

Protokoll i sak 884/2018

for

Boligtvistnemnda

08.03.2018

Saken gjelder: Krav om betaling av utestående beløp med tillegg av
forsinkelsesrenter.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 22. desember 2008 «Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus». Kontrakten er skrevet på standard Byggblankett 3425 og kontraktssummen avtales til kr 2.110.500,- slik det fremkommer av «Vedlegg til kontrakt – Prisspesifikasjon».

Kontraksvedlegg «A» er en udatert leveransebeskrivelse hvor det i pkt. B «Tomte- og grunnarbeider, piper» og i pkt. E «Rør- og sanitærarbeider» fremkommer at alle grave- og tomtearbeider inkludert fremføring av vann- og avløpsledninger samt bunnledninger ikke inngår i grunnprisen men kan leveres som tillegg.

Forbrukeren er derfor selv ansvarlig for å kontrahere en rørlegger som skal utføre det rørtekniske anlegget som ikke inngår i kontrakten med entreprenøren og velger å benytte den rørleggeren som entreprenøren har kontrahert når det den 5. oktober 2011 søkes (PRO/KPR/UTF/KUT) om tilknytning til kommunalt vann- og avløpsnett. Vann- og avløpsetaten gir en forhåndsuttalelse den 8. november 2011 hvor det bla. forutsettes det at teknisk sluttdokumentasjon må sendes inn og godkjennes av vann- og avløpsetaten før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Forbrukeren mottar kopi av denne forhåndsuttalelsen.

Leveranseordren som er undertegnet av partene den 25./26. juli 2013, angir i pkt. 4 at kontraktssummen etter prisregulering, utgjør kr 2 367 431.

Finansieringsbevis som bekrefter at forbrukerens finansiering er i orden i forhold til entreprenøren, er datert den 25. juli 2013. Dette er ikke fremlagt for nemnda.

Forbrukeren må legge vann- og avløpsledninger fram til boligen over naboen tomt og undertegner den 14. mai 2014 sammen med naboen en erklæring/avtale som muliggjør dette.

Overtagelsesforretningen avholdes den 21. mai 2014 og forbrukeren møter med sin advokat. I protokollen som er undertegnet av begge parter, fremkommer det at partene har inngått avtale om en minnelig løsning som innebærer at entreprenøren ettergir kr 30 000 på slutfakturaen mot at forbrukeren frafaller evt. krav om dagmulkt.

Restbeløpet skal etter dette betales i to rater. Kr 236 000 skal innbetales den 23. mai 2014 og kr 285 912 skal innbetales den 21. juni 2014.

Partene har etter dette en diskusjon om størrelsen på sluttoppgjøret og den 25. juni 2014 sender forbrukerens advokat et brev til entreprenøren og bekrefter at sluttoppstillingen som forbrukeren nå har mottatt er riktig ved at forbrukeren er skyldig kr 131 023. Det anmodes om at betalingsfristen utsettes til den 31. juli 2014.

Advokaten ber også om at entreprenøren nå sørger for at ferdigattesten kan utstedes slik at boligen inkludert utleieleiligheten, kan tas i bruk.

Det oppstår en diskusjonen mellom forbrukeren og naboen om forståelsen av avtalen om tilknytning av vann- og avløpsledninger som ble inngått den 14. mai 2014. Dette fremkommer av den e-posten som naboen sender til forbrukeren den 29. august 2014.

Det viser seg at forbrukeren selv har vært i kontakt med kommunen vedr. ferdigattest hvoretter kommunens saksbehandler tar kontakt med entreprenøren som ansvarlig søker (SØK) for å få status i byggesaken.

Entreprenøren sender derfor en e-post til kommunenes saksbehandler den 13. september 2014 hvor det fremkommer at han har undersøkt hvordan saken står i dag og fått opplyst at forbrukeren hadde sitt tilkoblingspunkt inne på naboen eiendom. Naboen og forbrukeren via sin advokat, har derfor blitt enig om en avtale som innebærer at naboen forlenget/flyttet tilkoblingspunktet inn på forbrukerens eiendom mot at forbrukeren betaler kr 30 000. Videre måtte forbrukeren legge nye rør fra det opprinnelige tilkoblingspunktet og inn på egen eiendom. Dette arbeidet er nå utført av naboen, men forbrukeren har ikke betalt for arbeidet. Naboen har derfor ikke tillatt tilkobling. Forbrukeren har allikevel koblet til VA-ledningene i det nye tilknytningspunktet og lagt disse inn til grunnmuren på til sin bolig ved å benytte en annen rørleggeren som ikke har ansvarsretten for dette arbeidet. Derfor vil ikke rørleggeren som har ansvarsretten undertegne samsvarserklæringen. Dette førere igjen til at entreprenøren som ansvarlig søker (SØK) ikke kan sende inn søknad om ferdigattest.

Forbrukeren har ifølge naboen, også oppført en støttemur ca. 2 meter inn på hans eiendom som naboen forlanger at forbrukeren fjerner samt at forbrukere har lagt ned en tilførselskabel som e-verket ikke godkjenner. Boligen har derfor ikke permanent strømtilførsel, kun byggestrøm.

Forbrukeren har fått tilgang til den e-posten som entreprenøren sendte til kommunens saksbehandler og sender deretter et brev til entreprenøren den 18. september 2014.

Etter forbrukeren oppfatning inneholder e-posten «*veldig mye tøv, flere direkte usannheter og annen feilinformasjon*».

