling til om manglene er reelle.

I et siste tilsvare den 22. mars 2018 fastholder entreprenørens advokat tidligere anførsler og fremholder at det ikke foreligger andre avtaler enn den som partene inngikk den 3. oktober 2016. Advokaten gjentar også at det hverken i forbindelse med gjennomgangen av kontrakten, signeringen eller i tiden etter ble stilt spørsmål ved prisen. Disse spørsmålene oppsto først da byggeprosessen nærmet seg slutten og det nærmet seg overtagelse av boligen.

Forbrukeren på sin side anfører at hun «*allerede fra dag en*» har klaget over prisene som entreprenøren har benyttet i kontrakten og etterlyst opplysninger disse. Dette gjelder både tillegg og fradrag. Hun viser til buofl § 48 hvor det står at prisene skal kunne kontrolleres.

I brev til entreprenøren den 18. september 2017 påpeker forbrukeren at det i overtagelsesprotokollen er inntatt at kr. 143 494 skal deponeres, hvilket hun mener bekrefter at en prisreduksjon på kr. 43 000 er omforent. Dette fremkommer også i entreprenørens brev av 14. juni 2017, der han anmoder forbrukeren om å innbetale kr. 143 494 innen 25. juni 2017. Entreprenørens anførsel om at saken til Boligtvistnemnda med krav om kr. 286 494 dersom forbrukeren ikke innbetaler, tolker forbrukeren som en bekreftelse på at tilbudet om prisreduksjon på kr. 43 000 først på dette tidspunktet trekkes tilbake. I brevet oppsummerer forbrukeren alle forhold hvor hun mener omfanget av kontraktsarbeidet og entreprenørens priser er uklart. Hun fremhever at entreprenøren i mai 2016 fremla et prisoverslag på ca. 4,1 millioner for boligen komplett med alle innredninger, bad i 2. etasje, terrasser og vedovn m.m. i henhold til leveransebeskrivelse pr. 11. mai 2016, men at det ikke ble undertegnet noen avtale på det tidspunktet. Senere foretar hun noen endringer og trekker ut deler av leveransen:

- Parkett (en stavs) i hele 2. etasje og i to rom i 1. etasje (tre stavs).
- Toalettrom i 2. etasje, inkl. vegger, dør, vindu, varmekabler i gulv, fliser, røropplegg, toalett, vask m.m.
- Vedovn med kleberstein inkl. montering m.m.
- Innredninger fra Sigdal, pris Kr. 450 000.
- Bad 1. etasje, komplett inkl. innredning.
- Terrassedekke Royal. Kr. 47 000.
- Sentralstøvsuger.

Forbrukeren stiller også spørsmålstegn ved enkelte andre forhold:

- Montasje av vedovnen anfører forbrukeren å ha blitt vist i et møte at skal koste kr. 95 588, men at entreprenøren senere oppga fradraget til kr. 30 000 – 50 000. Dette finner hun umoralsk og uforståelig.
- Hyller i boden er medtatt i leveransebeskrivelsen, men ikke fratrasket med kr 17 857. Dette vil hun ha refundert.
- Tapetsering er tatt ut av leveransen med kr 30 000, men hun har selv måtte betale kr 60 000 for dette arbeidet og krever kr 30 000 i prisavslag
- Tillegget på Kr. 8 929 for rørleggerarbeider aksepterer hun ikke. Forbrukeren har selv betalt en stor ekstraregning direkte til rørleggeren.
- Kostnadene til byggestrøm mener forbrukeren at entreprenøren skal betale.
- Fradraget på kr. 2 000 for plattingen foran ytterdøra ved soverommet anfører hun at er for lavt. Tilbud hun selv har innhentet er på kr. 10 000.
- Tillegget hun har betalt på kr 4 875 for beising av endeflatene på utvendig kledning anfører hun er for høyt.
- Fradraget på kr. 5 000 for sentralstøvsuger anfører hun er for lavt fordi entreprenøren har i et møte lovet å trekke fra kr. 8 000.
- Forbrukeren etterlyser også brannvarslere, brannslukningsutstyr og dørstoppere samt FDV dokumentasjon på vinduene som hun har bestilt med selvrensende glass.
- Forbrukeren anfører at hun har blitt lovet fratrekk for betongkanten under garasjeporten, men kan ikke se at hun har fått det.
- For lavt fradrag for varmepumpen som entreprenøren lovet å rette opp, er heller ikke gjort.
- Forbrukeren stiller også spørsmål ved hvorfor hun er belastet med kr. 470 000 for grunn- og betongarbeider i tillegg til forskuddet på kr. 180 000 da hun kjøpte tomten.

