

Protokoll i sak 957/2018

for

Boligtvistnemnda

08.03.2018

Saken gjelder:

Krav om ombygging av bad og bod i 1. etg. i henhold til opprinnelig kontraktstegning.

1. Sakens faktiske sider

Forbrukerne opplyser i klagen at de i september 2014 kjøpte hver sin bolig av entreprenøren i et boligprosjekt som består av totalt seks rekkehus (44, 46, 48, 50, 52 og 54). hvor alle har samme planløsning. Forbrukerne har derfor bare lagt ved tegninger for rekkehus nr. 52 som er representativ for de fem boligene som omfattes av klagen.

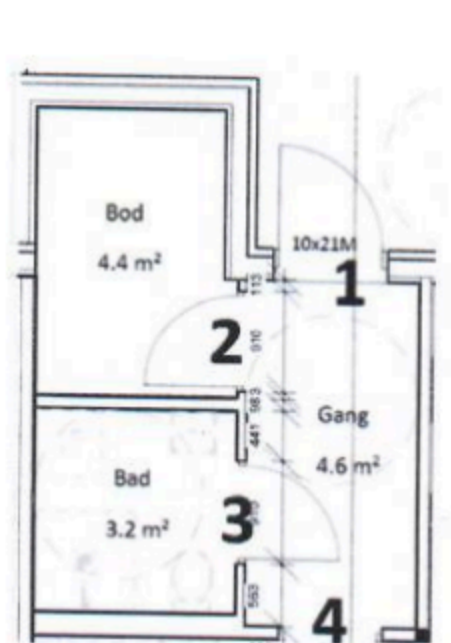
Klagen gjelder tvist om entreprenørens rett til omprosjektering (endre planløsningen i 1. etg.) og omfatter fem av boligene (44, 46, 48, 52 og 54).

Forbrukeren i bolig nr. 50 klager ikke fordi han fikk gjennomslag for å beholde den opprinnelige planløsningen i 1. etg. slik som de andre fem forbrukerne nå krever at entreprenøren skal bygge om.

Nemnda er forelagt to sider av avtalen som er inngått, men legger til grunn av Bustadoppføringslova gjelder.

Forbrukerne som klager opplyser at det i februar 2015 ble det avholdt et byggemøte hvor entreprenøren uten forvarsel informerte om at (det forbrukerne opplevde som) det var nødvendige med vesentlige endringer av planløsningen for å oppfylle krav i TEK10 om tilgjengelighet og livsløpsstandard med snusirkel på badet i 1. etg.

Behovet for denne endringen fremkom i forbindelse med entreprenørens detaljprosjektering etter at avtalene med forbrukerne var inngått og medførte at badet ble ca. 0,8 m² større, boden ble tilsvarende mindre, og fikk nå adkomst gjennom badet. Tidligere hadde boden ankomst fra gangen. Situasjonene før (fig. 1) og etter (fig. 2) omprosjekteringen er angitt nedenfor.



Figur 1 - Gang 1. etg med 4 dørs løsning



Figur 2 - Gang med 3 dørs løsning

I byggemøtet i februar 2015 ga alle forbrukerne uttrykk for at endringen ikke var ønskelig, men entreprenøren påpekte at hvis forbrukerne ikke aksepterte endringene, og signerte på skjemaet «Godkjenning av produksjonsmaterieill» der og da, kunne ikke boligene bygges.

forbrukerne som klager var derfor spørsmålet om dørløsning et avsluttet kapittel. Derfor kan ikke entreprenøren se at det foreligger et rettslig grunnlag for forbrukernes reklamasjon.

Videre påpekes det at selv om entreprenøren tidligere har deltatt på et møte med forbrukerne og der gitt et tilbud (som fortsatt opprettholdes), kan ikke dette tas til inntekt for at entreprenøren selv mener å ha gjort noe galt, slik forbrukerne anfører.

Når det er sagt, anfører entreprenøren subsidiært at kostnadene forbundet med den løsningen som klagerne krever, langt overstiger de fordelene som de eventuelt ville oppnå. Det er derfor ikke adgang til å kreve den gjennomført, jfr. buofl § 32 første ledd.

Entreprenøren har beregnet at kostnadene forbundet med utførelsen av nødvendige tiltak til ca. kr. 133.500,- eks. mva. pr. boenhet.

Videre vil arbeidene være såpass omfattende at beboerne må innlosjeres annetsteds mens de foregår, med tilhørende krav om dekning av kost og losji.

Kostnadene summerer seg nå til kr. 171.000 inkl. mva. og pr. boenhet.

Entreprenøren registrerer at forbrukerne mener det er en mer hensiktsmessig løsning å ha egen dør direkte fra gang til bod istedenfor via badet. De har imidlertid ikke søkt dokumentert på noe vis at bruken ved en slik løsning har en økonomisk verdi (i den grad det overhode var mulig å beløpsfeste) som er i nærheten av den dokumenterte utbedringskostnaden, og heller ikke at boligens salgsverdi vil være negativt påvirket av den dørløsningen som er brukt i forhold til den løsningen klagerne krever.

Kostnadsnivået fremstår derfor utvilsomt som uforholdsmessig høyt sett hen til den betydning en utbedring vil ha for forbrukerne.

Det påpekes at det i denne vurderingen også må tas hensyn til at forbrukerne har et stående tilbud om et annet tiltak som vil avhjelpe ulempene med dagens løsning som forbrukerne begrunner sitt utbedringskrav med.

Forbrukerne er av den oppfatning at dagens løsning er uhensiktsmessig, særlig fordi man ikke kan gå direkte fra gangen og inn i boden for å henge/sette fra seg skittent utetøy, sko, barnevogner o.l., men nå må «dra» dette gjennom badet for å komme til boden.

