

## Protokoll i sak 1399/2022

for

### Boligtvistnemnda

Dato: 13. april 2023

**Saken gjelder:** Reklamasjon på mangler ved uteområdet.  
-----

#### 1. Sakens faktiske sider

Partene inngår i løpet av 2020 og frem til 24. mars 2021 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - Byggblankett 3427. Forbrukerne i denne saken er 12 boligkjøpere organisert i ett borettslag som består av 2 tomannsboliger og 2 firemannsboliger. Alle boligene har utvendig bod og en carport i eget frittstående garasjeanlegg. Kontraktene omfatter også andel av fellesareal. Boligene skal oppføres i henhold til krav i TEK10.

Vedlegg til kontrakten er bla. en leveransebeskrivelse (vedlegg K) og tegninger (vedlegg C).

Den 8. oktober 2021 reklamerte forbrukerne over mangler ved uteområdet som de krever at entreprenøren retter. Entreprenøren påpeker at uteområdet ennå ikke er overtatt, men han retter allikevel noen av manglene, men han avviser at det mangler støttemurer på uteområdet.

Den 6. mai 2022 ble det gjennomført overtagelsesbefaring av fellesarealene. Forbrukerne undertegnet ikke protokollen da det etter deres oppfatning, fortsatt var store mangler ved uteområdet.

Senere i mai 2022 utvekslet partene noen e-poster hvor temaet fortsatt var uenighet om mangler ved uteområdet.

Partene kom imidlertid ikke til enighet og forbrukerne fremmet derfor sak for Boligtvistnemnda den 14. oktober 2022. De fremsatte krav om maling av utvendig spilerekkverk på terrasser, flytting av sikringsskap i en av carportene og bedre håndtering av overflatevann på uteområdet. Forbrukerne krever også kompensasjon på grunn av villedende informasjon knytte til størrelsen på enkelte vinduer i firemannsboligene som er mindre enn det som er vist i prospektet <https://obosblockwatne.no/finn-bolig/boligprosjekter/vestfold-og-telemark/notodden/eikeskarlia/artikler/om-boligene/> Dette gjelder også støttemurer som er vist på utomhusplanen og i prospektet, men ikke bygget. Foto er vedlagt som dokumentasjon.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 11. november 2022. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvaret den 7. desember 2022. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 20. desember 2022. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 12. januar 2023. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 17. februar 2023. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

## **2. Sakens rettslige sider**

### *2.1 Innledning*

Bustadoppføringslova gjelder når forbrukerne i 2020 og 2021 inngår «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - Byggblankett 3427.

Forbrukerne er 12 boligkjøpere organisert i ett borettslag som består av 2 tomannsboliger og 2 firemannsboliger som skal oppføres i henhold til krav i TEK10. Alle boligene har utvendig bod og en biloppstillingsplass i eget frittstående garasjeanlegg. Kontraktene omfatter også andel av fellesareal.

Forbrukerne nekter å undertegne overtagelsesprotokollen på befaringen den 8. oktober 2021 fordi det er store mangler ved uteområdet. Forbrukeren opplyser i en e-post at protokollen ble undertegnet før i oktober 2022. Tvisten dreier seg om forbrukerens krav om maling av utvendig spilerekkverk på terrasser, flytting av sikringsskap i en av carportene og bedre håndtering av overflatevann på uteområdet. Forbrukerne krever også kompensasjon på grunn av villedende informasjon knyttet til størrelsen på enkelte vinduer i firemannsboligene som er mindre enn det som er vist i prospektet <https://obosblockwatne.no/finn-bolig/boligprosjekter/vestfold-og-telemark/notodden/eikeskarlia/artikler/om-boligene/> Dette gjelder også støttemurer som er vist på utomhusplanen og i prospektet, men ikke bygget. Foto er vedlagt som dokumentasjon.

Entreprenøren har utbedret noen mangler, men avvist de fleste.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukerne fremmet derfor sak for Boligtvistnemnda den 14. oktober 2022.

