

Protokoll i sak 1082/2018

for

Boligtvistnemnda

Dato: 19. august 2019

Saken gjelder: Reklamasjon på diverse mangler.

1. Sakens faktiske sider

Forbrukeren planlegger å kjøpe en tomt hvor selgeren av tomta har inngått avtale med en entreprenør om at en av hans boligtyper skal oppføres på tomten (byggeklausul). I tomteprospektet som forbrukeren er blitt forelagt står det at hustypen «*Martine (mars -17)*» er forutsatt oppført på angjeldende tomt. Tegninger og en leveransebeskrivelse av hustypen «*Martine*» er vist i tomteprospektet som også er vedlagt et eksemplar av kontrakten (NS 3425) som forbrukeren forutsettes å skulle inngå med entreprenøren.

Før tomtekontrakten er inngått, inngår forbrukeren og entreprenøren den 25. april 2017 «*Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt*» - NS 3425. Avtalen gjelder oppføring av en enebolig type «*Martine*».

Vederlaget er i avtalens pkt. 6.1 avtalt til kr 2 941 500 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. april 2017 (sist kjente indeks) frem til den 15. i den måneden entreprenøren kan starte betongarbeidene, jf. pkt. 9.1, herunder sine arbeider med permanent isolasjon av grunnen.

1) Boligtype

To dager etter at NS 3425 - avtalen med entreprenøren er inngått sender forbrukeren en e-post til entreprenøren og viser til at selger av tomta er skeptisk til at det er 2017 utgaven av hustypen «*Martine*» som skal bygges. Årsaken til skepsisen er at denne modellen er 60 cm. høyere enn en tidligere modell av samme hustype. Forbrukeren har vært i kontakt med kommunen som ikke hadde noen innvendinger mot at 2017 utgaven bygges. Det forutsettes da at det sendes inn en endringssøknad hvor boligen søkes oppført på en 60 cm. lavere cotehøyde slik at mønehøyden opprettholdes.

Entreprenøren svarer dagen etter at denne endringen «*bestemt ikke skal ha noen innvirkning*» på selger av tomta som vil bli forbrukerens nabo.

Da forbrukeren tar opp forholdet med entreprenøren på nytt den 4. mai 2017, svarer han den 10. mai 2018 at han har snakket med kommunen som bekrefter at endringen vil kreve endringssøknad og nytt nabovarsel. Entreprenøren gjentar at han tror ikke dette vil by på noe som helst problemer med hverken naboene eller kommunen så lenge boligen senkes 60 cm.

Forbrukeren opplyser i klagen for nemnda at hun i kontraktsmøte med entreprenøren den 24. april 2017 fikk opplyst at det ikke var noe som tilsa at 2017 utgaven av hustypen «*Martine*» ikke kunne bygges. I det etterfølgende møte som forbrukeren hadde med selger av tomta, fikk hun opplyst at entreprenøren hele tiden hadde vært klar over at det var 2016 utgaven av

Etter å ha mottatt en faktura fra entreprenøren påpeker forbrukeren den 26. november 2017 (s. 96) at fradragsbeløpet for kjøkken og garderober ikke er kr 100 000 slik som avtalt.

Entreprenøren er av en annen oppfatning og svarer den 28. november 2017 at fradragsbeløpet er riktige og i henhold til endringskontraktene som er inngått.

I tilsvaret den 5. oktober 2018 fremhever entreprenøren at når forbrukeren selv har valgt å trekke ut kjøkken og garderobe, bortfaller hans leveranse fra leverandøren av disse innredningene inkludert rabatter knyttet til denne handelen. Disse rabattene kan derfor ikke entreprenøren gi forbrukeren.

2.5.2 Nemndas synspunkter

(1) *Innledning:* Forbrukerne krever et samlet fradrag på kr 100 000 for kjøkken og garderober som ikke er levert, ikke bare kr 70 000 slik entreprenøren anfører er riktig. 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 krav som følgjer av avtalen ...*».

(2) *Kontraktsavvik:* Når man skal avgjøre om forbrukeren har fått en ytelse som avviker fra avtalen, må det 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 evt. 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 leveransebeskrivelsens pkt. 8 hvor det er oppgitt at «*Verdisjekk kjøkken og garderobe*» har en verdi på kr 100 000.

I den endringskontrakten som partene undertegnet den 16. august 2017 er «*Uttrekk av verdisjekk kjøkken kr 100 000*» priset til kr 70 000.

Også i dette tvistepunktet vil nemnda påpeke at kontrakten med bilag og endringskontrakt nr. 1 er uklare og til dels motstridende på dette punktet og kommer til at entreprenøren som den profesjonell part må la tolkningstvilen i kontraktene komme forbrukeren til gode.

Nemnda vil også påpeke at teksten i leveranse beskrivelsen klart beskriver at fradraget på kr 100 000 gjelder kjøkken og garderober. Like klart fremgår det av teksten i endringskontrakt nr. 1 at fradraget på kr 70 000 bare gjelder kjøkken.

Nemnda viser til buofl § 42 første ledd, hvor hovedregelen er at dersom det i avtalen er avtalt pris på en del av leveransen og denne delen trekkes ut, skal prisen reduseres tilsvarende.

Forbrukeren får derfor medhold og entreprenøren skal betale resterende kr 30 000 for uttrekk av kjøkken og garderober.

Konklusjon: Forbrukerne får medhold og entreprenøren skal betale resterende kr 30 000 for uttrekk av kjøkken og garderober.