Han mener at entreprenøren er ansvarlig for at ferdigattesten ikke foreligger og påpeker at forsinkelsen så langt har kostet ham kr 150 000 i tapte leieinntekter og rentekostnader fordi byggelånet ikke kan konverteres.

Samme dag, den 18. september 2014, sender rørlegger som ansvarlig for det rørtekniske anlegget (PRO/KPR/UTF/KUT) et brev til forbrukeren hvor han tar sterk avstand fra forbrukerens fremsatte trusler om at «*autorisasjonen henger i en tynn tråd*» dersom rørleggeren ikke sender inn samsvarserklæringen som muliggjør at ferdigattesten kan utstedes.

Rørlegger viser til tidligere korrespondanse og forklare igjen at han ikke vil koble boligen til de nye VA-ledningene og heller ikke sende samsvarserklæring (ferdigmelding) til kommunen fordi forbrukeren selv har lagt utvendige VA-ledninger.

Kopi av brevet sendes til byggesaksavdelingen og vann- og avløpsetaten i kommunen.

Den 30. november 2014 sender rørleggeren en e-post til entreprenøren og til forbrukerens advokat og bekrefter at slik han er kjent med, så inngår ikke utvendige rørleggerarbeider i avtalen mellom forbrukeren og entreprenøren. Han har heller ikke skrevet noen avtale direkte med forbrukeren om å utføre utvendige rørleggerarbeider og derfor ikke utført disse arbeidene. Arbeidene er utført av forbrukeren selv og rørene er lagt på naboens eiendom uten godkjenning. Derfor vil han ikke sende samsvarserklæring (ferdigmelding).

På spørsmål fra entreprenøren, bekrefter rørleggeren dagen etter at opplysningene han ga i e-posten dagen før er riktige. Han presiserer at alle utvendige rørleggerarbeider er gjort av forbrukeren selv eller folk som jobber for ham og at arbeidene som han er ansvarlig for er innvendige rørleggerarbeider inkludert bunnledninger innenfor huset.

Vann- og avløpsetaten er kjent med at arbeidene på boligen er ferdig utført og sender den 26. januar 2015 et brev til forbrukeren hvor de etterlyser manglende sluttdokumentasjon og minner om at midlertidig brukstillatelse ikke vil bli gitt før de har godkjent denne.

Etter at forbrukeren har mottatt dette brevet er det et møte på vann- og avløpsetatens kontor den 5. februar 2015 hvor etaten etterlyser sluttdokumentasjon fra forbrukeren som fortsatt ikke er sendt inn. Nok en gang minner vann- og avløpsetaten i et brev den 19. februar 2015, om at midlertidig brukstillatelse ikke vil bli gitt før de har godkjent denne sluttdokumentasjonen.

Forbrukerne har nå avsluttet samarbeidet med sin advokat og knyttet til seg en ny rådgiver som den 12. mars 2015 sender et brev til entreprenøren. Rådgiveren påpeker at det ikke foreligger ferdigattest fordi rørleggeren ikke har fullført sine arbeider og at dette er entreprenørens ansvar. Manglende ferdigattest har påført forbrukeren ekstrautgifter i form av byggelånsrenter og tapte leieinntekter på ca. kr. 200 000 som entreprenøren må betale.

Entreprenøren svarer rådgiveren på e-posten den 18. mars 2015. Han gir her de samme forklaringene på hvorfor det ikke er søkt om midlertidig brukstillatelse og presiserer at den rørleggeren som er ansvarlig for utvendige rørleggerarbeider må sende inn samsvarserklæring samt at den forstøtningsmuren som forbrukeren selv har satt opp må byggesøkes. Ingen av disse arbeidene inngår i avtalen mellom forbrukeren og entreprenøren.

I et brev til entreprenøren den 29. mars 2015 påpeker forbrukeren bla. at han tok kontakt med «Rørlegger NN» som hadde inngått avtale med entreprenøren om å utføre alle innvendige rørleggerarbeider, for å få han til å ta ansvar for og å utføre alle bunnledninger og utvendige rørleggerarbeider (VA- ledninger og grøfter). Samordningen av disse arbeidene mener forbrukeren at entreprenøren ikke ivaretok på en måte som var tjenlig for ham. Videre påpeker forbrukeren at han hadde avtalt med naboen at hans rørlegger (Rørlegger BB) skulle sende inn sluttdokumentasjon på utvendige rørleggerarbeider, men at dette ikke ble gjort.

Forbrukeren anfører også at han har fått vann- og avløpsetatens muntlige aksept på at ferdigattesten kan utstedes etter at feilkoblet varmt- og kaldt vann, som han anfører tilhører innvendige rørleggerarbeider og derfor er «Rørlegger NN»/entreprenørens ansvar, er rettet. I tillegg skriver forbrukeren at den forstøtningsmuren som entreprenøren anfører at må byggesøkes, ikke er søknadspiktig. Han fastholder at entreprenøren er ansvarlig for at ferdigattesten ikke foreligger og derfor må erstatte det økonomiske tapet han er påført.

Den 9. april 2015 sender forbrukeren et nytt brev til entreprenøren og viser til at kravet han opprinnelig mottok var på kr 130 023, og at han nå har mottatt et nytt krav på kr 85 000. Han spør entreprenøren om det første kravet på kr 130 023 er frafalt og om kravet nå er redusert med ca. kr 45 000 til kr 85 000. Forbrukeren ber entreprenøren bekrefte hva som er riktig beløp, men får ikke svar.