### *2.2 Maling av utvendig spilerekkverk på terrasser.*

#### *2.2.1 Partenes anførsler*

Forbrukerne reklamerer ved overtagelsesbefaringen den 8. oktober 2021 fordi spilerekkverket på terrassene ikke er malt slik det er vist i salgsprospektet. De krever at entreprenøren maler rekkverket. Kravet gjentas ved flere senere anledninger.

Entreprenøren viser til leveransebeskrivelsen og avviser kravet allerede ved overtagelsesbefaringen og gjentar avvisningen ved flere senere anledninger.

#### *2.2.2 Nemndas synspunkt*

Forbrukerne krever at entreprenøren maler spilerekkverket på terrassene som er levert med ubehandlede impregnerte materialer. Entreprenøren har avvist kravet.

Hvorvidt det foreligger en mangel, må avgjøres etter buofl § 25 første ledd som fastslår at «Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krav som følgjer av avtalen ...». Når man skal avgjøre om forbrukeren har fått en ytelse som avviker fra avtalen, må det først og fremst foretas en tolkning av avtalen med bilag. Andre forhold kan også komme inn, så som utsagn fra entreprenøren i forbindelse med avtaleinngåelsen. Det

overordnede skjønnstemaet er hva forbrukeren hadde en berettiget forventning om å få på bakgrunn av de nevnte momentene.

I prospektet er det et foto som viser at spilerekkverket har tilnærmet samme farge som utvendig kledning <https://obosblockwatne.no/finn-bolig/boligprosjekter/vestfold-og-telemark/notodden/eikeskarlia/artikler/om-boligene/>

Entreprenøren har imidlertid levert rekkverket umalt. Han anfører at salgsprospektet ikke er kontraktsdokument og viser til forbeholdet i leveransebeskrivelsen og i kontraktens pkt. 17 hvor det står at "*Prospektet og utomhusplanen er kun ment som en illustrasjon og er derfor ikke et kontraktsdokument*". Derfor er det satt X i ruten "*ikke relevant*" når det gjelder prospektet (vedlegg K) i kontraktens pkt. 18. Videre står det på side fem i leveransebeskrivelsen at terrasser leveres i henhold til tegning med "*Tregulv og levegger i impregnerte materialer*".

Nemnda må først ta stilling til i hvilken grad opplysninger i prospektet er bindende for entreprenøren selv om dette ikke er et kontraktsdokument.

Utgangspunktet i bustadoppføringslova er klart: Entreprenøren svarer for de opplysninger han gir om boligen, jf buofl § 27. Denne bestemmelsen er ufravikelig, jf buofl § 3 første ledd, noe som innebærer at han ikke kan ta et generelt forbehold om at opplysninger kan være feil eller at de i ettertid kan endres.

Det må likevel antas at loven åpner for at visse løsninger som framkommer av prospekter og lignende, ennå ikke er fastlagt, og at forbruker derfor må være forberedt på endringer. Slike forbeholdende opplysninger må imidlertid være avgrensede slik at forbruker kan kalkulere betydningen av dem, og de må dessuten komme klart fram av teksten, og de bør nok komme direkte i tilknytning til de illustrasjonene det er snakk om.

Når det gjelder prospektet i nærværende sak, har nemnda følgende betraktninger: Nemnda legger til grunn at entreprenøren som de fleste boligutviklere og selgere av nye boliger, har benyttet prospektet aktivt i markedsføringen. I tillegg til boligprisen, vil forbrukerne i stor grad basere sin kjøpsbeslutning på den informasjon de finner i prospektet. Derfor burde entreprenøren etter nemndas syn, mye tydeligere og spesifikt ha gitt uttrykk for et så viktig forbehold som sier at "*Prospektet og utomhusplanen er kun ment som en illustrasjon og er derfor ikke et kontraktsdokument*". Da dette ikke er gjort, kommer nemnda til at forbrukerne hadde en berettiget forventning om at spilerekkverket ville bli levert malt slik det er vist i prospektet.

Forbrukeren får på denne bakgrunn medhold i entreprenøren skal male spilerekkverket på terrassene.

Konklusjon: Forbrukerne får medhold og entreprenøren skal innen 30. juni 2023 male spilerekkverket på alle terrasser.