2.6 Uenighet om farge og om kostnader til maling av vindskier og utvendige listverk

2.6.1 Partenes anførsler.

Forbrukeren har betalt kr 13 000 for «*et strøk ferdig malt fra fabrikk på utvendig kledning i farge S6502-Y, tilsvarende Jotun Front*» jf. endringskontrakt nr. 1. Hun hadde en forventning

om at utvendige detaljer (vindskier og listverk) ville få en annen farge enn den (mørke grå) utvendige kledningen fordi andre utvendige detaljer (takrenner og mønepynt) er levert hvite. Dette anfører hun at entreprenøren burde ha opplyst henne om. Nå må hun selv male om alle de grå detaljene minst fire strøk for å få disse hvite og krever tilbakebetalt kr 13 000.

Entreprenøren skriver i tilsvaret at han forstår at forbrukeren opplever dette som misvisende og vil kompensere de kostnadene han ville ha hatt med utbedringen (male alle utvendige detaljer hvite) utført med egne ansatte.

2.6.2 Nemndas synspunkter

Entreprenøren har innrømmet at han vil tilbakebetale et beløp tilsvarende de kostnadene han ville ha hatt med utbedringen utført med egne ansatte (male alle utvendige detaljer hvite), og har ikke senere har trukket dette tilbudet. Nemnda legger derfor til grunn at tilbudet fortsatt er gjeldende. Dersom partene ikke blir enige om beløpets størrelse, skal entreprenøren male alle utvendige detaljer hvite.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal betale et beløp tilsvarende de kostnadene han ville ha hatt med utbedringen utført med egne ansatte evt. male alle utvendige detaljer hvite så snart forholdene tillater dette.

2.7 Oppgradert utvendig rekkverk

2.7.1 Partenes anførsler.

Forbrukeren har bestilt oppgradert utvendig 8 meter rekkverk for kr 7 600 til type «*Exclusive*» slik som vist på bilder i produktkatalogen, jf. endringskontrakt nr. 1. Hun anfører at entreprenøren er enig i at rekkverket er stygt utført med delvis ødelagte materialer og at det heller ikke er malt.

I tilsvaret den 5. oktober 2018 avviser entreprenøren kravet da det ikke ble reklamert ved overtagelsen.

2.7.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til boligen ble overtatt ved overtagelsesforretning den 23. mars 2018. Reklamasjonen på mangler ved det utvendige rekkverket ble fremsatt i forbindelse med at klage ble sendt til Boligtvistnemnda den 12. april 2018. Det er ca. tre uker etter overtagelsen. Etter nemndas oppfatning er dette innen rimelig tid jf. buofl § 30 første ledd som har følgende ordlyd:

«Forbrukeren mistar retten til å gjera ein mangel gjeldande dersom det ikkje er gjeve melding til entreprenøren om at mangelen blir gjort gjeldande innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen.»

Forbrukeren har derfor reklamert i tide.

Hvorvidt rekkverket som forbrukeren anfører er stygt utført med delvis ødelagte materialer og heller ikke er malt, utgjør en mangel må avgjøres etter buofl § 25 første ledd, som har følgende ordlyd:

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

Nemnda legger til grunn at entreprenøren i en e-post til forbrukeren den 15. februar 2018 har bekreftet at «*rekkverket blir byttet før overlevering*», men at dette ikke er utført. Entreprenøren har etter nemndas oppfatning ikke «*utført arbeidet på fagleg godt vis*» jf. buofl §7, og det foreligger en mangel. Entreprenøren skal derfor utbedre og male rekkverket.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal utbedre og male rekkverket inne 31. desember 2019.

2.8 Mosaikkfliser på badgulv.

2.8.1 Partenes anførsler.

Forbrukeren påpeker at mosaikkflisene på gulvet i dusjen i begge bad som hun har betalt kr 6 415 for, jf. endringskontrakt nr. 1, er levert med feil farge.

Da hun undertegnet flisskjemaet den 13. juni 2017 påpekte hun til entreprenøren den 31. juli 2017 at det er vanskelig å huske navnet på flisene hun har valgt og ber om å få tilsendt den fliskatalogen som hun anfører at entreprenøren refererte til på tilvalgsmøte for å forsikre seg om at det er riktige fliser.

I en e-post den 11. januar 2018 skriver forbrukeren at de mosaikkflisene som nå er lagt på gulvet i dusjen på begge badene har samme farge som på veggene og er ikke de flisene hun har valgt. Hun påpeker at hun i tilvalgsmøte var ganske tydelig på at hun ikke ønsket samme farge på gulv og vegger.

Entreprenøren viser til flisskjemaet og understreker at det er de flisene som er beskrevet her som nå er lagt i badene. I tillegg står det også på flisskjemaet at det skal være samme flis på gulv som på vegg. Han anfører at forbrukeren nok forveksler produktguiden med fliskatalogen som ikke ble fremlagt på tilvalgsmøte og som forbrukeren derfor ikke kan ha sett. Mosaikkflisene var også utstilt i showrommet som forbrukeren besøkte i forbindelse med tilvalgsmøte hvor hun også ga uttrykk for at hun ikke ønsket grå fliser, men likte godt «*Marte*» beige, og valgte denne flisen på begge badene.

I tilsvaret den 5. oktober 2018 fremlegger entreprenøren flisskjemaet undertegnet av forbrukeren den 16. august 2017. Her står det at flisene på både vegger (30x60) og gulv (5x5) i begge bad skal være «*Elegance Marie Beige*». Han fastholder at riktige fliser er lagt og opprettholder at kravet skal avvises.

