

Protokoll i sak 1063/2018

for

Boligtvistnemnda

Dato: 9. mai 2019

Saken gjelder:

Uenighet om sluttoppgjør og motkrav fra forbrukeren på grunn av diverse mangler.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 11. april 2016 «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt» - NS 3425. Avtalen gjelder oppføring av en enebolig type «Spesial» og en garasje. Vedlegg B til avtalen er en Leveransebeskrivelse datert den 22. mars 2016.

Vederlaget er i avtalens pkt. 6.1 avtalt til kr 7 429 500 i henhold til revidert pristilbud og skal i henhold til avtalens pkt. 6.3 indeksreguleres i henhold til SSB's byggekostnadsindeks for eneboliger i tre i alt, fra den 15. i den måneden entreprenøren kan starte betongarbeidene. Indekstallet som kontrakten er basert på er 174,1 og gjelder for februar 2016.

Etter at kontrakten er undertegnet inngår partene følgende endringskontrakter (EK):

EK	Dato	Beskrivelse	Sum	Tilleggstid dager
01	18.10.2016	Endring av betongleveranse pga. blåleire	+ 159 687	7
02	27.03.2017	Div. endringer vinduer, dører og garderobe	-1 750	0
03	20.04.2017	Endringer ventilasjon (ikke signert)	+ 45 000	2
03	25.04.2017	Fradrag kjøkken og parkett	- 479 854	0
04	26.06.2017	Div. endringer fliser, trapp og dører	+17 746	3
05	19.07.2017	Fradrag ovn (ikke signert, men akseptert)	-16 244	0
06	20.09.2017	Endring av ventilasjon	+50 688	0
07	01.11.2017	Div. endringer bygningsmessige arbeider	+65 985	2
08	02.01.2018	Tillegg flisarbeider	+62 603	0
09	02.01.2018	Tillegg glassrekkverk	+30 000	0
SUM			-111 139	12

I avtales pkt. 9.1 står det at entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtagelse er totalt 330 kalenderdager etter at IG er gitt, forbrukeren har stilt sikkerhet og gitt melding om dette til entreprenøren. Arbeidene opplyses å ha startet den 1. november 2016.

Entreprenøren har varslet om følgende fristforlengelser:

Varsel	Fremsatt	Beskrivelse	Dager
01	12.07.2017	Forsinkelse av grave- og betongarbeider fra 24.07.2017 til arbeidene er ferdige	?
02	26.09.2017	Endringer av ventilasjonsarbeider fra 27.09.2017 til 01.11.2017 pga. forbrukerens manglende signering av EK06	35
03	10.10.2017	Forsinket start betongarbeider pga. gravearbeidene	21
04	15.12.2017	Forsinket start betongarbeider pga. gravearbeidene	46
SUM			67

02	Div. endringer vinduer, dører og garderobe	-1 750	- 1 750	- 1 750	Godkjent av E og F
03	Endringer ventilasjon (ikke signert)	+ 45 000	+ 45 000	0	Utgår
03	Fradrag kjøkken og parkett	- 479 854	- 479 854	- 479 854	Godkjent av E. Ikke signert av F
04	Div. endringer fliser, trapp og dører	+ 17 746	+ 17 746	+ 17 746	Godkjent av E. Ikke signert av F
05	Fradrag ovn (ikke signert, men akseptert)	- 16 244	- 16 244	- 16 244	Godkjent av E. Ikke signert av F
06	Endring av ventilasjon	+ 50 688	+ 50 688	+ 50 688	Godkjent av F «under press»
07	Div. endringer bygningsmessige arbeider	+ 65 985	+ 13 485	+ 13 485	F godkjenner kun duk på vegger og tak. EK er ikke signert av F
08	Tillegg flisarbeider	+ 62 603	0	0	Ikke godkjent av F. Mangelfull dokumentasjon
09	Tillegg glassrekkverk	+ 30 000	+ 30 000	+ 30 000	Godkjent av F
	Sum	- 111 139	- 385 929	- 226 243	

Nemnda finner det ikke i tilstrekkelig grad dokumentert at forbrukeren skal ha et fradrag på kr 7 500 for seriekoblede brannvarslere.

Nemnda kommer til at entreprenøren har krav på lønns- og prisstigning på kr 186 586. Jf. kontraktens pkt. 5.3.0

2.4 Garasje

2.4.1 Partenes anførsler

Entreprenøren har bygget garasjen i henhold til kontrakten med bilag og avviser forbrukerens anførsel om at det er avvik mellom det som er avtalt og det som er bygget. Av tilbudet datert den 22. mars 2016 som er vedlegg til kontrakten, fremkommer det bare at «*Garasje levert som tegning, klar til skifer o.l.*» er inkludert med kr 500 000. Både garasje og bolig er plassert på cotehøyder som angitt i rammetillatelsen. Forbrukeren ønsket en trinnfri adkomst mellom terrasse og mellomgang (prosjektert med 18 cm «trinn») og entreprenøren skisserte en løsning hvor man fjernet elementene, reduserte høyden i garasje, installerte spesialport og benyttet seg av nytt lavtbyggende dekke. Dette ble ikke akseptert av forbrukeren på grunn av for høye kostnader og arbeidet ble derfor videreført som prosjektert/i henhold til kontrakten.

I mellomgangen som er prosjektert som kaldt areal, ønsket forbrukeren en fremtidig mulighet for varme opp dette arealet. Entreprenøren utførte derfor vederlagsfritt fjerning (pigget ned) av eksisterende elementer, støpte ny konstruksjon med fallisolasjon og en ny påstøp (klargjort for flis). Forbrukeren har også bedt om gjentatte endringer av ventilasjonsføringer i dette arealet etter at føringene var avtalt og hull for gjennomføring var kjerneboret. Disse endringene medførte at entreprenøren krevde fristforlengelse. Etter entreprenørens oppfatninger er det kun ett dokumenterbart avvik på garasjen i forhold til kontrakten ved at garasjeporten er plassert 6 cm lengre inn i åpningen på grunn av bæring over porten. Dette har medført en reduksjon av garasjearealet på 0,35 m².

I tilsvaret den 17. september 2018 bestrider entreprenørens advokat forbrukerens fremstilling av faktum i saken og at rettsanvendelsen som legges til grunn er feil

I et siste tilsvaret den 29. oktober 2018 gjentar entreprenørens advokat sine anførsler. I det ligger at entreprenøren verken erkjenner eller aksepterer det faktum, den rettsanvendelse eller

de motkrav som forbrukeren har påberopt seg. Forbrukerens krav avvises og kravet om at forbrukeren skal innbetale resterende sluttoppgjør slik som spesifisert i klagen for nemnda, fastholdes.

Forbrukeren på sin side påpeker/reklamerer i et notat som han leverer til entreprenøren i forbindelse med overtagelsen den 3. januar 2018 at det er følgende mangler ved garasjen som vil føre til ekstra kostnader på kr 306 000:

1. Enhetlig dekke
2. Avvik fra tegninger
3. Isolasjon i vegger er 5 cm skulle vært 10 cm
4. Mangler gips på innvendige vegger
5. Høyde
6. Betongdrager over port mangler og førte til at porten måtte trekkes inn i garasjen
7. Fall på tak
8. Ekstra sluk

Videre er det feil og mangler i korridoren mellom garasje og hus fordi taket her ble senket. Dette medførte at underkant ventilasjonsrør er montert på samme høyde som overkant dør og det er ikke mulig å få plass til himling (isolasjon). Denne senkningen fører igjen til at passasjen mellom garasjetaket og boligen ikke er trinnfri. Forbrukeren krever kr 75 000 som kompensasjon for denne mangelen slik at totalkravet er på kr 381 000.

I tilsvaret den 20. juni 2018 fastholder forbrukeren kravet om at entreprenøren skal dekke kr $(306\,000 + 75\,000) = \text{kr } 381\,000$ på grunn av feil og mangler ved garasjen og korridoren mellom garasjen og huset. Entreprenørens fremstilling av saken anføres å være uriktig og udokumentert.

