

Protokoll i sak 1225/2020

for

Boligtvistnemnda

Dato: 16. februar 2021

Saken gjelder:

Reklamasjon på trapp, manglende bodareal og mangelfulle opplysninger om kostnader til veivedlikehold.

1. Sakens faktiske sider

Sommeren 2017 kontakter forbrukeren entreprenøren da hun er interessert i å kjøpe halvparten av en tomannsbolig på ett av entreprenørens boligfelt. Forbrukeren gir klart uttrykk for at kjøpesummen inkludert garasje og utebod ikke må overstige kr 3 600 000 – kr 3 700 000. Det er også en forutsetning at boligen må inneholde to soverom og bad i 2. etg. samt loftstue og ett soverom og bad i 1. etg. Entreprenøren klarer ikke å levere boligen inkludert garasje og utebod til denne summen, men partene inngår den 16. oktober 2017 «Avtale om vederlag for forberedende arbeider (Bustadoppføringslova)» hvor den foreløpige kjøpesummen er satt til kr 3 650 000. Dersom forbrukeren ikke aksepterer et endelig tilbudet fra entreprenøren eller av andre årsaker avbestiller, skal vederlaget være inntil kr 150 000, jfr. buofl §41 (2).

Deretter inngår partene den 1. mars 2018 «Kjøpekontrakt - eierseksjon under oppføring». Forbrukerne kjøper da halvparten av en tomannsbolig over to plan men uten garasje på et område med 17 boenheter.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 2 avtalt til kr 3 650 000.

Vedlegg til kontrakten er en prosjektbeskrivelse og forslag til vedtekter for sameiet. Da det er uklart om forslag til vedtekter for sameiet faktisk var vedlagt kjøpekontrakten ved signering, har nemndas sekretær kontaktet partene og fått opplyst at dette vedtekts forslaget ikke var vedlagt kjøpekontrakten, men tidligere var blitt oversendt til forbrukeren sammen med forslag til kjøpekontrakt. Vedtektene for veilaget ble først fremlagt for forbrukeren ved overtagelsen av boligen slik hun påpeker i klagen for nemnda. Forbrukeren var derfor ikke kjent med disse vedtektene før ved overtagelsen.

Den 10. april 2018 skriver forbrukeren i en e-post til entreprenøren (eiendomsmegleren) at hun godtar bytte av tomt fra tomt nr. 1 til tomt nr. 6 med adresse 12 B på boligfeltet. Dette bekrefter hun den 11. juni 2018 samtidig som hun godtar at overtagelsestidspunktet endres fra september/oktober 2018 til oktober/november 2018.

Den 6. september 2018 får forbrukeren en oversikt fra entreprenøren over de tilvalgene hun har gjort.

Dagen etter svarer hun at hun er litt usikker på fargen på trappetrinnene som hun har sagt at skal tilpasset laminatgulvet. Hun ber derfor entreprenøren sende et bilde som hun mottar den 21. september 2018.

Den 23. september 2018 svarer forbrukeren at «*Dette ser fint ut. Vanskelig å vurdere hvordan de passer sammen uten å se det, men jeg stoler på at du vet hva du snakker om*».

Dagen etter svarer entreprenøren at «*Dette kommer til å bli en bra kombinasjon*».

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 29. november 2018 og i protokollen er ingen av tvistepunktene nevnt.

Den 22. januar 2019 reklamerer forbrukeren over flere forhold bla. at det er levert feil trappetrinn. Hun viser i den forbindelse til e-post 21., 23. og 24. september 2018.

Entreprenøren avviser reklamasjonen den 13. februar 2019 da forholdet ikke ble reklamert ved overtagelsen.

Forbrukeren på sin side fastholder ved flere senere anledninger at hun har tatt mangelen opp med entreprenøren ved flere anledninger (se ovenfor) og fått bekreftet at fargen i trappa og på laminatgulvet «*kommer til å bli en bra kombinasjon*».