2.8.2 Nemndas synspunkter

(1) *Innledning:* Forbrukeren har valgte mosaikkfliser i dusjen på begge badene, jf. endringsavtale nr. 1 (s. 79), og anfører at hun har gitt klart uttrykk for at det ikke skal være samme farge på vegger og gulv men ikke forsto hva hun signerte på da endringsavtalen ble undertegnet (s. 102). Hun krever nå at entreprenøren legger fliser med riktig farge. 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 krav som følgjer av avtalen ...*».

(2) *Kontraktsavvik:* Når man skal avgjøre om forbrukeren har fått en ytelse som avviker fra avtalen, må det 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 evt. 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 finner ikke at forbrukeren i tilstrekkelig grad har dokumentert eller sannsynliggjort at hun har bestilt fliser med forskjellig farge på gulv og vegger i bad. Tvert imot har hun signert på flisskjemaet hvor det klart fremkommer at vegg- og gulvflisene har samme beige farge - «*Elegance Marie Beige*», men ulike formater (mosaikk, 5x5 cm på gulv). Etter dette kommer nemnda til at forbrukeren ikke får medhold.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold.

2.9 Krav om dekning av kostnader til kjøkkentegninger

2.9.1 Partenes anførsler

Forbrukeren fremhever at hun etter tilvalgsmøte hos entreprenøren den 6. juni 2017, dagen etter fikk oversendt kjøkkentegninger fra entreprenøren.

Den 12. juni 2017 ber forbrukeren entreprenøren påføre eksakte mål på kjøkkentegningen og returnere den til henne. Dette gjør entreprenøren samme dag og bekrefter at han «*har satt på mål*» Det mangler fortsatt noen mål på tegningen og entreprenøren sender disse til forbrukeren den 14. juni 2017. Tegningene med målene som entreprenøren har påført, sender forbrukeren til kjøkkenleverandøren som deretter den 16. august 2017 sender kjøkkeninnredningstegninger til forbrukeren.

Når forbrukeren skal montere kjøkkenet i januar 2018 oppdager hun at kjøkkeninnredningen ikke passer fordi målene hun har fått av entreprenøren er målt på stendere og ikke på ferdig gipsplatekledde vegger. Hun sender en e-post til entreprenøren og påpeker forholdet. Etter dette måtte kjøkkenet tegnes om. Kostnadene ved denne omtegningen krever forbruker at entreprenøren betaler fordi han som den profesjonelle part burde ha opplyst om hva målene refererte seg til. Kravet er fremsatt i forbindelse med at klagen sendes til Boligtvistnemnda den 12. april 2018.

I tilsvaret den 5. oktober 2018 avviser entreprenøren kravet fordi det er forbrukeren som har ansvaret for at de riktige målene blir formidlet til kjøkkenleverandøren som hun selv har avtale med.

2.9.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren har valgt å trekke kjøkkeninnredningen ut av leveransen. Da hun etterspør tegningsunderlag for kjøkkenleveransen og får oversendt målsatte tegninger fra entreprenøren måtte entreprenøren forstå at disse tegningene skulle brukes til detaljplanlegging av kjøkkenet. Entreprenøren burde derfor ha opplyst om at alle mål på hans tegning var tatt på stendere og ikke på ferdig platekledde vegger. Nemnda vil allikevel påpeke at kjøkkenleverandøren burde ha foretatt kontrollmåling av kjøkkenet før innredningen skulle detaljplanlegges og senere monteres. Dette hører med til en forsvarlig og normal prosedyre som en må kunne forvente av en profesjonell kjøkkenleverandør. Nemnda vil også bemerke at forbrukeren ikke har dokumentert sitt krav.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold i kravet om dekning av utgifter til nye kjøkkentegninger.

2.10 Krav om ekstra forstøtningsmur pga. garasjeplassering

2.10.1 Partenes anførsler

Forbrukeren viser til at entreprenøren i kontraktsmøte viste frem en situasjonsplan som anga plassering av en dobbelgarasje på tomten. Forbrukeren ønsker senere å bygge dobbelgarasjen slik hun tydelig uttalte i kontraktsmøte, men blir stoppet av kommunens krav om at det på

grunn av en vannledning, ikke kan gjennomføres uten at det bygges en to meter høy mur under bakkenivå. Dette kravet påpeker forbrukeren at entreprenøren må ha visst om og skulle ha informert henne om før kontraktsinngåelsen. Forbrukeren fremsetter kravet i forbindelse med at klagen sendes til Boligtvistnemnda den 12. april 2018.

I tilsvaret den 5. oktober 2018 avviser entreprenøren kravet og påpeker at situasjonsplanen i henhold til kommunale krav, bare viser plassering av huset og to parkeringsplasser. Situasjonsplanen sier ingenting om plassering av en fremtidig garasje. Det er opptil forbrukeren å foreslå garasjeplasseringen dersom hun senere søker om å få oppført en garasje på tomten.

2.10.2 Nemndas synspunkter

1) *Innledning:* Forbrukeren skal oppføre en dobbelgarasje på tomten og anfører at kommunen i den forbindelse krever at hun bygger en to meter høy mur under bakkenivå på grunn av avstanden til en vannledning. Hun mener at entreprenøren burde ha opplyst henne om dette og derfor skal bekoste muren. Entreprenøren avviser kravet.

Entreprenørens opplysningsplikt er regulert i buofl § 26, som har følgende ordlyd:

«Mangel ligg òg føre dersom forbrukaren før avtalen vart gjort ikkje har fått opplysningar om arbeidet, materialane eller eigedomen som entreprenøren kjende eller måtte kjenne til, og som forbrukaren hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtalen at opplysningane ikkje vart gjevne».

