

## Protokoll i sak 879/2017

for

### Boligtvistnemnda

06.04.2017

**Saken gjelder:** Manglende innbetaling og reklamasjoner på utført arbeid.  
-----

#### 1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 5. november 2013 «Kontrakt om utførelse av arbeider i forbindelse med oppføring av bolig eller fritidsbolig» Byggblankett 3426B.

Som vedlegg til kontrakten er det en betalingsplan (D), tegninger (C) og leveransebeskrivelse (B). Det er kun leveransebeskrivelsen som er fremlagt for nemnda.

Vederlaget avtales i pkt. 8.1 til kr 2 310 170.

Det avholdes overtakelsesforretning 28. august 2014. I protokollen som er signert av begge parter, er det notert en rekke feil og mangler som forbrukeren har påpekt. Av de forhold som nemnda skal ta stilling til er det kun vindtetting av bod- og garasjevegg som er inntatt i protokollen. Det fremkommer av protokollen at det skal holdes tilbake kr. 31 000 inntil dette arbeidet er utført. Utbedringsarbeidet skal være utført innen den 16. september 2014. Forbrukeren opplyser at han i den tro at reklamasjonsarbeidet var utført som avtalt innbetaler restbeløpet den 1. oktober. Senere viser det seg at dette ikke er tilfelle.

På bakgrunn av entreprenørens søknad om ferdigattest datert den 22. august, utstedes denne den 16. september 2014.

Den 29. september 2014 sender entreprenøren en faktura til forbrukeren på totalt kr 56 260. I klagen opplyses det at beløpet gjelder kostnader til uavhengig kontroll, ekstra leveranser kjøkken-, bad- og garderobeinnredninger. I tillegg opplyser entreprenøren i klagen at det tilkommer utgifter til kommunale gebyrer med kr 13 700 i flg. kontraktens pkt. 8.7. Totalt kr 69 960.

Entreprenøren opplyser i klagen at han fikk disse tilleggskravene fra sine leverandører etter at forbrukeren hadde flyttet inn og at han ikke var klar over at disse ville komme. Han opplyser videre at forbrukeren ikke har reklamert på tilleggskravene før han den 18. mai 2015 sender en e-post til entreprenøren hvor han skriver at fakturaen ikke vil bli betalt før «reklamasjonene er utbedret og er etter forskriftene».

Forbrukeren referere til fire forhold som ikke er utbedret:

1. Yttervegg på utvendig bod og carport er ikke vanntett. Det kommer vann in i boden.
2. Parkett opp i loftstue ved dobbel altandør er myk og ujevn, mest sannsynlig på grunn av fukt som har kommet inn under den doble altandøra.
3. Boksen som er satt inn i skap over vifta som skal regulere lufttrykket når kjøkkenvifta sviver fungerer ikke som den skal.
4. Plate i tak på badet i 2. etg. er skadet etter at den ble tatt ned da det ble laget hull for å komme opp i forbindelse med montering av kloakklufting over tak.

5. *Altandøra ut til den store terrassen over carporten har begynt å sige selv etter at det er gjort flere forsøk på å stabilisere den.*

Forbrukeren kontakter nå en takstmann som den 19. mai sender en e-post til entreprenøren og innkaller til en befaring i boligen.

I e-posten oppsummerer han «grovt» de forholdene som forbrukeren har påpekt som ikke tilfredsstillende og som han ønsker å se nærmere på:

1. *Lekkasje fra terrasserekkverk i 2. etg.*
2. *Lekkasje inn terrassedør i 2. etg.*
3. *Manglende inspeksjonsluke til kryploft.*
4. *Ventilasjonen fungerer ikke tilfredsstillende ved bruk av kjøkkenventilator (mangler styring?)*
5. *Mus kommer inn i bygningen.*
6. *Tetting / avslutning under gesims.*

Befaringen gjennomføres den 22. mai og takstmannen sender den 2. juni en e-post til entreprenøren med kopi til forbrukeren, hvor han referere til at partene kom til enighet om at følgende reklamasjonsarbeider skulle utføres av entreprenøren inne den 30. juni:

1. *Rekkverk for terrasse i 2. etg skal utbedre.*
2. *Parkett i loftstue skal justeres/skjæres langs kanter da det ikke er nødvendig klarering.*
3. *Foreta utbedring av ventilasjonsanlegget.*
4. *Dokumentere at det ikke kan monteres loftsluke mot kaldt loft.*
5. *Flikke/male himlingsplate i baderom i 2. etg. (liten skade i kant av himlingsplate).*
6. *Utbedre enkel terrassedør som ikke fungerer tilfredsstillende og har luftlekkasje.*

Den 7. juli sender entreprenøren en e-post til forbrukeren med kopi til takstmannen vedlagt fotodokumentasjon, for å bekrefte at utbedringsarbeidene på terrasserekkverket nå er utført.