Den alternative løsningen som entreprenøren som et forsøk på å få saken løst i minnelighet fremsatte tilbud om i møte den 6. desember 2016, går ut på at det settes inn en dør på bodenes yttervegg, slik at man får adkomst direkte til bod fra utendørs. Entreprenøren mener at denne løsningen ville avhjelpe de ulempene med dagens løsning som forbrukerne har anført.

Kostnadene ved denne løsningen anslår entreprenøren til ca. kr. 12.000,- inkl. mva. pr. boenhet. Forbrukernes anførsler om at dette er «et veldig dårlig alternativ» finner ikke entreprenøren at er begrunnet. Han gjentar avslutningsvis i tilsvaret at tilbud om den alternative utførelsen med boddør på yttervegg er minst like godt, funksjonelt sett, som det forbrukerne krever å få gjennomført. Imidlertid kan det gjennomføres til en kostnad som står i et langt rimeligere forhold til dørløsningens betydning, enn den løsningen kravet lyder på.

I et siste tilsvaret den 3. oktober 2017 fastholder entreprenørens advokat den prinsipale anførselen om at det ikke foreligger noen mangel å utbedre.

Når det gjelder den subsidiære anførsel om at det utbedringskravet forbrukerne fremsetter, ville medføre uforholdsmessig store kostnader fastholdes også denne.

Den kostnaden ved ombygging til opprinnelig løsning, som forbrukerne viser til at entreprenøren har beregnet til kr. 71.253,75 inkl. mva. pr. boenhet påpeker entreprenøren at ble gitt til forbrukeren i bolig nr. 50 før boligen ble bygget (den 09. april 2015). Det må understrekes at dette er entreprenørens pristilbud og ikke hans egne kostnader med å utføre endringen på det tidspunktet.

I utgangspunktet skal forholdsmessighetsvurderingen etter buofl § 32 første ledd første punktum gjøres mellom entreprenørens kostnader forbundet med forbrukernes utbedringskrav og hva de faktisk ville oppnå med å få utbedringen gjennomført. Men at det finnes en annen løsning som ivaretar de langt fleste av forbrukernes innvendinger til dagens løsning, og som er langt rimeligere å gjennomføre enn det klagerne krever gjort, må etter entreprenørens syn også sees hen til i forholdsmessighetsvurderingen.

I den forbindelse mener fortsatt entreprenøren at de påståtte ulempene som forbrukerne fremhever ved entreprenørens forslag til løsning, fremstår som påtatte og bærer preg av å være påskudd for å ikke akseptere dette forslaget. Tilbud om å utføre denne løsningen står fortsatt ved lag, selv om man selvfølgelig ikke kan pålegge forbrukerne å få den utført om de ikke ønsker den.

Entreprenørens advokat mener at så lenge tilbudet foreligger, må det få betydning dersom det blir nødvendig å vurdere den subsidiære anførsel om uforholdsmessighet.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Selv om forbrukerne i februar 2015 stolte på entreprenøren som den profesjonelle part, og signerte på skjemaet «*Godkjenning av produksjonsmaterieell*» og derved godkjente endringene av planløsningen i 1. etg., fastholder de at dette skjedde etter press fra entreprenøren. Planløsningen som entreprenøren presenterte var ikke slik forbrukerne ønsket og innebar etter deres oppfatning, en vesentlig endring som entreprenøren hevdet var nødvendig for å oppfylle krav i TEK10 om tilgjengelighet og livsløpsstandard med tilhørende snusirkel. Behovet for endring av planløsningen fremkom etter at avtalene med forbrukerne var inngått og medførte at badet ble ca. 0,8 m² større, boden ble tilsvarende mindre, men fikk nå adkomst gjennom badet. Tidligere hadde boden ankomst fra gangen. Situasjonene før (fig. 1) og etter (fig. 2) omprosjekteringen er angitt under sakens faktiske sider.

Informasjonen om at forbrukeren i bolig nr. 50 ikke aksepterte entreprenørens planløsning og senere fikk bekreftet av DiBK at den opprinnelige løsningen tilfredsstilte kravene i TEK10, ble ikke meddelt de forbrukerne som nå klager før etter overtagelse av boligene. Denne informasjonen ble av entreprenøren vurdert til å være unødvendig å meddele forbrukerne som nå klager da de hadde godkjent løsningen med adkomst til boden via badet.

Nemnda viser først til kravet i TEK10 § 12-8 «*Entre og garderobe*» hvor det fremkommer:

«(1) Entre/inngang i tilgjengelig boenhet skal ha fri passasje utenfor møbleringssone og plass til snusirkel med diameter 1,5 m for rullestol utenfor dørens slagradius».

I veiledning til første ledd står det:

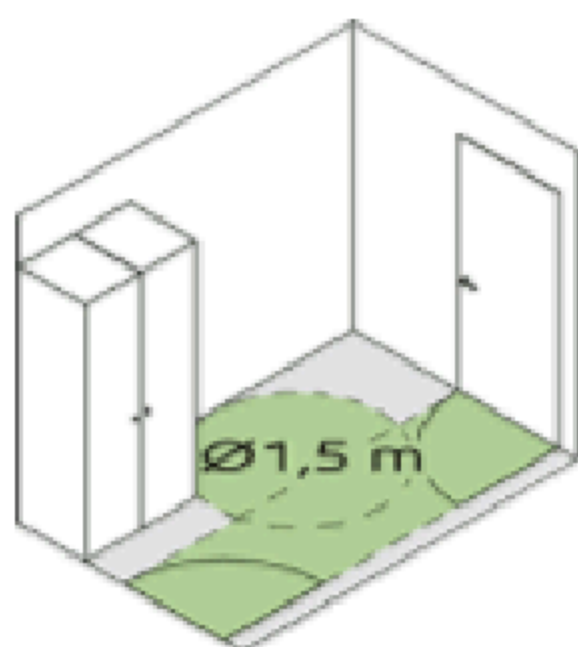
«Kravet gjelder der det er krav om tilgjengelig boenhet. Hensikten med bestemmelsen er å sikre tilstrekkelig plass for bruk av rullestol i entré. Kravet om plass utenfor dørens slagradius gjelder for alle dører som fører til eller fra entré».