Nemnda finner at selv om entreprenøren skulle ha opplyst om forholdet, ville en unnlatelse i den aktuelle saken ikke hatt noen innvirkning på avtalen mellom partene. Nemnda viser til situasjonsplanen som er vedlegg til avtalen. Her er det markert to parkeringsplasser i henhold til krav fra kommunen. Byggelinjene legger etter nemndas oppfatning sterke begrensninger slik at en dobbelgarasje bare kan ligge der hvor parkeringsplassene er markert. På situasjonsplanen er det også markert at det går VA-ledninger over tomten tett inntil parkeringsplassene. Vilkåret i buofl § 26 andre punktum er dermed ikke oppfylt.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold.

3. Konklusjoner

- Forbrukerne får ikke medhold i kravet om at entreprenøren skal erstatte markedsverdien mellom 2016 utgaven og 2017 utgaven av hustypen «Martine».
- Forbrukeren får medhold og rett til et prisavslag tilsvarende dokumenterte kostnader til legging av varmekabler som entreprenøren ikke har levert.
- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal foreta en ny indeksregulering med utgangspunkt i det justerte vederlaget.
- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal betale resterende kr 30 000 for uttrekk av kjøkken og garderober.
- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal betale et beløp tilsvarende de kostnadene han ville ha hatt med utbedringen utført med egne ansatte evt. male alle utvendige detaljer hvite så snart forholdene tillater dette.
- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal utbedre og male rekkverket inne 31. desember 2019.
- Forbrukeren får ikke medhold i at hun har bestilt fliser med forskjellig farge på gulv og vegger i bad.

- Forbrukeren får ikke medhold i kravet om dekning av utgifter til nye kjøkkentegninger.
- Forbrukeren får ikke medhold i kravet om en ekstra forstøtningsmur pga. garasjeplassering.

hustypen «Martine» som skulle bygges. Da hun allerede hadde undertegnet avtalen om oppføring av boligen, følte hun seg fanget da hun senere undertegnet tomteavtalen.

Nå som 2016 utgaven av hustypen «Martine» er bygget krever hun at entreprenøren erstatter markedsprisforskjellen mellom 2016 og 2017 utgaven av hustypen «Martine».

2) Uttrekk av elektroinstallasjon

Den 28. april 2017 bekrefter entreprenøren forbrukerens forespørsel om han kan trekke ut elektroinstallasjonen fra leveransen og den 4. mai 2017 ber forbrukeren om at entreprenøren oppgir beløpet som avtalen da skal reduseres med.

Den 10. mai 2017 bekrefter entreprenøren at fradraget for elektroinstallasjonen er kr 162 250, og at «Leveransen er i henhold til NEK 400 inkl. utvendig målerskap».

Den 16. og den 18. august 2017 signerer partene på to endringskontrakter som bekrefter at fradraget for elektroinstallasjonen er kr (139 750 + 22 500) = kr 162 250.

Den 17. august 2017 spør forbrukeren entreprenøren i en e-post. om han kan bekrefte at varmekabler faktisk er inkludert i elektroinstallasjonen slik han ga uttrykk for i et møte de hadde dagen før. Entreprenøren avkrefter dette samme dag og viser til leveransebeskrivelsen der det klart fremkommer at varmekabler ikke er medregnet.

Dagen etter sender forbrukeren en ny e-post til entreprenøren. og påpeker at hun aldri har trukket ut varmekabler av leveransen. Hun viser til leveransebeskrivelsens pkt. 13. hvor det står at varmekabler ikke er inkludert i elektroinstallasjonen.

Den 22. august 2017. svarer entreprenøren at varmekabler er en del av elektroinstallasjonen selv om det står beskrevet et annet sted i leveransebeskrivelsen. Når forbrukeren har valgt å trekke ut elektroinstallasjonen må dette forstås som at det også innbefatter varmekablene.

Forbrukeren er uenig og ber samme dag om å få oversendt elektrikerens kalkyle.

I januar og februar 2018 har partene en diskusjon om bla. fremdrift samt riktig beløp og forfallsdato på noen fakturaer. Et av diskusjonspunktene er omfanget av elektroinstallasjonene i standardleveransen. Entreprenøren bekrefter derfor i en e-post til forbrukeren den 15. februar 2018 at «Elektroleveransen er i henhold til NEK 400 i tillegg til varmekabler under flislagte gulv».

3) Indeksregulering

Forbrukeren opplyser i klagen for nemnda at entreprenøren krever indeksregulering av hele vederlaget uten fradrag for elektroinstallasjonen og kjøkken/garderobeleveransen. Hun krever at verdien av disse to leveransene på hhv. kr 162 500 og kr 100 000, skal trekkes ut av vederlaget før indeksreguleringen skjer.

Den 16. oktober 2017 påpeker forbrukeren i en e-post til entreprenøren at hun har mottatt en faktura hvor indeksreguleringen feilaktig er beregnet av hele vederlaget på kr 2 941 500. Hun ber derfor om å få tilsendt en ny faktura med riktig indeksregulering hvor fradragene for elektroinstallasjonen og kjøkken/garderobeleveransen på hhv. kr 162 500 og kr 100 000 er tatt hensyn til.

Den 24. oktober 2017 svarer entreprenøren at han «ikke har rutine på å trekke ut endringskontrakter som oppstår rett før oppstart, da disse er i dagens prisnivå».

Indeksreguleringer har jo til hensikt å oppdatere kontraktssummen til dagens verdi ved oppstart».

Forbrukeren hverken forstår eller aksepterer entreprenørens forklaring og ber den 27. oktober 2017 om en nærmere forklaring.