Når det gjelder garasjedekket/terrassen, fremhever forbrukeren at han allerede på en befaring den 18. mai 2017 påpekte at det var samme cotehøyde på gulvet i 1. etg. i boligen og på ok. garasjedekke. Etter avtalen skal garasjedekke senere isoleres med 10 cm isolasjon og påføres en påstøp med et jevnt fall fra huset til en slukrenne på midten av terrassedekket. Med isolasjon og påstøp på til sammen ca. 20 cm, ville garasjedekket blitt for høyt og kommet så høyt at utgangsdøren fra kjøkkenet ikke kunne åpnes. Entreprenøren mente først at det var forbrukerens ønske om å legge garasjen høyere i terrenget som var årsaken til disse problemene og tilbød seg den 16. august 2017 å gjøre nødvendige endringer for kr 306 000 ved å legge et ferdig isolert dekke på garasjen/terrassen og å senke takhøyden i garasjen noe. Forbrukeren aksepterte ikke dette tilleggskravet fordi rammesøknadstegningene viser at ferdig høyde for terrassegulvet og gulvet i 1. etg. er den samme på C+ 17. Videre kommunikasjon mellom partene førte til at entreprenøren ville utføre endringene «*hvis det ikke ble for dyrt*». Det kan virke som om det ble for dyrt, for den 16. august 2018 fremmer entreprenøren tilleggskravet på kr 306 000 på nytt. Forbrukeren avviser nok en gang tilleggskravet med samme begrunnelse som tidligere. Senere utfører allikevel entreprenøren utskifting av garasjedekke, men med høydeforskjell mellom 1. etg. og ferdig garasjedekke og slik at fall på dekke må anrettes i flere forskjellige retninger, noe som gjør det vanskeligere og dyrere å få til en jevn og fint flislagt flate. For øvrig er heller ikke det nye garasjedekke levert med 10 cm isolasjon i henhold til leveransebeskrivelsen. Over ståldrageren midt i garasjen er det kun ca. 3 cm isolasjon og ved sluket er det mindre enn 10 cm isolasjon fordi entreprenør gikk bort fra anbefalt løsning fra Icopal som utførte isoleringsjobben. Forbrukeren anfører at det ikke er tilstrekkelig med gjennomsnittlig 10 cm isolasjon slik entreprenøren hevder, men at minste isolasjonstykkelse i henhold til leverandørens anbefaling, skal være 10 cm.

Garasjeporten er også montert lenger inn i garasje enn rammesøknadstegningene viser fordi det mangler en betongdrager over garasjeportåpningen. Dette ble oppdaget da dekkeelementene skulle heise på plass og entreprenøren bestemte seg da uten å informere forbrukeren eller innhente hans samtykke, for å legge opp en ståldrager innenfor portåpning. Dette medførte at porten ikke kunne settes helt ut i vegglivet. Etter entreprenørens oppfatning ble porten montert 6 cm lenger inn, men forbrukeren anfører at porten er passert 14 cm lengre inn i garasjen. Dette påpekte han ved overtagelsen uten at det i protokollen fremkommer hvor mange cm det er snakk om. Forbrukeren påpeker videre at garasjeveggene skulle vært høyere slik at de dannet en 30 cm brystning langs terrassedekkets. Dette har entreprenøren løst ved å skjøte opp veggene i ettertid slik at det nå er en synlig støpeskjøt som ikke er like estetisk fint som det kunne ha vært samt at det er blitt stygge merker i betongveggen der forskalingen er festet. Disse merkene har entreprenøren forsøkt å utbedre uten et godt resultat og de er fortsatt godt synlig.

Når det gjelder korridoren mellom garasjen og boligen fremhever forbrukeren at entreprenøren mente at ventilasjonsrørene kom for nært bakkenivå og måtte flyttes opp under taket i korridoren. Dette ville gå ut over takhøyden i korridor og forbrukeren ønsket ikke denne løsningen. Entreprenøren foreslo en alternativ løsning og skulle komme tilbake på dette. Da forbrukeren kom på byggeplass på et senere tidspunkt, oppdaget han at ventilasjonskanalene allikevel var lagt oppunder taket slik han ikke ønsket. Det medfører altså ikke riktighet at forbrukeren har valgt denne løsningen, slik som entreprenøren anfører.

I siste tilsvar den 8. oktober 2018 fastholder forbrukeren sitt krav om at entreprenøren skal dekke kr (306 000 + 75 000) = kr 381 000 på grunn av feil og mangler ved garasjen og korridoren mellom garasjen og huset. Entreprenørens fremstilling av saken anføres å være uriktig og udokumentert. Han gjentar at det faktum som han har fremlagt i saken må legges til grunn for behandlingen i nemnda. Dersom entreprenøren er uenig i dette, må han spesifisere og underbygge sitt syn. Så langt er ikke dette gjort.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever at entreprenøren betaler kr 381 000 på grunn av feil og mangler ved garasjen og korridoren mellom garasjen og huset. Entreprenøren har avvist kravet. Hvorvidt det foreligger en mangel ved garasjen og korridoren, må avgjøres etter buofl § 25 første ledd som fastslår at:

«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».

Det må først og fremst foretas en tolkning av kontrakten med bilag. Andre forhold kan også komme inn, så som utsagn fra entreprenøren i forbindelse med kontraktsinngåelsen og hva man kunne observere ved en befaring på tomten. Det overordnede skjønnsstemaet er hva forbrukeren hadde en berettiget forventning om å få på bakgrunn av de nevnte momentene.

Nemnda viser Leveransebeskrivelsen som er vedlegg B til kontrakten. Her står det på under overskriften «Garasje»:

- «Vegger leveres i samme utførelse som på huset (sprøytebetong o.l.) med 10 cm isolasjon.
- Gulv leveres med ubehandlet betong med 10 cm isolasjon.
- Tak leveres med Lecaplank o.l. med 10 cm isolasjon med påstøp klart til skifer o.l.
- Leveres ikke varmekabler, dette må evt. prises.

- Leveres 2 stk. Michigan ytterdører (samme som hus).
- Leveres 1 stk. vindu 100x60
- Leveres 1 stk. dobbel isolert stålport fra Grandal med motor og to sendere til denne»

Videre fremkommer det på Romskjema for Kjeller som også er vedlegg til kontrakten, under overskriften «Vegg» at disse skal leveres som «*sparklet og malt gips*».

Nemnda viser også til tilbudet datert den 22. mars 2016 som er vedlegg til kontrakten. Her står det at «*garasje levert som tegning*». Etter nemndas oppfatning må dette være tegningene datert den 2. desember 2015 som det ligger til grunn for pristilbudet.

Disse tegningene som senere er benevnt som kontraktstegningene, gir ikke noen opplysninger om cotehøyden på garasjegulvet, innvendig takhøyde i garasjen, plassering av ventilasjonskanaler, om det skal være en betongdrager over garasjeporten, om det skal være monolittisk støpt brystning, anretning av fall og antall sluk på garasjetaket. Det eneste som kan leses av tegningene er at snitt AA har en angivelse som kan tolkes som om ferdig overflate på terrassegulvet/garasjetaket ligger på samme cotehøyde som OK gulv i 1. etg. Dvs. at det skal være trinnfri adkomst fra 1. etg. ut på terrassen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for at det avtalt noen annen utførelse av garasjen og korridoren enn det som fremkommer av kontrakten med bilag selv om forbrukeren viser til rammesøknadstegningene og forbrukeren kan derfor ikke bli hørt med at han hadde en berettiget forventning om å få noe mer. Nemnda kommer derfor til at entreprenøren har levert garasjen og korridoren mellom garasjen og boligen slik som vist på kontraktstegningene og slik som beskrevet i leveransebeskrivelsen. De åtte manglene som forbrukeren reklamerer over ved overtagelsen den 3. januar 2018 og som entreprenøren senere avviser, er etter nemndas syn ikke en del av kontrakten med bilag og utgjør derfor ingen mangel.