### 2.3 Flytting av sikringsskap i carport.

#### 2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerer ved overtagelsesbefaringen den 8. oktober 2021 fordi sikringsskapet i en carport er plassert på veggen ved innkjøringen og derfor oppleves som en hindring. De krever at sikringsskapet flyttes innerst i carporten eller aller helst på utsiden. Kravet gjenntas ved flere senere anledninger.

Entreprenøren erkjenner at informasjon om sikringsskapets plassering burde vært bedre, men avviser kravet om flytting da forholdet ikke utgjør en mangel.

Entreprenøren fastholder avvisningen ved flere senere anledninger.

### 2.3.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever at entreprenøren flytter et sikringsskapet som er plassert på den ene sideveggen rett ved åpningen i den ene carporten, eller aller helst flytte skapet til utsiden av carporten. Entreprenøren har avvist kravet.

Hvorvidt det foreligger en mangel, må avgjøres etter buofl § 25 første ledd som fastslår at «Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krav som følgjer av avtalen ...» jf. pkt.2.2.2.

Nemnda viser til tegninger av carporten som er vedlegg M3 til kontrakten, og til fotodokumentasjon som er fremlagt. Av disse dokumentene fremkommer det at sikringsskapet er plassert på veggen i en 300 cm bred carport. Dybden er ikke oppgitt, men nemnda har ut ifra opplysninger på tegningen beregnet den til:  $82,3 \text{ m}^2 \text{ BRA} / [(2,8 \times 4) + 3,0] = \text{ca. } 570 \text{ cm}$ . Bredden er på tegningen oppgitt til 300 cm. Størrelsen på sikringsskapet er ikke oppgitt, men nemnda legger til grunn at dybden er ca. 20 – 25 cm og bredden er ca. 50 cm. Bredden på carporten ved innkjøringen er da ca. 275-280 cm. over en lengde på ca. 50 cm. Det avgjørende vil være om disse målene tilfredsstillt kravene til en biloppstillingsplass i det forbrukerne benevner som carport, men som i realiteten er en garasje da det er vegger på tre sider. Jf. TEK10 kap. 11-8 hvor det i veiledningen til annet ledd står:

*"En carport er en overdekket biloppstillingsplass for høyst to biler hvor minst halvparten av veggflatene mangler og hvor bare to av veggene kan gå til golv. Dersom det er kledning på 50 % eller mer av de fire veggflatenes areal, gjelder bestemmelsene for garasjer".*

Det rettslige utgangspunktet må være at parkeringsplassen skal tilfredsstillt kravene i TEK10 og nemnda viser til § 8-9 første ledd, «Parkerings- og annen oppstillingsplass», som har ordlyden «Byggverk skal ha nødvendig parkerings- og oppstillingsplass tilpasset byggverkets funksjon». Byggteknisk forskrift stiller ikke krav til minimumsstørrelse på parkeringsplasser. Det er da naturlig å søke veiledning i de allmenne normene som er utviklet i samfunnet for parkeringsarealer, og det vises særlig til Byggdetaljblad 517.651 «Carporter og små garasjer» fra juni 2015. Her fremkommer det at «garasje for en personbil ikke bør ha mindre innvendige mål enn 3,0 m x 5,5 m x 2,25 m (b x l x h) se fig. 13 b.» Bredden på portåpningen skal være minimum 2,3 m.

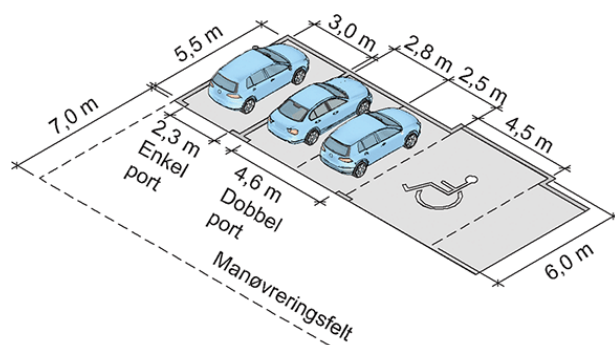


Fig.13b

Etter nemndas syn hindrer ikke sikringsskapet der det nå er plassert ved innkjøringen, bruken av biloppstillingsplassen fordi bredden er 300 cm i det området dørene skal åpnes. Portåpningen der hvor sikringsskapet er plassert, er også bredere enn 230 cm. som er anbefalt. Det foreligger derfor ingen mangel ved carportløsningen og forbrukerne får ikke medhold i kravet om å flytte sikringsskapet.

