

Protokoll i sak 1424/2023

for

Boligtvistnemnda

Dato: 19. september 2023

Saken gjelder:

Plassering av pumpekum og stakekum på tomten og endring av husets cotehøyde.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 23. april 2021 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - Byggblankett 3427. Forbrukerne kjøper da den ene halvparten av en nyoppført tomannsbolig som er en eierseksjon med bruksrett til en andel av fellesarealet.

Vederlaget er i flg. kontraktens pkt. 5.1 kr 4 990 000 inkludert merverdiavgift, hvorav tomten utgjør kr 945 000.

Vedlegg K til kontrakten er salgsoppgave (prospekt) med prosjektbeskrivelse.

Forbrukerne anfører i klagen for nemnda at entreprenøren uten å informere dem, har plassert en pumpekum (pumpestasjon) og en stakekum for kloakk fra begge boenhetene i tomannsboligen tett inntil terrassen på deres tomt. Entreprenøren anfører at dette var nødvendig fordi kommunene ikke ville godkjenne naturlig fall på avløpsledningen slik som opprinnelig forutsatt. Kommunen stilte imidlertid ingen krav til plassering av hverken pumpe eller stakekum. Entreprenøren valgte å følge den opprinnelig ledningsplanen som forutsatt selvfølgelig, og avløpsledningene fra de to boenhetene ble derfor lagt på sørsiden av huset. Da kravet om pumpestasjon ifølge forbrukerne, var kjent før grunnarbeidene startet, burde avløpsledningene vært lagt på nordsiden av huset og i tilknytning til fellesarealene.

Etter at forbrukerne i midten av juni 2022 oppdaget pumpekummen og stakekummen i hagen, klaget de på plasseringen den 30. samme måned. Forbrukerne påpeker at plasseringen begrenser og kompliserer deres muligheter til arealplanlegging i det som skal bli hage. Det er også en ulempe at kummene må være tilgjengelig for årlig vedlikehold. Forbrukerne krever at pumpekummen legges til fellesområdene i nordlig del av tomten hvor det fins flere egnede plasser. Dette vil være den minst forstyrrende og den mest rettferdige plasseringen for sameiet. Hadde nåværende plassering vært kjent før avtalen ble inngått, anfører forbrukerne at de ikke ville ha kjøpt boligen.

I ettertid oppdager forbrukerne at det er svært lytt fra pumpestasjon. Toalettskylling og annen bruk av vann høres klart og tydelig. Dette er til sjenanse og gjør opphold på terrassen alt annet enn fredelig. Entreprenørens feilprosjektering forringer den viktige utvendige oppholdsplassen og den generelle standarden/verdien på forbrukernes bolig. Forbrukerne krever derfor primært at pumpestasjon flyttes til fellesarealene nord for tomten. Hvis ikke dette praktisk lar seg gjennomføre krever de økonomisk erstatning på kr 350 000.

Entreprenøren viser til kontraktens bestemmelse om endringer som ikke forringer den generelle standarden. Han avviste klagen og kravet flytting, subsidiært erstatning.

I august 2022 påpeker forbrukerne i en e-post at husets plassering i terreng er feil i forhold til det som vises på illustrasjonsfoto i salgsoppgaven. Her vises det klart at huset har terreng på sørsiden av huset som er flatt (horisontale) i plan med husets 1. etasje. Fasadetegningene viser også planert terreng foran boligen. I dag er bare en liten del av tomten på sørsiden av huset planert, mens ca. 1,5 meter høye fjellknauser dekker resten av dette området. Foto er fremlagt som dokumentasjon. For denne mangelen krever forbrukerne erstatning på kr 150 000.

Entreprenøren viser også i dette tvistepunktet til kontraktens bestemmelse om endringer som ikke forringer den generelle standarden, og avviser klagen. Et tilsvarende forbehold er også inntatt i prosjektbeskrivelsens siste side.

Forbrukerne gjentar reklamasjoner og krav ved flere senere anledninger, men entreprenøren fastholder at kravene skal avvises da det ikke foreligger noen mangler.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 13. desember 2022 og fellesarealene overtas ved overtagelsesforretning den 3. januar 2023.