Konklusjon: Forbrukerne får ikke medhold

2.5 Opparbeidelse av hage og gårdsplass

2.5.1 Partenes anførsler.

Entreprenøren skal i henhold til tilbud datert den 22. mars 2016 som er bilag til kontrakten, levere 10 cm matjord som vil bli tilsådd med gressfrø på de deler av tomten som blir berørt av grave- og byggearbeider. På parkeringsplassen foran garasjen og på naturlig vei inn på tomten skal det leveres pukk/singel. Det vil ikke bli levert noen form for beplantning, steinsetting eller lignende. Entreprenøren avviser forbrukerens krav om at hage og gårdsplass skal opparbeides utover det som er beskrevet i tilbudet.

I tilsvaret den 17. september 2018 og den 29. oktober 2018 fastholder entreprenøren sine anførsler og avviser kravet fra forbrukeren. Entreprenørens advokat bestrider forbrukerens fremstilling av faktum i saken og at rettsanvendelsen som legges til grunn er feil. I det ligger at entreprenøren verken erkjenner eller aksepterer det faktum, den rettsanvendelse eller de motkrav som forbrukeren har påberopt seg. Kravet om at forbrukeren skal innbetale resterende sluttoppgjør slik som spesifisert i klagen for nemnda, fastholdes.

Forbrukeren på sin side påpeker/reklamerer i et notat som han leverer til entreprenøren i forbindelse med overtagelsen den 3. januar 2018 at det er mangler ved utomhusarbeidene. Han viser til en e-post fra entreprenøren den 23. mars 2017 hvor det bekreftes at alt arbeid med hage og gårdsplass skal være inkludert i leveransen. Entreprenøren har senere bekreftet at han vil betalt kr 73 350 eks. mva. for utlegging av 10 cm. matjord og utlegging av singel/pukk i henhold til leveransebeskrivelsen. Dette beløpet har forbrukeren betalt til sin graveentreprenør for å få utført disse arbeidene. I tillegg krever forbrukeren kr 200 000 for

arbeider som har vært nødvendig for å slutføre det han har en forståelse av er «*opparbeidelse*» av tomta.

I tilsvaret den 20. juni 2018 fastholder forbrukeren sitt krav at entreprenøren skal dekke kr (73 350 + 200 000) = kr 273 350 eks. mva. Han anfører at en naturlig forståelse av «*opparbeidelse*» av tomta må omfatte planering og grunnarbeid slik som partene var muntlig enige om før kontrakten ble undertegnet. Dette har han varslet entreprenøren om ved to anledninger den 22. august 2018.

I en senere e-post gjentar forbrukeren at det entreprenøren som skal stå for opparbeidelse av hage og gårdsplass.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever at entreprenøren betaler kr 273 350 for utgifter han har hatt til opparbeidelse av tomta da disse arbeidene inngår i kontrakten med bilag. Entreprenøren har akseptert å betale kr 73 350 da dette beløpet er knyttet til kontraktsarbeidene, men han har avvist å betale kr 200 000.

Hvorvidt det foreligger en mangel ved utomhusarbeidene, må avgjøres etter buo fl § 25 første ledd som fastslår at:

«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».

Det må først og fremst foretas en tolkning av kontrakten med bilag. Andre forhold kan også komme inn, så som utsagn fra entreprenøren i forbindelse med kontraktsinngåelsen og hva man kunne observere ved en befaring på tomten. Det overordnede skjønnsstemaet er hva forbrukeren hadde en berettiget forventning om å få på bakgrunn av de nevnte momentene. Nemda viser Leveransebeskrivelsen som er vedlegg B til kontrakten. Her står det på under overskriften «*Utvendige arbeider*»:

«Leveres med 10 cm matjord på tomten som er berørt av graving og byggearbeider under oppføring av prosjektet. Det vil såes med gressfrø. Leveres pukk/singel på parkeringsplass foran garasje og naturlig vei inn på egen tomt. Det leveres ikke noen form for beplantning, steinsetting eller andre ting på uteområder»

Videre fremkommer det på Leveransebeskrivelsens siste side at:

«Alle grave- og grunnarbeider samt utvendig markisolering ikke inngår i leveransen».

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som i tilstrekkelig grad sannsynliggjør at det avtalt noen annen opparbeiding av utomhusarealene enn det som fremkommer av kontrakten med bilag og forbrukeren kan derfor ikke bli hørt med at han hadde en berettiget forventning om å få noe mer. Nemnda kommer derfor til at entreprenøren skal levere og legge ut matjord og tilså denne med gressfrø samt levere og legge ut pukk/singel slik som beskrevet i Leveransebeskrivelsen. Alle øvrige grave- og grunnarbeider er forbrukerens ansvar som beskrevet ovenfor.

Konklusjon: Forbrukerne får ikke medhold, men entreprenøren skal godtgjøre forbrukeren med kr 73 350 for kostnader han har hatt.

2.6 Høyde innvendig

2.6.1 Partenes anførsler

Entreprenøren påpeker i klagen for nemnda at prosjektert takhøyde i 1.etg skal være 240cm, men at kontrollmåling på stedet viser at den faktiske takhøyden er 238,6 cm fra ferdig himling til dekke klart for parkett. Dette har entreprenøren innmeldt som et avvik på 1,4 cm i forbindelse med søknad om ferdigattest. Søknaden om dispensasjon er ikke fremlagt for nemnda, men ferdigattesten ble gitt den 2. mars 2018. Entreprenøren erkjenner at manglende innvendig takhøyde utgjør en mangel, men aksepterer ikke forbrukerens krav om prisavslag på kr 100 000.

Forbrukeren har akseptert avviket på innvendig takhøyde og krever et prisavslag på kr 100 000 for denne mangelen forutsatt at takhøyden ellers er innenfor regelverket.

2.6.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til TEK10 §12-7, hvor det som preakseptert ytelse til veiledningen i første ledd for «Rom i bolig» står:

«Romhøyde må være minimum 2,40 m. Deler av arealet kan likevel ha romhøyde på minimum 2,20 m, eksempelvis utenfor møbleringssone i stue».

Etter buofl § 25 annet ledd som sier at «Mangel ligg og føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov», foreligger det da en mangel og forbrukeren kan kreve retting dersom «ikkje rettinga vil føre til kostnader eller ulemper som ikkje står i rimeleg høve til det forbrukaren oppnår» jf. bouf § 32 første ledd.

Etter nemndas skjønn er retting uaktuelt og bestemmelsene i buofl § 33 andre ledd andre punktum om prisavslag som har følgende ordlyd, kommer derfor til anvendelse:

«Blir kostnadene urimeleg høge i høve til det mangelen har å seie for forbrukaren, skal prisavslaget vere lik den verdireduksjonen som mangelen medfører. Prisavslaget skal likevel minst tilsvare det entreprenøren har spart ved ikkje å levere mangelfri yting».

Forbrukerne krever prisavslag på kr 100 000, men nemnda finner at dette er for høyt og setter på et rent skjønnsmessig grunnlag prisavslaget til kr 40 000.

Konklusjon: Forbrukeren får delvis medhold og innrømmes et prisavslag på kr 40 000.

2.7 Boligens plassering i terrenget

2.7.1 Partenes anførsler

Entreprenøren har plassert boligen med kjellergulv på C+ 14,07 som tillagt 2,78 m gir C+ 16,85 på gulvet i 1. etg. Denne høyden anfører han er i henhold til bestemmelsene i kommuneplanens § 20.6 C som bla. angir (kommuneplanen er ikke fremlagt for nemnda):

- gesimshøyde fra gjennomsnittlig terreng til maksimalt 6,5 meter
- mønehøyden fra gjennomsnittlig terreng til maksimalt 8,5 meter
- ved underetasje skal man i skrånende terreng kunne ta opp tomtens opprinnelige terrengfall innenfor husets fotavtrykk
- ny bebyggelse skal tilpasses og videreføre kvalitetene i området med hensyn til bla. landskap og terreng

Entreprenøren har i et notat den 5. desember 2017 redegjort for hvorfor han anser huset for riktig plassert i terrenget og i henhold til kontrakten med bilag med en cotehøyde i første etasje på C+ 16,85 m, til tross for at kontraktstegningen viser at OK gulv i første etasje ligge på C+ 17,78 m.