DiBK bekrefter også i sin e-post den 30. mars 2015 at den opprinnelige planløsningen i 1. etg. tilfredsstiller kravene i TEK10 § 12-8.

Nemnda er kjent med at angjeldende problemstilling har vært gjenstand for flere diskusjoner og ulike tolkninger hvor begge planløsningene som her diskuteres har vært ansett som «riktig» tolkning av TEK10.

Blant annet angir UU-standard NS 11001-2 (Universell Utforming) pkt. 8.2 - Inngangsparti/entré, at «*Entreen skal ha fri passasje utenfor møbleringssonen og plass for en snusirkel på 1500 mm utenfor dørenes slagradius*».

Videre angir Bygghandboken 330.205 - Krav til tilgjengelighet i boligbygninger, at «*Entré/inngang skal ha fri passasje (uspesifisert bredde) utenfor møbleringssonen. Det skal være plass til snusirkel med diameter minst 1,5 m. Snusirkel kan ikke overlapse dørslag.*» (Se figur under).

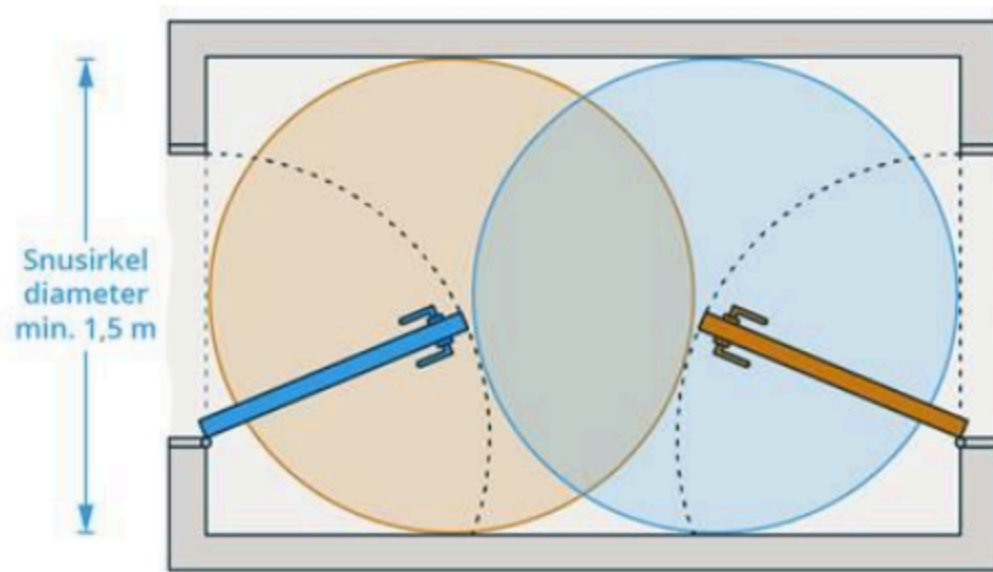


Derfor har DiBK for å tydeliggjøre dette innført nye krav om snuareal, ikke bare snusirkel i TEK17. Ellers er forskriftsteksten identisk i TEK10 og TEK17 om «*plass (...) for rullestol utenfor dørens slagradius*». Veiledningen sier også det samme: «*Kravet om plass utenfor dørens slagradius gjelder for alle dører som fører til eller fra entré*». Men i TEK17 er det innført ny preakseptert ytelse om at «*Snuarealet må ikke overlapse slagarealet til den døren som skal betjenes*».

DiBK skrev i høringsnotatet om forslag til ny preakseptert ytelse følgende:

«I tillegg foreslås det en ny preakseptert ytelse om at snuarealet ikke må overlapse slagarealet til døren som skal betjenes. Dette omfatter snuareal i rom i tilgjengelig boenhet, og kan bidra til en mer effektiv planløsning. Er det flere dører kan det vises at snuareal ligger utenfor de enkelte dørers slagareal, selv om de overlapper en annen dørs slagareal. Direktoratet vurderer at dersom det er flere dører til et rom vil rullestolbrukeren kunne snu i rommet selv om én dør åpnes, dersom de øvrige dørene er lukket. I en boenhet vil ikke persontrafikken være uoversiktlig. Vi anser derfor at nødvendige funksjoner kan betjenes på en tilfredsstillende måte».

Veiledningen til TEK17 er synliggjort med figuren nedenfor:



Nemnda kommer etter dette til at entreprenørens tolkning av TEK10 § 12-8 var feil og læren om bristende forutsetninger kommer til anvendelse. Da er ikke forbrukerne bundet av avtalen med entreprenøren.

Nemnda vil avslutningsvis bemerke at det er gjort en vurdering av om ulempene entreprenøren påføres ved retting ikke står i forhold til det forbrukeren oppnår, jf buofl § 32 første ledd. Nemnda har kommet til at så ikke er tilfelle. Det å måtte gå gjennom badet for å komme til boden, alternativt å ha en boddør på ytterveggen, bedømmes som både upraktisk og uhensiktsmessig i forhold til den opprinnelige løsningen med boddør fra gangen.

Forbrukerne får derfor medhold i sitt krav om at planløsningen i 1. etg. skal bygges om slik at den blir lik den planløsningen som er vist på kontraktstegningene før forbrukerne signerte på skjemaet «*Godkjenning av produksjonsmaterie*ll».