Nemnda vil avslutningsvis påpeke at kablene under sikringsskapet må sikres bedre enn det som vises på fremlaget fotodokumentasjon da carporten er åpen for alle.

Konklusjon: Forbrukerne får ikke medhold i kravet om å flytte sikringsskapet.

## *2.4 Glassfelt i stuevinduer og terrassedører i firemannsboligene.*

### *2.4.1 Partenes anførsler*

I forbindelse med at forbrukerne sender klage til Boligtvistnemnda den 14. oktober 2022 reklamerer de fordi stuevinduene og terrassedørene i firemannsboligene er levert med mindre glassfelt enn det som er vist i prospektet. De krever at kompensasjon/prisavslag. Foto er vedlagt som dokumentasjon.

Entreprenøren avviser kravet om kompensasjon/prisavslag da forholdet ikke utgjør en mangel. Han viser til forbeholdet i leveransebeskrivelsen og i kontraktens pkt. 17 hvor det står at "*Prospektet og utomhusplanen er kun ment som en illustrasjon og er derfor ikke et kontraktsdokument*". Kontraktstegningene (vedlegg C 1-3) viser vinduer og terrassedører med glassfelt tilsvarende det som er levert.

### *2.4.2 Nemndas synspunkter*

Forbrukerne krever at entreprenøren betaler kompensasjon/prisavslag fordi stuevinduene og terrassedørene i firemannsboligene er levert med mindre glassfelt enn det som er vist i prospektet <https://obosblockwatne.no/finn-bolig/boligprosjekter/vestfold-og-telemark/notodden/eikeskarlia/artikler/om-boligene/>. Entreprenøren har avvist kravet da vinduene som er levert er tilsvarende vinduene som står på kontraktstegningene.

Når det gjelder dette spørsmålet, har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – nemndas formann og entreprenørepresentantene Ohma og Kristensen – har følgende synspunkter:

Som angitt tidligere angående manglende overflatebehandling av spilerekkverk, er entreprenøren bundet av sine angivelser av løsninger i prospektet som er benyttet i denne saken. Det er videre på det rene at entreprenøren har levert stuevinduene og terrassedørene med mindre glassfelt enn det som er vist i prospektet. I utgangspunktet skulle det derfor foreligge en mangel ved leveransen. (Det ses da bort fra den justeringsadgangen som en entreprenør sedvanemessig må anta å ha, men som det her er unødvendig å gå nærmere inn på.

I foreliggende tvist ligger saken imidlertid annerledes an enn i tvisten om spilerekkverkene. Vindusløsningen som forbruker har fått, framgår klart av kontraktstegningene, som han dessuten har parafert. Det framgår av avtalen som partene har inngått, at disse tegningene har forrang framfor prospektets bilder. Flertallet finner også at dette alt i alt gir det rimeligste resultatet siden forbrukeren ved å parafere tegningene har markert at disse er gjennomgått under avtaleslutningen.

Mindretallet har imidlertid reist spørsmålet om betydningen av rettingsregelen i buofl § 27 andre ledd: Skal man se bort fra en uriktig opplysning må denne være rettet på en tydelig måte.

Nemndas flertall er usikker på om rettingsregelen kommer til anvendelse hvor det foreligger motstrid mellom flere tegninger. Avtalen, som er basert på standardreglene i Byggblankettene, avgjør dette spørsmålet på bakgrunn av prioritetsregler. Yngre og mer spesifiserte regler og løsninger går foran eldre og mer generelle beskrivelser.