Forbrukeren får våren 2019 informasjon om at hun som boligeier på feltet har forpliktelser når det gjelder drift og vedlikehold av felles privat adkomstvei, gatelys og overvannsanlegg i veien i henhold til vedtekter for veilaget. Hun påpeker derfor at entreprenøren burde ha opplyst henne om dette.

Entreprenøren svarer den 24. april 2019 at denne informasjonen ble forbrukeren forelagt på overtagelsen. Der signerte hun også på forslag til vedtekter.

Forbrukeren svarer samme dag at hun følte seg presset til å signere vedtektene på overtagelsen. For øvrig burde entreprenøren ha informert henne om innholdet i vedtektene på et lang tidligere tidspunkt.

Det faktum at forslaget til vedtekter først ble fremlagt ved overtagelsen og ikke ved signering av kjøpekontrakten, kan også tolkes i den e-posten som entreprenøren skriver til forbrukeren den 30. april 2019. Her skriver entreprenøren at han har informerte forbrukeren om innholdet i vedtektene «*mundlig og på en ryddig måte*». Han fastholder derfor at informasjonsplikten er overholdt.

Den 29. mai 2019 reklamerer forbrukeren som ett nytt forhold, på at det mangler utebod på minimum 5,0 m² BRA slik som kravet er i TEK10 § 12-10.

I tidsrommet juni 2019 til mars 2020 utveksler partene flere e-poster uten å komme til enighet.

Ettårsbefaring gjennomføres den 24. januar 2020 og forbrukerne reklamerer over flere forhold bla. gjentar han at trappetrinnene er levert med feil farge.

Forbrukeren kontakter også kommunen som innrømmer at det er gjort en saksbehandlingsfeil da det er gitt ferdigattest uten at det er oppført en utebod på minimum 5,0 m² BRA på forbrukerens eiendom. Kommunen vil kontakte entreprenøren med krav om at retting slik at alle kravene i TEK10 blir oppfylt.

Da partene ikke kommer til enighet, sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda den 18. mai 2020 med krav om nye trappetrinn i innvendig trapp, dekning av kostnader til veivedlikehold i 10 år med kr 19 410, dekning av kostnader til leie av lager fra september 2019 til og med mai 2020 med kr 5 382 og kr 20 000 i kompensasjon for manglende utebod.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 10. august 2020. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir ikke tilsvaret den 22. august 2020. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 15. september 2020. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen som partene inngår den 1. mars 2018. Forbrukerne kjøper da halvparten av en tomannsbolig over to plan med adresse 12 B, på et område med 17 boenheter. Vedlegg til kontrakten er en prosjektbeskrivelse og forslag til vedtekter for sameiet. Forslaget til sameievedtekter var tidligere blitt oversendt til forbrukeren sammen med forslag til kjøpekontrakt før den endelige kjøpekontrakten ble undertegnet. Vedtektene for veilaget ble først fremlagt for forbrukeren ved overtagelsen av boligen.

Forbrukeren bestiller en rekke tilvalg, bla. skal fargen på trappetrinnene tilpasses fargen på laminatgulvet. Da hun er usikker på denne fargetilpasningen, ber hun i september 2018 entreprenøren sende et bilde av trappetrinnene med riktig farge. Forbrukeren svarer etter å ha sett bildene at «*Dette ser fint ut. Vanskelig å vurdere hvordan de passer sammen uten å se det, men jeg stoler på at du vet hva du snakker om*». Entreprenøren bekrefter at «*Dette kommer til å bli en bra kombinasjon*». Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 29. november 2018 uten at tvistepunktene er inntatt i protokollen. Den 22. januar 2019 reklamerer forbrukeren over flere forhold bla. at det er levert feil trappetrinn. Entreprenøren avviser reklamasjonen da forholdet ikke ble reklamert ved overtagelsen. Partene utveksler flere e-poster, men kommer ikke til enighet om tvisteforholdet.

Våren 2019 får forbrukeren informasjon fra naboer om at hun i henhold til vedtekter for veilaget, har forpliktelser når det gjelder bla. drift og vedlikehold av en felles privat adkomstvei. Hun påpeker at entreprenøren ikke har opplyst henne om dette ansvaret. Entreprenøren fremholder at forbrukeren ble gjort kjent med denne informasjonen på overtagelsen der hun også signerte på vedtektsforslaget. Forbrukeren anfører at hun følte seg presset til å signere protokollen og påpeker at entreprenøren på et lang tidligere tidspunkt burde ha informert henne om innholdet i vedtektene.