Entreprenøren skal også bære alle forbrukernes tilkomstutgifter, jfr. buofl § 32 fjerde ledd.

3. Konklusjon

- Forbrukerne får medhold i sitt krav om at planløsningen i 1. etg. skal bygges om slik at den blir lik den planløsningen som er vist på kontraktstegningene før forbrukerne signerte på skjemaet «*Godkjenning av produksjonsmaterie*ll». Entreprenøren skal også bære alle forbrukernes tilkomstutgifter, jfr. buofl § 32 fjerde ledd.

Forbrukerne følte seg presset og stolte på entreprenøren som den profesjonelle part. Forbrukerne godkjente derfor endringene av planløsningen i 1. etg.

Forbrukerne opplyser i klagen for nemnda at alle boligene ble overtatt i juni 2016. Det er ikke fremlagt protokoller fra overtagelsesforretningene.

Etter at forbrukerne har fått informasjon om at bolig nr. 50 er overtatt med den opprinnelige planløsningen, reklamerer de den 23. september 2016 på den «*påtvungne*» endringen av planløsningen i 1. etg..

Entreprenøren svarte at forbrukeren måtte «*ta dette juridisk*» dersom han ville forfølge reklamasjonen. Uansett ville fremdriften av byggeprosjektet gå som planlagt.

Bakgrunnen for at forbrukeren i bolig nr. 50 valgte ikke å ikke stole på entreprenørens forklaring var at den originale planløsningen (fig. 1) etter hans oppfatning tilfredsstilte kravene i TEK10.

For å dokumentere dette kontaktet han en byggeteknisk rådgiver som deretter utveksler flere e-poster direkte med entreprenøren og med forbrukeren.

Rådgiverens arbeid resulterer i at den opprinnelige planløsningen i 1. etg. viste seg å tilfredsstille kravene i TEK10. Dette ble bekreftet av Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) i en e-post den 30 mars 2015.

Entreprenøren innrømmet senere ovenfor forbrukeren i nr. 50 at han hadde tolket kravene i TEK10 annerledes og at endring av planløsningen ikke var nødvendig. Den endelige planløsningen for bolig nr. 50 fremkommer av tegning.

Til tross for at entreprenøren før innvendige tømrerarbeider i boligene startet, aksepterte at han hadde feiltolket bestemmelsene i TEK10 og ville påføre boligene 44, 46, 48, 52 og 54 en løsning de ikke ville ha, informerte han aldri forbrukerne om denne bekreftelsen fra DiBK. De fem forbrukerne som klager ble aldri tilbudt å gå tilbake til den mye mer praktiske opprinnelige planløsningen som de alle hadde gitt uttrykk for at de ville beholde. Forbrukerne krever derfor at boligene 44, 46, 48, 52 og 54 bygges om i henhold til den originale planløsning, tilsvarende løsningen som ble levert i bolig nr. 50, og at alle utgifter knyttet til dette dekkes av entreprenøren.

Entreprenøren svarer på forbrukerens reklamasjon i et brev den 7. oktober 2016 og presiserer at han naturligvis synes det er leit hvis forbrukerne føler seg ført bak lyset, slik de gir uttrykk for. Entreprenøren forsikrer om at det aldri har vært hans intensjon.

Entreprenøren skriver videre at han har forståelse for at den løsningen som opprinnelig var prosjektert, med inngang til bod direkte fra gang, er å foretrekke fremfor å måtte komme til boden via badet. Imidlertid gjorde arkitekten ham underveis i prosjektet oppmerksom på at denne løsningen (etter hans tolkning) ikke ville oppfylle tilgjengelighetskriteriene for rullestolbrukere i TEK10, særlig kravet om på snusirkel på bad.

Planløsningen i 1. etg. ble derfor akseptert av samtlige forbrukere og omprosjektert i begynnelsen av 2015.

Entreprenøren påpeker at forbrukernes grunnleggende forutsetning i reklamasjonen om at hans forståelse av TEK10 ikke var riktig da han foretok omprosjekteringen ikke er riktig. Entreprenøren er fortsatt av den klare oppfatning at hans vurdering av TEK10 var og er riktig, og at endringene måtte gjøres for å oppfylle kravene i TEK10.

Den konkrete bestemmelsen i TEK10 som entreprenøren mener ikke var oppfylt, er § 12-9 som stiller krav til badets utforming. Badene måtte følgelig gjøres litt større og dette kunne ikke gjennomføres uten å flytte på adkomsten til boden, som ellers ville blitt for smal for rullestolbrukere. Derfor valgte entreprenøren løsningen med adkomst til boden via badet.

Når det gjelder bolig nr. 50, ville ikke han som beskrevet ovenfor, akseptere entreprenørens forståelse av TEK10. Han engasjerte egen rådgiver som argumenterte mot entreprenørens forståelse av reglene, uten at det fikk entreprenøren til å endre oppfatning. Allikevel endte det med at det i bolig nr. 50 ble bygget den opprinnelige planløsningen.

Entreprenøren understreket overfor denne forbrukeren at han sto på sin vurdering/tolkning av TEK10 og at han frarådet endringen som utelukkende skjedde på forbrukerens ansvar.

Uansett mener entreprenøren at selv om forbrukeren i bolig nr. 50 fikk det som han ville til tross for hans klare fraråding, så medførte ikke dette noen plikt for ham til å ta opp spørsmålet med de andre forbrukerne om de også ville ha den opprinnelige planløsningen. Disse forbrukerne hadde etter entreprenørens oppfatning, akseptert den riktige løsningen, og saken var da ferdig for deres del.

Entreprenøren gjentar at han ikke har gitt forbrukerne uriktige opplysninger og løsningen som er benyttet i bolig nr. 50 er ikke et bevis på det motsatte.

På denne bakgrunn avviser entreprenøren reklamasjonen.