Forbrukeren gjentar også i dette brevet at entreprenøren er ansvarlig for at ferdigattesten ikke foreligger og derfor må erstatte det økonomiske tapet han er påført.

Da entreprenøren/«Rørenrørlegger NN» nå ikke lenger vil ha ansvaret for rørleggerarbeidene som forbrukeren har engasjert «Rørlegger BB» til å utføre, sender han den 18. mai 2015 «Søknad om endring av tillatelse» til kommunen hvor ansvaret for disse fagområdene søkes overført fra «Rørlegger NN» til «Rørlegger BB».

I ytterligere et nytt brev til entreprenøren den 24. november 2015 fastholder forbrukeren at han må holdes skadesløs i forbindelse med de forsinkelser av byggesaken som han anfører at entreprenøren har forårsaket. Erstatningskravet som han har regnet ut at entreprenøren skal dekke, utgjør nå kr 346 000 i ekstra renter og tapt nedbetaling tillagt kr 34 000 for utlegg han har hatt i forbindelse med skadet varmekabel i hall i underetasjen. Totalt erstatningskrav utgjør kr 380 000.

Erstatning for tort og svie i åtte år er ikke hensyntatt.

Den 25. november 2015 gjennomføres det ettårsbefaring i boligen hvor forbrukeren og hans rådgiver møter i tillegg til en representant for entreprenøren. I protokollen som forbrukeren ikke vil signere, står det at det er uenighet om sluttoppgjøret og at forbrukeren framsetter krav om erstatning slik som det fremkommer av hans brev datert den 24. november 2015. Kravet avvises av entreprenøren.

Vann- og avløpsetaten har mottatt teknisk sluttdokumentasjonen den 7. april 2015 og den 29. februar 2016, men påpeker i et brev til forbrukeren den 10. mars 2016 at denne er mangelfull og uriktig. Nok en gang presiseres det at sluttdokumentasjonen må være riktig og at den må godkjennes av vann- og avløpsetaten før det kan utstedes ferdigattest.

Den 25. april 2016 svarer entreprenøren på forbrukerens brev med krav om erstatning, datert den 24. november 2015. Entreprenøren fastholder at erstatningskravet skal avvises og skriver at han har kommentert/besvart innholdet i forbrukerens brev tidligere. Han vil allikevel gjenta og presisere at grunnen til at forbrukeren ikke har fått ferdigattest ene og alene skyldes at han ikke har fått godkjent vann- og avløpsledningene inn til boligen. Dette er forhold som ikke berører entreprenøren fordi disse arbeidene ikke er med i kontrakten han har med forbrukeren. Entreprenøren understreker at hele forbrukerens grunnlag for erstatningskravet derfor bygger på feil forutsetninger. Forbrukeren er følgelig selv ansvarlig for at det i dag fortsatt mangler en ferdigattest. Entreprenøren viser også til at han har hatt god dialog med forbrukerens sønn og gitt råd om hvordan dette problemet best kunne løses for forbrukeren uten å bli hørt.

Når det gjelder forbrukerens krav om erstatning pga. skadet varmekabel i hall, ble dette aldri reklamert før skaden ble utbedret av forbrukeren. Uten å kommentere innholdet eller realitetsbehandle skyldspørsmål, fremhever entreprenøren at han derfor ikke fikk benyttet seg av sin rettetilgang, noe han iht. Bustadoppføringslova har krav på. Derfor mener han at forbrukeren har tapt din rett til å kreve erstatning for denne skaden.

Entreprenøren påpeker videre at det ved overtakelsen den 21. mai 2014, hvor også forbrukerens advokat var tilstede, ble signerte overtagelsesprotokoll hvor det ble avtalt at

forbrukeren skal betale kr. 236 000 den 23. mai 2014 og restbeløpet kr. 285.912,- innen den 21. juni 2014. Hva som har skjedd før den 21.mai 2014 er således irrelevant, da vi denne datoen inngikk en avtale.

Videre forbeholder entreprenøren seg retten til å fakturere forbrukeren for utgifter han har hatt som ansvarlig søker pga. endringer av ansvarsretter.

Avslutningsvis ber entreprenøren om at restbeløpet på kr 130 023 tillagt kr 21 868 i renter, blir innbetalt innen 14 dager.

Forbrukeren svarer på brevet den 5. mai 2015 og fastholder at feilkoblet varmt- og kaldt vann som ble oppdaget i juni 2014, er årsaken til at ferdigattesten ikke kan utstedes og derfor er entreprenørens ansvar.

Videre skriver forbrukeren at skaden som er påført varmekablene i hallen i underetasjen er entreprenørens ansvar fordi det er en konsekvens av at veggen ble foret ut ca. 15 cm mer enn forutsatt. Bolter som ble brukt til innfesting av bunnsvillen har skadet varmekablene.

Fakturaen for arbeider med feilsøking av varmekablene på kr 13 000 ble sendt til entreprenøren, men ikke betalt da entreprenøren påberoper seg at han ikke var varslet om dette arbeidet på forhånd.

Varmekablene virker ikke i dag og forbrukeren varsler entreprenøren om at han vil kreve utbedring evt. erstatning. Erstatningsbeløpets størrelse vil han komme tilbake til etter at fagfolk har vurdert dette. Nemnda vil bemerke at forbrukeren den 24. november 2015 oppga dette kravet til kr. 34 000.

Når det gjelder erstatningsbeløpet for dekning av ekstra renter og tapt nedbetaling som forbrukeren den 24. november 2015 oppga til kr 346 00, har forbrukeren i brevet økt dette beløpet til kr. 380 000 samt at han krever refundert kr. 40 000 i tapte leieinntekter i tre måneder. Totalt krav er nå kr 420 000.

