

Protokoll i sak 867/2017

for

Boligtvistnemnda

02.02.2017

Saken gjelder: Reklamasjoner på utført arbeid og krav om erstatning.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 16. august 2011 «Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus», Byggblankett 3425.

Vederlaget for hytta som entreprenøren skal levere ferdig utvendig inkludert alle betongarbeider og murerarbeider, avtales i pkt. 5.1 til kr. 1.906.747,-.

Inkludert i vederlaget er «Endringer av 9. februar 2011» på kr. 183.971,-. Denne spesifikasjonen bekreftes av partene å være den samme som «Endringer/tilleggs kostnader vedrørende tilbud datert den 3. februar 2011». Dateringen viser «17. august 2011», men dette opplyses av partene at sannsynligvis skyldes automatisk datering i forbindelse med utskrift av tilbudet.

Inkludert i vederlaget er også byggevarer til innvendige arbeider som forbrukeren skal utføre som egeninnsats.

Grunnarbeider, tekniske anlegg og innvendige arbeider er ikke en del av entreprenørens leveranse.

Som vedlegg til kontrakten er det en prosjektbeskrivelse datert den 3. februar 2011 og tegninger datert den 10. november 2010.

Den 17. august 2011 sender entreprenøren en «Oppstilling over endringer og tilleggs kostnader vedrørende tilbud datert 03.02.2011» til forbrukeren. Denne oppstillingen kommenterer forbrukeren i et brev til entreprenøren den 2. februar 2015.

Samme dag avholdes det kontraktsmøte for å gå igjennom kontrakten med vedlegg og for å planlegge videre fremdrift.

Den 23. august 2011 avholder partene et nytt møte for å gå igjennom kontrakten. I referatet fra møte fremkommer det i punktene 8, 10 og 11:

Ad. pkt. 8:

«Takrenner skal endres til plast el. ståltakrenner, farge sort. Tretakrenner utgår. Priskonsekvens: Ingen endring av pris».

Ad. pkt. 10 og 11:

*«Bjelkelag over kjeller (dette i stedet for støpt dekke) endres som følger.
Entreprenør AS leverer trebjelkelag inkl. nødvendig bindingsverk og jerndrager fra kjeller. I tillegg monteres sponplategulv. Priskonsekvens: ingen endring av pris.
Tiltakshaver sørger for øvrige arbeider forbundet med dette gulv og innredning».*

Av en e-post fra entreprenøren fremkommer det at han sender referatet til forbrukeren samme dag.

Dagen etter kommenterer forbrukeren innholdet i referatet og skriver at han ble overrasket når det gjelder punktene 8, 10 og 11.

Vedr. pkt. 8 skriver han at *«da vi endret takrenner ble det plusset på kr 8.200,-. Når vi går tilbake blir det altså ingen prisendring».*

Vedr. pkt. 10 og 11 skriver han at *«da vi endret bjelkelaget ble det plusset på kr, 67.325,-. Når vi går tilbake blir det altså ingen prisendring».*

Forbrukeren skriver at disse to endringene burde ha gitt ham en prisreduksjon på ca. kr. 75.000,-.

Samtidig spør han om endret radonsperre heller ikke gir noen prisreduksjon.

Entreprenøren svarer senere samme dag at dette var beklagelig og at han skal gå igjennom alle endringene på nytt for å rydde opp. Han skriver at forbrukeren selvfølgelig skal ha fratrukket for deler av det han påpeker.

Det avholdes overtakelsesforretning 16. november 2011 og protokollen er undertegnet av begge parter.

Den 15. desember 2011 sender entreprenøren forbrukeren en e-post med informasjon om status på gjenstående arbeider.

Han skriver at han har montert gjenstående vindu og dør slik at alle hans arbeider nå er utført.

Den 24. april 2012 skriver forbrukeren i en e-post til entreprenøren at han har funnet tre avvik som ikke ble registrert ved overtagelsen.

1. Pipa er plassert feil.
2. Dørblad i sør ved kjøkken har feil glassfelt.
3. Tak over terrasse er 34 cm. for kort.

Samme dag svarer entreprenøren at han vil komme på en befaring for å se på *«mulige løsninger»* slik at forbrukeren blir 100% fornøyd.

Dagen etter svarer forbrukeren at han vil være på hytta flere av de førstkommende dagene og ber entreprenøren komme når det passer ham. Entreprenøren svarer at det vil han prøve på.

