

|Protokoll i sak 1238/2020

for

Boligtvistnemnda

Dato: 16. februar 2021

Saken gjelder: Mangler ved utomhusarbeidet.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår i mars 2017 kjøpekontrakt. Kontrakten er ikke fremlagt for nemnda, men det opplyses i klagen at forbrukeren da kjøpte en enebolig under oppføring med godkjent utleiedel og dobbel carport (hus 3) på et felt med fire like eneboliger.

Vedlegg til kontrakten er en leveransebeskrivelse hvor det på side tre står at «*Gangvei og gårds plass til den enkelte bolig leveres oppgruset, hagearealet leveres maskinplanert med stedlige masser*».

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 25. juli 2018 uten at tvistepunktet er inntatt i overtagelsesprotokollen.

I forbindelse med at forbrukeren skulle ferdigstille utomhusarbeidene på tomta påpekte gartneren han hadde engasjert, den 2. september 2019 at det samlet seg unormalt store vannmengder på omtrent halve hagearealet. Det viste seg at overflatevannet ikke ble drenert bort på grunn av at entreprenøren hadde dumpet rester av ferdigbetong på tomta og senere fylt over med stedlige masser. Forbrukeren reklamerer over forholdet dagen etter. Foto er vedlagt klagen som dokumentasjon.

Da forholdet ikke bedrer seg reklamerer forbrukeren over forholdet også den 28. oktober 2019 (**s. 36**). Han krever at entreprenøren utbedrer forholdet eller innrømmer et prisavslag på kr 75 600 i henhold til pristilbud fra gartneren.

Entreprenøren avviser reklamasjonen dagen etter. Han påpeker at det var i forbindelse med renovering av gårdsrommet og hagearealet mer enn ett år etter overtagelsen, at problemet med overflatevann oppsto.

Ettårsbefaringen ble gjennomført den 4. november 2019 uten at tvistepunktet er inntatt i protokollen.

Da partene ikke kommer til enighet, sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda den 3. juli 2020 med krav om prisavslag på kr 75 600.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 27. august 2020. Hovedpunktene i tilsvarene er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 16. september 2020. Hovedpunktene i tilsvarene er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Kontrakten som partene inngår i mars 2017 er ikke fremlagt for nemnda, men Bustadoppføringslova (buofl) forutsettes å gjelde.

Forbrukeren kjøpte da en enebolig under oppføring med godkjent utleiedel og dobbel carport (hus 3) på et felt med fire like eneboliger. I leveransebeskrivelsen som er vedlegg til kontrakten, står det på side tre at «*Gangvei og gårds plass til den enkelte bolig leveres oppgruset, hagearealet leveres maskinplanert med stedlige masser*». Boligen overtas den 25. juli 2018 uten at tvistepunktet er inntatt i overtagelsesprotokollen.

I forbindelse med at forbrukeren skulle ferdigstille utomhusarbeidene på tomta i 2019 oppdager han at det samlet seg unormalt store vannmengder på omtrent halve hagearealet. Det viste seg at overflatevannet ikke ble drenert bort på grunn av at entreprenøren hadde dumpet rester av ferdigbetong på omtrent halvparten av hagearealet og senere fylt over med stedlige masser. Forbrukeren reklamerer over forholdet den 3. september 2019. Da overvannsproblemet ikke bedrer seg reklamerer forbrukeren på nytt den 28. oktober 2019. Han krever utbedring eller at entreprenøren dekker kostnadene med fjerning av betongrestene og oppbygging av ny plen og hage på kr 75 600. Entreprenøren avviser reklamasjonen fordi det først var i forbindelse med forbrukerens renovering av gårdsrommet og hagearealet mer enn ett år etter overtagelsen, at problemet med overflatevann oppsto.

Da partene ikke kommer til enighet, sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda den 3. juli 2020 med krav om prisavslag på kr 75 600.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer den 3. september og den 28. oktober 2019 over at overflatevann på utomhusarealet ikke dreneres bort på grunn av at entreprenøren har dumpet rester av ferdigbetong på tomta og senere fylt over med stedlige masser. Foto er vedlagt klagen som dokumentasjon. Han krever at entreprenøren fjerner betongrestene og utbedrer hagearealet eller dekker kostnadene med oppbygging av ny plen og hage på kr 75 600.

I tilsvaret den 16. september 2020 gjentar forbrukeren sine anførsler og fastholder kravet om utbedring alt. erstatning. Han påpeker at uteområdet på lang nær var ferdig ved overtagelsen og at entreprenøren ikke har fjernet alle restene av ferdigbetong som ligger 20-30 cm under de stedlige massene på tomta.

Entreprenøren avviser reklamasjonen dagen etter. Han påpeker at det først var i forbindelse med renovering av gårdsrommet og hagearealet mer enn ett år etter overtagelsen, at problemet med overflatevann oppsto. For øvrig har han fjernet betongrestene under de stedlige massene som er lagt ut på tomta.