Samme dag svarer entreprenøren at *«Indeksreguleringen øker kontraktssummen til dagens kroneverdi. Endringskontrakter blir laget i dagens prisnivå, og ikke det som var på kontraktstidspunktet. Uttrekk er gjort like før oppstart, og vi kan derfor ikke ta det bort i grunnlaget for indeksreguleringen»*. Forbrukeren opplyser i klagen for nemnda at elektroinstallasjonen og kjøkken/garderobeleveransen ble trukket ut noen få dager etter kontraktsmøte den 25. april 2017 og ikke like før oppstart slik entreprenøren anfører.

4) *Fradragssum for kjøkken og garderobeleveransen*

Forbrukeren har trukket ut kjøkken og garderober av standardleveransen og viser til leveransebeskrivelsens pkt. 8 hvor *«Verdisjekk kjøkken og garderobe»* er oppgitt til kr 100 000. I den endringskontrakten som partene undertegnet den 16. august 2017 står det *«Uttrekk av verdisjekk kjøkken kr 100 000»* med en verdi på kr 70 000. Forbrukeren anfører at entreprenøren derfor skal kreditere ytterligere kr 30 000 for garderobeskap som heller ikke er levert.

Etter å ha mottatt en a-kontofaktura fra entreprenøren den 26. november 2017, påpeker hun i en e-post til ham dagen etter at fakturabeløpet må være feil siden det ikke er gjort fradrag for elektroinstallasjonen og leveransen av kjøkken og garderobe. Dersom hun betaler denne fakturaen vil det gjenstå mindre enn 10% av vederlaget ved overtagelsen.

Entreprenøren er av en annen oppfatning og svarer samme dag at det vil gjenstå mer enn 10% av vederlaget når fakturaen betales.

Atter samme dag svarer forbrukeren (s. 96) at ikke kjenner igjen beløpene som entreprenøren har trukket ut. Etter hennes oppfatning er beløpene som skal trekkes ut på kr 162 500 og kr 100 000 for hhv. I tillegg har hun stilt entreprenøren spørsmål ved om varmekabler også inngår i elektroinstallasjonen og skal tillegges, men ikke fått svar.

Entreprenøren svarer dagen etter at etter hans oppfatning, er vederlaget slik:

• Kontrakt	kr 2 941 500
• Indeksregulering	kr 35 381
• Endringskontrakt nr. 1	kr -141 216
• Endringskontrakt nr. 2	kr - 22 500
• Endringskontrakt VVS	kr 16 710
• SUM	kr 2 830 325

5) *Maling av vindskier og utvendige listverk*

Forbrukeren opplyser i klagen for nemnda at hun har betalt kr 13 000 for *«et strøk ferdig malt fra fabrikk på utvendig kledning i farge S6502-Y, tilsvarende Jotun Front»* slik det fremkommer av endringskontrakt nr. 1 datert den 16. august 2017. Hun hadde en forventning om at utvendige detaljer (vindskier og listverk) ville få en annen farge enn den mørke grå utvendig kledningen fordi andre utvendige detaljer (takrenner og mønepynt) er hvit. Dette anfører hun at entreprenøren burde ha opplyst henne om. Nå må hun selv male om alle de grå

detaljene minst fire strøk for å få disse hvite og krever tilbakebetalt kr 13 000. Forbrukeren viser til e-poster vedlagt klagen, men nemnda finner ikke at disse er vedlagt.

6) *Oppgradert utvendig rekkverk*

Forbrukeren har valgt å oppgradere utvendig 8 meter rekkverk til type «*Exclusive*» for kr 7 600 slik som det fremkommer i endringskontrakt nr. 1 datert den 16. august 2017. Da hun ser at rekkverket er stygt utført av håndverkerne med delvis ødelagte materialer, tar hun dette opp med entreprenørens byggeleder som sier seg enig i dette. Rekkverket er heller ikke malt slik som vist på bilder i produktkatalogen.

7) *Fliser i dusj*

Forbrukeren har bestilt mosaikkfliser på gulvet i dusjen i begge bad for kr 6 415 slik som det fremkommer i endringskontrakt nr. 1 datert den 16. august 2017, men fått levert flisene med feil farge. Den 13. juni 2017 oversender entreprenøren flisskjemaet til forbrukeren som godkjenner og signerer.

Forbrukeren svarer den 31. juli 2017 at det er vanskelig å huske navnet på flisene de har valgt og ber derfor om å få tilsendt den fliskatalogen som ikke var tilgjengelig på det tidspunktet da hadde tilvalgsmøte.

I en e-post den 11. januar 2018 skriver forbrukeren at de mosaikkflisene som nå er lagt på gulvet i dusjen på begge badene har samme farge som på veggene og er ikke slik som hun har valgt. Hun påpeker at hun i tilvalgsmøte var ganske tydelig på at hun ikke ønsket samme farge på gulv og vegger.

Entreprenøren svarer samme dag at de mosaikk flisene som er lagt er i henhold til revidert endringskontrakt, flisskjema og romskjema. Mosaikkflisene var også utstilt i showrommet som forbrukeren besøkte i forbindelse med tilvalgsmøte. Entreprenøren anfører at forbrukeren her ga uttrykk for at hun ikke ønsket grå fliser, men likte godt «*Marte*» beige og valgte denne flisen på begge badene. I tillegg står det også på flisskjemaet at det er samme flis på gulv som på vegg.

Atter samme dag svarer forbrukeren at hun ikke er enig i entreprenørens fremstilling og fastholder derfor at de flisene som er levert ikke er i tråd med hennes bestilling og slik som vist i fliskatalogen hun fikk se i tilvalgsmøte.