Forbrukerne i boligene 44, 46, 48, 52 og 54 søker nå juridisk bistand og deres advokat sender den 3. november et brev til entreprenøren.

Advokaten viser til den e-post korrespondanse som har vært mellom entreprenøren og forbrukeren i bolig nr. 50.

Basert på det som gjengis her konkluderer advokaten med at entreprenøren gjennomførte en unødvendig endring av boligene som var klart i strid med forbrukernes ønske. Advokaten mener at entreprenøren (arkitekten) har erkjent at det er lagt til grunn en uriktig oppfatning av TEK10. Det er ingen unnskyldning slik entreprenøren anfører, at reglene er tolket feil da enhver har risikoen for egen oppfatning av rettsregler.

Det anføres derfor at entreprenøren har levert en mangelfull bolig i henhold til buofl § 25 og avtalen mellom partene.

Advokaten fremsetter derfor krav om retting i medhold av buofl § 32. Dersom ikke retting blir igangsatt innen tre uker fra dags dato, eller etter nærmere avtale med de berørte, vil det bli krevd prisavslag og eller erstatning etter buofl §§ 33 og 35. Det vil bli innhentet tilbud fra andre entreprenører på å utføre arbeidet og alle kostnadene med saken vil bli krevd dekket av entreprenøren.

Da entreprenøren og forbrukerne etter dette ikke kommer til enighet, avholdes det et møte mellom partene og deres advokater den 6. desember 2016 for å diskutere alternative løsninger. Av notatet fra møte fremkommer det at forbrukerne primært ønsker å få husene bygget om slik at de får den opprinnelige planløsning i 1. etg.

Entreprenøren avslår dette, men kommer forbrukerne noe i møte og foreslår at de skal akseptere planløsningen slik den nå er, men med en ekstra bod dør på yttervegg.

Denne løsningen aksepterer ikke forbrukerne, men foreslår heller å utvide gangens areal slik at det blir plass til to dører inn fra gangen. En dør til boden og en dør til badet.

Entreprenøren avslår forbrukernes forslag fordi han mener at det «*av flere grunner*» ville være vanskelig å gjennomføre.

Avslutningsvis gjentar entreprenøren at han avviser reklamasjonen, men fastholder at løsningen med en ekstra dør til boden på yttervegg er den eneste han vil tilby som en minnelig løsning. Dersom forbrukerne vil forfølge sitt krav og ikke akseptere hans minnelige forslag til løsning, henviser han dem til å søke mer «*rettslig bistand*».

Forbrukerne anfører at dersom entreprenøren hadde «*frikjent seg selv*» og faktisk mente at han ikke har gjort noe galt, hadde han ikke deltatt på dagens møte.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukerne fremmer sak for Boligtvistnemnda 15. mai 2017.

Entreprenørens advokat gir tilsvaer 6. juli 2017. Hovedinnholdet er gjengitt nedenfor under «*Sakens rettslige sider*».

Forbrukerne gir tilsvaer den 4. september 2017. Hovedinnholdet er gjengitt nedenfor under «*Sakens rettslige sider*».

Entreprenørens advokat gir et siste tilsvaer 3. oktober 2017. Hovedinnholdet er gjengitt nedenfor under «*Sakens rettslige sider*».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Nemnda er kun forelagt deler av avtalen (to sider) mellom partene, men legger til grunn av Bustadoppføringslova (buofl) gjelder.

Forbrukerne opplyser i klagen at de i september 2014 kjøpte hver sin bolig i et boligprosjekt som består av totalt seks rekkehus (44, 46, 48, 50, 52 og 54) hvor alle boligene har samme planløsning.

Klagen gjelder tvist om entreprenørens rett til omprosjektering (endre planløsningen i 1. etg.) for å tilfredsstille det han tolket som krav om tilgjengelighet i TEK10 § 12-9 og omfatter fem av boligene (44, 46, 48, 52 og 54). Forbrukeren i bolig nr. 50 klager ikke fordi han fikk gjennomslag for sin tolkning bestemmelsene i TEK10 og beholdt derfor den opprinnelige planløsningen i 1. etg.

I februar 2015 ble det avholdt et byggemøte hvor entreprenøren opplyste forbrukerne om at det var nødvendig med (det forbrukerne opplevde som vesentlige) endringer av planløsningen i 1. etg. for å oppfylle krav i TEK10 om tilgjengelighet og livsløpsstandard med snusirkel på badet.

Dette medførte at badet ble ca. 0,8 m² større, boden ble tilsvarende mindre, men fikk nå adkomst gjennom badet. Tidligere hadde boden ankomst fra gangen. Situasjonene før (fig. 1) og etter (fig. 2) omprosjekteringen er angitt ovenfor under «Sakens faktiske sider».

Forbrukerne ga i møte klart uttrykk for at de ikke ønsket denne endringen, men følte seg presset og stolte på entreprenøren som den profesjonelle part. De godkjente derfor endringene i februarmøtet.

Alle boligene ble overtatt i juni 2016, men det er ikke fremlagt protokoller fra noen av overtagelsesforretningene.

Etter overtagelsen av boligene får forbrukerne som nå klager kjennskap til at forbrukeren i bolig nr. 50 allikevel ikke aksepterte entreprenørens avgjørelse (tolkning av TEK10) om å

endre planløsningen i 1. etg., og har fått levert sin bolig med planløsning i henhold til de opprinnelige kontraktstegningene. Via sin byggetekniske rådgiver fikk denne forbrukeren den 30. mars 2015 bekreftet av Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) at den opprinnelige planløsningen tilfredsstiller kravene i TEK10.

Entreprenøren innrømmet senere ovenfor forbrukeren i nr. 50 at han hadde tolket kravene i TEK10 annerledes og at endring av planløsningen ikke var nødvendig.