Da partene etter dette ikke kommer til enighet, sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda den 11. februar 2023. Primært krever det at pumpekummen flyttes. Subsidiært krever de økonomisk erstatning på kr 350 000 for dette forholdet. Forbrukerne krever i tillegg kr 150 000 på grunn av husets feilplassering i terrenget.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 16. mars 2023. Hovedpunktene i tilsvarene er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvaret den 6. mai 2023. Hovedpunktene i tilsvarene er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 25. mai 2023. Hovedpunktene i tilsvarene er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvaret den 4. juni 2023. Hovedpunktene i tilsvarene er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 13. juni 2023. Hovedpunktene i tilsvarene er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvaret den 21. juni 2023. Hovedpunktene i tilsvarene er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen - Byggblankett 3427 - som partene inngår den 23. april 2021. Forbrukerne kjøper da halvparten av en nyoppført tomannsbolig som er en eierseksjon med bruksrett til en andel av fellesarealet.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 13. desember 2022 og fellesarealene overtas ved overtagelsesforretning den 3. januar 2023.

Ett av tvistepunktene dreier seg om plassering av en pumpekum og en stakekum som entreprenøren har plassert tett inntil boligens terrasse uten å informere forbrukerne. Kontrakten med bilag viser imidlertid ingen slik plassering.

Det andre tvistepunktet dreier seg om boligens plassering i terrenget. Avtalen med bilag viser en flat planert tomt på sydsiden av boligen, men tomten her er kupert med fjell i dag som stedvis er ca. 1,5 meter høyere enn den horisontale delen av tomten.

Da partene ikke kommer til enighet om de omtvistede forholdene, sender forbrukerne klage til Boligtvistnemnda den 11. februar 2023. Primært krever de at pumpekummen flyttes. Subsidiært krever de økonomisk erstatning på kr 350 000 for dette forholdet. Forbrukerne krever i tillegg kr 150 000 på grunn av husets feilplassering i terrenget.

2.2 Plassering av pumpekum og stakekum

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukerne oppdaget i midten av juni 2022 at entreprenøren uten å informere dem, har plassert pumpe- og stakekummene som tilhører tomannsboligens avløpsanlegg tett inntil deres terrasse. De klaget på denne plasseringen den 30. samme måned og påpekte at plasseringen begrenser og kompliserer mulighetene for utnyttelse av det som skal bli hage. Det er også en ulempe at kummene må være tilgjengelig for årlig vedlikehold. Videre er det svært lytt fra pumpekummen slik at toalettskylling og annen bruk av vann høres klart og tydelig. Dette er til sjenanse og gjør opphold på terrassen alt annet enn fredelig. Forbrukerne krever derfor at pumpekummen flyttes til fellesområdene i nordlig del av tomten. Subsidiært krever de prisavslag. Hadde nåværende plassering vært kjent før avtalen ble inngått, anfører forbrukerne at de ikke ville ha kjøpt boligen.

Entreprenøren viser til kontrakten med bilag og avviser forbrukernes krav da pumpe- og stakekummenes plassering ikke er en mangel.

I senere tilsvaer fastholder partene sine anførsler og krav.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever at entreprenøren flytter pumpekum og stakekum til fellesområdet på den nordlig del av tomten. Subsidiært krever de erstatning på kr 350 000.

Entreprenøren har avvist kravet da forholdet ikke utgjør en mangel.

a) plassering

Hvorvidt plassering av pumpe- og stakekummene tett inntil forbrukernes terrasse utgjør 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 avtalen, må det først og fremst foretas en tolkning av denne avtalen med bilag. Andre forhold kan også komme inn, så som utsagn og dokumenter fra entreprenøren i forbindelse med avtaleinngåelsen. Det overordnede skjønnsstemaet er hva forbrukeren hadde en berettiget forventning om å få på bakgrunn av de nevnte momentene.

Forbrukeren anfører at behovet for pumpekum kom som følge av endring etter pålegg fra kommunen. Kravet om pumpekum var kjent for entreprenøren før igangsettingstillatelsen ble gitt.

Nemnda viser til avtalen med vedlegg hvor det ikke på noe sted er angitt hvor pumpekum og stakekum skal plasseres på tomta. Imidlertid er det i avtalens pkt. 8 inntatt en bestemmelse om endringer som har ordlyden:

«Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av vederlaget. Selgeren skal så langt det er praktisk mulig informere forbrukeren om slike endringer».

I salgsoppgave (prospekt) med prosjektbeskrivelse som er vedlegg K til kontrakten, er det også inntatt ett likelydende forbehold som tar høyde for at entreprenøren kan gjøre endringer.