Videre påpeker forbrukeren at bare er levert et brannslukningsapparat i boligen som har to boenheter samt at det mangler sprosser på et vindu i stuen og en verandadør.

Avslutningsvis anfører forbrukeren at de ca. tre og et halvt år som gikk fra han bestilte boligen den 22. desember 2017 til finansieringsbeviset forelå skyldes forhold som entreprenøren må holdes ansvarlig for.

Samme dag (den 5. mai 2016) sender forbrukeren et brev til sin advokat og ber ham bistå slik at avtalen om nødvendig grensejustering mot naboen og tilkobling av VA-ledninger kan effektueres. Dette vil føre til at teknisk sluttdokumentasjon kan sendes til vann- og avløpsetaten som deretter vil medvirke til at ferdigattesten utstedes.

Partene kommer ikke til enighet og entreprenøren sender saken til Boligtvistnemnda den 12. juli 2016 med krav om at forbrukeren betaler kr 130 023 tillagt renter med kr. 24 293.

Forbrukerens rådgiver inngir tilsvaret 12. august 2016. Synspunktene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 6. februar 2017. Synspunktene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaer 20. februar 2017 samt at forbrukerens raadgiver inngir noen supplerende kommentarer den 7. mars 2017. Synspunktene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaer den 26. mars 2017. Synspunktene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerens raadgiver inngir tilsvaer vedlagt et brev fra forbrukeren den 18. april 2017. Synspunktene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Den 27. april 2017 sender forbrukerens sønn en e-post til entreprenøren og orienterer om den siste utviklingen i forbindelse med ferdigstillingen av utvendig rørleggerarbeider. Han skriver bla. at det nå er oppnaadd enighet med naboen om plassering av utvendig rørstrekk og at erklæring om dette er tinglyst. Derfor regner han med å få de siste nødvendige signaturer nokså snarlig slik at «Rørlegger BB» kan sende inn teknisk sluttdokumentasjon til vann- og avløpsetaten slik at ferdigattesten kan utstedes. Han spør avslutningsvis om det er noe mer som gjenstår før entreprenøren (SØK) kan sende søknaden om ferdigattest til kommunen.

Siden entreprenøren og forbrukeren har ulik oppfatning av om feilkoblet varmt- og kaldt vann er årsaken til at ferdigattesten ikke kunne utstedes, ber entreprenøren den 27. april 2017 kommunens saksbehandler svare på to spørsmål i sakens anledning:

- 1. Har jeg på noen som helst tidspunkt truet eller utøvd press mot deg i den hensikt at «Forbrukeren» ikke skulle få midlertidig brukstillatelse?*
- 2. Har du lovet midlertidig brukstillatelse til «Forbrukeren» til tross for at det ikke forelå bekreftelse fra vann- og avløpsetaten om at de hadde mottatt sluttdokumentasjon?*

Kommunenes saksbehandler svarer dagen etter:

- 1. Nei, påstanden fra «Forbrukeren» er uriktig. Det er aldri utøvd press mot meg fra saksbehandler.*
- 2. Nei, påstanden fra «Forbrukeren» er uriktig. Jeg har aldri lovet ham brukstillatelse. Vilkaarene har ikke vært oppfylt.*

Entreprenøren inngir tilsvaer den 15. mai 2017. Synspunktene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaer 9. juni 2017. Synspunktene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Den 17. juni 2017 bekrefter vann- og avløpsetaten til forbrukerens nye advokat at den sluttdokumentasjonen som de mottok den 1. juni 2017 er funnet å være i samsvar med de krav som er stilt i forhåndsuttalelsen av 8. november 2011.

Entreprenøren sender inn søknad om ferdigattest som mottas av kommunen den 28. juni 2017. Søknaden blir avslått med henvisning til plan- og bygningslovens § 21-10 da bekreftelse fra vann- og avløpsetaten på at sluttdokumentasjon er i orden ikke er foreligger.

I en e-post til kommunen den 4. juli 2017 påpeker entreprenøren at vann- og avløpsetaten har bekreftet at sluttdokumentasjon er i orden og at ferdigattesten kan utstedes.

Ferdigattesten foreligger den 7. juli 2017.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 12. juli 2017. Synspunktene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Den 7. august sender entreprenøren en faktura til forbrukeren på kr 16 875 inkl. mva. for merarbeider i forbindelse med endring av to ansvarsretter (rørleggerarbeider).

Forbrukeren inngir tilsvaret 17. august 2017. Synspunktene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 31. august 2017. Synspunktene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerens rådgiver inngir tilsvaret 12. september 2017. Synspunktene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et siste tilsvaret den 18. desember 2017. Synspunktene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Tvisten reguleres av bustadoppføringslova.

Partene inngår 22. desember 2008 «Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus». NS3425 I kontraktsvedlegg «A», som er en udatert leveransebeskrivelse, fremkommer det i pkt. B «Tomte- og grunnarbeider, piper» og i pkt. E «Rør- og sanitærarbeider» at alle grave- og tomtearbeider inkludert fremføring av vann- og avløpsledninger samt bunnledninger, ikke inngår i kontrakten, men kan leveres som tillegg. Forbrukeren er derfor selv ansvarlig for å kontrahere en rørlegger som kan utføre det rørtekniske anlegget som ikke inngår i kontrakten med entreprenøren og velger å benytte den rørleggeren som entreprenøren har kontrahert når det den 5. oktober 2011 søkes (PRO/KPR/UTF/KUT) om tilknytning til kommunalt vann- og avløpsnett. Vann- og avløpsetaten gir en forhåndsuttalelse den 8. november 2011 hvor det bla. forutsettes det at teknisk sluttdokumentasjon må sendes inn og godkjennes av vann- og avløpsetaten før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Forbrukeren mottar kopi av denne forhåndsuttalelsen.