Entreprenøren kommer ikke den uka og forbrukeren sender en e-post den 8. mai og informerer entreprenøren om tidspunktene han deretter vil være tilstede på hytta.

Samme dag svarer entreprenøren at han dessverre ble forhindret første gang de hadde ene avtale, men han foreslår nå at de skal møtes til en befaring i uke 21 eller i uke 22. Han skriver at det hadde vært greit å se på den feilplasserte pipa slik at det ikke er ødeleggende for innredningen.

Samme dag svarer forbrukerne at han er på hytta fra den 24. mai til den 31. mai og at han gjerne vil få levert resterende materialer den 25. mai fordi han da har hjelp til å bære materialene fram til hytta.

Dagen etter svarer entreprenøren at han kommer på befaring den 29. mai eller den 30. mai og at han har fått bekreftet at byggevarerleverandøren leverer materialer den 25. mai.

Entreprenøren kommer heller ikke denne gang slik han lovte og forbrukeren foreslår i en e-post den 4. juni at de skal møtes den 6. juni kl. 13:00.

Fakturaen som forbrukeren har mottatt for materialleveransen den 25. mai, ber han om utsatt betalingsfrist på inntil de er enige om sluttoppgjøret.

Han nevner spesielt endringen fra betongdekke til trebjelkelag over kjeller og radonduken som han ikke har fått fradrag for i allerede betalte fakturaer. I tillegg kommer «*det som har dukket opp i etter tid*».

Samme dag svarer entreprenøren at han håper forbrukeren kan betale fakturaen på byggevarerne i sin helhet ved forfall fordi denne fakturaen kommer direkte fra byggevarerleverandøren og har ikke noe med han som entreprenør å gjøre. Dersom han som entreprenør har gjort noe feil, skriver han at forbrukeren selvfølgelig skal krediteres.

Det er ingen kontakt mellom partene den sommeren før forbrukeren den 6. september sender en e-post til entreprenøren.

Her skriver han at det nå er tre måneder siden de hadde en befaring uten at entreprenøren har foretatt seg noe av det som ble avtalt.

Han skriver at den feilplasserte pipa må flyttes for ikke å komme i konflikt med varmerørene i gulvet. Fyringssesongen nærmer seg og forbrukeren vil ha dette i orden før sesongen starter.

- Han tilbyr seg derfor å ta ansvaret for å flytte rørene pga. feilplassert pipe mot en godtgjørelse/kompensasjon.
- I tillegg skriver han at det skal fratrekkes for differansen mellom betongdekke som han fikk tilbud på og trebjelkelag som er levert.
- Det skal trekkes fra for levering av sponplategull på loftet som han ikke har bestilt.
- Han krever kompensasjon for avkortet takoverbygg over terrassen.

Totalt forslår han et prisfradrag/kompensasjon på kr 125.000,-.

I tillegg må entreprenøren pusse ferdig grunnmuren og bytte et dørblad i terrassedøren mot syd i stua.

Den 21. september 2012 sender forbrukeren en ny e-post til entreprenøren og bekrefter at grunnmuren nå er ferdig pusset. Samtidig etterlyser han svar på forslaget om prisfradrag/kompensasjon på kr 125.000,- som han sendte den 6. september.

Ikke før i oktober og november 2014 er det dokumentert at det på nytt er kontakt mellom partene i forbindelse med at entreprenøren skal sende inn søknad om ferdigattest. Partene avtaler den 4. november at det skal avholdes et møte på hytta den 24. november kl. 13:30 for å gå igjennom alle søknadsdokumentene i forbindelse med søknaden.

Siden forbrukeren ikke får noe svar fra entreprenøren, sender han den 2. februar 2015 et krav i forbindelse med sluttoppgjør.

Han vedlegger dokumentet «*Endringer/tilleggskostnader vedrørende tilbud datert 3. februar 2011*» og kommenterer spesielt punktene 4 og 5.

Ad. pkt. 4:

«I opprinnelig tilbud var det beregnet etasjeskille i tre mellom kjeller og grunnplan i mellombygg. Dette fikk vi endret til betongdekke med tillegg i pris i hht. pkt. 4. I møte 23.08.11 ble dette endret tilbake etter forslag fra Entreprenør AS. Uten at det ble/er blitt prisjustert tilbake. Referatet fra møtet ble påklaget, med positiv tilbakemelding 24.08.11».