Nemnda har sett på fotodokumentasjonen som er fremlagt og har en viss forståelse for at plasseringen kan sette noen begrensninger for bruk av hagen, men finner at kummenes plassering ikke har gått på bekostning av boligens kvalitet og verdi. Etter at plenen er etablert og hagen beplantet, vil begge kummene bli mindre fremtredende og utgjør derfor ingen mangel og kontaktstridig endring. Det skal også bemerkes at forholdet heller ikke ble reklamert over i forbindelse med overtagelsene i desember 2022 og i januar 2023.

b) lyd

Når det gjelder forbrukerens anførsel om at det er svært lytt fra pumpekummen slik at toalettsskylling og annen bruk av vann høres klart og tydelig, kan nemnda forstå at dette kan være til sjananse. Forbrukeren har imidlertid ingen opplysninger om støyen høres bare når pumpa i kummen går eller om det er hver gang avløpsrørene fylles med vann. Forbrukeren har heller ikke dokumentert støyen med lydmålinger og kan derfor ikke få medhold i at støy fra stakekum og pumpekum utgjør en mangel.

Entreprenøren har imidlertid erkjent at kommunikasjonen i forbindelse med plassering av kummene kunne vært bedre og derfor tilbudt forbrukerne en minnelig løsning den 25. mai 2023. Imidlertid har forbrukerne avslått dette tilbudet og vil avvente Boligtvistnemndas avgjørelse.

Nemnda vil avslutningsvis anbefale at partene gjenopptar forhandlingene og forsøker å finne en praktisk løsning på det omtvistede forholdet.

Da plassering av og støy fra kummene ikke utgjør en mangel, behøver ikke nemnda ta stilling til forbeholdene i avtalen.

Siden forbrukerne har avslått entreprenørens forslag om en minnelig løsning, kan de heller ikke påberope seg dette i ettertid.

Konklusjon: Forbrukerne får ikke medhold i at plassering av en pumpekum og en stakekum i nærheten av terrassen utgjør en mangel.

2.3 Passering av huset i terrenget

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukerne påpeker den 3. august 2022 at boligen har blitt senket i terrenget. Entreprenøren svarer den 11. samme måned at boligen ikke er senket, men derimot hevet med 31 cm. fra cote + 14,19 som oppgitt i avtalen med bilag, til cote +14,50.

Den 28. august 2022 sender forbrukerne en e-post til entreprenøren hvor de fastholder at husets plassering i terrenget ikke stemmer med det som er vist i salgsprospektet. Senere fremhever de at det vesentligste når det gjelder plasseringen av huset i terrenget er at tomta ikke er flat foran husets sydfasade slik som vist i salgsprospektet og på kontraktstegningene. Store deler av tomta på sydsiden av boligen har fjellknauser som er ca. 1,5 meter høyere enn den horisontale delen av tomta inn mot boligen. Foto er fremlagt som dokumentasjon. Forbrukeren krever derfor erstatning på kr 150 000 fordi tomta på sydsiden av boligen ikke er arrondert slik de hadde en berettiget forventning om.

Entreprenøren viser til kontraktens pkt. 17 og til prosjektbeskrivelsen, hvor det fremkommer at «*Cotehøyder som vist på illustrasjonsplan er veiledende*» og «*Tomten leveres delvis som naturtomt*». Terrenginngrep utover det som er gjort vil derfor ikke bli utført. Entreprenøren fastholder at forholdet ikke utgjør en mangel og avviser kravet om erstatning.

I senere tilsvaer fastholder partene sine anførsler og krav.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever erstatning på kr 150 000 fordi tomta på sydsiden av boligen ikke er arrondert slik som vist i avtalen med bilag og som de derfor hadde en berettiget forventning om.

Entreprenøren har avvist kravet da forholdet ikke utgjør en mangel.

Nemnda oppfatter at cotehøyden ikke er tvistetema selv om boligen ligger 31 cm. høyere i terrenget enn det som fremkommer av avtalen med bilag. Tvisten dreier seg arronderingen av tomta på boligens sydside.

Hvorvidt avviket mellom det som fremkommer av avtalen med bilag og den faktiske situasjonen når det gjelder tomtas arrondering på sydsidene av boligen, utgjør en mangel, må dette 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 avtalen, må det først og fremst foretas en tolkning av denne avtalen med bilag. Andre forhold kan også komme inn, så som utsagn og dokumenter fra entreprenøren i forbindelse med avtaleinngåelsen. Det overordnede skjønnsstemaet er hva forbrukeren hadde en berettiget forventning om å få på bakgrunn av de nevnte momentene.