Entreprenøren fremhever i svaret på forbrukerens e-post at det ikke ble fremlagt noen fliskatalog på tilvalgsmøte. Denne katalogen har forbrukeren først fått en kopi av i dag og flisene som er avbildet her er nøyaktig de samme som i showrommet.

Forbrukeren fastholder at det ble fremlagt en fliskatalog på tilvalgsmøte og at det er samme katalogen som hun nå har fått en kopi av. Entreprenøren er fortsatt uenig i dette og anfører at forbrukeren nok forveksler produktguiden med fliskatalogen. Nemnda vil bemerke at fliskatalogen ikke er vedlagt klagen.

8) *Krav om dekning av kostnader til kjøkkentegninger*

Forbrukeren fremhever at hun etter tilvalgsmøte hos entreprenøren den 6. juni 2017 fikk oversendt tegninger den 16. august 2017 som underlagt for detaljtegning av kjøkkeninnredningen. Da det senere viser seg at målene på de tegningen som entreprenøren oversendte refererer seg til stendere og ikke ferdig gipsplater, måtte kjøkkenet tegnes om.

Kostnadene ved denne omtegningen krever forbruker at entreprenøren betaler fordi han som den profesjonelle part burde ha opplyst om dette.

9) *Krav om ekstra forstøtningsmur pga. garasjeplassering*

Forbrukeren viser til at entreprenøren i kontraktsmøte viste frem en situasjonsplan som anga plassering av en dobbelgarasje på tomta. Når forbrukeren senere ønsker å bygge dobbelgarasje slik hun tydelig uttalte i kontraktsmøte, viser det seg at det på grunn av en vannledning ikke kan gjennomføres uten at det bygges en to meter høy mur under bakkenivå. Dette er et krav som kommunen stiller og som forbrukeren påpeker at entreprenøren må ha visst om og skulle ha informert forbrukeren om før kontraktsinngåelsen.

Boligen overtas uten merknader ved overtagelsesforretning den 23. mars 2018.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda den 12. april 2018 med krav om retting av manglene og erstatning/prisavslag.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 5. oktober 2018. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. **Sakens rettslige sider**

2.1 *Innledning*

Forbrukeren skal kjøpe en tomt hvor selgeren av tomten har inngått avtale med en entreprenør om at entreprenørens hustyper «*Martine (mars -17)*» må bygges (byggeklausul). I tomteprospektet som forbrukeren er blitt forelagt, er det tegninger og en leveransebeskrivelse av denne hustypen samt et eksempel på den kontrakten (NS 3425) som forbrukeren senere inngår med entreprenøren.

Før tomtekontrakten undertegnes inngår forbrukeren og entreprenøren den 25. april 2017 «*Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt*» - NS 3425. Avtalen gjelder oppføring av en enebolig type «*Martine*» og nemnda forutsetter at Bustadoppføringslova gjelder.

I følge avtalens pkt. 6.3 skal vederlaget indeksreguleres i henhold til SSB's byggekostnadsindeks for eneboliger i tre, i alt fra den 15. april 2017 (sist kjente indeks) frem til den 15. i den måneden entreprenøren kan starte betongarbeidene, jf. pkt. 9.1, herunder sine arbeider med permanent isolasjon av grunnen.

Allerede kort tid etter avtalen mellom entreprenøren og forbrukeren er undertegnet oppstår det tvist om flere forhold. Forbrukeren anfører at klagen var klar for innsendelse allerede i februar 2018 men at hun for å unngå forsinket ferdigstilling, ville vente til boligen var overtatt før klagen ble sendt inn. Hun ber nå nemnda skal ta stilling til følgende tvistepunkter:

1. Forbrukeren krever prisavslag fordi det er den 60 cm. lavere 2016 utgaven av hustypen «*Martine*» som er bygget og ikke 2017 utgaven slik som avtalt.
2. Forbrukeren har trukket ut elektroinstallasjonen av leveransen men anfører at varmekabler ikke er en del av denne leveransen og derfor skal betales av entreprenøren.
3. Forbrukeren er uenig i at indeksreguleringen som entreprenøren har foretatt skal gjøres før fradrag for endringer.
4. Forbrukeren har trukket ut kjøkkeninnredning og garderober av leveransen men anfører at beløpet som er fratrasket er for lavt.

5. Uenighet om farge og om kostnader til maling av vindskier og utvendige listverk.
6. Uenighet om kvaliteten på utførelsen og om kostnader til maling av utvendig rekkverk.
7. Forbrukeren anfører at det er levert feil mosaikkfliser på gulvet i dusjen i to bad og krever erstatning.
8. Krav om dekning av ekstra kostnader til kjøkkentegninger på grunn av feil ved entreprenørens tegninger.
9. Krav om ekstra forstøtningsmur pga. garasjeplassering som var kjent for entreprenøren.

Boligen overtas uten merknader ved overtagelsesforretning den 23. mars 2018.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda den 12. april 2018 med krav om retting av manglene og erstatning/prisavslag.

2.2 Hustype «Martine» - 2016 eller 2017 utgaven

2.2.1. Partenes anførsler

To dager etter at avtalen med entreprenøren er inngått den 25. april 2017 sender forbrukeren en e-post til entreprenøren og påpeker at selger av tomte er skeptisk til at det er 2017 utgaven av hustypen «Martine» som skal bygges. Årsaken til skepsisen er at denne modellen er 60 cm. høyere enn en 2016 modellen av samme hustype. I et forsøk på å finne en løsning hvor mønehøyden opprettholdes, har forbrukeren vært i kontakt med kommunen som bekrefter at det kan sendes inn en endringssøknad hvor 2017 utgaven av boligen forutsettes oppført på en cotehøyde som er 60 cm. lavere.