Ad. pkt. 5:

«Det var etter vår plan planlagt lakkert furugulv på hems (kr. 2.244,-). Dette ble i e-post 17. oktober foreslått endret til sponplategulv. En e-post jeg aldri har besvart (ble først lest etter at gulvet var lagt). Ble gjort oppmerksom på dette ved telefonhenvendelse en dag jeg var på vei ned til hytta i bil. Da jeg kom ned var allerede gulvet lagt. På faktura 15.11.11 er det påplussset kr. 12.740,- for legging av sponplategulv. I tillegg har vi da også måttet kjøpe belegg til gulv. Vi har altså dermed fått et langt dyrere gulv på hems en beregnet. Mener derfor at vi som et minimum har til gode kr 12.740,- med fratrukk av kr. 2.244,- (som er trukket i faktura)».

Videre skriver han at det er levert feil glassfelt i to terrassedører og at takoverbygget på terrassen er 40 cm for kort.

Forbrukeren gjør også krav på renter fra desember 2011 for pkt. 4 og 5.

Deretter er ikke nemnda forelagt dokumentasjon som viser at det er kontakt mellom partene før forbrukeren sender en e-post til entreprenøren den 28. juni 2015. Her viser han til møte de hadde den 24. november 2014 og entreprenørens løfte om at han skulle komme med et forslag til sluttoppgjør når brukstillatelsen forelå. Brukstillatelsen forelå den 7. januar 2015. Denne er ikke forelagt for nemnda.

Forbrukeren skriver i e-posten at dersom entreprenøren mener at det er han som skylder penger skulle kravet om sluttoppgjør vært fremmet for lenge siden. Han etterlyser i det minste en plan for når entreprenøren kan ha sluttoppjøret ferdig.

På møtet den 24. november undertegner også forbrukerne en «Erklæring om utførelsen av egne arbeider» på hytta.

Den 5. oktober 2015 skriver forbrukeren en e-post til entreprenøren og etterlyser svar på sin e-post datert den 28. juni. Han skriver at grensen for hans tålmodighet nå er nådd og at saken må avsluttes før årsskifte. Dersom han ikke får svar innen utgangen av oktober, vil han gå videre med saken.

Den 22. oktober 2015 svarer entreprenøren at han beklager den sene tilbakemeldingen, men at han snarest mulig vil gå igjennom det som de har diskutert (ikke er enige om) for deretter å bli enige.

Samme dag takker forbrukeren for tilbakemeldingen og skriver at han ser frem til å få avsluttet saken («dette etterhenget»).

Den 1. desember purrer forbrukeren på entreprenøren som først svarer den 11. desember at han skal la høre fra seg «så snart som mulig».

Den 22. januar 2016 sender forbrukeren en ny e-post til entreprenøren og etterlyser tilbudet han lovet å komme med i forbindelse med sluttoppjøret.

Han skriver at dersom entreprenøren ikke svarer innen den 1. mars, vil han sende saken til Boligtvistnemnda.

Svaret fra entreprenøren kommer den 25. januar 2016. Han skriver at han har gjennomgått tilbudet og de endringene som forbrukeren har gjort, uten å finne feil.

Han spør om feilen på terrassedørene gjelder glasset og ikke selve døren og om takutstikket på terrassen stikker for lite ut. Selv mener han at takutstikket er utført i henhold til tegningene, men vil allikevel gi forbrukeren en mindre kompensasjon.

Arbeidene som han har hatt med utarbeidelse av søknad om ferdigattest skriver han at han ikke skal ha betalt for. Dette var kun en service.

Dersom forbrukeren kan bekrefte at det er disse forholdene det nå dreier seg om, vil han oversende tilbud om sluttoppgjør.

Partene kommer ikke til enighet og den 29. februar 2016 sender forbrukeren klagen til Boligtvistnemnda.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 15. april. Hovedinnholdet er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 10. mai. Hovedinnholdet er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et nytt tilsvaret den 25. mai. Hovedinnholdet er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir et siste tilsvaret den 16. juni. Hovedinnholdet er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir sitt siste tilsvaret den 23. juni. Hovedinnholdet er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Partene inngår 16. august 2011 «Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus», Byggblankett 3425.

Vederlaget for hytta som entreprenøren skal levere ferdig utvendig inkludert alle betongarbeider og murerarbeider, avtales i pkt. 5.1 til kr. 1.906.747,-.