Den 29. mai 2019 reklamerer forbrukeren som ett nytt forhold, på at det mangler utebod på minimum 5,0 m² BRA slik som kravet er i TEK10 § 12-10. Forbrukeren kontakter også kommunen som innrømmer at det er gjort en saksbehandlingsfeil og vil kontakt entreprenøren

med krav om retting (oppføring av utebod) slik at alle kravene i TEK10 blir oppfylt. Boden blir imidlertid ikke oppført.

Ettårsbefaring gjennomføres den 24. januar 2020 og forbrukerne reklamerer over flere forhold bla. gjentar hun at trappetrinnene er levert med feil farge.

Da partene ikke kommer til enighet, sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda den 18. mai 2020 med krav om nye trinn i innvendig trapp, dekning av kostnader til veivedlikehold i 10 år med kr 19 410, dekning av kostnader til leie av lager fra september 2019 til og med mai 2020 med kr 5 382 og kr 20 000 i kompensasjon for manglende utebod.

2.2 Feil farge på trappetrinn.

2.2.1 Partenes anførsler

Forbruker har bestilt samme farge på trappetrinn som på laminatgulvet i boligen. I september 2018 bekreftet entreprenøren at fargen på trappetrinnene ville passe godt til laminatgulvet som forbrukeren har valgt og sendte henne et bilde som viste fargen på trappetrinnene som han skal levere. Etter å ha mottatt dette bildet svarte forbrukeren at *«Dette ser fint ut.*

Vanskelig å vurdere hvordan de [trappetrinn og laminatgulv] passer sammen uten å se det, men jeg stoler på at du vet hva du snakker om». Dagen etter svarer entreprenøren at *«Dette kommer til å bli en bra kombinasjon».*

Ca. to måneder etter overtagelsen oppdager forbrukeren at det er betydelig fargeforskjell på laminatgulvet og trappetrinnene. Hun reklamerer derfor over forholdet den 22. januar 2019 og krever bytting av trappetrinn. Hun viser i den forbindelse til e-post 21., 23. og 24. september 2018.

Reklamasjonen gjentas ved ettårsbefaringen den 24. januar 2020.

I tilsvar den 22. august 2020 gjentar forbrukeren sine anførsler og fremhever at entreprenørens anførsel om at forholdet ikke ble reklamert ved ferdigbefaringen faller på sin egen urimelighet da trappa ikke var montert på det tidspunktet. Kravet om nye trappetrinn i riktig farge fastholdes.

Entreprenøren avviser kravet den 13. februar 2019 og gjentar avvisningen den 18. mai 2020 da forholdet ikke ble reklamert ved overtagelsen. Det foreligger heller ingen signert endringsmelding som bekrefter at forbrukeren har bestilt endring av farge på trappetrinn.

I tilsvar den 10. august 2020 fastholder entreprenøren at kravet skal avvises og påpeker at forbrukeren først ønsket hvitlasert trapp, men senere endret dette til en farge som skulle matche laminatgulvet. Standardfargen på trappa er 04 Lys Grå Eik som entreprenøren har levert på de fleste av sine prosjekter og som er vist på bildet som forbrukeren mottok og senere aksepterte.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren reklamerer ca. to måneder etter overtagelsen og krever bytte av trappetrinn fordi det er fargeforskjell på trappetrinn og laminatgulv. Fargeforskjellen er tydelig og ikke i tråd med entreprenørens bekreftelse på at farge på trappetrinn og laminatgulv *«vil passe godt sammen».* Etter forbrukerens oppfatning er heller ikke entreprenøren utsagn om at det *«kommer til å bli en bra kombinasjon»* riktig.

Entreprenøren har avvist kravet fordi forbrukeren har reklamert for sent da forholdet ikke ble reklamert ved overtagelsen.