Forbrukeren svarer samme dag at utbedringsarbeidene av terrasserekkverket og utlekting av panelet på bodveggen ikke er tilfredsstillende utført. Han vedlegger bildedokumentasjon.

Partene kommer ikke til enighet og den 11. august 2015 sender entreprenøren klage til Boligtvistnemnda. Han fremsetter krav om at tilbakeholdt beløp på kr 56 260 med tillegg av kr 13 700 til dekning av kommunale avgifter, totalt kr 69 960, skal innbetales av forbrukeren. Entreprenøren avviser samtidig forbrukerens krav om at det skal utføres ytterligere reklamasjonsarbeider fordi alle arbeider etter hans oppfatning, nå er tilfredsstillende utført.

Den 18. april 2016 sender entreprenøren en e-post til forbrukeren og spør om når det passer å gjennomføre ettårsbefaringen. Han har påført den kopien som er fremlagt for nemnda at denne henvendelsen ikke er besvart av forbrukeren.

Forbrukeren gir tilsvaret 12. juli 2016. Han redegjør for saken, samt utdyper og gjentar sine standpunkt. Innholdet fremkommer nedenfor for under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren gir tilsvaret 10. august 2016. Også han utdyper sine standpunkt, som omtalt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren gir nytt tilsvaret 2. september 2016. Innholdet fremkommer nedenfor for under «Sakens rettslige sider».

I et brev den 6. oktober 2016 forklarer forbrukeren at hun ble innlagt på sykehus den 20. mars og at dette er årsaken til at hun ikke har svart på entreprenøren e-post datert den 18. april med

spørsmål om tidspunkt for ettårsbefaring. Hun mener at entreprenøren kunne ha ring da han ikke fikk svar på e-posten den 18. april.

## 2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

### 2.1 Innledning

Partene inngår den 5. november 2013 «Kontrakt om utførelse av arbeider i forbindelse med oppføring av bolig eller fritidsbolig» Byggblankett 3426B.

Som vedlegg til kontrakten er det en betalingsplan (D), tegninger (C) og leveransebeskrivelse (B). Det er kun leveransebeskrivelsen og betalingsplanen som er fremlagt for nemnda.

Det avholdes overtakelsesforretning 28. august 2014. I protokollen som er signert av begge parter, er det kun vindetting av bod- og garasjevegg av de omtvistede forhold som er inntatt. Det fremkommer av protokollen at det skal holdes tilbake kr. 31 000 inntil dette arbeidet er utført. Fristen er satt til den 16. september.

Forbrukeren opplyser at han i den tro at reklamasjonsarbeidet var utført, utbetaler restbeløpet den 1. oktober. Senere viser det seg at dette ikke er tilfelle.

Ferdigattest utstedes den 16. september 2014.

Den 29. september 2014 sender entreprenøren en faktura til forbrukeren på totalt kr 56 260. Beløpet gjelder kostnader til uavhengig kontroll, ekstra leveranser kjøkken-, bad- og garderobeinnredninger. I tillegg opplyser entreprenøren at det tilkommer utgifter til kommunale gebyrer med kr 13 700 i flg. kontraktens pkt. 8.7. Totalt kr 69 960.

Entreprenøren opplyser at han fikk disse tilleggskravene fra sin leverandør etter at forbrukeren hadde flyttet inn og at han ikke var klar over at dette kravet ville komme. Han opplyser videre at forbrukeren ikke har reklamert på tilleggskravene før han den 18. mai 2015 sender en e-post til entreprenøren hvor han skriver at fakturaen ikke vil bli betalt før «reklamasjonene er utbedret og er etter forskriftene».