Inkludert i vederlaget er «*Endringer av 9. februar 2011*» på kr. 183.971,-. Denne spesifikasjonen bekreftes av partene å være den samme som «*Endringer/tilleggskostnader vedrørende tilbud datert den 3. februar 2011*». Dateringen viser «*17. august 2011*», men dette opplyses av partene at sannsynligvis skyldes automatisk datering i forbindelse med utskrift av tilbudet.

Inkludert i vederlaget er også byggevarer til innvendige arbeider som forbrukeren skal utføre som egeninnsats.

Grunnarbeider, tekniske anlegg og innvendige arbeider er ikke en del av entreprenørens leveranse.

Som vedlegg til kontrakten er det en prosjektbeskrivelse datert den 3. februar 2011 og tegninger datert den 10. november 2010.

Den 17. august 2011 sender entreprenøren en «*Oppstilling over endringer og tilleggskostnader vedrørende tilbud datert 03.02.2011*» til forbrukeren.

Samme dag avholdes det kontraktsmøte for å gå igjennom kontrakten med vedlegg og for å planlegge videre fremdrift.

Den 23. august 2011 avholder partene et nytt møte for å gå igjennom kontrakten og avtale endringer.

Forbrukeren er uenig i to forhold som er referert fra møtet og skriver derfor i en e-post at han skal ha en prisreduksjon på ca. kr 75.000,-.

Vedr. pkt. 8 skriver han at «*da vi endret takrenner ble det plusset på kr 8.200,-. Når vi går tilbake blir det altså ingen prisendring*».

Vedr. pkt. 10 skriver han at «*da vi endret bjelkelaget ble det plusset på kr, 67.325,-. Når vi går tilbake blir det altså ingen prisendring*».

Entreprenøren er delvis enig i dette, men skriver at han vil komme tilbake etter å ha gått igjennom alle endringene. Tilbakemeldingen uteblir.

Det avholdes overtakelsesforretning 16. november 2011 og protokollen er undertegnet av begge parter.

Den 24. april 2012 skriver forbrukeren i en e-post til entreprenøren at han har funnet tre avvik som ikke ble registrert ved overtagelsen.

1. Pipa er plassert feil.
2. Dørblad i sør ved kjøkken har feil glassfelt.
3. Tak over terrasse er 34 cm. for kort.

Samme dag svarer entreprenøren at han vil komme på en befaring for å se på «*mulige løsninger*» slik at forbrukeren blir 100% fornøyd.

Partene utveksler e-post og gjør flere avtaler om å møtes for å finne en løsning uten å lykkes.

Forbrukeren fremsetter den 6. september 2012 et forslag til løsning som entreprenøren ikke svarer på.

Det er liten kontakt mellom partene inntil forbrukeren den 2. februar 2015 sender et krav til entreprenøren i forbindelse med sluttoppgjøret.

Han viser til dokumentet «*Endringer/tilleggskostnader vedrørende tilbud datert 3. februar 2011*» og kommenterer spesielt punktene 4 og 5.

Ad. pkt. 4:

«*I opprinnelig tilbud var det beregnet etasjeskille i tre mellom kjeller og grunnplan i mellombygg. Dette fikk vi endret til betongdekke med tillegg i pris i hht. pkt. 4.*

I møte 23.08.11 ble dette endret tilbake etter forslag fra Entreprenør AS. Uten at det ble/er blitt prisjustert tilbake. Referatet fra møtet ble påklaget, med positiv tilbakemelding 24.08.11».

Ad. pkt. 5:

«*Det var etter vår plan planlagt lakkert furugulv på hems (kr. 2.244,-).*

Dette ble i e-post 17. oktober foreslått endret til sponplategulv. En e-post jeg aldri har besvart (ble først lest etter at gulvet var lagt).

Ble gjort oppmerksom på dette ved telefonhenvendelse en dag jeg var på vei ned til hytta i bil. Da jeg kom ned var allerede gulvet lagt. På faktura 15.11.11 er det påplussset kr. 12.740,- for legging av sponplategulv. I tillegg har vi da også måttet kjøpe belegg til gulv.

Vi har altså dermed fått et langt dyrere gulv på hemsen en beregnet. Mener derfor at vi som et minimum har til gode kr 12.740,- med fratrukk av kr. 2.244,- (som er trukket i faktura)».

Forbrukeren skriver at dersom entreprenøren mener at det er han som skylder penger ville kravet om sluttoppgjør vært fremmet for lenge siden. Forbrukeren etterlyser i det minste en plan for når entreprenøren kan ha sluttoppjøret ferdig.