Innledningsvis vil nemnda bemerke at det som er lagt frem av fotobevis fremstår som uklart og nemnda kan derfor ikke ta stilling til om det her dreier seg om feil farger.

Nemnda vil allikevel ta stilling til om forbrukeren har reklamert for sent fordi forholdet ikke ble reklamert ved overtagelsen. Kravet om å reklamere «*så snart råd er*» innebærer at forbrukeren må si fra raskt, normalt innen få dager, se NOU 1992: 9 side 77 høyre spalte. Bakgrunnen for regelen er at en overtakelsesforretning er en særlig oppfordring for forbrukeren til å se etter mangler.

I foreliggende sak ble det avholdt overtakelsesforretning den 29. november 2018. Forbrukeren hadde da en berettiget forventning om at fargen på trappetrinnene skulle passe godt til fargen på laminatgulvet, men reklamerte ikke. Dessuten hadde forbrukeren en klar oppfordring til å reklamere dersom hun var uenig fordi entreprenøren hadde sendt henne ett bilde den 21. september 2018 med spørsmål om «*dette er en farge i nærheten av dine ønsker*». Etter nemndas syn må fargeforskjellen på trappetrinn og laminatgulv ha vært tilstede allerede ved overtagelsen. Imidlertid ventet hun i ca. to måneder til den 22. januar 2019 før hun reklamerte. Nemnda kommer derfor til at forbrukeren har reklamert for sent i hht overstående.

Konklusjon: Nemnda tar ikke ta stilling til om det dreier seg om feil farger, men påpeker at det uansett er reklamert for sent.

2.3 Privat vei

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukeren påpeker at hun før kjøpekontrakten ble undertegnet hverken muntlig eller skriftlig ble opplyst om at boligkjøpet også innebar forpliktelser knyttet til bla. drift og vedlikehold av en felles privat adkomstvei i henhold til vedtekter for veilaget. Disse vedtektene ble hun først gjort kjent med på overtagelsesdagen den 29. november 2018. Da følte hun seg presset til å signere (på at hun hadde gjennomgått og forstått) vedtektene uten at innholdet på forhånd var gjennomgått med entreprenøren. Først våren 2019 blir forbrukeren gjort oppmerksom på innholdet i vedtektene og spør entreprenøren om hvilke forpliktelser hun har knytte til den private adkomstveien. Etter forbrukerens oppfatning skulle entreprenøren før kjøpekontrakten ble undertegnet ha opplyst henne om forpliktelsene knyttet til den private adkomstveien. Entreprenøren har derfor ikke overholdt sin informasjonsplikt, og forbrukeren krever at entreprenøren dekker kostnadene til veivedlikehold i ti år med totalt kr 19 410.

I tilsvaret den 22. august 2020 gjentar forbrukeren sine anførsler og fastholder kravet om at entreprenøren dekker kostnadene til veivedlikehold i ti år.

Entreprenøren påpeker at han først informerte forbrukeren om innholdet i vedtektene «*muntlig og på en ryddig måte*». Deretter ble forbrukeren forelagt og signerte på vedtektene for veilaget i forbindelse med overtagelsesforretningen. Hun burde derfor være kjent med innholdet og entreprenøren fastholder at han har overholdt sin informasjonsplikt og avviser forbrukerens krav.

I tilsvar den 10. august 2020 den 15. september 2020 gjentar entreprenøren sine anførsler og fastholder at forbrukerens krav skal avvises.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Twisten dreier seg om forbrukeren før kontrakten ble undertegnet, har fått tilstrekkelig informasjon om innholdet i to tilhørende vedtekter:

1. Vedtekter for sameiet
2. Vedtekter for veilaget

Forbrukeren har før kjøpekontrakten ble undertegnet hverken muntlig eller skriftlig, fått informasjon om de forpliktelsene som er knyttet til den private adkomstveien på boligfeltet og krever at entreprenøren dekker kostnadene til veivedlikehold i ti år med kr 19 410. Forbrukeren fremhever at hun først ble forelagt og signerte på vedtektene for veilaget ved overtagelse av boligen uten at entreprenøren informerte henne om innholdet i vedtektene.