Han skriver:

«Slik bygget er plassert i terrenget ligger underetasje tilnærmet etter skrående terreng, slik kommuneplanen beskriver. Deler av tomten er allerede kunstig oppfylt for å tilfredsstille krav til møne og gesimshøyde. Skulle dette bygget vært plassert 1,5m høyere i terrenget, ville terrenget få en unaturlig høyde rundt fotavtrykket for å tilfredsstille kravet til gesims og mønehøyde. Terrenget fra boligens sørøstlige hjørne og helt til tomtens sørvestlige hjørne ville også fått unaturlig oppfylling med fyllingsfot mot nabo 39/178.

Selve boligen ville også hatt en unaturlig cotehøyde, sett i forhold til nærliggende boliger og tomter. Det ville blitt veldig synlig overfor kommunen at terrenget er tilpasset boligen, og ikke omvendt, og at det er gjort bevisst for å få en underetasje godkjent for varig opphold, uten å måtte søke dispensasjon for høydebegrensninger satt i plan.

I referatet fra forhåndskonferansen skriver Asker kommune følgende:

«Eksisterende terreng kan endres, men det må dokumenteres at terrengtilpasning er oppfylt. Dere må unngå store inngrep i terreng.» Vi mener vi har dokumentert dette ved utarbeidet situasjonsplan og påfølgende terrengprofiler som viser nettopp denne tilpasningen.

Underetasjen og garasjen gjør at boligen er plassert slik den er, mest mulig korrekt i terrenget slik det faller før opparbeiding av tomt. Da blir resultatet at det blir noe skrående terreng ned mot garasjen, for å imøtekomme kommunens krav til terrengtilpasning.

Vi har vanskelig for å se for oss at kommunen ville godtatt en slik endring i terrenget i hht. til estetikkparagrafen. Da spesielt med tanke på hvor nøye det er beskrevet utforming av tak/arker, takterrasser o.l. i kommuneplanen. Det er som nevnt også lagt trykk på dette i forhåndskonferansen mellom tiltakshaver og kommune.

Vår konklusjon i saken er at bygget er plassert riktig i terrenget, i henhold til kommunens retningslinjer. Vi kan ikke se at å heve terrenget og boligen ville ha gjort boligen bedre tilpasset i forhold til omgivelsene.»

I senere tilsvaer den 17. september 2018 og den 29. oktober 2018 fastholder entreprenøren sine anførsler og avviser kravet fra forbrukeren. Entreprenørens advokat bestrider forbrukerens fremstilling av faktum i saken og at rettsanvendelsen som legges til grunn er feil. I det ligger at entreprenøren verken erkjenner eller aksepterer det faktum, den rettsanvendelse eller de motkrav som forbrukeren har påberopt seg. Kravet om at forbrukeren skal innbetale resterende sluttoppgjør slik som spesifisert i klagen for nemnda, fastholdes.

Forbrukeren påpekte/reklamerte i mangellisten som han leverte til entreprenøren i forbindelse med befaringen den 3. januar 2018 at gulvet i 1. etg. «visstnok ligger på C+ 17,00» mens kontraktstegningene viser C+ 17,78. Dette avviket har medført ekstra kostnader på kr 884 317,39 som han krever at entreprenøren dekker.

I tilsvaret den 20. juni 2018 gjentar forbrukeren sine anførsler og fastholder at entreprenøren skal dekke merkostnadene på kr 884 317,39 som han har hatt på grunn av at huset ligger for lavt i terrenget. Forbrukeren fremhever at entreprenøren har vært kjent med hans ønske om å legge huset høyere i terrenget og at kommunenes saksbehandler på en forhåndskonferanse hvor begge parter var tilstede, uttalte at inntil 1,5 meter kunne fylles opp med egne masser uten å søke dispensasjon. De problematiske grunnforholdene med blåleire var også medvirkende årsak til at forbrukeren ønsket en høyere plassering av huset. Etter at entreprenøren hadde plassert huset påpekte forbrukeren i en e-post den 25. juni 2016 at den høyden som nå var angitt var lavere enn det som var avtalt. Entreprenøren hevet deretter huset 50 cm og forklarte at det ikke var mulig å legge huset høyere enn dette på grunn

av bestemmelsene i gjeldende reguleringsplan. Når kommunen etter dette kom med innvendinger til rammesøknaden på grunn av manglende lysinnslipp og utsyn fra rom i kjelleretasjen kommenterte de at huset burde vært hevet ytterligere for å bedre disse forholdene. Entreprenøren hevet deretter huset 50 cm på nye tegninger men foreslo for forbrukeren i en e-post den 10. oktober 2016 at denne endringen ikke skulle sendes inn da kommunen «*kunne få blod på tann*» og forsinke byggeprosessen. Forbrukeren så seg derfor nødt til å forholde seg til rådene fra entreprenøren og huset ble ikke hevet de siste 50 cm. Forbrukeren påpeker videre at han etter dette kom til å tenke på at kommunens saksbehandler på forhåndskonferansen hadde gitt uttrykk for at tomte kunne fylles opp med inntil 1,5 meter med stedlige masser. Han fant da tilbake til tegningene entreprenøren hadde tegnet etter samtalen med kommunens saksbehandler. Der fremkommer det at entreprenøren/arkitekten bare har forholdt seg til eksisterende terreng og ikke tatt hensyn til den cotehøyden som var vist på kontraktstegningene. Da forbrukeren konfronterte entreprenøren med dette reagerte han med å sende en e-post den 7. desember 2016 med varsel om midlertidig stopp i arbeidet. Forbrukeren svarte samme dag at det ikke er noen grunn til å stoppe arbeidene. Han ikke vil lage noen konflikt og «*huset skal selvfølgelig bygges der det ligger nå, og med den dybden det har*». Forbrukeren skriver at han «*ønsker å få klarhet i hvorfor ting ble som de ble*» og for å «*få en bedre forståelse over hva det forventes at jeg eventuelt skal passe på eller kontrollere*». Forbrukerens ønske om et etterfølgende møte med entreprenøren for å bringe klarhet i saken ble ikke oppfylt før i slutten av juli 2017. Forbrukeren anfører at entreprenøren på dette møte innrømmet at han ikke hadde sagt ifra til arkitekt hvilken høyde huset skulle tegnes inn på. Dokumentasjon i fra dette møte er ikke fremlagt for nemnda.

I siste tilsvare den 8. oktober 2018 fastholder forbrukeren sitt krav om at entreprenøren skal dekke merkostnadene på kr 884 317,39 som han har hatt på grunn av at huset ligger for lavt i terrenget. Han gjentar at det faktum som han har fremlagt i saken må legges til grunn for behandlingen i nemnda. Dersom entreprenøren er uenig i dette, må han spesifisere og underbygge sitt syn. Så langt er ikke dette gjort.

2.7.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever at entreprenøren skal dekke merkostnadene på kr 884 317,39 som han har hatt på grunn av at huset ligger 0,93 meter for lavt i terrenget. Entreprenøren har avvist kravet med henvisning til at huset nå ligger på høyeste mulige cotehøyde for å kunne tilfredsstille bestemmelsene i kommuneplanen § 20.6 C.

1) Hvorvidt det foreligger en mangel, må avgjøres etter buofl § 25 første ledd som fastslår at:

«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».

Det må først og fremst foretas en tolkning av avtalen med bilag. Andre forhold kan også komme inn, så som utsagn fra entreprenøren i forbindelse med avtaleinngåelsen og hva man kunne observere ved en befaring på tomten. Det overordnede skjønnsstemaet er hva forbrukeren hadde en berettiget forventning om å få på bakgrunn av de nevnte momentene.

Nemnda viser til avtalens pkt. 20 hvor vedlegg B bla. er tilbud og leveransebeskrivelse datert den 22. mars 2016. I tilbudet vises det til tegninger datert den 2. desember 2015.

Snittegningen vedlagt tilbudet viser at OK gulv i 1. etg. skal ligge på C+ 17,78. Dette gjør at kjellergulvet ligger på C+ 15,00. Entreprenøren har erkjent at boligen er bygget med OK gulv

i kjeller på C+ 14,07. Dette er 0,93 meter lavere enn det som er vist på tegningene vedlagt tilbudet som er bilag til kontrakten.