Entreprenøren svarer ikke før den 25. januar 2016. Her skriver han at han har gjennomgått tilbudet og de endringene som forbrukeren har gjort uten å finne feil.

Han spør om feilen på terrassedørene gjelder glasset og ikke selve døren og om takutstikket på terrassen stikker for lite ut. Selv mener han at takutstikket er utført i henhold til tegningene, men vil allikevel gi en mindre kompensasjon.

Partene kommer ikke til enighet og den 29. februar 2016 sender forbrukeren klagen til Boligtvistnemnda.

2.2 Fradrag for betongdekke over kjeller og tillegg for sponplategulv på loftsbjelkelag.

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren ba før kontrakten ble undertegnet om tilbud på betongdekke over 1. etasje istedenfor trebjelkelag som var standard. Han anfører at han aksepterte tilbudet og at dette er en del av kontraktsummen på kr. 1.906.747,-.

Tilbudssummen for betongdekke utgjør kr. $(42.000 - 6.575 + 4.500 + 6.200) =$ kr 46.125,-.

Han påpeker at dette fremkommer av de endringene som er prissatt i «*Endringer/tilleggskostnader vedrørende tilbud datert 3. februar 2011*».

Dagen etter et kontraktsmøte den 23. august 2011 kommenterer forbrukeren i en e-post til entreprenøren hans tolkning/beskrivelse av at endring fra betongdekke (som er inkludert i kontraktssummen), tilbake til trebjelkelag ikke fører til prisfradrag. Han er ikke enig og hevder at dette burde gi ham en prisreduksjon «*da vi endret bjelkelaget ble det plussset på kr 67.325,-. Når vi går tilbake blir det altså ingen prisendring*».

Forbrukeren påpeker at entreprenøren i en e-post den 24. august 2011 bekrefter at han skal ha fradrag for en del av dette og at han i en e-post samme dag gjentar at han skal ha fradrag for betongdekke som entreprenøren ikke har levert.

Det er ingen kontakt mellom partene den sommeren før forbrukeren den 6. september sender en e-post til entreprenøren.

Her skriver han at det nå er tre måneder siden de hadde en befarings uten at entreprenøren har foretatt seg noe av det som ble avtalt.

Han fastholder knyttet til dette tvistepunktet at det skal trekkes fra for differansen mellom betongdekke som han fikk tilbud på og trebjelkelag som er levert og at det skal trekkes fra for levering av sponplategulv på loftet som han ikke har bestilt.

Forbrukeren forslår et prisfradrag/kompensasjon på totalt kr 125.000,- for alle omtvistede forhold uten at angjeldende tvistepunkt er spesifisert.

På grunn av at svar fra entreprenøren uteblir, sender forbrukeren den 2. februar 2015 entreprenøren krav i forbindelse med sluttoppgjør. Han viser til dokumentet «Endringer/tilleggskostnader vedrørende tilbud datert 3. februar 2011» og kommenterer spesielt punktene 4 og 5 som vedrører angjeldende tvistepunkt.

Ad. pkt. 4:

«I opprinnelig tilbud var det beregnet etasjeskille i tre mellom kjeller og grunnplan i mellombygg. Dette fikk vi endret til betongdekke med tillegg i pris i hht. pkt. 4. I møte 23.08.11 ble dette endret tilbake etter forslag fra Entreprenør AS. Uten at det ble/er blitt prisjustert tilbake. Referatet fra møtet ble påklaget, med positiv tilbakemelding 24.08.11».

Ad. pkt. 5:

«Det var etter vår plan planlagt lakkert furugulv på hems (kr. 2.244,-). Dette ble i e-post 17. oktober foreslått endret til sponplategulv. En e-post jeg aldri har besvart (ble først lest etter at gulvet var lagt). Ble gjort oppmerksom på dette ved telefonhenvendelse en dag jeg var på vei ned til hytta i bil. Da jeg kom ned var allerede gulvet lagt. På faktura 15.11.11 er det påplussset kr. 12.740,- for legging av sponplategulv. I tillegg har vi da også måttet kjøpe belegg til gulv. Vi har altså dermed fått et langt dyrere gulv på hems en beregnet. Mener derfor at vi som et minimum har til gode kr 12.740,- med fratrekk av kr. 2.244,- (som er trukket i faktura)».