Uansett er flertallet av den oppfatningen at entreprenøren gjennom å framlegge spesifiserte kontraktstegninger som paraferes av forbrukeren, har rettet uoverensstemmelsen på en tilstrekkelig klar måte. Flertallet kommer derfor til at forbrukerne på denne bakgrunn ikke får medhold i at stuevinduer og terrassedører i firemannsboligene som har mindre glassfelt enn det som er vist i prospektet, utgjør en mangel.

Mindretallet – forbrukerrepresentantene Sørli og Bernhardsen - vil bemerke: Som påpekt under nemndas vurdering av om manglende overflatebehandling av spilerekkverk utgjør en mangel, svarer i utgangspunktet entreprenøren for de opplysninger som han gir om boligen i forbindelse med avtaleinngåelsen eller ved markedsføringen, jf. buofl § 27 første ledd. Bestemmelsen er ufravikelig, jf. buofl § 3 første ledd, og entreprenøren kan ikke ta et generelt forbehold om at opplysninger kan være feil eller at de i ettertid kan endres.

Størrelsen på glassfeltene i stuevinduene og terrassedørene, slik de er fremstilt i prospektet, er uriktige i forhold til hva som er levert. Til forskjell fra vurderingen om den uriktige opplysningen i prospektet vedrørende spilerekkverket, så er den uriktige opplysningen om glassfeltene i prospektet korrigert i kontraktstegningene.

Det fremgår av kontraktens (NS 3427 utgave 1, 2019) pkt. 16 at «[d]ersom kontraktsdokumentene inneholder bestemmelser som strider mot *hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne kontrakten, foran standardiserte bestemmelser. ... Dersom en ytelse er ulikt angitt på tegning, i leveransebeskrivelse eller i salgsoppgave (prospekt), gjelder leveransebeskrivelsen.*» Denne forrangsklausulen gir tydelig uttrykk for at kontraktstegningene får forrang framfor prospektet.

Etter buofl. § 27 andre ledd er det et krav at uriktige opplysninger gitt i forbindelse med avtaleinngåelsen eller markedsføringen må være «*retta i tide på ein tydeleg måte*». I og med at denne bestemmelsen er ufravikelig, holder det etter mindretallets syn ikke å avtalefeste at en opplysning får forrang framfor en annen avhengig av på hvilket tidspunkt de er gitt, eller hvilke dokumenter de fremgår av. Hvis entreprenøren ikke kan vise til at opplysningene gitt i prospektet er «*retta i tide på ein tydeleg måte*», utgjør de uriktige opplysningene en mangel i bustadoppføringslovas forstand, uavhengig av hva forrangsklausulen sier isolert sett. En tolkning hvor forrangsklausulen alltid er bestemmende for om forbrukerne kan bygge rett på opplysninger, selv om uriktige opplysninger ikke kan sies å være «*retta i tide på ein tydeleg måte*», vil komme i konflikt med regelen om uriktige opplysninger i buofl. § 27 og innskrenke forbrukernes rettigheter på en måte som det ikke er anledning til, jf. buofl. § 3.

Spørsmålet blir dermed om det er tilstrekkelig å gi ny korrekt informasjon i dette tilfellet, eller om man særskilt må påpeke at opplysningene gitt i prospektet var uriktige. Etter mindretallets syn er det i denne situasjonen ikke tilstrekkelig i seg selv at forbrukerne er forelagt kontraktstegninger med korrekte mål på størrelsen på glassfeltene. Illustrasjonene i prospektet er detaljerte, fremstilt i farger, og er utformet med det formål å gi forbrukerne en tydelig forventning om hva som vil bli levert. Prospektet er utformet for at det skal fremstå som innbydende for forbrukerne å velge nettopp dette prosjektet fremfor andre. I en slik situasjon måtte entreprenøren forstå at det er sannsynlig at fremstillingen av fasadene i prospektet har skapt en klar forventning hos forbrukerne. Etter mindretallets syn skulle entreprenøren derfor gjort forbrukerne særskilt oppmerksom på den uriktige fremstillingen av glassfeltene i prospektet i forbindelse med at kontraktstegningene ble presentert, for at man skal kunne si at opplysningene «er retta i tide på ein tydeleg måte». Mindretallet mener derfor at det foreligger en mangel, jf. buofl. § 27 første ledd.