Slik boligen var plassert i terrenget på snittegningen som er bilag til kontrakten gav ingen grunn til bekymring, men da denne senkes 0,93 meter slik som beskrevet over griper det inn i forbrukerens berettigede forventning og den nye plasseringen av boligen utgjør en mangel etter buofl § 25 første ledd.

(2) Forbrukeren krever kr 884 317,39 for å dekke merkostnader han har hatt ved at boligen nå ligger lavere i terrenget enn forutsatt. Slikt krav skal fremmes som et erstatningskrav i henhold til buofl § 35.

En forutsetning for å få medhold etter buofl § 35 er at de pådratte kostnadene gir uttrykk for økonomisk tap som skyldes feil kotehøyde (mangelen). Dette innebærer at den uriktige høydeplasseringen gjorde arbeidene nødvendig.

Nemnda kan ikke se at forbrukeren har gitt noen nærmere forklaring angående årsakssammenhengen. Dessuten mangler utgiftspostene noen form for dokumentasjon. Kravet fra forbrukeren må derfor avvises. Det er ikke på noe sted i saksdokumentene gjort rede for eller dokumentert hvordan disse kostnadene har oppstått utover den tabellen som forbrukeren har inntatt på side 129 i saksdokumentene som er vedlegg 1.3 til hans tilsvarende den 20. juni 2018. Dette vil senere bli flettet inn i nemndas begrunnelse

(3) Forbrukeren har også anført som en generell mangel, at boligens verdi er redusert fordi den ligger 0,93 meter for lavt i terrenget. Han har ikke fremlagt opplysninger om hvilke betydning dette har. Da det ikke er aktuelt å heve boligen, skal prisavslaget utmåles etter buofl. § 33 andre ledd andre punktum som fastslår at prisavslaget skal settes til den verdireduksjonen som mangelen medfører. Nemnda kommer på et rent skjønnsmessig grunnlag til at et passende prisavslag kan settes til kr 200 000.

Konklusjon: Forbrukeren får delvis medhold og rett til et prisavslag på kr 200 000.

3. Konklusjon

- Entreprenøren får ikke medhold og skal betale dagmulkt i 42 dager a kr 7 429, totalt kr 312 018.
- Forbrukeren får ikke medhold i at entreprenøren skal tilbakebetale kr 159 687 for EK01.
- Forbrukeren får delvis medhold i sitt krav og entreprenøren skal betale kr 67 573 for diverse leveranser og uttrekk.
- Entreprenøren får delvis medhold og forbrukeren får et fradrag på kr 226 243 for EK 01- EK09.
- Forbrukeren får ikke medhold i sitt krav om fradrag på kr 7 500 for brannvarslere.
- Entreprenøren får medhold i sitt krav om lønns- og prisstigning på kr 186 586.
- Forbrukeren får ikke medhold i sitt krav om at det er mangler ved garasjen og korridoren mellom garasjen og huset.
- Forbrukeren får ikke medhold i at det er mangler ved opparbeidelsen av hage og gårds plass, men entreprenøren skal godtgjøre forbrukeren med kr 73 350 for kostnader han har hatt til singel og matjord.
- Forbrukeren får delvis medhold og innrømmes et prisavslag på kr 40 000 fordi innvendig takhøyde stedvis er < 240 cm.

- Forbrukeren får delvis medhold og innrømmes et prisavslag på kr 200 000 fordi boligen ligger på feil cotehøyde.

4. Sammendrag:

• Kontraktsum	kr 7 429 500
• LPS	kr 186 586
• EK 01-09	kr (226 243)
• Div. tillegg/fradrag	kr (67 573)
• Dagmulkt	kr (312 018)
• Utlegg singel/matjord	kr (91 688)
• Redusert innv. takhøyde	kr (40 000)
• Feil Cotehøyde	kr (200 000)
• SUM	kr 6 678 564

Forbrukeren har betalt kr 6 366 136 slik at ubetalt beløp er kr 312 428 som forbrukeren skal betale 10 dager etter at nemndas avgjørelse er meddelt.

Klagen er fremsatt av entreprenøren på grunn av forbrukerens manglende innbetaling av sluttoppgjøret. Forbrukeren har holdt tilbake kr 1 138 811,23 av kontraktsummen fordi han anfører at det er mangler ved leveransen og han har derfor fremsatt et motkrav på kr 884 317,39.

I klagen m/vedlegg oppgir entreprenøren at han ønsker at nemnda tar stilling til følgende omtvistede forhold:

1. Dagmulkt
2. Tillegg/fradrag i elektro- og VVS leveransen
3. Garasjeleveransen
4. Opparbeidelse av hage og gårdsplass
5. Innvendig takhøyde < 240 cm
6. Boligens plassering i terrenget

Det ble gått overtagelsesbefaring den 3. januar 2018, men i protokollen som er undertegnet av begge parter står det at «*Forbrukeren nekter å overta kontraktsarbeidene*». Begrunnelsen for å nekte overtagelse er «*Overtagelse blir når avtalt mangelliste er utbedret*». Entreprenøren har ingen innsigelser til dette og bekrefter i protokollen at «*mangler skal utbedres fortløpende*». Det avtales også at forbrukeren holder tilbake kr 50 000 som tilsvarer kostnadene ved utbedring.

Etter at overtagelsesbefaringen er avsluttet overleverer forbrukeren en mangelliste over potensielle uoverensstemmelser til entreprenøren. Her fremsetter han følgende krav:

Krav	Beskrivelse	Beløp
01	Dagmulkt	742 950
02	Diverse tillegg og fradrag	368 123
03	Mangler ved garasje (kr 306 000 + kr 75 000)	381 000
04	Opparbeidelse av hage og gårdsplass	200 000
05	Innvendig takhøyde < 240 cm	100 000
06	Boligen er bygget 78 cm for lavt i terrenget	884 317
SUM		2 676 390

Kravet ble ikke nevnt som omtvistet på befaringen og derfor er det ikke inntatt i protokollen. Partene kommer ikke til enighet og entreprenøren avviser kravet da han sender klage til Boligtvistnemnda den 12. februar 2018. Klagen er først mottatt den 22. mai 2018.

Forbrukeren inngir tilsvaer den 20. juni 2018. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaer den 17. september 2018. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir et siste tilsvaer den 8. oktober 2018. Deres anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et siste tilsvaer den 29. oktober 2018. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Det forutsettes at Bustadoppføringslova (buofl) gjelder når partene den 11. april 2016 inngår «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt».

Avtalen gjelder oppføring av en enebolig type «Spesial» og en garasje.

Vederlaget på kr 7 429 500 skal i henhold til avtalens pkt. 6.3 indeksreguleres i henhold til SSB's byggekostnadsindeks for eneboliger i tre i alt, fra den 15. i den måneden entreprenøren kan starte betongarbeidene. Indekstallet som kontrakten er basert på er 174,1 og gjelder for februar 2016.

Etter at kontrakten er undertegnet inngår partene i perioden oktober 2016 til januar 2018 åtte endringskontrakter hvor summen utgjør et fradrag på kr 111 139. Samtidig varsler entreprenøren om at disse endringen medfører 12 dager forlenget byggetid.

Det er avtalt at entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtagelse er totalt 330 kalenderdager etter at IG er gitt, forbrukeren har stilt sikkerhet og gitt melding om dette til entreprenøren. Arbeidene opplyses å ha startet den 1. november 2016.

På grunn av forsinkelser med gravearbeidene som ikke er en del av kontrakten, krever entreprenøren ved fire anledninger i tidsrommet juli til desember 2017, fristforlengelse på totalt 67 dager.