Forbrukeren påpeker at han gjøre flere forsøk på å få til en befaring uten å lykkes og at entreprenørens løfter om å komme med forslag til et sluttoppgjør ikke blir overholdt. Senest etterlyser han dette i en e-post den 22. januar 2016 med svarfrist til den 1. mars.

Svaret fra entreprenøren kommer den 25. januar, men forbrukeren mener at dette ikke er tilfredsstillende og han sender klage til Boligtvistnemnda den 29. februar 2016.

Entreprenøren påpeker at han i referatet fra møte den 23. august 2011 skriver at det i punktene 10 og 11 fremkommer:

«Bjelkelag over kjeller (dette i stedet for støpt dekke) endres som følger. Entreprenør AS leverer trebjelkelag inkl. nødvendig bindingsverk og jerndrager fra kjeller. I tillegg monteres sponplategulv. Priskonsekvens: ingen endring av pris. Tiltakshaver sørger for øvrige arbeider forbundet med dette gulv og innredning».

Videre har han gitt forbrukeren tilbakemelding på at det var beklagelig dersom noe av det som er referert er feil og at han skal gå igjennom alle endringene på nytt for å rydde opp. Han anfører at forbrukeren selvfølgelig skal ha fratrekk for deler av det som er påpekt.

Entreprenøren beklager at han ikke har gitt tilbakemeldinger til forbrukeren så raskt som han har lovet. Avslutningsvis påpeker han at han den 25. januar 2016 ga forbrukeren en tilbakemelding om at han ikke finner noen feil i tilbudet og de endringene som han har gitt. Han opprettholder derfor at forbrukeren skal betale det han har fremsatt som krav.

Entreprenøren hevder i senere tilsvaret at det i overtagelsesprotokollen ikke er gjort merknader til det omtvistede forholdet. Sluttoppgjøret som ble sendt og som er betalt, etter overtagelsen den 16. november 2011, er i samsvar med det som faktisk er levert. Derfor er det ikke grunnlag for noe krav.

2.2.2 Fradrag for betongdekke over kjeller

Problemstillingen i dette tvistepunktet er knyttet til spørsmålet om forbrukeren har fått fradrag for betongdekke over kjeller som han hevder var en del av kontraktsleveransen, og om han skal betale for sponplategulvet på lofts bjelkelaget som han hevder ikke å ha bestilt. Det rettslige utgangspunktet er at spørsmålet må avgjøres på bakgrunn av en tolkning av kontrakten med bilag.

2.2.2.a Nemndas synspunkter.

Det er på det rene at entreprenøren før kontrakten ble signert ga et tilbud på betongdekke over kjeller til erstatning for trebjelkelag. Tilbudssummen på kr. (42.000 – 6.575 + 4.500 + 6.200) = kr 46.125,- er en del av summen på kr. 183.971,- som er inntatt i kontraktens pkt. 5.1 som igjen er en del av kontraktssummen på kr. 1.906.747,-.

Når entreprenøren på et senere tidspunkt foreslår at etasjeskille over kjelleren skal utføres som trebjelkelag kan ikke nemnda finne det dokumentert at det er gjort fradrag for denne endringen.

Etter nemndas syn skal derfor forbrukeren ikke betale tillegget for betongdekke over kjeller på kr. 46.125,-.

Konklusjon: Forbrukeren gis medhold.

2.2.2.b Tillegg for sponplategulv på lofts bjelkelag.

Det fremkommer i prosjektbeskrivelsen datert den 3. februar 2011 at etasjeskille mellom 1. etg. og loft består av (48x198) mm bjelkelag og at øvrige arbeider ikke er medtatt.

Forbrukeren har i kontrakten avtalt at det skal leveres 20 mm lakkert furugulv til kr 2.244,- som er en del av summen på kr. 183.971,- som er inntatt i kontraktens pkt. 5.1 som igjen er en del av kontraktssummen på kr. 1.906.747,-.

Nemnda legger til grunn at entreprenøren endrer dette til sponplategulv uten å få forbrukerens aksept for endringen.

Forbrukeren fikk derfor ikke noe reelt valg i forhold til endringen og skal ikke betale tillegget på kr. 12.740,- for sponplategulvet. Han skal også ha fradrag på kr. 2.244,- for det furugulvet som entreprenøren ikke har levert.

Konklusjon: Forbrukeren gis medhold.