Forbrukeren må legge vann- og avløpsledninger fram til boligen over naboens tomt og undertegner den 14. mai 2014 sammen med naboen, en erklæring/avtale som muliggjør dette.

Overtagelsesforretningen avholdes den 21. mai 2014 og forbrukeren møter med sin advokat. I protokollen som er undertegnet av begge parter, fremkommer det at partene har inngått avtale om en minnelig løsning som innebærer at entreprenøren ettergir kr 30 000 på slutfakturaen mot at forbrukeren frafaller evt. krav om dagmulkt.

Etter en diskusjon om størrelsen på sluttoppgjøret bekrefter forbrukerens advokat at forbrukeren er skyldig kr 131 023. Det anmodes om at betalingsfristen utsettes til den 31. juli 2014. Advokaten ber også om at entreprenøren nå sørger for at ferdigattesten kan utstedes slik at boligen inkludert utleieleiligheten, kan tas i bruk.

Selv etter flere purringer betaler ikke forbrukeren restbeløpet på kr 131 023 tillagt renter.

Det oppstår høsten 2014 en diskusjon mellom forbrukeren og naboen om forståelsen av tilknytningsavtalen som ble inngått den 14. mai 2014. Dette forsinker utstedelse av ferdigattesten. Senere anfører også forbrukeren i flere brev og tilsvær at entreprenørens manglende medvirkning er årsaken til at ferdigattesten ikke blir utstedt. Han krever derfor at entreprenøren dekker de ekstra rentekostnader og tapte leieinntekter som han urettmessig er påført. Totalt kr 420 000. Samtidig krever han at entreprenøren dekker kostnader han har hatt i forbindelse utbedring av varmekabler i underetasjen. Anslått til kr. 34 000. Utover dette anfører forbrukeren at det er levert et brannslukningsapparat for lite samt at det mangler sprosser på et vindu i stuen og en verandadør.

Partene kommer ikke til enighet og entreprenøren sender saken til Boligtvistnemnda den 12. juli 2016 med krav om at forbrukeren betaler sluttoppgjøret på kr 130 023 med tillegg av renter på kr 24 293.

2.2 Entreprenørens krav om betaling av sluttoppgjør og forbrukerens motkrav samt krav om erstatning.

2.2.1 Partenes anførsler

I følge entreprenøren beskriver vedlegg A «Leveransebeskrivelse» i kontrakten at rørleggerarbeidene som forbrukeren anfører er indirekte årsak til forsinkelsen og til hans krav, ikke er med i kontraktarbeidene og derfor ikke er entreprenørens ansvar.

Vann- og avløpsetatens mange brev til forbrukeren gir klart uttrykk for at ferdigattest ikke vil bli gitt før tilfredsstillende sluttokumentasjon er godkjent.

Entreprenøren påpeker at det ved overtagelsen den 21. mai 2014 hvor forbrukeren møter med sin advokat, er inngått avtale om en minnelig løsning som innebærer at entreprenøren ettergir kr 30 000 på slutfakturaen mot at forbrukeren frafaller evt. krav om dagmulkt.

Det er videre avtalt at restbeløpet skal betales i to rater. Kr 236 000 skal innbetales den 23. mai 2014 og kr 285 912 skal innbetales den 21. juni 2014.

Etter at forbrukeren har betalt deler av beløpet, bekrefter forbrukerens advokat den 25. juni 2014 at forbrukeren nå er skyldig entreprenøren kr 131 023. Betalingsfristen anmodes utsatt til den 31. juli 2014. Beløpet reduseres senere med kr 1 000 til kr 130 023.

Entreprenøren purrer på manglende innbetaling ved flere anledninger. På grunn av den uenigheten som har oppstått om hvem det er som er ansvarlig for at ferdigattesten ikke foreligger, betaler ikke forbrukeren men sender den 24. november 2015 entreprenøren et motkrav på kr 380 000.

I brevet krever forbrukeren at entreprenøren i tillegg betaler kr 34 000 som skal dekke de kostnadene han har hatt i forbindelse med utbedring av varmekabel på gulvet i underetasjen

Entreprenøren avviser ved ettårsbefaringen dagen etter kravet om erstatning og begrunner avvisningen i et brev til forbrukeren den 25. april 2016 med at manglende ferdigattest skyldes forhold som ikke berører entreprenøren fordi disse arbeidene ikke er med i kontrakten han har med forbrukeren. Entreprenøren understreker at hele forbrukerens grunnlag for erstatningskravet derfor bygger på feil forutsetninger. Forbrukeren er følgelig selv ansvarlig for at det i dag fortsatt mangler ferdigattest.

Når det gjelder forbrukerens krav om erstatning pga. skadet varmekabel i hall, ble dette aldri reklamert før skaden ble utbedret av forbrukeren. Uten å kommentere innholdet eller realitetsbehandle skyldspørsmål, fremhever entreprenøren at han derfor ikke fikk benyttet seg av sin rettetilgang, noe han iht. Bustadoppføringslova har krav på. Derfor anfører han at forbrukeren har tapt din rett til å kreve erstatning for denne skaden.