Det ble gått overtagelsesbefaring den 3. januar 2018, men forbrukeren nektet å overta kontraktsarbeidene fordi boligen hadde et betydelig antall mangler. Entreprenøren har ingen innsigelser mot å utsette overtagelsen til manglene er utbedret og det avtales at forbrukeren holder tilbake kr 50 000 som tilsvarende kostnadene ved utbedring. Nemnda vil bemerke at dato for ny befaring og overtagelse ikke ble avtalt. I forbindelse med at partene er i ferd med å avslutte befaringen overleverer forbrukeren til entreprenøren en mangelliste over potensielle uoverensstemmelser. Her fremsetter han følgende krav:

Krav	Beskrivelse	Beløp
01	Dagmulkt	742 950
02	Diverse tillegg og fradrag	368 123
03	Mangler ved garasje (kr 306 000 + kr 75 000)	381 000
04	Opparbeidelse av hage og gårdsplass	200 000
05	Innvendig takhøyde < 240 cm	100 000
06	Boligen er bygget 78 cm for lavt i terrenget	884 317
SUM		2 676 390

Kravet ble ikke nevnt som omtvistet på befaringen og derfor er det ikke inntatt i overtagelsesprotokollen. Partene kommer ikke til enighet og entreprenøren avviser kravet da han fremmer sak for Boligtvistnemnda den 12. februar 2018. Han krever at forbrukeren innbetaler manglende sluttoppgjør på kr 1 138 811,23.

2.2 Dagmulkt

2.2.1 Partenes anførsler

Entreprenøren viser til at det i kontraktens pkt. 9.1 er avtalt at entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtagelse er totalt 330 kalenderdager etter at IG er gitt, forbehold er frafalt, forbrukeren har stilt sikkerhet og gitt melding om dette til entreprenøren. Fristen skal forlenges med henholdsvis 21 dager for fellesferie, 7 dager for juleferie og 7 dager for påskeferie. Entreprenøren viser også til kontraktens pkt. 19.5 hvor det står «Oppstart av våre arbeider skal starte senest 21 dager etter ferdig opparbeidet og avrettet byggegrube». Videre står det under pkt. 19.6 at «Det er avsatt 14 dager til tilbakefylling rundt grunnmur, disse dagene inkluderes ikke i vår byggetid». Arbeidene opplyses å ha startet den 1. november 2016.

Det er forbrukeren som har ansvaret for grunnarbeid og opparbeidelse av byggegrube. På grunn av problemer med blåleire i grunnen ble dette et omfattende og tidkrevende arbeid som førte til at entreprenøren ikke kunne overta byggegruben og starte sine arbeider som forutsatt. Forbrukeren fikk i denne forbindelse hjelp av en rådgivende ingeniør som prosjekterte de løsningene som entreprenøren deretter utførte som et tilleggsarbeid i henhold til endringskontrakt nr. 1 (EK1) Nemnda vil bemerke at EK1 ikke er undertegnet av forbrukeren, men hele beløpet er betalt. I EK1 varsler entreprenøren om en fristforlengelse på 7 dager og arbeidene kan etter entreprenørens beregning, først kan starte den 1. november 2016, jf. pkt. 19.5 i kontrakten. (21 dager etter ferdig opparbeidet og avrettet byggegrube). Tillagt $(21 + 7 + 7) = 35$ dager for sommer-, jul- og påskeferie, anfører entreprenøren at dato for ferdigstillelse bli den 1. november 2017. Det skal også tillegges 67 dager på grunn av forsinkelser med gravearbeidene som ikke er en del av kontrakten slik som entreprenøren har varslet ved fire anledninger i tidsrommet juli til desember 2017. Summen av disse $(35 + 7 + 67) = 109$ dagene fører til at ytterligere 7 dager skal tillegges for juleferien i 2017 slik at ny dato for ferdigstillelse blir den 21. januar 2018.

Når byggearbeidene nærmer seg ferdigstillelse innkaller entreprenøren den 15. desember 2017 forbrukeren til overtagelse av boligen den 3. januar 2018. Denne innkallingen er ikke fremlagt for nemnda.

I tilsvaret den 17. september 2018 bestrider entreprenørens advokat forbrukerens fremstilling av faktum i saken og at rettsanvendelsen som legges til grunn er feil

I et siste tilsvaret den 29. oktober 2018 gjentar entreprenørens advokat sine anførsler. I det ligger at entreprenøren verken erkjenner eller aksepterer det faktum, den rettsanvendelse eller de motkrav som forbrukeren har påberopt seg. Kravet om at forbrukeren skal innbetale resterende sluttoppgjør slik som spesifisert i klagen for nemnda, fastholdes.

Forbrukeren krever dagbøter i 125 dager (1. september 2017 - 3. januar 2018) med 1 ‰ av kontraktsummen på kr 7 429 500 som utgjør 7 429, totalt kr 928 625. Kravet utgjør mer enn 10% av kontraktsummen som er maksimal dagmulkt, og reduseres derfor til kr 742 950. Alternativt skal det fratrekkes $(21 + 7 + 7) = 35$ dager for ferier slik dagmulkten blir 90 dager a kr 7 429 som utgjør kr 668 925. Forbrukeren anfører at han ikke har forsinket fremdriften. Forbrukeren påpeker at selv om det ble gjennomført befaringen den 3. januar 2018 ble ikke boligen overtatt pga. flere feil og mangler. Ferdigattest forelå først den 2. mars 2018.

I tilsvaret den 20. juni 2018 fastholder forbrukeren kravet om dagbøter på kr 742 950. Han påpeker at entreprenøren i en e-post den 28. juni 2017 bekreftet at ferdigstillelsesdatoen vil være den 31. august 2017 og at dagmulkt påløper etter denne datoen. Entreprenøren tar dog forbehold om at dersom det oppstår forsinkelser, vil han måtte varsle om fristforlengelse. Videre anfører forbrukeren at entreprenøren ikke kan beregne fristforlengelse pga. ferier etter at leveringstiden er utløpt og dagmulkt har begynt å påløpe. Han påpeker også at pkt. 19.5 i kontrakten bare er til informasjon siden det ikke kommer uttrykkelig frem at 21 dager skal legges til byggetiden. Det samme gjelder pkt. 19.6 hvor tilbakefylling skjedde samtidig med at innvendige arbeider pågikk og 14 dager skal derfor ikke tillegges byggetiden. Entreprenøren instruerte selv oppstart av gravearbeidene den 7. september 2016 selv om IG ikke forelå før den 7. oktober 2017.

Forbrukeren fremhever at han orienterte entreprenøren om de utfordrende grunnforholdene pga. blåleire allerede før kontrakten ble undertegnet og at entreprenøren derfor var kjent med

dette. I følge kontrakten skulle forbrukeren levere en ferdig avrettet byggegrop hvorefter entreprenøren skulle fortsette kontraktsarbeidene. Da forbrukeren får presentert og betaler EK1 som gjelder ekstra kostnader med magerbetong pga. blåleire i grunnen og varsel om 7 dager forlenget byggetid, forstår han ikke før senere at dette skulle vært inkludert i kontrakten med entreprenøren. Han krever derfor beløpet på kr 159 687 tilbakebetalt og godkjenner ikke kravet om ekstra byggetid. Graveentreprenøren varsler entreprenøren og forbrukeren den 21. oktober 2016 om at byggegropen er klar for utlegging av magerbetong.

Forbrukeren fremhever at han ikke har godkjent noen av entreprenørens krav om fristforlengelse. Delvis fordi kravene ikke er mottatt før i forbindelse med at entreprenøren fremmet klagen for nemnda og delvis fordi kravene ikke er riktige. Dette har forbrukeren redegjort detaljert for i tilsvaret med dokumentasjon av e-postkorrespondanse mellom partene.

I siste tilsvaret den 8. oktober 2018 fastholder forbrukeren sitt krav om dagbøter på kr 742 950. Han gjentar at det faktum som han har fremlagt i saken må legges til grunn for behandlingen i nemnda. Dersom entreprenøren er uenig i dette, må han spesifisere og underbygge sitt syn. Så langt er ikke dette gjort.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever dagmulkt på kr 742 950 som tilsvarende 10% av kontraktssummen. Entreprenøren har avvist kravet.