Forbrukeren påpeker også at årsaken til vannlekkasjen på soverommet i første etasje ikke er undersøkt godt nok og at det derfor er viktig å finne årsaken til fukten, slik at det kan utbedres og hun igjen kan ta i bruk soverommet.

Det mangler også musebånd på et skråstilt utbygg i stua. Det må fikses slik at musene ikke kommer inn.

På enkelte steder er det slurvete montering av kledningen med for stor avstand mellom kledningsbordene.

Taktekkingen ser også ut som et lappverk og forbrukeren understreker at det er enormt viktig at taktettingen er utført på en faglig god måte. Videre er vannbordene over vinduene spikret

rett på uten at de går under bordene, kun med silikon bak. Med tiden vil det kunne bli lekkasje der.

Avslutningsvis gjentar forbrukeren at hun følte seg presset til å signere avtalen og fikk derfor ikke med meg at sluttsummen var nøyaktig den samme som flere måneder tidligere da det var et komplett hus som var utgangspunktet. Etter hennes oppfatning skylder hun ikke entreprenøren «*noe som helst mer*». Hun konkluderer med at entreprenøren skylder henne penger uten å si noe konkret om beløpets størrelse.

I tilsvaret den 11. desember 2017 anfører forbrukerens advokat at sluttoppstillingen er feil da det ikke er gjort korrekt fratrekk og tillegg etter at kontrakten ble inngått den 3. oktober 2016. Derfor foreligger det heller ingen betalingsplikt da det er mangler ved leveransen, samt at kontraktssummen må revideres fordi det foreligger tilblivelsesmangler ved kontrakten. På bakgrunn av dette mener forbrukeren at korrekt sluttoppgjør skal være:

Krav ihht. sluttoppstilling	143.494
Mangler ihht. takstmann sin rapport	- 152.600
Ikke levert støpt platting	- 10.000
Ikke levert hyller	- 17.857
Fradrag brannslange	- 690
Fradrag belastet byggestrøm sluttoppstilling	- 7.449
Fradrag belastet byggestrøm regning	- 1.962,57
Korrigeringskontraktssum	- 200.000
Erstatning advokatkostnader	- 25.000
Erstatning for kostnader med takstmann	Ettersendes
Ikke levert brannvarslere	Ettersendes eventuelt
Sum	- 272.064, 57

Med forbehold om de korrigeringer som fremkommer ovenfor, krever forbrukeren tilbakebetalt kr. 272 064,57

I et siste tilsvaret den 26. februar 2018 fastholder forbrukerens advokat tidligere fremsatte anførsler men sier seg fornøyd med at entreprenøren i sitt tilsvaret har erkjent ansvar for en del av reklamasjonene, men anfører samtidig at troverdigheten til entreprenøren er svekket og at eventuell gjenværende bevisvil må gå ut over ham. Spesielt fremheves at det må ha vært utarbeidet et kontraktsforslag i mai 2016 uten at dette kan dokumenteres skriftlig. Tilliten til entreprenøren ble for alvor svekket da forbrukeren høsten 2016 forsto ut ifra opplysninger gitt av entreprenøren, at påslaget for å installere peisinnsatsen var ca. 100 %. Etter dette tok hun flere ganger opp spørsmålet om prising av endringene med entreprenøren og fastholder at han må dokumentere disse. Hendelsesforløpet er oppsummert i et brev fra forbrukerens samboer som er vedlagt tilsvaret.