Entreprenøren svarer dagen etter at denne endringen *«bestemt ikke skal ha noen innvirkning»* for selger av tomte som vil bli forbrukerens nabo.

Da forbrukeren tar opp forholdet med entreprenøren på nytt den 4. mai 2017, svarer han den 10. mai 2018 at han har snakket med kommunen som bekrefter at endringen vil kreve endringssøknad og nytt nabovarsel. Entreprenøren gjentar at han tror ikke oppføring av 2017 utgaven av boligen vil by på noe som helst problemer i forhold til hverken naboene eller kommunen så lenge boligen senkes 60 cm.

Forbrukeren opplyser i klagen for nemnda at hun i kontraktsmøte med entreprenøren den 24. april 2017 fikk opplyst at 2017 utgaven av hustypen «Martine» kunne bygges på tomte. I det etterfølgende møte som forbrukeren hadde med selger av tomte, fikk hun opplyst at entreprenøren hele tiden hadde vært klar over at det var 2016 utgaven av hustypen «Martine» som skulle bygges på tomte. Da forbrukeren allerede hadde undertegnet avtalen om oppføring av boligen, følte hun seg «fanget» da hun senere undertegnet tomteavtalen.

Nå som 2016 utgaven av hustypen «Martine» er bygget krever forbrukeren at entreprenøren erstatter forskjellen i markedspris mellom 2016 og 2017 utgaven av hustypen «Martine».

Entreprenøren avviser kravet og fremhever at forbrukeren i en e-post den 12. juni 2017 bekrefter at hun *«går for 2016 modellen [...] bare fortsett prosessen du. Vi har ikke tid til å lage sak ut av dette, vi vil raskt i gang»*.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever at entreprenøren erstatte markedsverdien mellom 2016 utgaven og 2017 utgaven av hustypen «Martine». Entreprenøren avviser kravet.

Spørsmålet om hvilken utgave av hustypen som skulle bygges, ble drøftet av partene våren 2017. Den 12. juni 2017 sendte så forbrukeren følgende epost til entreprenøren:

*«Vi går for 2016-modellen. Live's modell har vi ikke hørt om, ser at hun har mailet deg tidligere i uken angående dette.
Bare fortsett prosessen du. Vi har ikke tid til å lage sak ut av dette, vi vil raskt i gang.»*

Denne meldingen må entreprenøren naturlig fortolke slik at partene er enige om hvilken utgave som skal bygges, og at det ikke vil komme et erstatningskrav i ettertid.

Klagenemnda kan heller ikke se at krav om erstatning ble framsatt før i forbindelse med klagen.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold.

2.3 Elektroinstallasjon – fradrag for varmekabler

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukerne har i endringskontrakt 1 og 2 trukket ut elektroinstallasjonen av leveransen og fått et fradrag på kr 162 250. Før endringskontraktene ble undertegnet den 18. august 2017, bekreftet entreprenøren i en e-post til forbrukeren den 10. mai 2017 at «Leveransen er i henhold til NEK 400 inkl. utvendig målerskap».

Etter et møte mellom partene spør forbrukeren entreprenøren i en e-post. den 17. august 2017, om han kan bekrefte at varmekabler er inkludert i elektroinstallasjonen slik han ga uttrykk for i et møte de hadde dagen før. Entreprenøren avkrefter dette samme dag og viser til leveransebeskrivelsen pkt. 13 der det klart fremkommer at varmekabler ikke er inkludert i elektroinstallasjonen.

Dagen etter sender forbrukeren en ny e-post til entreprenøren. og påpeker at hun kun har trukket ut elektroinstallasjonen av leveransen, men ikke varmekablene. Hun viser også til leveransebeskrivelsens pkt. 13. hvor det står at varmekabler ikke er inkludert i elektroinstallasjonen.

Entreprenøren påpeker i en e-post til forbrukeren den 22. august 2017. at varmekabler er en del av elektroinstallasjonen selv om det står ulikt beskrevet i leveransebeskrivelsen . Når forbrukeren har valgt å trekke ut elektroinstallasjonen må dette forstås som at det også innbefatter varmekablene.

I en e-post til forbrukeren den 15. februar 2018 fastholder entreprenøren at «Elektroleveransen er i henhold til NEK 400 i tillegg til varmekabler under flislagte gulv». Han avviser kravet om ytterligere fradrag.

I tilsvaret den 5. oktober 2018 påpeker entreprenøren at forbrukeren faktisk har fått fradrag for varmekablene med kr 22 500, slik det fremkommer av endringskontrakt nr. 2. Entreprenøren opprettholder at kravet om ytterligere fradrag skal avvises fordi varmekablene er en del av elektroinstallasjonen som hun faktisk har fått fradrag for allerede.

2.3.2 Nemndas synspunkter

(1) *Innledning*: Forbrukeren krever at entreprenøren betaler for varmekabler som ikke er levert da hun ikke har trukket disse ut av leveransen. Entreprenøren avviser kravet fordi når forbrukeren har valgt å trekke ut elektroinstallasjonen må dette forstås som at det også innbefatter varmekablene. Nemnda vil bemerke at forbrukeren ikke har tallfestet sitt krav. 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 krav som følgjer av avtalen ...*».

(2) *Kontraktsavvik*: Når man skal avgjøre om forbrukeren har fått en ytelse som avviker fra avtalen, må det 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 evt. 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 leveransebeskrivelsen som er vedlegg B til avtalen, hvor det i den innledende kapiteloversikten under pkt. 13 «*Elektro*» (s. 73f), står «*Varmekabler leveres*». I den samme leveransebeskrivelsen står det i den mer detaljerte beskrivelsen under det samme pkt. 13 «*Elektro*» at «*Det er ikke medregnet [...] varmekabler*» (s. 73l).