2.3. Feil leverte dørblad i terrassedører

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukeren påpeker at han den 24. april 2012 reklamerer på at dørblad i Syd ved kjøkken har feil glassfelt og at han i en e-post til entreprenøren den 6. september 2012 krever at dørbladet byttes.

Forbrukeren påpeker at kravet om utskifting av dørblad, også omfatter en annen terrassedør slik at to dørblad nå må skiftes. På entreprenørens forespørsel bekrefter han at det gjelder dørbladene og ikke hele dørene.

I senere tilsvar fastholder forbrukeren at han opprettholder kravet om at to dørblader må skiftes ut.

Entreprenøren avtaler å møte forbrukeren for å se på «mulige løsninger» i forbindelse med de feil leverte dørbladene slik at forbrukeren blir 100% fornøyd.

I tilsvar datert den 15. april 2016 tilbyr entreprenøren forbrukeren et prisavslag på kr. 6.500,- for et feil levert dørblad og i et senere tilsvar den 25. mai endrer prisavslaget til å omfatte utskifting av to dørblader til samlet kr. 9.900,-. Dette tilbudet opprettholder entreprenøren i tilsvaret datert den 23. juni 2016.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Problemstillingen i dette tvistepunktet er om to av terrassedørene har riktig glassfelt i forhold til tegninger og beskrivelse.

Det rettslige utgangspunktet er at spørsmålet må avgjøre på bakgrunn av en tolkning av kontrakten med bilag.

Entreprenøren har erkjent at det foreligger en mangel, men han foreslår prisavslag istedenfor å etterkomme forbrukerens ønske om utskifting av dørbladene.

Forbrukeren har krevd retting og det er lovens klare utgangspunkt og hovedregel at forbrukeren kan kreve retting av en mangel. I realiteten dreier det seg om en videreføring av retten til å kreve avtalen oppfylt etter sitt innhold. Unntaket ved uforholdsmessig dyre utbedringer kommer ikke til anvendelse i foreliggende sak derfor gir nemnda forbrukeren medhold i at to terrassedørblader skal byttes slik at glassfeltene har samme uttrykk som på kontraktstegningene. Utskiftingen skal være utført innen den 1. april 2017.

Konklusjon: Forbrukeren gis medhold i at to terrassedørblader skal byttes. Fristen settes til den 1. april 2017.

2.4 For kort takutstikk over terrasse.

2.4.1 Partenes anførsler.

Forbrukerne skriver den 24. april 2012 i en e-post til entreprenøren at han har målt at taket over terrassen er 34 cm. for kort. Dette avviket ble ikke registrert ved overtagelsen.

Den 6. september sender han en ny e-post til entreprenøren hvor han foreslår en kompensasjon for denne mangelen istedenfor at entreprenøren skal rette.

I tilsvar datert den 10. mai 2016 fastholder forbrukeren at han i forbindelse med grunnarbeidene for terrassen oppdaget at takutstikket var for kort i forhold til arbeidstegningene og at entreprenøren på en befaring i mai 2012 innrømmet dette. Referat fra denne befaringen ble skrevet av entreprenøren, men forbrukeren framholder at han ikke har mottatt dette referatet. Han hevder at limtre dragerne sannsynligvis var levert for korte og at tømmerne har kappet mønedrageren for å tilpasse denne samme lengde.

Forbrukeren fastholder i tilsvar den 16. juni at han aldri har gjennomgått arbeidstegningene sammen med entreprenøren og at han mottok disse tegningene først etter at entreprenøren hadde startet sine arbeider. Han påpeker også at feil på arbeidstegningene ikke er hans ansvar. Forbrukeren vedlegger bildedokumentasjon som viser takutstikkets faktiske mål.

Entreprenøren svarer ikke og forbrukeren reklamerer den 2. februar 2015 på dette forholdet på nytt.

Entreprenøren svarer forbrukeren den 25. januar 2016 at takutstikket er utført i henhold til tegningene, men at han allikevel vil gi en mindre kompensasjon.

I tilsvar datert den 15. april 2016 fastholder entreprenøren at takutstikket er utført i henhold til arbeidstegningene kravet og at kravet er fremsatt for sent.

Denne anførselen gjentas i tilsvaret som er datert den 25. mai hvor entreprenøren også påpeker at forbrukeren har gjennomgått og godkjent arbeidstegningene. Anførselen gjentas også i tilsvaret datert den 23. juni.