Entreprenøren avviser kravet fordi han har informert forbrukeren om forpliktelsene som gjelder den private veien «*muntlig og på en ryddig måte*» før avtalen ble inngått. Nemnda finner ikke dette dokumentert, men av overtagelsesprotokollen fremkommer det at forbrukeren mottok og signerte på vedtektene for veilaget.

Hvorvidt manglende opplysninger om at den private adkomstveien ville forbli privat og påføre sameierne kostnader til bla. drift og vedlikehold og derfor utgjør en mangel, må avgjøres etter buofl § 26 om manglende opplysninger som har følgende ordlyd:

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

Nemnda vil først fremheve at sameievedtektene som er vedlegg til kjøpekontrakten ble sendt til forbrukeren sammen med forslag til kjøpekontrakt. Nemnda legger derfor til grunn av disse vedtektene var kjent for forbrukeren før kjøpekontrakten ble undertegnet selv om vedtektene ikke fysisk er vedlagt den endelige kjøpekontrakten. I sameievedtektenes pkt. 3.2 «*Fellesarealer*» står det:

«Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg påhviler sameierne i fellesskap (sameiet) [...] Følgende er definert som fellesarealer og –anlegg for sameiet: Veg inn til seksjon 1 og 2»

Videre står det bla. i sameievedtektenes pkt. 4 «*Felleskostnader*»:

«Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret».

Etter nemndas oppfatning måtte forbrukeren derfor være forberedt på at det ville tilkomme kostnader knytte til drift og vedlikehold av bla. fellesvei på feltet. Det faktum at vedtektene for veilaget ikke ble fremlagt før på overtagelsesdagen kan derfor ikke ha avgjørende betydning. Entreprenøren har etter nemndas oppfatning overholdt sin opplysningsplikt og forbrukeren får derfor ikke medhold i sitt krav.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold i sitt krav da entreprenøren har overholdt sin opplysningsplikt.

2.4 Manglende sports-/utebod

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer den 29. mai 2019 på at entreprenøren ikke har levert utebod på minimum 5,0 m² BRA slik som kravet er i TEK10 § 12-10.

Forbrukeren kontakter også kommunen som innrømmer at det er gjort en saksbehandlingsfeil da det er gitt ferdigattest uten at det er oppført en utebod på minimum 5,0 m² BRA på forbrukerens eiendom. Kommunen vil derfor kontakte entreprenøren med krav om retting slik at alle kravene i TEK10 blir oppfylt.

Da entreprenøren avviser kravet, krever forbrukeren kr 20 000 i erstatning samt at entreprenøren dekker kostander til leie av lager fra september 2019 til og med mai 2020 med kr 5 382. Totalt kr 25 382.

I tilsvar den 22. august 2020 gjentar forbrukeren sine anførsler og fastholder kravet om erstatning og dekning av kostander til leie av lager. Forbrukeren påpeker også at garasjen som er vist på situasjonsplanen er 6x6 meter og derfor for liten til å kunne inneholde en bod på 5m² BRA i tillegg til to biler.

Entreprenøren avviser reklamasjonen den 17. juni 2019 (s. 93). Han har tydelig informert forbrukeren om at garasjen ikke er en del av kjøpekontrakten og viser til kontraktstegningene der uteboden er tegnet i den fremtidige garasjen.

I tilsvar den 10. august 2020 gjentar entreprenøren sine anførsler og fastholder at kravet skal avvises. Han påpeker at boligen ble utviklet i samråd med forbrukeren. I den sammenheng ble det tegnet inn en garasje på 6x6 meter på situasjonskartet. I garasjen er det vist en utebod på 5m² BRA.