Vider viser nemnda til romskjema som ble gjennomgått i kontraktsmøte den 25. april 2017 (s. 63) og som er en del av leveransebeskrivelsen. Her står det at varmekabler leveres på gulv i tekn. bod, bad og hall/trapp (s. 73q).

Nemnda viser også til endringskontrakt nr. 2 (s. 78) som har følgende tekst: «*Resterende beløp fra uttrekk av elektroleveranse etter avtale med Byggeleder*». Det kan ikke herav utledes slik entreprenøren anfører i tilsvaret, at dette gjelder varmekablene.

Nemnda vil påpeke at kontrakten med bilag og endringskontrakt nr. 2 er uklare og til dels motstridende på dette punktet og kommer til at entreprenøren som den profesjonell part må la tolkningstvilen i kontraktene komme forbrukeren til gode. Det foreligger derfor en mangel jf. buofl §25. Varmekablene er lagt av forbrukeren og han har etter hovedregelen i buofl. § 33 andre ledd første punktum da krav på et prisavslag som er lik kostnadene ved utbedring. Da det ikke foreligger noen slik kostnadsspesifikasjon, må forbrukeren fremlegge denne for å dokumentere kostnadene ved utbedring (legging av varmekabler).

Konklusjon: Forbrukeren får rett til et prisavslag tilsvarende dokumenterte kostnader til utbedring (legging av varmekabler).

2.4 Indeksreguleringen

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukeren krever at verdien av fradragene for elektroinstallasjonen og kjøkken/garderobeleveransen på hhv. kr 162 500 og kr 100 000, skal trekkes ut av vederlaget før indeksreguleringen foretas. Entreprenøren har feilaktig latt være å trekke ut disse beløpene og den 16. oktober 2017 påpeker forbrukeren dette i en e-post til entreprenøren. Hun ber derfor om å få tilsendt en ny faktura med riktig indeksregulering. Når entreprenøren forsøker å forklare hvorfor han har beregnet prisstigning av hele vederlaget, hverken forstår eller aksepterer forbrukeren entreprenørens forklaring og ber den 27. oktober 2017 om en nærmere redegjørelse.

Forbrukeren opplyser i klagen for nemnda at elektroinstallasjonen og kjøkken/garderobeleveransen ble trukket ut noen få dager etter kontraktsmøte den 25. april 2017 og ikke like før oppstart slik entreprenøren anfører.

Entreprenøren skriver i en e-post til forbrukeren den 24. oktober 2017 at han *«ikke har rutine på å trekke ut endringskontrakter som oppstår rett før oppstart, da disse er i dagens prisnivå. Indeksreguleringer har jo til hensikt å oppdatere kontraktssummen til dagens verdi ved oppstart»*.

Den 27. oktober 2017 fremhever entreprenøren i en ny e-post til forbrukeren at *«Indeksreguleringen øker kontraktssummen til dagens kroneverdi. Endringskontrakter blir laget i dagens prisnivå, og ikke det som var på kontraktstidspunktet. Uttrekk er gjort like før oppstart, og vi kan derfor ikke ta det bort i grunnlaget for indeksreguleringen»*.

I tilsvaret den 5. oktober 2018 gjentar entreprenøren sine anførsler og opprettholder kravet om at indeksreguleringen skal ta utgangspunkt i kontraktssummen før endringer på kr 2 828 875.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever at indeksreguleringen skal legge til grunn vederlaget etter at fradragene for elektroinstallasjonen og kjøkken/garderobeleveransen er trukket ut. Entreprenøren er av motsatt oppfatning og har avvist kravet.

Nemnda viser til avtalens pkt. 6.3 *«Indeksregulering»*, hvor det bla. står at *«Vederlaget skal indeksreguleres.....»*.

Videre viser nemnda til buofl § 42 *«Justering for endringer og tilleggsarbeid»* hvor det i første ledd står:

«Partene kan krevje justering av vederlaget som følgje av endringar og tilleggsarbeid i den mon det følgjer av den opprinnelege avtalen eller er fastsett i særskilt skriftleg avtale om endringane eller tilleggsarbeidet».

I denne saken har partene inngått endringskontrakter (*«særskilt skriftleg avtale om endringane eller tilleggsarbeidet»*) og derfor oppfylt lovens bestemmelse om at vederlaget kan justeres. Forbrukeren krever slik justering og nemnda kommer derfor til at entreprenøren skal foreta en ny indeksregulering med utgangspunkt i det justerte vederlaget. Dvs. etter at bla. fradragene for elektroinstallasjonen og kjøkken/garderobeleveransen på hhv. kr 162 500 og kr 100 000, er trukket ut.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal foreta en ny indeksregulering med utgangspunkt i det justerte vederlaget.

2.5 Fradrag for kjøkkeninnredning og garderober.

2.5.1 Partenes anførsler.

Forbrukeren har trukket ut kjøkken og garderober av standardleveransen og viser til leveransebeskrivelsens pkt. 8 hvor *«Verdisjekk kjøkken og garderobe»* er oppgitt til kr 100 000. I den endringskontrakten som partene undertegnet den 16. august 2017 står det *«Uttrekk av verdisjekk kjøkken kr 100 000»* med en verdi på kr 70 000. Forbrukeren anfører at beløpet på kr 70 000 kun gjelder kjøkkenet slik som beskrevet, og krever derfor at entreprenøren skal kreditere de resterende kr 30 000 for garderobeskap som heller ikke er levert.