Forbrukerne (44, 46, 48, 52 og 54) reklamerer deretter den 23. september 2016 og krever at deres boliger bygges om i henhold til den originale planløsning, tilsvarende løsningen som ble levert i bolig nr. 50. De krever også at alle utgifter knyttet til ombyggingen dekkes av entreprenøren.

Entreprenøren avviser reklamasjonen da han mener at dette dreier seg om tolkning av bestemmelsene i TEK10 og understreker at han ovenfor forbrukeren i bolig nr. 50 påpekte at han selv må stå ansvarlig for sin vurdering/tolkning av TEK10 og at han frarådet endringen som utelukkende skjedde på forbrukerens ansvar.

Uansett mener entreprenøren at selv om forbrukeren i bolig nr. 50 fikk det som han ville til tross for hans klare fraråding, så medførte ikke dette noen plikt for entreprenøren til å ta opp spørsmålet med de andre forbrukerne om de også ville ha den opprinnelige planløsningen. Forbrukerne hadde etter entreprenørens oppfatning ved å signere skjemaet «*Godkjenning av produksjonsmaterie*ll», akseptert det han mente var den riktige løsningen, og saken var da ferdig for deres del.

Entreprenøren gjentar at han ikke har gitt forbrukerne uriktige opplysninger og løsningen som er benyttet i bolig nr. 50 er ikke et bevis på det motsatte.

Forbrukerne søker nå juridisk bistand og deres advokat reklamerer den 3. november på forholdet.

Advokaten mener at entreprenøren gjennomførte en unødvendig endring av boligene som var klart i strid med forbrukernes ønske.

Det anføres derfor at det er levert mangelfulle boliger i henhold til buofl § 25 og avtalen mellom partene.

Advokaten fremsetter som en følge av dette krav om retting i medhold av buofl § 32, alternativt krav om prisavslag og eller erstatning etter buofl §§ 33 og 35.

Entreprenøren fastholder at reklamasjonen ikke er berettiget da boligene er levert i henhold til avtalen. Det foreligger derfor ingen mangel i henhold til buofl § 25. Subsidiært anfører entreprenøren at ombyggingen slik forbrukerne ønsker er for kostbar og viser til buofl § 32 første ledd.

Som et forsøk på å få løst saken i minnelighet fremlegger entreprenøren i et møte den 6. desember 2016 en alternativ løsning med en ekstra dør til boden på yttervegg, men forbrukerne avslår denne løsningen.

Partene kommer etter dette ikke til enighet og forbrukerne fremmer sak for Boligtvistnemnda den 15. mai 2017 med krav om at entreprenøren skal bygge om planløsningen i 1. etg. slik at den blir som på de opprinnelige kontraktstegningene og at entreprenøren dekker alle forbrukernes utgifter knyttet til ombyggingen.

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukerne ga i møte med entreprenøren i februar 2015 uttrykk for at endring av planløsningen i 1. etg. ikke var ønskelig, men at de følte seg presset og stolte på entreprenøren som den profesjonelle part og hans tolkning av bestemmelsene i TEK10. De godkjente derfor endringene i dette februarmøte.

Forbrukeren i bolig nr. 50 valgte å ikke stole på entreprenørens tolkning/forklaring om at den originale planløsningen ikke tilfredsstilte kravene i TEK10 om tilgjengelighet og livsløpsstandard med snusirkel på badet.

Denne forbrukerens tolkning ble senere bekreftet av Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) i en e-post den 30. mars 2015.

Forbrukerne som klager påpeker at entreprenøren senere innrømmet at han hadde tolket kravene i TEK10 annerledes og at endring av planløsningen i 1. etg. ikke var nødvendig. Denne informasjonen fikk disse forbrukerne først tilgang til etter overtagelsen av sine boliger i juni 2016 og reklamerer derfor den 23. september 2016 på uønskede og unødvendige endring av planløsningen i 1. etg.

Forbrukerne krever at boligene deres skal bygges om i henhold til den originale planløsning, tilsvarende løsningen som ble levert i bolig nr. 50, og om at alle utgifter knyttet til ombyggingen dekkes av entreprenøren.

Forbrukerne søker etter dette juridisk bistand og deres advokat sender den 3. november et brev til entreprenøren med henvisning til den kunnskap han har fått om tilsvarende situasjon i bolig nr. 50. Etter advokatens oppfatning gjennomførte entreprenøren en unødvendig endring av boligene som var klart i strid med forbrukernes ønske. Entreprenøren har etter advokatens oppfatning, erkjent at han har lagt til grunn en uriktig oppfatning av TEK10. Advokaten aksepterer derfor ikke entreprenørens unnskyldning om at reglene er tolket feil fordi han selv må bære risikoen for egen oppfatning av rettsreglene.

Advokaten fremhever at entreprenøren har levert en mangelfull bolig i henhold til buofl § 25 og avtalen mellom partene, og fremsetter derfor krav om retting i medhold av buofl § 32. Alternativt vil det bli krevd prisavslag og eller erstatning etter buofl §§ 33 og 35.

Avslutningsvis påpeker forbrukerne at det møte som ble avholdt mellom partene den 6. desember 2016 for å diskutere alternative løsninger ikke resulterte i noe annet enn at entreprenøren «*frikjent seg selv*» og fastholdt at reklamasjonen ville bli avvist dersom forbrukerne ikke godtok hans alternative og minnelige løsning med en ekstra dør til boden på yttervegg.

I tilsvaret den 4. september 2017 fastholder forbrukerne kravet om at planløsningen i 1. etg. skal være slik som på de opprinnelige kontraktstegningene.