Nemnda viser til avtalen med bilag. Illustrasjonen på salgsprospektets forside og på kontraktstegningene med opplysning som angir hva som er "*planert terreng*", viser at tomta er planert tilnærmet flat (horisontal) på sydsiden mens den faktiske situasjonen er at store deler av dette arealet består av fjell i dagen som ligger ca. 1,5 meter høyere enn terrenget inn mot boligen. Den fremlagte fotodokumentasjon dokumenterer dette.

På bakgrunn av de ovenfor nevnte opplysninger gitt i avtalen med bilag, kommer nemnda til at forbrukerne hadde en berettiget forventning om at en større del av tomta på sydsiden av boligen skulle være flat (horisontal) enn det som er den faktiske situasjonen. Dette har i noen grad redusert mulighetene for utnyttelse og forbrukerne får derfor medhold i at det foreligger en mangel. Da mangelen ikke kan rettes, jf. buofl § 33, har forbrukerne krav på prisavslag som skal fastsettes ut ifra en vurdering av den verdireduksjon avviket utgjør, jf. buofl § 33.

Det neste spørsmålet som nemnda må ta stilling til er om forbehold som er tatt inn i avtalen medfører at avviket fra forbrukernes forventninger likevel ikke skal betraktes som en mangel etter buofl § 25.

Nemnda viser til avtalens pkt. 8 som har ordlyden:

«Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av vederlaget. Selgeren skal så langt det er praktisk mulig informere forbrukeren om slike endringer».

I salgsoppgave (prospekt) med prosjektbeskrivelse som er vedlegg K til kontrakten, er det også inntatt forbehold som tar høyde for at entreprenøren kan gjøre endringer.

Det er lang tradisjon for at en entreprenør kan ha rett til å foreta mindre endringer i konstruksjonen og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi. Byggblankettene er utformet i samsvar med dette, se eksempelvis Byggblankett 3427 punkt 8 fjerde ledd som er inntatt ovenfor. Utformingen av forbeholdet i avtalens pkt. 8 og i salgsoppgave (prospekt) med prosjektbeskrivelse anses å være i samsvar med denne tradisjonen.

Nemnda har vurdert om den endringen som entreprenøren har foretatt ved å ikke planere tomta på sydsiden horisontalt, ligger innenfor de ganske snevre rammer som er angitt ovenfor, og finner at dette i noen grad har gått på bekostning av kvalitet og verdi for forbrukernes bolig. Det foreligger derfor en mangel og følgelig en kontaktstridig endring, og forbrukerne har krav på prisavslag.

Når det gjelder størrelsen på prisavslaget viser nemnda til en avsagt høyesterettsdom, HR-2017-2102-A, hvor tema nettopp var denne utmålingsregelen i § 33 2. ledd 2. pkt. og begrepet «verdireduksjon». I dommen fremholdes det at «regelen tar sikte på å kompensere for det verdiminuset mangelen representerer for kjøperen. Prisavslaget skal ... ikke fastsettes som en reduksjon av kjøpesummen i samme forhold som verdien av ytelsen blir redusert». Førstvoterende uttrykker deretter at utmålingen «ikke gir uttrykk for prisavslag i klassisk forstand, men er nærmest en form for en erstatningsregel». Fastleggelsen av den sannsynlige markedsreaksjonen vil ofte måtte bli «sterkt skjønnspreget» og prisavslagets størrelse avpasses etter hva domstolene finner er en «rimelig kompensasjon» for den aktuelle mangelen. (avsn. 46-47). Etter en skjønnsmessig vurdering, kommer nemnda til at passende prisavslag skal være kr 75 000.

Konklusjon: Forbrukerne får medhold i at arronderingen av tomta på sydsiden av boligen ikke er slik som det fremkommer av avtalen med bilag. Forholdet utgjør en mangel og entreprenøren skal betale prisavslag på kr 75 000. utgjør en mangel.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjoner:

- Forbrukerne får ikke medhold i at plassering av en pumpekum og en stakekum i nærheten av terrassen utgjør en mangel.
- Forbrukerne får medhold i at arronderingen av tomta på sydsiden av boligen ikke er slik som det fremkommer av avtalen med bilag. Forholdet utgjør en mangel og entreprenøren skal betale prisavslag på kr 75 000.