I tilsvar den 15. september 2020 fastholder entreprenøren at utebod ikke er en del av kjøpekontrakten og at kravet derfor skal avvises. Han gjentar at det er helt vanlig å søke om utvendig bod i fremtidig garasje. Dette er godkjent av kommunen og igangsettingstillatelsen er gitt på dette grunnlaget.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever kr 20 000 i erstatning for manglende utebod samt at entreprenøren dekker kostander til leie av lager fra september 2019 til og med mai 2020 med kr 5 382. Totalt kr 25 382. Entreprenøren har avvist kravet da utebod ikke er en del av kjøpekontrakten med bilag. Kravet i TEK10 § 12-10 om utebod på minimum 5m² BRA er etter entreprenørens oppfatning tilfredsstillt ved at det på situasjonsplanen er vist en fremtidig garasje med plass til 5 m² utebod.

Hvorvidt det foreligger en mangel ved entreprenørens leveranse, må avgjøres etter buofl § 25 første ledd som fastslår at:

«Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side. Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov. Dette gjeld likevel ikkje dersom tilhøva viser at forbrukaren for så vidt ikkje bygde på entreprenørens sakkunnskap og vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det.»

Nemnda viser til TEK10 § 12-10 «Bod og oppbevaringsplass» som har følgende ordlyd i første ledd bokstav b):

«Boenhet skal ha oppbevaringsplass eller bod på minimum 5 m² BRA for sykler, sportsutstyr, barnevogner m.m. For 1-roms leiligheter kan arealet for den enkelte boenhet halveres».

I veiledning til første ledd bokstav b) fremkommer det:

«Hensikten med kravet er å sikre tilstrekkelig og egnet plass for lagring av større utstyr som benyttes ute og utstyr som er sesongavhengig. Krav om oppbevaringsplass eller bod for lagring av sykler, sportsutstyr og lignende gjelder for alle boenheter, også for eneboliger. For 1-roms leiligheter er det tilstrekkelig med oppbevaringsplass eller bod på 2,5 m² BRA. Arealet kan avsettes i eller utenfor boligbygning, for eksempel som tilbygg, frittstående bod, del av garasje eller i kjeller. Arealet kan ikke deles opp. Dersom arealet slås sammen med innvendig oppbevaringsareal, må hele boden/oppbevaringsplassen være utformet og plassert slik at den egner seg til tørr oppbevaring av klær og ulike eiendeler, samtidig som det må være lett tilgjengelig for plassering av utstyr som benyttes ute».

Nemnda vil fremheve at alle krav i teknisk forskrift skal oppfylles og det er ikke anledning til å kjøpe seg fri disse kravene. Entreprenøren får derfor ikke medhold i at det er tilstrekkelig å vise at det er avsatt plass til utebod i en fremtidig garasje. Det må evt. foreligge en innvilget dispensasjon fra kravet til utebod. Da slik dispensasjon ikke er søkt og innvilget, skal entreprenøren oppføre en utebod som tilfredsstiller kravene i TEK10 § 12-10.

Entreprenøren har imidlertid avvist kravet og har derfor mistet sin utbedringsrett, jf. buofl § 32. Forbrukeren har da krav på prisavslag, jf. buofl § 33 som sette stil kr 20 000.

Når forbrukeren får medhold i at utebod utgjør en mangel, har hun også krav på å få dekket direkte og nødvendige kostnader som følge av rettingen, såkalte tilkomstutgifter, jfr. buofl § 32, fjerde ledd. Entreprenøren skal derfor dekke slike tilkomstutgifter inntil tilfredsstillende utebod er etablert. Utgiftene er ikke begrenset til forbrukerens krav på kr 5 382 for perioden fra september 2019 til og med mai 2020.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal innrømme et prisavslag på kr 20 000 på grunn av manglende utebod som tilfredsstiller kravene i TEK10 § 12-10.

Entreprenøren skal også dekke tilkomstutgiftene inntil tilfredsstillende utebod er etablert.

3. Konklusjoner

- Nemnda tar ikke stilling til kravet om bytte av trappetrinn. Uansett har forbrukeren reklamert for sent.
- Forbrukeren får ikke medhold i sitt krav om dekning av kostnader til privat vei da entreprenøren har overholdt sin opplysningsplikt.
- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal innrømme et prisavslag på kr 20 000 på grunn av manglende utebod som skal tilfredsstillere kravene i TEK10 § 12-10. Entreprenøren skal også dekke tilkomstutgiftene inntil uteboden er etablert.