Entreprenøren viser igjen til at det ved overtakelsen den 21. mai 2014 ble signerte en avtale om hvordan og når sluttoppgjøret skal betales. Videre forbeholder entreprenøren seg retten til å fakturere forbrukeren for utgifter han har hatt som ansvarlig søker pga. endringer av ansvarsretter. Avslutningsvis ber entreprenøren om at restbeløpet på kr 130 023 tillagt kr 21 868 i renter, blir innbetalt innen 14 dager.

Siden partene ikke kommer til enighet, sender entreprenøren saken til Boligtvistnemnda den 12. juli 2016 med krav om at forbrukeren betaler kr 130 023 tillagt renter med kr. 24 293.

I tilsvaret den 6. februar 2017 gjentar entreprenøren at sluttoppgjøret må innbetales og at forbrukerens krav skal avvises da årsaken til den lange byggetiden og grunnlaget for forbrukerens krav om erstatning skyldes forhold som ligger utenfor kontrakten mellom ham og forbrukeren.

I tilsvaret den 26. mars 2017 gjentar entreprenøren at forbrukerens krav om erstatning skal avvises og at forbrukeren skal betale sluttoppgjøret på kr 130 023 tillagt renter fra den 25. juni 2014 til betaling finner sted.

Når det gjelder de øvrige reklamerte forhold skriver entreprenøren at manglende brannslukningsapparat ikke vært reklamert verken ved overtakelsen eller ettårsbefaringen, men at dette allikevel er levert.

Vindu i stuen er ikke montert skjevt, men trenger justering. Entreprenøren mener at dette er gjort, men for å få saken ut av verden tilbyr han forbrukeren kr. 500 for dette arbeidet.

Når det gjelder reklamasjonen på feil levert sprosser på vindu i stue i sokkelleilighet og i soverom nr. 2, bemerker entreprenøren at det ved overtakelsen kun ble reklamert på sprosser på vindustuet. Ved ettårsbefaringen ble det anmerket at det kun var punkt 1 fra overtakelsen som ikke var utbedret. Det vil si at sprosser på vinduer var i orden og at reklamasjonen derfor skulle avvises. Allikevel tilbyr entreprenøren som en minnelig løsning, levering av ny sprosse til stuevinduet.

Reklamasjon på manglende «Siklemikk» og såpeholder til dusjgarnityr avvises som for sent fremsatt da først er reklamert nå, tre år etter overtagelsen.

Entreprenøren fremhever også at forbrukerens påstand om at han skal ha medvirket til at ferdigattesten ikke ble utstedt ved å utøve press mot kommunens saksbehandler, ikke er riktig. Dette fremkommer av den bekreftelsen som kommunen sendte til entreprenøren den 28. april 2017.

I senere fremsatte tilsvare den 15. mai 2017, den 9. juni 2017, den 31. august 2017 og den 18. desember 2017 gjentar entreprenøren at forbrukerens krav om erstatning skal avvises og at forbrukeren skal betale sluttoppgjøret på kr 130 023 tillagt renter fra den 25. juni 2014 til betaling finner sted.

I tillegg krever entreprenøren at forbrukeren betaler kr 16 875 for utgifter han har hatt i forbindelse med endring av to ansvarsretter (rørleggerarbeider).

Forbrukeren anfører at det gikk unødvendig lang tid fra han bestilte boligen den 22. desember 2007 (kontrakten er signert den 22. desember 2008) til byggearbeidene startet ultimo 2013 og at entreprenøren ikke tilstrekkelig grad bidro til en tidligere byggestart.

Videre påpeker forbrukeren at bla. entreprenørens mangelfulle byggeledelse har gjort at det har oppstått forsinkelser i forbindelse med tilknytning av boligen til offentlig vann- og avløpsnett. Dette har igjen ført til at ferdigattesten ikke kunne utstedes og forbrukeren har blitt påført ekstra rentekostnader samt at han har tapt leieinntekter fra utleieleiligheten i boligen. Dette krever han at entreprenøren må betale og erstatte.

I et brev fra forbrukerens rådgiver den 12. mars 2015 påpekes det at merkostnader som følge av at entreprenøren ikke kunne fremlegge ferdigattest ved overtagelsen i mai 2014 nå utgjør ca. kr 200 000 og dette beløpet skal dekkes av entreprenøren.

Forbrukeren fremhever også at han «*angrer bittert*» på at han tok kontakt med «Rørlegger NN» som entreprenøren hadde kontrahert til innvendige rørleggerarbeider, for at han skulle ta ansvar bunnledninger og alle utvendige rørleggerarbeider. De problemene som senere oppsto i den forbindelse anfører forbrukeren at entreprenøren ikke i tilstrekkelig grad bidro til å løse og derfor må han gjøres ansvarlig for ekstrakostnadene som påløp.

Forbrukeren anfører også at entreprenøren skal ha forsøkt å påvirke kommunenes saksbehandler til å stoppe utstedelse av ferdigattesten som han ble lovet dersom feilkoblet varmt- og kaldt vann ble rettet opp.

I senere fyldige brev og tilsvaer gjentar forbrukeren kravet om at entreprenøren skal dekke alle kostnader han har hatt på grunn av forsinket ferdigattest inkludert tapte leieinntekter. Kravet er i forbrukerens siste tilsvaer den 17. august 2017 anslått til ca. kr 490 000.

Utover dette krever han at kostnader som han har hatt i forbindelse med utbedring av varmekabler i hall i underetasje på kr 34 000 skal dekkes av entreprenøren.