Etter å ha mottatt entreprenørens tilsvaret, fremlegger forbrukerens advokat et nytt sluttoppgjørskrav (entreprenørens krav og tilbud ["*Beløp Entrep.*"] er satt inn av nemnda i en egen kolonne):

	Tekst	Beløp Forbruker	Kommentar	Beløp Entrep.
1	Krav ihht. sluttoppstilling	143.494	Enighet	143.494
2	Mangler ihht. takstmann sin rapport	- 152.600	Avvist delvis retting	-17.500
3	Ekstra kostnader tapetserarbeider	- 30.000	Avvist	0

4	Tillegg erkjent mekanisk avtrekk	- 2.500	Akseptert	-2.500
5	Ikke levert støpt platting	- 10.000	Akseptert delvis, nemndas skjønn	- 5.000
6	Ikke levert hyller	- 17.500	Akseptert	-17.800
7	Fradrag brannslange	- 690	Akseptert	-690
8	Fradrag belastet byggestrøm sluttoppstilling	- 7.449	Akseptert	-7.449
9	Fradrag belastet byggestrøm regning	- 1.962	Akseptert	-1.962
10	Korrigeringskontraktssum	- 200.000	Avvist	0
11	Erstatning advokatkostnader	- 30.000	Avvist	0
12	Erstatning for kostnader med takstmann	- 12.813	Avvist	0
13	Beløp på sperret konto	-143.494		0
	Sum	- 465.514		90.593

2.3 Mangler ved trekk i pipe og avtrekk pipe

Forbrukeren har reklamert på mangler ved trekk i pipen og entreprenøren har akseptert dette og innrømmet et prisavslag på kr 20 000.

Nemnda legger dette til grunn og entreprenøren skal derfor betale forbrukeren kr 20 000.

2.4 Taktekingen

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer på at taktekingen er slurvete (ikke pent lagt) og at utbedringene ikke er gjort i henhold til leggeveiledningen som beskriver at det skal benyttes like store lapper eller hele banebredder for å få et godt estetisk utseende. Entreprenøren har akseptert å vurdere taktekingen sammen med taktekker før det evt. gjøres noe, men påpeker at det ikke er registrert lekkasjer.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Basert på den fotodokumentasjon som er fremlagt i rapporten, slutter nemnda seg til takstmannens konklusjon om at taktekingen er slurvete (ikke pent lagt) og at utbedringene ikke er gjort i henhold til leggeveiledningen som beskriver at det skal benyttes like store lapper eller hele banebredder for å få et godt estetisk utseende. Nemnda kommer til at forbrukeren derfor skal få et passende prisavslag på kr 5 000 slik som det fremkommer av rapporten.

2.5 Mangler ved ventilasjonsanlegget

2.5.1 Partenes anførsler

Entreprenøren fastholder at dette ikke kan skyldes lekkasje nedenfra. Han har selv inspiserte vanddammen og fant ingen indikasjoner på at det var vann som kom gjennom gulvet, ei heller andre «naturlige» forklaringer. Når det gjelder spørsmålet om vannet kan ha kommet fra ventilasjonsanlegget, har entreprenøren kontaktet ventilasjonsleverandør som har vært på befaring i boligen. I hans rapport (s. 97) er konklusjonen at det er usannsynlig at en så stor vannoppsamling kan ha kommet fra ventilasjonsanlegget men at det kan skyldes kondensvann i perioden med driftstans. Forbrukeren har selv tatt opp og lagt nytt gulv på soverommet og krever derfor kr 18 857 i henhold til takstrapporten. Entreprenøren har avvist kravet og anført at dette mest sannsynlig skyldes forbrukerens vannsøl.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Etter nemndas syn er det sannsynlighetsovervekt for at kondens i ventilasjonskanalene kan ha vært årsaken til fukt på gulvet i soverommet. Nemnda vil bemerke at forbrukeren ved sin egen