Nemnda viser til kontraktens pkt. 9.1 hvor det står at entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtagelse er totalt 330 kalenderdager etter at IG er gitt, forbehold er frafalt, forbrukeren har stilt sikkerhet og gitt melding om dette til entreprenøren. Videre viser nemnda til kontraktens pkt. 19. 5 hvor det står at oppstart av kontraktsarbeidene er senest 21 dager etter ferdig opparbeidet og avrettet byggegrube. Forbrukeren kan ikke bli hørt med at teksten i kontraktens pkt. 19.5 bare er til informasjon siden det ikke kommer uttrykkelig frem at 21 dager skal legges til byggetiden. Etter nemndas syn uttrykker denne teksten klart at oppstart av kontraktsarbeidene er senest 21 dager etter at byggegruben er opparbeidet og ferdig avrettet.

Nemnda kan heller ikke se at forbrukeren har fremlagt dokumentasjon som i tilstrekkelig grad viser at entreprenøren skulle ha påtatt seg ansvar for merarbeider som skyldes blåleire i grunnen. I følge avtalen skal forbrukeren som tidligere nevnt, levere byggegropen ferdig opparbeidet og avrettet. Forbrukeren påpeker at han ikke har signert og godkjent EK1, men forbrukeren har faktisk betalt hele beløpet som entreprenøren varslet om i endringskontrakten og ved sin handlemåte akseptert tilleggskravet på kr 159 687 og fristforlengelsen på 7 dager. Graveentreprenøren varsler entreprenøren og forbrukeren den 21. oktober 2016 om at byggegropen er klar for utlegging av magerbetong. Tillagt 21 dager gir dette tidligste oppstart 11. november 2016. Entreprenøren kunne ventet med oppstart av sine arbeider til den 11. november 2016, men valgte å starte den 1. november 2016 slik han oppgir på side en i klageskjemaet. Nemnda legger derfor oppstart den 1. november 2016 til grunn. Tillagt varslede 7 dager fristforlengelse gir dette tidligste oppstart for kontraktsarbeidene den 8. november 2016.

Før nemnda tar stilling til de fire varslede fristforlengelsene på til sammen 67 dager, ser tidslinjen slik ut:

- Oppstart 8. november 2016 + 330 dager > ferdig 4. oktober 2017

- Tillegg for ferier (21+7+7) = 35 dager >

ferdig 8. november 2017

Forbrukeren anfører at entreprenøren ikke kan beregne fristforlengelse pga. ferier etter at leveringstiden er utløpt og dagmulkt har begynt å påløpe. Nemnda finner ingen dekning for en slik tolkning av buofl og forbrukeren gis derfor ikke medhold i dette kravet. Allikevel vil nemnda bemerke at det må skilles mellom beregning av ferdigstillelsesdato og at entreprenøren ikke har krav på tilleggstid i en evt. forsinkelsesperiode.

Nemnda vil så se på entreprenørens fire meldinger om fristforlengelse som medfører 67 dager tillegg i byggetiden pga. forsinkelser med gravearbeidene som forbrukeren er ansvarlig for.

Når det gjelder det første varselet datert den 12. juli 2017, anfører forbrukeren at dette ikke ble fremsatt før entreprenøren sendte klage til Boligtvistnemnda. Nemnda kan heller ikke se at det er fremlagt dokumentasjon på at varselet er fremsatt tidligere og viser til buofl § 11 siste ledd, som har følgende ordlyd:

«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».

Varselet er ikke fremsatt «uten ugrunnet opphold» og er ikke gyldig.

Det andre varselet, datert den 26. september 2017, legger nemnda til grunn at bortfaller med hensyn til kravet om 35 dager økt byggetid, da forbrukeren samme dag bekrefter at han signerer EK06 selv om han tar forbehold om retten til å holde entreprenøren ansvarlig for «alle konsekvenser» siden signeringen skjedde etter trusler fra entreprenøren.

Når det gjelder det tredje varselet datert den 10. oktober 2017, er den eneste dokumentasjon som er fremlagt og som viser hva partene var uenige om, e-postkorrespondansen i tidsrommet 24. august til 12. oktober 2017 og nemnda legger derfor denne til grunn. Forbrukeren påpeker her at oppstart av de angjeldende betongarbeidene ikke lå på kritisk linje. Videre viser nemnda til at entreprenøren i det tredje varselet skriver at «betongarbeidene skulle i henhold til fremdriftsplanen starte i uke 39». Uke 39/2017 var 25. september til 1. oktober. Når entreprenøren ikke varsler forbrukeren om fristforlengelse fordi betongarbeidene ikke kunne starte som planlagt i uke 39, før den 10. oktober, er dette etter nemndas ikke «uten ugrunnet opphold». Entreprenøren får derfor ikke medhold i kravet om 21 ekstra dager byggetid. Når det gjelder det siste varselet datert den 15. desember 2017, er også i dette tilfelle den eneste dokumentasjon som er fremlagt og som viser hva partene var uenige om, e-postkorrespondansen i tidsrommet den 13. til den 21. november oktober 2017 og nemnda legger derfor denne til grunn. Videre viser nemnda til at entreprenøren i det fjerde varselet skriver at «...vil ikke støpe før været tillater det siden herdeprosessen kan ødelegges av kulde [...] måtte reise hjem på grunn av kulde». Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at bestemmelsen om force majeure og derfor forlenget byggetid, kan benyttes på grunn av kulde. Når entreprenøren varsler forbrukeren den 15. desember 2017 om fristforlengelse fordi betongarbeidene ikke kunne starte som planlagt den 13. desember 2017 og videre skriver at det ble gjort et nytt forsøk den 19. desember, som er fire dager etter at varselet er undertegnet, er det grunn til å stille spørsmålsteget ved tidspunktet varselet faktisk ble fremsatt. Siden det er entreprenøren som har bevisbyrden, må den tvil som derfor oppstår komme forbrukeren til gode og entreprenøren får derfor ikke medhold i kravet om 46 ekstra dager byggetid.

Nemnda viser avslutningsvis til avtalens pkt. 19.6 som gir entreprenøren 14 dager tilleggstid på grunn av forbrukerens arbeid med tilbakefylling. Selv om det er anført at dette arbeidet ble utført parallelt med innvendige arbeider fratar det ikke entreprenøren denne kontraktsfestede rettigheten. Nemnda har vært i noe tvil, men kommer til at ferdigstillestidspunktet den 8. november 2017 skal tillegges 14 dager slik at endelig ferdigstillestidspunkt blir 22. november 2017.

Selv om ferdigattesten ikke forelå før den 2. mars 2018 har forbrukeren i sitt krav lagt til grunn at dagmulkten skal regnes fram til den 3. januar 2018. Nemnda legger derfor dette tidspunktet til grunn og kommer til at entreprenøren skal betale dagmulkt i 42 dager (22. november 2017 – 3. januar 2018) a kr 7 429, totalt kr 312 018. Forbrukeren får ikke medhold i at entreprenøren skal tilbakebetale kr 159 687 for EK1.

Konklusjon: Entreprenøren skal betale dagmulkt i 32 dager a kr 7 429, totalt kr 312 018. Forbrukeren får ikke medhold i at entreprenøren skal tilbakebetale kr 159 687 for EK1.

2.3 Diverse tillegg og fradrag

2.3.1 Partenes anførsler

Entreprenøren fremhever at han har levert boligen i henhold til kontrakten med bilag. Forbrukeren har også avtalt følgende endringer direkte med underentreprenørene som regulerer vederlaget:

• Elektroarbeider	fradrag	kr 3 460 eks mva.	kr 4 325 inkl. mva.
• VVS	fradrag	kr 49 302 eks. mva.	kr 61 625 inkl. mva.
• Pipe	fradrag	kr 11 270 eks. mva.	kr 14 088 inkl. mva.
• Endring dør/vindu garasje	fradrag	kr 1 000 eks. mva.	kr 1 250 inkl. mva.
• Flytsparkel og brannskum	fradrag	kr 549 eks. mva.	kr 686 inkl. mva.
• SUM	fradrag	kr 65 581 eks. mva.	kr 81 976 inkl. mva.

I tillegg har partene inngått ni endringskontraktene (EK 1-9) som fremkommer av tabellen nedenfor.