Forbrukeren kontakter deretter en takstmann som den 22. mai gjennomfører en befaring. Han sender den 2. juni en e-post til entreprenøren med kopi til forbrukeren, hvor han referere til at partene som nemnda legger til grunn var tilstede på befaringen, kom til enighet om at følgende reklamasjonsarbeider skal utføres av entreprenøren inne den 30. juni:

1. Rekkverk for terrasse i 2. etg. skal utbedre.
2. Parkett i loftstue skal justeres/skjæres langs kanter da det ikke er nødvendig klaring.
3. Foreta utbedring av ventilasjonsanlegget.
4. Dokumentere at det ikke kan monteres loftsluke mot kaldt loft.
5. Flikke/male himlingsplate i baderom i 2. etg. (liten skade i kant av himlingsplate).
6. Utbedre enkel terrassedør som ikke fungerer tilfredsstillende og har luftlekkasje.

Entreprenøren mener at han har utført alle reklamasjonsarbeidene tilfredsstillende, men forbrukeren er ikke enig.

Partene kommer ikke til enighet og den 11. august 2015 sender entreprenøren klage til Boligtvistnemnda med krav om at tilbakeholdt beløp på kr 56 260 med tillegg av kr 13 700, totalt kr 69 960, skal innbetales.

Entreprenøren avviser samtidig forbrukerens krav om at det skal utføres ytterligere reklamasjonsarbeider fordi alle arbeider etter hans oppfatning, nå er tilfredsstillende utført.

## *2.2 Utbedring av rekkverk på terrassen i 2. etasje og av yttervegger i bod/carport.*

### *2.2.1 Partenes anførsler*

Forbrukeren reklamerer første gang den 18. mai 2015 på at ytterveggene i utvendig bod og carport ikke er vanntett.

Takstmannen som forbrukeren engasjerer hevder etter en befaring den 22. mai at lekkasjen i bodveggen skyldes en feil på terrasserekkverket i 2. etg. som er en vertikal forlengelse av denne veggen.

Etter at entreprenøren har utbedret skaden og mener at veggen nå er tett, anfører forbrukeren at utbedringsarbeidene ikke er tilfredsstillende utført. Det mangler fortsatt isolasjon (gjelder ytterveggen i boligen mot carporten) og vindtetting samt at utlekting av panelet ikke er tilfredsstillende utført fordi entreprenøren her har benyttet striper av undertakplater som kun bygger ca. 3 mm. Han vedlegger bildedokumentasjon og viser til tegninger.

I tilsvaret den 12. juli fastholder forbrukeren at utbedringsarbeidene av bodveggen ikke er tilfredsstillende utført og at entreprenøren derfor ville komme for å se på arbeidene han hadde gjort. Forbrukeren påpeker også at det i etterkant var kommet mus inn i boden.

Etter et kraftig regnvær samme sommer/høst påpeker forbrukeren at det kom vann inn i boden. Vannet kom denne gang inn i husveggen ved baderomsvinduet i 2. etg., rant deretter ned og ut over inngangsdøra. Entreprenøren tettet lekkasjene med silikon på sidene av baderomsvinduet, men forbrukeren hevder at dette ikke er en tilfredsstillende utbedringsmetode. Vindtettingen og panelet var fortsatt fuktig og inngangsdøra viste tegn til svelling da entreprenøren avsluttet utbedringsarbeidene.

Forbrukeren klager fortsatt, men får ingen respons hos entreprenøren og kontakter derfor huskjedens hovedkontor som også avviser klagen da de mener dette er en forsikringssak. I tilsvaret den 2. september fastholder forbrukeren sin påstand om at utbedringsarbeidene ikke er tilfredsstillende utført på hverken bod- eller ytterveggen. Han viser til leveransebeskrivelsen og tegningene som er bilag til kontrakten. Samtidig påpeker han at ettårsbefaringen ikke er gjennomført. Årsaken til dette fremkommer i et senere tilsvaret den 6. oktober.

Entreprenøren hevder på sin side at han har utbedret reklamasjonen og påpeker at han har orientert forbrukeren om dette i en e-post den 7. juli 2015. Han vedlegger bildedokumentasjon og avviser forbrukerens krav om at det skal utføres ytterligere reklamasjonsarbeider fordi arbeidet etter hans oppfatning, nå er tilfredsstillende utført.

I tilsvaret den 10. august påpeker entreprenøren at han har fulgt leveransebeskrivelsen. Han hevder at det er benyttet godkjente duk som vindtetting på ytterveggene og at arbeidene derfor er tilfredsstillende utført. Han fastholder sine tidligere anførsler.