2.4.2 *Nemndas synspunkter*

Problemstillingen i dette tvistepunktet er om takutsticket over terrassen er for kort i forhold til tegninger og beskrivelse.

Forbrukeren har krevd et ikke spesifisert prisavslag men entreprenøren har avvist kravet.

Saken reiser tre hovedproblemstillinger. Det første er om forbrukeren har reklamert i tide, se punkt (1), det andre om det foreligger en mangel, se punkt (2), og til slutt om han har rett til prisavslag, se punkt (3).

(1) *Reklamasjon*

Reglene om reklamasjon har vi i buofl § 30, som når det gjelder den såkalte relative reklamasjonsplikten for forbruker har følgende ordlyd:

«Forbrukaren 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».

Det følger av denne bestemmelsen 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.

Det sentrale spørsmålet som nemnda må ta stilling til er når forbrukeren burde ha oppdaget at takutsticket er 34 cm for kort. Nemnda kommer til at det ikke er et alminnelig krav at forbrukeren skal ettermåle/kontrollere arbeidstegningene. Han vil ikke umiddelbart kunne se at takutsticket er 34 cm for kort og det er ingen andre omstendigheter som skulle utløse forbrukerens mistenksomhet.

Reklamasjonen ble først fremmet den 16. november 2012 i forbindelse med at forbrukeren skulle ferdigstille terrassen under takutsticket. Etter nemndas syn er imidlertid ikke forbrukeren å bebreide fordi han ikke oppdaget avviket før på dette tidspunktet. Derfor har forbrukeren reklamert i tide.

Konklusjon: Forbrukeren har reklamert i tide.

(3) *Mangelsspørsmålet*

Det neste spørsmålet er om det for korte takutsticket utgjør en mangel etter buofl § 25 første avsnitt første punktum, 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.»

Det avgjørende er om entreprenøren har brutt kravet i buofl § 7 om at arbeidene skal utføres på faglig godt vis. Nemnda finner at forbrukeren i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at så er tilfelle.

Konklusjon: Det foreligger en mangel.

(4) Prisavslag

Forbrukeren har krevd et uspesifisert prisavslag («Prisavslag kr ?»). Bustadoppføringslova inneholder to ulike regler om prisavslag, se buofl § 33, som har følgende ordlyd:

«Dersom ein mangel ikkje blir retta i samsvar med § 32, kan forbrukaren krevje prisavslag. Dette gjeld likevel ikkje dersom forbrukaren avslår retting som entreprenøren har rett til å utføre etter § 32 andre ledd.»

Prisavslaget skal vere lik kostnadene for forbrukaren med å få mangelen retta, bortsett frå slike kostnader som er nemnde i § 32 fjerde ledd tredje punktum. 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.»

Først skal det avgjøres om prisavslaget skal utmåles på grunnlag av kostnadene ved å rette mangelen, se første alternativ i andre ledd. En forutsetning for at denne utmålingsregelen skal komme til anvendelse, er at det forelå en utbedringsplikt for entreprenøren som han har misligholdt.

I foreliggende sak finner imidlertid nemnda at det ville lede til kostander for entreprenøren å rette mangelen som ikke står i rimelig forhold til det forbrukeren oppnår, jf buofl § 32 første ledd første punktum.

Dermed må prisavslaget utmåles etter andre alternativ, det vil si at det skal settes til den verdireduksjonen som mangelen medfører. Der hvor mangelen har en klar markedsverdi, er det denne som skal legges til grunn for utmålingen av prisavslaget. Når det derimot gjelder at takutsticket er 34 cm for kort, vil det også måtte trekkes inn mer individuelle betraktninger om hva dette har å si for den enkelte forbrukeren. Utmålingen av prisavslaget må nødvendigvis bli svært skjønnsmessig, og nemnda finner at det passende kan settes til kr 20 000.

3. Konklusjoner

- Forbrukeren gis medhold og skal ikke betale tillegget for betongdekke over kjeller på kr. 46.125,-.
- Forbrukeren gis medhold og skal ikke betale tillegget på kr. 12.740,- for sponplategulvet. Han skal også ha fradrag på kr. 2.244,- for det furugulvet som entreprenøren ikke har levert.
- Forbrukeren gis medhold i at to terrassedørblader skal byttes. Arbeidet utføres inne den 1. april 2017.
- Forbrukeren gis medhold og entreprenøren skal betale en kompensasjon på kr 20 000 fordi takutsticket over terrassen er for kort.