Konklusjon: Forbrukerne får ikke medhold i at stuevinduer og terrassedører i firemannsboligene som har mindre glassfelt enn det som er vist i prospektet, utgjør en mangel.

## 2.5 Overflatevann.

### 2.5.1 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerer den 8. oktober 2021 over mangler ved uteområdet som de krever at entreprenøren retter. Entreprenøren påpeker at uteområdet ennå ikke er overtatt, men han retter allikevel noen av manglene som skyldes kraftig regn rett etter at vekstjord var lagt ut.

Ved overtagelsesbefaringen den 8. oktober 2021 gjentar forbrukerne reklamasjonen over mangler ved uteområdet. Særlig gjelder dette manglede og til dels mangelfull håndtering av overflatevann. De krever at entreprenøren retter forholdet slik at overflatevann i gata foran terrassene i Framkåsveien 95-97 ledes bort og ikke inn mot bygningene. Dagens løsning er ikke tilfredsstillende da alt overvannet blir ledet til den nedre delen av fellesområdet som har svært dårlig fordrøyningskapasitet. Foto er vedlagt som dokumentasjon.

Entreprenøren fremhever at han har utbedret den utilfredsstillende overflatevannssituasjonen på uteområdet slik det er beskrevet i protokollen fra overtagelsesbefaringen. Den situasjonen som forbrukerne dokumenterer med foto, viser en ikke representativ situasjon. På dette døgnet i september 2022 ble det registrert mer enn halve nedbørmengden for en hel normalmåned på en natt (55 mm). I løpet av den påfølgende dagen var alt overflatevannet borte. Etter ca. 10 dager med 91,3 mm nedbør er det ikke synlig overflatevann på uteområdet. Kravet om ytterligere utbedring avvises.

### 2.5.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever at entreprenøren gjør ytterligere utbedringer av overvannssituasjonen på uteområdet. Entreprenøren har avvist kravet.

Hvorvidt det foreligger en mangel, må avgjøres etter buofl § 25 som fastslår at (1) «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 og (2) «Mangel ligg og føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov [.....]».

Nemnda vil først påpeke at selv om overvannshåndteringen på uteområdet synes å være tilfredsstillende løst med sluk og stikkrenner som er etablert slik som vist på utomhusplanen, kan den faktiske situasjonen avdekke at det allikevel er mangler ved overvannsløsningen. Det avgjørende vil være at bestemmelsene om håndtering av overvann i teknisk forskrift er oppfylt.

Nemnda viser derfor til TEK10 §15-10 "*Avløpsanlegg med ledningsnett*" hvor det i første ledd står:

*"Avløpsanlegg skal prosjekteres og utføres slik at avløpsvann bortledes i takt med tilført vannmengde, og slik at god hygiene og helse ivaretas. Bortledning av overvann og drenevann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse eller andre ulemper ved dimensjonerende regnintensitet."*

Andre ledd bokstav c) sier at følgende krav skal være oppfylt:

*"Overvann, herunder drenevann, skal i størst mulig grad infiltreres eller på annen måte håndteres lokalt for å sikre vannbalansen i området og unngå overbelastning på avløpsanleggene."*

Nemnda har studert den fotodokumentasjon som er fremlagt og kommer til at bortledning og infiltrasjon av lokalt overvann og drenevann ikke skjer på en tilfredsstillende måte. Forbrukerne har godt dokumentert at det ved flere anledninger og til ulike årstider, oppstår oversvømmelse og andre ulemper ved dimensjonerende regnintensitet. Det foreligger derfor en mangel som entreprenøren skal utbedre, jf. buofl § 32.

Konklusjon: Forbrukerne får medhold og entreprenøren skal utføre nødvendige arbeider slik at overvannssituasjonen på uteområdet løses i tråd med bestemmelsene i TEK10 § 15-10. Arbeidet skal være utført innen 30. juni 2023.