I tilsvaret den 27. august 2020 gjentar entreprenøren sine anførsler og fremhever at hagearealet ved overtagelsen den 25. juli 2018, var maskinplanert med stedlige masser og grus i henhold til leveransebeskrivelsen. Dette var en velfungerende løsning inntil forbrukeren ca. 14 måneder senere bla. la belegningsstein der hvor det tidligere var grus. Endringene førte til at ca. 60% av drenerende overflater ble erstattet med fast belegg uten tilfredsstillende overvannshåndtering. Entreprenøren fremhever at tomta som er bygget opp av sprengstein, har de beste forutsetninger for å drenere ut overflatevannet dersom forbrukeren hadde gjort tiltak for å løse den nye overvannssituasjonen i forbindelse med at belegningssteinen ble lagt.

Entreprenøren fastholder at kravet om å dekke kostnader til oppbygging av ny plen og hage på kr 75 600 skal avvises.

I tilleggsinformasjon som entreprenøren har oversendt i oktober 2020 fremkommer det at *«Denne boligen ble bygget som et eget prosjekt og kommer da under 300 m² bruksareal. Det er dermed ikke krav til avfallsplan for dette prosjektet».*

Maskinentreprenøren bekrefter i en e-post til entreprenøren den 7. oktober 2020 at tomten ligger i et fjellområde som ble utsprengt før grunnarbeidene startet. Oppfylling under alle tomtene er fjellmasser. Et jordlag på ca. 30 cm er maskinplanert i henhold til utomhusplanen med fall fra boligen. Det ligger for øvrig 110 mm drensledning i grunnen som er tilknyttet en kum på nedsiden av boligene. Forbrukeren kan etablere en overvannsløsning som knyttes til denne kummen.

2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukeren oppdager i forbindelse med renovering av gårdsrommet og hagearealet ca. 14 måneder etter overtagelsen, at entreprenøren har dumpet betongrester på nærmere halvparten av hagearealet og senere fylt over med ca. 20-30 cm stedlige masser. Han reklamerer og entreprenøren bekrefter at betongrestene vil bli fjernet. Etter at arbeidet med gårdsrommet og hagen er ferdigstilt oppdager forbrukeren at det er problemer med drenering/fordrøyning av overflatevann på disse arealene.

Forbrukeren anfører at alle betongrestene allikevel ikke er fjernet slik entreprenøren har oppgitt. Nemnda kan ikke se at entreprenøren har bestridt dette. Uansett finner nemnda ut i fra den fotodokumentasjon som er fremlagt, at forbrukerens anførsel på dette punktet er korrekt.

Utlegging av restbetongen under de stedlige massene utgjør en mangel, jf. buofl § 25 første ledd som fastslår at *«Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krav som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13[...].Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov[...].».*

Nemndas sekretær har hentet reguleringsplanen for området på kommunenes hjemmesider http://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1108/2008312-03/Dokumenter/Gjeldende_bestemmelser_2008312-03.pdf

I § 2-7 andre ledd, er det krav til terrengbehandling herunder at overskuddsmasser som ikke kan benyttes innenfor planområdet, skal bringes til godkjent mottak. Etter nemndas syn må dette også gjelde for betongrester. Da kravet i reguleringsplanen ikke er oppfylt foreligger det en mangel.

Entreprenøren har avvist kravet fordi forbrukeren først reklamerte ca. 14 måneder etter overtagelsen den 25. juli 2018. Denne påstanden kan ikke føre frem da entreprenøren etter at forbrukeren reklamerte, uriktig opplyste å ha fjernet betongrestene.

Nemnda vil dessuten bemerke at deponering av betongrester på tomta heller ikke til tilfredsstillende buofl § 7 om å utføre arbeidet *«på fagleg godt vis»* da dette har ført til problemer med drenering/fordrøyning av overflatevann.

Entreprenøren har også anført at forbrukeren i forbindelse med renovering av gårdsrommet og hagearealet skulle ha etablert en tilfredsstillende overvannsløsning ved å benytte seg av den

110 mm drensledning som ligger i grunnen og som er tilknyttet en kum på nedsiden av boligene. Etter nemndas syn kan man ikke forlange av forbrukeren at han skulle ha utført et slikt tiltak.

Da entreprenøren har avvist forbrukerens krav om retting, har han tapt sin utbedringsrett og forbrukeren har krav på prisavslag, jfr. buofl § 33. Nemnda viser i den forbindelse til tilbudet på oppbygging av ny plen og hage på kr 75 600, som forbrukeren har innhentet fra anleggsgartneren og finner dette tilbudet rimelig. Nemnda kommer til at entreprenøren skal betale forbrukeren dette beløpet senest to uker etter at Boligtvistnemndas avgjørelse er gjort kjent for partene.

3. Konklusjon:

- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal betale forbrukeren kr 75 600 senest to uker etter at Boligtvistnemndas avgjørelse er gjort kjent for partene.