De påpeker at forbeholdet i kontraktene om at «*Selger/entreprenør tar forbehold om endring av tegninger/situasjonsplan i forbindelse med prosjektering*» ikke er dekkende fordi angjeldende endring ikke ligger innenfor hva entreprenøren kunne endre uten å samrå seg med forbrukerne, og at en endring uten aksept ville være å anse som en mangel, jfr. LB-2015-032976 og henvisningen til NOU1992:2.

Den omstendighet at forbrukeren i bolig nr. 50, etter først å ha akseptert endret planløsning i 1. etg., senere kunne velge å ikke godta endringen, tilsier også at entreprenøren var innforstått med at han ikke kunne påberope dette punkt i avtalen som grunnlag for endring.

Forbrukeren fremholder videre at entreprenøren ikke har overholdt omsutbestemmelsen i buofl § 7 og viser til kommentarene til denne bestemmelsen hvor det bla. fremkommer at:

«....entreprenøren har ei meir omfattande rådgjevingsplikt dersom oppdraget omfattar prosjektering , enn der forbrukaren nyttar konsulentar til prosjekteringa. Brot på lojalitetsplikta kan føre til mangel, jfr. buofl § 25, første ledd».

Det anføres derfor at entreprenøren som den profesjonelle part, skulle gitt forbrukerne riktig og fullstendig informasjon om tolkningen av bestemmelsene i TEK10.

Det entreprenøren ikke vektlegger er at forbrukeren i bolig nr. 50 hadde tilgang til byggetekniskkompetanse og derfor fikk gjennomslag for at endringen som entreprenøren gjorde var unødvendig. Denne diskusjonen involverte ikke entreprenøren de øvrige forbrukerne i. Dersom også de hadde fått informasjon om at endringene de ble pålagt ikke var nødvendige, så hadde de selvfølgelig valgt å beholde original løsning. Denne tvistesaken hadde da aldri funnet sted.

Forbrukerne påpeker også at entreprenøren har gitt uttrykk for at han oppfattet deres ønske om å beholde den opprinnelige planløsningen da han i en e-post den 23. april 2015 skrev *«Jeg har forståelse for at dere vil ha løsningen dere falt for ved kjøp av boligen»*. Til tross for dette informerte han ikke forbrukerne om konklusjonen etter diskusjon med forbrukeren i bolig nr. 50 hvor entreprenøren aksepterte at endringene ikke var nødvendige.

I tilsvaret gjentar forbrukerne, slik de ga uttrykk for i møte i desember 2016, hvorfor entreprenørens foreslåtte løsning med en ekstra bod dør er en dårlig løsning. Det å ha tre ytterdører fordelt på en 4,25 meter yttervegg er veldig lite praktisk eller estetisk gunstig. Forbrukerne anfører at når den ene døren er åpen, så blokkerer den for den andre. Hoveddøren vil kollidere i den ekstra ytterdøren når den åpnes.

Det blir veldig kronglete å bevege seg smidig mellom de to rommene ved å gå utendørs og inn igjen, da en må først ut hovedinngangsdøra, så lukke den for å få tilgang til ekstra ytterdøra.

Siden toalettet i 1. etg. er et gjestetoalett og eneste toalett i hovedetasjen, så er det flittig i bruk. Det gir dårlig forutsigbarhet på om dørene er låst. I tillegg vil døren fra bad-bod være den døren som mest sannsynlig den personen som er ferdig på do ikke bruker. Sjansen er derfor større for at denne døren forblir låst. Hvis badet er låst kan man ikke gå tørrskodd inn i huset.

Løsningen føre også til dårlig utnyttelse av boden som nå får to dører.

Forbrukerne fremhever at dette er endringer som langt overskrider det de ble forespeilet.

Entreprenøren påpeker at han i forbindelse med detaljprosjekteringen, etter at avtalene med forbrukerne var inngått, måtte gjøre endringer av planløsningen i 1. etg. i boligene for å tilfredsstille krav i TEK10 om tilgjengelighet og livsløpsstandard med snusirkel på badet i 1. etg.

I et byggemøte i februar 2015 ble dette presentert for forbrukerne som alle signerte på skjemaet *«Godkjenning av produksjonsmaterieell»* og godkjente endringene av planløsningen i 1. etg.

Da forbrukerne den 23. september 2016 reklamerer, avviser entreprenøren reklamasjonen i et brev den 7. oktober 2016.

Han skriver at han ikke har villet føre forbrukerne bak lyset og har forståelse for at den løsningen som opprinnelig var prosjektert, med inngang til bod direkte fra gang, kan

foretrekkes av mange fremfor å måtte komme til boden via badet. Imidlertid ble entreprenøren underveis i prosjektet gjort oppmerksomme på at denne løsningen ikke oppfylte krav i TEK10 om tilgjengelighet for rullestolbrukere.

Derfor anså han det i begynnelsen av 2015 nødvendig å omprosjektare planløsningen i 1. etg. Dette ble akseptert av samtlige forbrukere, unntatt forbrukeren i bolig nr. 50 som senere motsatte seg entreprenørens tolkning av TEK10.

Entreprenøren påpeker at forbrukernes grunnleggende forutsetning i reklamasjonen om at hans forståelse av TEK10 ikke var riktig da han tok initiativ til å endre dørløsningen, ikke stemmer.

Entreprenøren er fortsatt av den klare oppfatning at hans vurdering av TEK10 § 12-9, var og er riktig og at endringene måtte gjøres for å oppfylle kravene. Badene måtte gjøres litt større for å oppfylle denne bestemmelsen. Skulle man øke størrelsen på badet, uten å flytte på adkomsten til boden, ville dette medføre at døren til boden ble for smal for rullestolbruk. Derfor innestår entreprenøren for at den løsningen han valgte er riktig.