EK	Dato	Beskrivelse	Sum	Tilleggstid dager
01	18.10.2016	Endring av betongleveranse pga. blåleire	+ 159 687	7
02	27.03.2017	Div. endringer vinduer, dører og garderobe	-1 750	0
03	20.04.2017	Endringer ventilasjon (ikke signert)	+ 45 000	2
03	25.04.2017	Fradrag kjøkken og parkett	- 479 854	0
04	26.06.2017	Div. endringer fliser, trapp og dører	+17 746	3
05	19.07.2017	Fradrag ovn (ikke signert, men akseptert)	-16 244	0
06	20.09.2017	Endring av ventilasjon	+50 688	0
07	01.11.2017	Div. endringer bygningsmessige arbeider	+65 985	2
08	02.01.2018	Tillegg flisarbeider	+62 603	0
09	02.01.2018	Tillegg glassrekkverk	+30 000	0
SUM		Fradrag	-111 139	12

Entreprenøren krever også tillegg for lønns- og prisstigning (LPS) med kr 186 586 slik at samlede endringer inkludert LPS utgjør kr (- 111 139 - 81 976 + 186 586) = - kr 6 529 inkludert merverdiavgift. Beløpet som entreprenøren krever at forbrukeren skal betale er kr (7 429 500 – 6 529) = kr 7 422 971.

Entreprenøren påpeker i klagen for nemnda at det overtagelsen var «noen småting» som gjensto og at forbrukeren derfor skulle holde tilbake kr 50 000 inntil disse utbedringene var utført. De påpekte forholdene er nå utbedret bortsett fra noe malerarbeider, men forbrukeren har fortsatt ikke satt kr 50 000 på sperret konto og heller ikke innbetalt resterende del av sluttoppgjøret på kr 1 138 811.

Forbrukeren på sin side påpeker at han i forbindelse med overtagelsen overleverte entreprenøren en oversikt over uttrekk/utlegg på kr 368 123 som han krever tilbakebetalt.

I tilsvaret den 20. juni 2018 har forbrukeren revidert dette kravet slik at det nå er kr 425 823. Kravet fremkommer i tabellen:

Post	Beskrivelse	Sum Forbruker	Sum Entreprenør	Kommentar
01	Bad- og våtromsinnredning som ikke er levert inkl. E's 15% på slag	94 671	0	Medtatt i sum «VVS» kr 61 625, se ovenfor
02	Utbedring av lister og vegger	43 750	43 750	Akseptert av E og F
03	Fradrag for et pipeløp	30 000	0	Medtatt i sum «Pipe» kr 14 088, se ovenfor
04	Fradrag elektroleveranse	57 950	0	Medtatt i sum «Elektroarbeider» kr 4 325, se ovenfor
05	Endring av dør/vindu i garasje	10 000	0	Medtatt i sum «Endring dør/vindu garasje» kr 1 250, se ovenfor
06	Tilleggsarbeider rørlegger i hybel	9 825	0	Ikke levert og ikke fakturert av E
07	Fjerning av betongrester	13 293	0	Opprydding er F ansvar, mangelfull dokumentasjon
08	Fjerning av dekkeelementer fra garasje	3 125	3 125	Akseptert av E og F
09	Utlegg til singel og matjord	0	0	Medtatt i pkt. 2.5. Godkjent av E med kr 91 688
10	Gravearbeider i trapperom	72 496	0	Gravearbeider er F ansvar
	Sum	425 823	46 875	

Nemnda vil bemerke at beløpet på kr 425 823 skal fratrekkes post 09 med kr 91 688 slik at forbrukerens krav blir kr 334 136.

Forbrukeren har også kommentarer til endringskontraktene (EK) slik som det fremkommer av tabellen under.

EK	Dato	Beskrivelse	Entreprenør	Forbruker	Kommentar
01	18.10.2016	Endring av betongleveranse pga. blåleire	+ 159 687	0	Avvist av F. E's ansvar
02	27.03.2017	Div. endringer vinduer, dører og garderobe	-1 750	- 1 750	Godkjent av E og F
03	20.04.2017	Endringer ventilasjon (ikke signert)	+ 45 000	+ 45 000	Utgår
03	25.04.2017	Fradrag kjøkken og parkett	- 479 854	- 479 854	Godkjent av E. Ikke signert av F
04	26.06.2017	Div. endringer fliser, trapp og dører	+ 17 746	+ 17 746	Godkjent av E. Ikke signert av F
05	19.07.2017	Fradrag ovn (ikke signert, men akseptert)	- 16 244	- 16 244	Godkjent av E. Ikke signert av F
06	20.09.2017	Endring av ventilasjon	+ 50 688	+ 50 688	Godkjent av F «under press»
07	01.11.2017	Div. endringer bygningsmessige arbeider	+ 65 985	+ 13 485	F godkjenner kun duk på vegger og tak
08	02.01.2018	Tillegg flisarbeider	+ 62 603	0	Ikke godkjent av F
09	02.01.2018	Tillegg glassrekkverk	+ 30 000	+ 30 000	Godkjent av F
SUM			- 111 139	- 385 929	

I tillegg krever forbrukeren fradrag for seriekoblede brannvarslere med kr 7 500 inkl. mva. som entreprenøren har avvist

I siste tilsvar den 8. oktober 2018 fastholder forbrukeren sitt totale krav på kr 2 973 127, hvorav dette tvistepunktet utgjør kr 425 823 som han har anført tidligere. Beløpet skal endres til kr 334 136 slik som beskrevet ovenfor.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Nemnda vil først bemerke at dokumentasjonen knyttet til de enkelte tvistepunktene (post 1-10) og endringskontraktene (EK 01-09) er mangelfull og derfor kan være vanskelig å ta stilling til. Etter en samlet vurdering kommer nemnda frem til at forbrukeren får delvis medhold i sitt krav ved at entreprenøren skal betale kr 67 573 slik det fremkommer av tabellen nedenfor.

Post	Beskrivelse	Sum Forbruker	Sum Entreprenør	Nemndas syn	Nemndas kommentar
01	Bad- og våtromsinnredning som ikke er levert inkl. E's 15% påslag	94 671 (82 323)	61 625	20 698	Fradraget skal ikke inneholde E's på slag slik at F's krav blir kr 82 323. Nemnda viser til rørleggerens oversikt over uttrekkspriser (s. 133) og legger denne til grunn. Kr 61 625 er allerede fratrasket av E i sluttoppstillingen
02	Utbedring av lister og vegger	43 750	43 750	43 750	Akseptert av E og F
03	Fradrag for et pipeløp	30 000	14 088	0	F refererer til summen for to pipeløp slik som det fremkommer i EK 05. Kr 14 088 er fratrasket av E i sluttoppstillingen
04	Fradrag elektroleveranse	57 950	4 325	0	Kr 4 325 er fratrasket av E i sluttoppstillingen. Mangelfull dokumentasjon
05	Endring av dør/vindu i garasje	10 000	1 250	0	Kr 1 250 er fratrasket av E i sluttoppstillingen. Mangelfull dokumentasjon
06	Tilleggsarbeider rørlegger i hybel	9 825	0	0	Mangelfull dokumentasjon
07	Fjerning av betongrester	13 293	0	0	Opprydding er F ansvar. Mangelfull dokumentasjon
08	Fjerning av dekkeelementer fra garasje	3 125	3 125	3 125	Akseptert av E og F
09	Utlegg til singel og matjord	0	0	0	Medtatt i pkt. 2.5. Godkjent av E
10	Gravearbeider i trapperom	72 496	0	0	Gravearbeider er F ansvar. Mangelfull dokumentasjon
	Sum	425 823	46 875	67 573	

Når det gjelder endringskontraktene kommer nemnda frem til at entreprenøren får delvis medhold ved at forbrukeren skal ha et fradrag på kr 226 243 slik det fremkommer av tabellen nedenfor.

EK	Beskrivelse	Entreprenør	Forbruker	Nemnda	Kommentar
01	Endring av betongleveranse pga. blåleire	+ 159 687	0	+ 159 687	Avvist av F etter først å ha betalt hele beløpet. Etter nemndas syn er dette arbeidet F's ansvar. Se pkt. 2.2.1