Han påpeker også at han den 18. april 2016 varslet forbrukeren om at han vil gjennomføre ettårsbefaring uten å få svar. Befaringen ble ikke gjennomført.

### *2.2.2 Nemndas synspunkter*

Forbrukeren har krevd utbedring av rekkverk på terrassen i 2. etasje og av yttervegger i bod/carport på grunn av vanninntrenging.

Spørsmålet er om vanninntrenging 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. Det skal dessuten nevnes at entreprenøren har gjort forsøk på utbedring uten at det kan dokumenteres at resultatet er tilfredsstillende.

Forbrukeren kan da kreve mangelen utbedret, jf buofl § 32 første ledd.

Etterkommer ikke entreprenøren kravet, kan forbrukeren forlange prisavslag utmålt på bakgrunn av hva det ville koste å gjennomføre en forsvarlig utbedring.

Nemnda kommer derfor til at entreprenøren innen den 1. juli 2017 skal utbedre veggene i bod/carport slik at disse fremstår slik som vist på arbeidstegninger og i henhold til leveransebeskrivelsen.

### *2.3 Utbedring av parkett i loftstue og justering av terrassedør.*

#### *2.3.1 Partenes anførsler*

Forbrukeren reklamerer første gang den 18. mai 2015 på at parketten i loftstuen (2. etasje) ved dobbel verandadør er myk og ujevn, mest sannsynlig på grunn av fukt som har kommet inn under døra.

Takstmannen som forbrukeren engasjerer påpeker etter en befaring den 22. mai at parketten må justeres/skjæres langs kantene fordi det ikke er nødvendig klaring. Forbrukeren hevder at entreprenøren har tilkjennegitt at han skal utføre dette reklamasjonsarbeidet og at forholdet skal følges opp på ettårsbefaringen.

Reklamasjonen omfatter også justering av terrassedøren ut til terrassen over carporten.

Entreprenøren fastholder at han har utført reklamasjonsarbeidene med parketten og justert terrassedøra. Han skriver i tilsvaret den 10. august 2016 at han ikke har hørt noe fra forbrukeren om at det fortsatt er problemer med terrassedøra etter mai/juni 2015.

#### *2.3.2 Nemndas synspunkter*

Forbrukeren har krevd utbedring av parketten i loftstuen og justering av terrassedøren ut til terrassen over carporten.

Spørsmålet er om dette utgjør mangler 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. Det skal dessuten nevnes at entreprenøren har erkjent at det foreligger en mangel og at han har utbedret

forholdene selv om forbrukeren ikke er enig i dette.

Etter dette får forbrukeren medhold i at mangelen skal rettes. Jfr. buofl § 32.

Unntaket i bestemmelsen om urimelig kostnad i forhold til det forbrukeren oppnår, kommer ikke til anvendelse da utbedring av parketten i loftstuen samt justering av terrassedøren ut til terrassen over carporten enkelt lar seg utføre.

Nemnda kommer derfor til at entreprenøren innen den 1. juli 2017 skal utbedre parketten i loftstuen og at han skal justere terrassedøren ut til terrassen over carporten.

## *2.4 Ventilasjonsanlegg*

### *2.4.1 Partenes anførsler*

Dette er også et forhold som forbrukeren reklamerer på den 18. mai 2015 og som han hevder at entreprenøren har tilkjennegitt at han skal utføre. Forbrukeren anfører at innstillingen på boksen står fast i posisjon «2» uten å la seg regulere.

Entreprenøren hevder på sin side at han utbedret ventilasjonsanlegget i juni 2015 og at det da fungerte. Etter dette anfører han at han ikke har hørt noe fra forbrukeren om at ventilasjonsanlegget ikke virker som det skal.

### *2.4.2 Nemndas synspunkter*

Forbrukeren har krevd utbedring av ventilasjonsanlegget fordi boksen som skal brukes til justering av luftmengde ikke virker slik som den skal. Nemnda legger til grunn at når entreprenøren skriver at ventilasjonsanlegget etter kontroll i juni 2015 virker som det skal, betyr dette at anlegget lar seg regulere.

Også i angjeldende tvistepunkt er spørsmålet om dette utgjør en mangel etter buofl § 25 første avsnitt første punktum.