Når det gjelder forbrukeren i bolig nr. 50, ville ikke han akseptere entreprenørens forståelse av TEK10. Han engasjerte egen rådgiver som argumenterte mot entreprenørens, uten at det fikk entreprenøren til å endre oppfatning. Entreprenøren understreket at han stod på sin tolkning av TEK10 og derfor frarådet endringen som han krevde og at endringen utelukkende skjedde på forbrukerens ansvar.

Uansett så påpeker entreprenøren at dette ikke medførte noen plikt for ham til å ta opp spørsmålet med de øvrige forbrukerne om de ønsket samme frarådede løsning som i bolig nr. 50. Forbrukerne hadde allerede akseptert den etter entreprenørens oppfatning, riktige løsningen. Han anså derfor saken som ferdig for sin del.

Entreprenøren fastholder at han ikke har gitt forbrukerne uriktige opplysninger, og løsningen som er benyttet i bolig nr. 50 er ikke et bevis på det motsatte.

På denne bakgrunn avviser entreprenøren forbrukernes reklamasjon.

Entreprenøren fremhever at han i et møte mellom partene og deres advokater den 6. desember 2016 legger frem forslag om alternative løsninger.

Av notatet fra møte fremkommer det at entreprenøren kommer forbrukerne noe i møte og foreslår at de skal akseptere planløsningen slik den nå er, men med en ekstra bod dør på yttervegg.

Dette aksepterer ikke forbrukerne, men foreslår å utvide gangens areal slik at det blir plass til to dører inn fra gangen. En dør til boden og en dør til badet.

Entreprenøren fastholder at den foreslåtte løsningen (ekstra dør til boden på yttervegg) er den eneste han vil tilby ellers avviser han reklamasjonen.

I tilsvaret den 6. juli 2017 gjentar entreprenørens advokat at det ikke er grunnlag for forbrukernes reklamasjon, men at entreprenøren som et forsøk på å få saken ut av verden på minnelig vis, fortsatt vedstår seg det tilbudet som han fremsatte i møte den 6. desember 2016. Entreprenørens advokat viser til kjøpekontraktene hvor det er inntatt følgende forbehold i pkt. 17 «Særlige bestemmelser», under pkt. 24:

«Selger/entreprenør tar forbehold om endring av tegninger/ situasjonsplan i forbindelse med prosjektering.»

I forbindelse med detaljprosjekteringen konkluderte entreprenøren med at den aktuelle dørløsningen måtte endres. Kort fortalt var entreprenøren - etter innspill fra sin egen arkitekt - av den klare overbevisning at den løsningen som nå er valgt når det gjelder adkomst til bod, ville være den riktige løsningen for å kunne ivareta kravene i TEK10 til snusirkler for rullestol, slik disse kravene ble tolket av entreprenøren og arkitekten.

Alle forbrukerne ble informert om dette og samtlige aksepterte at man endret løsning og signerte også skjema for godkjenning av produksjonsmateriell. Det antas å være ubestridt fra forbrukernes side at de målsatte arbeidstegningene som det vises til, med revisjonsdato 21. januar 2015, viser den dørløsningen som faktisk er blitt levert og som det nå reklameres over.

Advokaten påpeker at det fremkommer av det signerte skjemaet, er det «*Kun tegninger stemplet godkjent er gjeldende*». Videre heter det:

«*ALLE TIDLIGERE DOKUMENTER, SKRIFTLIGE OG MUNTlige AVTALER MELLOM PARTENE UTGÅR. KRAV VEDRØRENDE TIDLIGERE AVTALER MED ARKITEKT OG SELGER KAN IKKE FREMMES*»

Dermed mener han at alle forbrukerne har akseptert som kontraktsmessig den løsningen som faktisk ble bygget.

Videre påpeker advokaten at entreprenøren valgte å gi etter for kravet om å opprettholde den opprinnelige planløsningen i bolig nr. 50 selv om han ikke mente dette var den riktige eller beste løsningen. I e-posten til forbrukeren i bolig nr. 50 den 14. april 2015 skriver entreprenøren at dette dreier seg om tolkning av lov- og regelverk og at det faktisk kan oppfattes/forstås ulikt. Denne saken er et klart eksempel på ulik tolkning.

Ut fra kontrakten står entreprenøren fast på at han kan endre på tegninger i forbindelse med prosjekteringen. Angjeldende endring ble gjort i detaljprosjekteringen fordi han/arkitekten mente løsningen på kontraktstegningen var i strid med regelverket. Selv om det i etterkant er blitt bekreftet at løsningen kan tolkes annerledes, så er det et faktum at gjeldende arbeidstegninger er godkjent av entreprenøren og ansvarlig søker, deretter videre sendt alle våre leverandører iht våre faste rutiner[...]»

Entreprenørens advokat påpeker at det ikke fremkommer av klagen hvilken konkret mangelsregel forbrukerne påberoper seg.

Etter buofl § 25 første ledd foreligger det en mangel «*dersom resultatet ikke er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13* »

I dette tilfellet er boligene levert i henhold til avtalene. Entreprenøren kan heller ikke se at den aktuelle dørløsningen er i strid med bestemmelsene i §§ 7, 9 eller 13, og heller ikke i strid med offentligrettslige krav, jfr. § 25 annet ledd. Han anfører derfor at en mangel etter buofl § 25 dermed ikke foreligger.

Reglene om opplysningsmangler etter buofl §§ 26 og 27 synes heller ikke treffende. Disse reglene gjelder manglende eller uriktige opplysninger på kontraktstidspunktet.

Advokaten kan heller ikke se på hvilket grunnlag entreprenøren skulle hatt en plikt til å gå tilbake til forbrukerne som klager etter at han hadde «*gitt seg*» overfor forbrukeren i bolig nr. 50 og deretter spørre dem om de ville ha samme løsning. Forbrukerne hadde allerede akseptert entreprenørens løsning som han sto inne for og mente var den beste. I forhold til