## 2.6 Villedende informasjon om støttemurer på uteområdet.

### 2.6.1 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerer den 8. oktober 2021 fordi natursteinsmurer ikke er satt opp på uteområdet slik som vist på utomhusplanen og i prospektet <https://obosblockwatre.no/finnbolig/boligprosjekter/vestfold-og-telemark/notodden/eikeskarlia/artikler/om-boligene/> De krever kompensasjon/erstatning for de manglende støttemurene. Kravet gjentas ved overtagelsen og i senere tilsvær.

Entreprenøren avviser kravet og anfører at støttemurene ikke ble satt opp "*av naturlige årsaker*", da det ikke var behov for støttemurene for å oppta høydeforskjellene i terrenget. I og med at støttemurene ikke er satt opp, har forbrukerne fått større hager og enklere vedlikehold. Det er også tatt forbehold i leveransebeskrivelsen og i prospektet om at det kan forekomme endringer av utomhusplanen. Jf. kontraktens pkt. 17 hvor det står at "*Prospektet og utomhusplanen er kun ment som en illustrasjon og er derfor ikke et kontraktsdokument*".

### 2.6.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever erstatning/kompensasjon for manglende støttemurer på uteområdet. Entreprenøren har avvist krav.

Hvorvidt det foreligger en mangel, må avgjøres etter buofl § 25 første ledd som fastslår at «*Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krav som følger av avtalen ...*». Når man skal avgjøre om forbrukeren har fått en ytelse som avviker fra avtalen, må det først og fremst foretas en tolkning av avtalen med bilag. Andre forhold kan også komme inn, så som utsagn fra entreprenøren i forbindelse med avtaleinngåelsen. Det



overordnede skjønnstemaet er hva forbrukeren hadde en berettiget forventning om å få på bakgrunn av de nevnte momentene.

Nemnda har i pkt. 2.2.2 kommet til at opplysninger gitt i prospektet forplikter entreprenøren til tross for forbeholdet i leveransebeskrivelsen og i kontraktens pkt. 17. Det gjelder også for dette tvistepunktet.

På utomhusplanen og i prospektet <https://obosblockwatne.no/finn-bolig/boligprosjekter/vestfold-og-telemark/notodden/eikeskarlia/artikler/om-boligene/> vises det tydelig at det er planlagt nye natursteinsmurer på flere steder. På utomhusplanen er det også skrevet at "*oppkant på natursteinsmur som leder overvann*". Nemnda tolker dette som om muren i tillegg til å ta opp høydeforskjeller i terrenget også skal sikre trygg avrenning av overflatevann, jf. pkt. 2.5.

Riktignok har entreprenøren tatt forbehold som nevnt ovenfor, men nemnda kommer til at både utomhusplanen og prospektet har bidratt til å skape forventninger om at støttemurene ville ble bygget. Da det ikke ble gjort, foreligger det en mangel og forbrukerne får medhold i kravet om prisavslag/kompensasjon. Utomhusplanen viser etter nemndas overslag, ca. 150 lm natursteinsmurer med varierende høyde. Forbrukerne har ikke fremsatt noe tallfeste krav og nemnda har derfor etter en skjønsmessig vurdering, kommet til at prisavslaget skal være kr 300 000 som fordeles pr. løpemeter på de leilighet hvor utomhusplanen viser natursteinsmurer.

Konklusjon: Forbrukerne får medhold og entreprenøren skal betale prisavslag på kr 300 000 inkludert merverdiavgift for manglende natursteinsmurer.

### **3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjoner:**

- Forbrukerne får medhold og entreprenøren skal innen 30. juni 2023 male spilerekkverket på alle terrasser.
- Forbrukerne får ikke medhold i kravet om å flytte sikringsskapet.
- Forbrukerne får ikke medhold i at det er levert stuevinduer og terrassedør med mindre glassfelt i firemannsboligene.
- Forbrukerne får medhold og entreprenøren skal utføre nødvendige arbeider slik at overvannssituasjonen på uteområdet løses i tråd med bestemmelsene i TEK10 § 15-10. Arbeidet skal være utført innen 30. juni 2023.
- Forbrukerne får medhold og entreprenøren skal betale prisavslag på kr 300 000 inkludert merverdiavgift for manglende natursteinsmurer.