Avslutningsvis påberoper han at entreprenøren skal frafalle sitt krav om renter og indeksregulering.

2.2.2. Nemndas synspunkter

(1) Entreprenøren har i klagen for nemnda og senere tilsvaer lagt ned påstand om at forbrukeren betaler hovedkravet på kr 130 023 med tillegg av renter fra den 25. juni 2014 til betaling finner sted.

Forbrukeren har bestridt hovedkravet inkludert renter, og i tillegg fremsatt motkrav på kr 550 000 (kr. 120 000 + kr. 430 000) på grunn av økte rentekostnader og tapte leieinntekter.

(2) Nemnda vil først se på berettigelsen av forbrukeren motkrav og viser til avtalen med bilag som ble inngått den 22. desember 2012.

I vedlegg A, leveransebeskrivelsens pkt. B1 «*Grave- og tomtearbeider*», «*Fremføring av vann-, avløps- og dreneringsledninger med krage for tilkobling av nedløpsrør*» framgår det av

symboltegnet at ytelsen «kan leveres mot prisjustering». Det samme gjelder leveransebeskrivelsen pkt. E 1 «Rør- og sanitærarbeider, bunnledninger»

Forbrukeren bygger sitt motkrav på forutsetningen om at det er entreprenøren som er ansvarlig for at det ikke ble fremlagt teknisk sluttdokumentasjon for utvendige rørleggerarbeider og derfor ikke ble utstedt ferdigattest før den 7. juli 2017, ca. tre år etter overtagelsen.

Etter nemndas syn bygger forbrukerens forutsetning for motkravet på forhold som ligger utenfor avtalen med bilag som partene har inngått. Nemnda kan ikke se at det foreligger noen tilleggsavtale om de nevnte ytelsene. Han får derfor ikke medhold.

Når det gjelder forbrukerens udokumenterte krav om erstatning for tort og svie gjennom åtte år, får han heller ikke her medhold da også dette kravet bygger på samme forutsetning.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold i motkravet på kr. 550 000.

Entreprenørens hovedkrav på kr 130 023 inkl. mva. er derfor berettiget og forbrukeren skal betale forsinkelsesrente fra den 25. juni 2014 til betaling finner sted.

(3) Når det gjelder entreprenørens krav om dekning av kostnader i forbindelse med endring av to ansvarsretter på kr. 16 875, vil nemnda innledningsvis påpeke at kravet først faller bort dersom det er foreldet. Etter foreldelsesloven (fell) vil dette bety at entreprenøren må ta ut søksmål/forliksklage eller fremme tvistesak for Boligtvistnemnda innen tre år etter kravets forfall, jfr. fell §§ 2 og 3.

Etter norsk rett vil likevel et krav kunne falle bort på grunnlag av såkalte allmenne passivitetsregler, se framhevelsen av disse prinsippene i NOU 1992: 9 side 44. Normalt uttrykkes regelen slik at en kreditor ikke kan vente «urimelig lenge» med å fremmes sitt krav. Særlig vil det kunne være aktuelt å benytte reglene dersom kreditor venter svært lenge med å fremme sitt krav, og kravets berettigelse er uklart eller omtvistet.

I angjeldende sak kommer nemnda til at kravet som er omtvistet, først ble fremsatt den 7. mai 2017. Dette er to år etter at det ble utført den 18. mai 2015. Når entreprenøren venter så lenge med å fremme kravet, må forbrukeren ha fått en berettiget forventning om at et eventuelt krav ikke vil bli satt fram. Kravet anses dermed falt bort ved passivitet.

Nemnda finner dermed at kravet om dekning av kostnader i forbindelse med endring av to ansvarsretter er falt bort på grunn av passivitet fra entreprenørens side.

Konklusjon: Entreprenøren får ikke medhold kravet om dekning av kostnader til endring av to ansvarsretter på kr. 16 875.

2.3 Manglende brannslukningsapparat

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukeren har reklamert på at det mangler et brannslukningsapparat i boligen som har to boenheter. Entreprenøren har senere bekreftet at et ekstra brannslukningsapparat er levert og forbrukeren har ikke bestridt dette.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at dette tvistepunktet er bortfalt da det er levert to brannslukningsapparater.

2.4 Manglende vindussprosse og skjevt montert vindu

2.4.1 Partens anførsler

Entreprenøren har avvist begge reklamasjonene som første gang på påpekt ved overtagelsen den 21. mai 2014 (pkt. 1 og pkt.10), fordi det ved ettårsbefaringen den 25. november 2015 kun er anmerket at det er pkt. 1 («justere et vindu på stue») som ikke er utført.

Når forbrukeren på nytt fremsetter reklamasjonene om manglende sprosser og skjevt montert vindu den 20. februar 2017 (s. 67) anfører entreprenøren at reklamasjonene er for sent fremsatt og derfor skal avvises. Allikevel tilbyr han forbrukeren kr 500 for at han selv skal justere vinduet og «for å få saken ut av verden». Videre tilbyr entreprenøren forbrukeren «som en minnelig løsning» å levere sprosser til vindu i stuen.

2.4.2 Nemndas synspunkter

1) Når det gjelder reklamasjonen på skjevt montert vindu vil nemnda bemerke at dette ble reklamert både ved overtagelsen og ved ettårsbefaringen. Entreprenøren har også senere tilbudt seg å betale forbrukeren kr 500 for at han selv skal justere vinduet og «for å få saken ut av verden», men forbrukeren ønsker retting.