Nemnda viser til pkt. 2.3.2 ovenfor, men kommer til at forbrukeren ikke i tilstrekkelig grad har fremlagt dokumentasjon på at ventilasjonsanlegget fungerer slik som det skal.

Dersom forbrukeren skal nå fram med sin påstand, må forholdet presiseres langt bedre, for eksempel ved å innhente en mer utførlig rapport.

Etter nemnda syn er det ikke i tilstrekkelig grad dokumentert at det foreligger en mangel, og forbrukeren må presisere hva han mener mangler før han evt. gis medhold.

## *2.5 Loftsluke/inspeksjonsluke mot kaldt loft*

### *2.5.1 Partenes anførsler*

Forbrukeren reklamerer på forholdet første gang den 19. mai 2015, men entreprenøren mener at det ikke skal etableres inspeksjonsluke til kaldt loft. Etter en befaring den 22. mai 2015 blir partene enige om at entreprenøren skal dokumentere at det ikke er krav om at det skal monteres inspeksjonsluke mot kaldt loft.

### *2.5.2 Nemndas synspunkter*

Spørsmålet i saken er om manglende inspeksjonsluke mot kaldt loft utgjør en mangel etter buofl § 25 andre ledd fordi ordningen strider mot offentligrettslige krav.

Nemnda viser til pkt. 2.3.2 ovenfor og til TEK10, § 11-17 hvor det i veiledningen under «Preaksepterte ytelser – generelt» fremkommer at følgende ytelser minst må være oppfylt:

*«Loft må være tilgjengelig for slokkemannskapene via utvendig eller innvendig atkomst. Seksjonerte loft må ha slik atkomst til hver seksjon. Loft over 400 m<sup>2</sup> må ha flere atkomster og ikke mindre enn én atkomst for hver 400 m<sup>2</sup> loftsareal. Loft med gulv høyere enn 23 meter over oppstillingsplass for brannvesenets høyderedskap bør deles opp i mindre brannceller».*

Og at hulrom må være tilgjengelige for inspeksjon samt at tilgjengeligheten må sikres på følgende måter:

*«a. Tilgjengelighet til sjakter kan sikres med luker i topp og bunn av sjakten. Inspeksjonsluker i topp og bunn av sjakten må ikke svekke sjaktveggenes brannmotstand.  
b. Tilgjengelighet til hulrom over nedforet himling kan ivaretas med luke i himling, eller ved at himling består av nedfellbare eller løse elementer. Avstand mellom to inspeksjonsluker i himling bør ikke være større enn 10 m».*

Selv om det i en uttalelse fra DIBK (Direktoratet for byggkvalitet) fremkommer at dette er mest relevant i større bygg, kommer nemnda til at det i angjeldende sak foreligger en mangel og at entreprenøren skal monteres inspeksjonsluke til kaldt loft.

Det skal også nevnes at for å kunne avvike fra preaksepterte ytelser gitt i veiledningen, kreves tiltaksklasse 3 brannprosjektering, hvilket nemnda ikke kan se at er tilfelle i angjeldende sak.

Dersom det ved inspeksjon avdekkes feil på undertaket som først da lar seg påvise, skal entreprenøren utbedre dette.

## *2.6 Himlingsplate i baderom i 2. etg.*

### *2.6.1 Partenes anførsler*

Forbrukeren reklamerer første gang den 18. mai 2015 på at en himlingsplate på badet i 2. etasje er skadet og må utbedres.

Takstmannen som forbrukeren engasjerer hevder etter en befaring den 22. mai at himlingsplaten må flikkes/males og at entreprenøren har tilkjennegitt at han skal utføre dette reklamasjonsarbeidet.

### *2.6.2 Nemndas synspunkter*

Problemstillingen i dette tvistepunktet er om en himlingsplate på badet i 2. etasje skal utbedres.

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

Entreprenøren har erkjent at det foreligger en mangel og forbrukeren har krevd retting. Unntaket ved uforholdsmessig dyre utbedringer kommer ikke til anvendelse i foreliggende sak, derfor gir nemnda forbrukeren medhold i at himlingsplaten på badet i 2. etasje skal utbedre. Utbedringen skal være utført innen den 1. juli 2017.