Nemnda gir forbrukeren medhold og entreprenøren skal justere vindu i stuen.

2) Når det gjelder manglende sprosse til vindu i stuen reklamerte forbrukeren ved overtagelsen, men han registrerte ikke ved ettårsbefaringen at sprossen fortsatt manglet. Nemnda er imidlertid av den oppfatning at dette ikke kan oppfattes slik at forbrukeren med dette har ment å frafalle sitt krav om manglende sprosser. Forbrukeren får derfor medhold

2.5. Utbedring av varmekabler i hallen i underetasjen

2.5.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer den 24. november 2015 på skader entreprenøren har påført varmekablene han har lagt i hallen i underetasjen. Forbrukeren anfører at han har gitt entreprenøren beskjed om at bunnsvillene i underetasjen måtte limes til underlaget og ikke festes mekanisk (bolter, skruer eller spiker). Dokumentasjon på denne kommunikasjonen er ikke fremlagt for nemnda.

Etter at skaden ble oppdaget av forbrukeren (det er ikke dokumentert når dette skjedde), har han selv rekvirert og fått utført feilsøking av et spesialfirma og hatt utlegg på kr 13 000.

Kostnadene er ikke dokumentert.

Videre er kr 7 000 til innkjøp av varmekabler og legging gått tapt. I tillegg til ovennevnte kostnader krever forbrukeren at entreprenøren dekker verditapet på kr 14 000 fordi boligen nå ikke har varmekabler på gulvet i hallen i underetasjen.

Entreprenøren påpeker at dersom varmekablene hadde inngått i kontraktsleveransen, ville kablene blitt kontrollmålt før gulvflisene ble lagt. Kostnadene ved utbedring er betydelig mindre før flisene er lagt enn etter, slik som nå er tilfelle.

Entreprenøren påpeker videre at forbrukeren fremsatte reklamasjonen uten å kontakte ham og etter at entreprenøren trodde utbedringen var foretatt (utbedringen er ikke foretatt). Han fikk derfor ikke anledning til å benytte seg av sin utbedringsrett og avviser kravet.

Som en omforent løsning og uten å innrømme skyld, tilbyr entreprenøren nå forbrukeren kr 7 500 pluss legging av nye varmekabler. Beløpet er litt høyere enn det forbrukeren selv krevde i sitt brev den 24. november 2015.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Partene er enige om at de varmekablene er skadet, men slik nemnda leser saken, er det ikke dokumentert hva som er årsaken til at varmekablene ikke virker. Forbrukeren har heller ikke

oppfylt bevisbyrden i forhold til hva som er årsak til mangelen. Imidlertid legger nemnda til grunn at entreprenøren har fremsatt et forslag til en minnelig løsning som han ikke har trukket tilbake og derfor fortsatt står ved. Entreprenøren skal derfor betale forbrukeren kr 7 500 inkludert mva. samt at han skal legge nye varmekabler i hallen i underetasjen.

2.6 Manglende «Siklemikk» og såpeholder

2.6.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer den 20. februar 2017 på manglende pålagt «Siklemikk» og manglende såpeholder i dusjen på badet nede.

Entreprenøren avviser den 26. mars 2017 reklamasjonen som for sent fremsatt.

2.6.2 Nemndas synspunkter

Når forbrukeren reklamerer den 20. februar 2017 er det nesten tre år etter at han overtok boligen den 21. mai 2014. Etter nemndas skjønn dreier det seg her om mangler som burde vært oppdaget og deretter reklamert lenge før det faktisk skjedde.

Det følger av buofl § 30 første ledd at forbrukeren må reklamere på mangler «*innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen*». I Rt-2010-103 er innholdet av den tilsvarende bestemmelsen i lov om avhending av fast eiendom nærmere klarlagt. Her slås det fast, under henvisning til forbrukerkjøpsloven § 27, at en reklamasjonstid på tre måneder fra forbrukeren oppdager de faktiske forhold normalt må være tilstrekkelig tid for «*å gi den ukyndige kjøperen tid til å konsultere sakkyndige med videre for nærmere avklaring og verifisering av reklamasjonsgrunnlaget, samt gi vedkommende noe tid til å områ seg*», se avsnitt 66. På den andre siden skal det foreligge sterke grunner for å forlenge fristen ut over tre måneder. Nemnda finner at buofl § 30 første ledd må forstås på samme måte som avhendingslovas reklamasjonsregler og kommer til at forbrukeren har reklamert for sent og får derfor ikke medhold.

3. Konklusjoner

- Forbrukeren får ikke medhold i motkravet på kr. 550 000. Entreprenørens hovedkrav på kr 130 023 inkl. mva. er derfor berettiget og forbrukeren skal betale forsinkelsesrente fra den 25. juni 2014 til betaling finner sted.
- Entreprenøren får ikke medhold i kravet om dekning av kostnader til endring av to ansvarsretter på kr. 16 875.
- Nemnda legger til grunn at tvistepunktet om et manglende brannslukningsapparat er bortfalt.
- Forbrukeren får medhold i kravet om manglende sprosser.
- Forbrukeren får medhold i kravet om at entreprenøren skal justere skjevt montert vindu i stuen.
- Forbrukeren får delvis medhold i kravet om å utbedre varmekabler på gulvet i hallen i underetasjen ved at entreprenørens tilbud om minnelig løsning gjennomføres.
- Forbrukeren får ikke medhold i kravet om manglende «siklemikk» og såpeholder da det er reklamert for sent.