## *2.7 Hev- og skyvedør i 1. etasje*

### *2.7.1 Partenes anførsler*

Forbrukeren skriver i sitt tilsvarende den 12. juli 2016 at han flere ganger har reklamert på at denne døra går tregt og at entreprenøren har forsøkt å utbedre døra flere ganger uten å lykkes.

Entreprenøren på sin side hevder at han etter å ha justert alle dørene i 1. etasje i juni 2015, ikke har hørt noe fra forbrukeren om at hev- og skyvedøra fortsatt er et problem før forbrukeren nevner det i tilsvaret den 12. juni 2016.

### *2.7.2 Nemndas synspunkter*

Forbrukeren har krevd en ny justering av heve- og skyvedøra i 1. etasje, og nemnda velger først å se på om forbrukeren har reklamert innen rimelig tid, jfr. buofl § 30. første ledd som 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.

Dette er en type mangel hvor forbrukeren har reklamert i tide fordi det er en normal utvikling ved innfesting av en heve- og skyvedør. Justering av døra var ikke vellykket første gang og entreprenøren skal derfor på nytt justere heve- og skyvedøra kostnadsfritt inne 1. juli 2017.

## *2.8 Innbetaling av tilbakeholdt beløp*

### *2.8.1 Partenes anførsler*

Entreprenøren sender den 29. september 2014 en faktura til forbrukeren på totalt kr 56 260. I klagen opplyser han at beløpet gjelder kostnader til uavhengig kontroll, ekstra leveranser kjøkken-, bad- og garderobeinnredninger med kr 42 560. I tillegg tilkommer utgifter til kommunale gebyrer med kr 13 700 i flg. kontraktens pkt. 8.7. Totalt krav er kr 69 960.

Entreprenøren hevder at han fikk disse tilleggskravene fra sine leverandører etter at forbrukeren hadde flyttet inn og at han ikke var klar over at disse ville komme. Han opplyser videre at forbrukeren ikke har reklamert på tilleggskravene før han den 18. mai 2015 sender en e-post til entreprenøren hvor han skriver at fakturaen ikke vil bli betalt før *«reklamasjonene er utbedret og er etter forskriftene»*.

Entreprenøren hevder at han har oppfylt alle kontraktens krav og at klagen (reklamasjonene) fra forbrukeren er ubegrunnet.

Forbrukeren har også i telefonsamtale orientert nemnda om at han ikke motsetter seg kravet, men at han holder tilbake beløpet på kr 69 960,- inntil alle reklamasjonsarbeidene er utført slik det etter hans oppfatning, var enighet om.

Etter forbrukeren oppfatning er ikke reklamasjonsarbeidene tilfredsstillende utført i dag.

### *2.8.2 Nemndas synspunkter*

Nemnda legger til grunn at forbrukeren har tilbakeholdsrett for de omtvistede forholdene etter bestemmelsene i buofl § 31, selv om disse ikke er en del av det kravet som det holdes tilbake kr. 69 960,- for.

Entreprenøren gis derfor ikke medhold i at beløpet skal betales ved opprinnelig forfall, men først når reklamasjonsarbeidene er utført slik som det fremkommer under nemndas synspunkter nedenfor.



### 3. Konklusjoner

- Forbrukeren gis medhold og entreprenøren skal innen den 1. juli 2017 utbedre veggene i bod/carport slik at disse fremstår slik som vist på arbeidstegninger og i henhold til leveransebeskrivelsen.
- Forbrukeren gis medhold og entreprenøren skal innen den 1. juli 2017 utbedre parketten i loftstuen og justere terrassedøren ut til terrassen over carporten.
- Forbrukeren gis ikke medhold da det ikke i tilstrekkelig grad er dokumentert at det foreligger en mangel ved ventilasjonsanlegget. Forbrukeren må presisere hva han mener mangler før han evt. gis medhold.
- Forbrukeren gis medhold i at det skal monteres inspeksjonsluke til loft og eventuelt utbedre skader på undertaket.
- Forbrukeren gis medhold i at himlingsplaten på badet i 2. etasje skal utbedre. Utbedringen skal være utført innen den 1. juli 2017.
- Forbrukeren gis medhold i at hev- og skyvedøren skal justeres innen 1. juli 2017.
- Entreprenøren gis ikke medhold i at kravet på kr 69 960,- skal betales ved opprinnelig forfall, men først når reklamasjonsarbeidene er utført og godkjent av forbrukeren.