

Protokoll i sak 752/2014

for

Boligtvistnemnda

16.12.14

Saken gjelder: Klage på etablert veihøyde som påvirker innkjøringsforholdet til tomt

1. Sakens faktiske sider

Forbrukeren vurderer kjøp av tomt på et område som entreprenøren disponerer. Han sender e-post til entreprenøren 13. januar 2011. Der spør han om hvilken fallhøyde det vil bli *"fra tomt til avløp"* når entreprenøren skal etablere vann og avløp til hver tomt i prosjektet.

Bakgrunnen for spørsmålet opplyses å være at noen av tomtene ligger i skråning på nedsiden av vei.

Entreprenøren svarer 19. januar, med henvisning til den konkrete tomte som forbrukeren åpenbart vurderer å kjøpe. Han vedlegger en tegning datert 3. juni 2010, sist revidert 28. juni samme år. Revisjonen oppgis å være *"Endret høyde på sluk"*. På toppen av tittelfeltet opplyses det at:

Veghøyder og plassering av VA-anlegg er orienterende. Justeringer må påregnes.

På tegningen oppgis kotehøyden for angitt slukplassering, og kotehøyder for en vei som skal etableres langs tomte. Entreprenøren spør om forbrukeren i tillegg har behov for å få VA-planen, eller om han *"lurer på hvor dypt huset kan bygges"*.

Partene inngår *"Kjøpekontrakt"* 26. januar 2011. Forbrukeren kjøper den tomte som blir omtalt ovenfor for kr 1 800 000. Under *"Eiendommen"* opplyses det at den er:

regulert til boligformål i reguleringsplan for.....området B1 av 24.06.2008

I et punkt om *"Forbehold om eiendommens tilstand"* opplyses følgende:

Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jf. avhendingsloven § 3-9.

Eiendommen har likevel mangel i følgende tilfelle:

- Når kjøper har fått opplysninger om forhold ved eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen av opplysningene ikke ble gitt.

fikk tilsendt en oppdatert tegning av veiens lengdeprofil med oppgitte høyder 26. august 2011, uten at han stilte spørsmålstegn ved dette. Veien og fortauet med anvist nedsenk for utkjøring hevdes ubestridt etablert da tomta ble overtatt 29. september 2011, mens det først ble reklamert på forholdet i juni 2013. Dermed anføres det at det er reklamert for sent.

Forbrukeren hevder at han ikke hadde grunnlag for å reklamere før i juni 2013, da han ikke tidligere kjente til den foretatte justeringen av veihøyden med opp 80 cm. Årsaken til at han ble oppmerksom på forholdet opplyses å være et mottatt nabovarsel fra en nabo. Forbrukeren erkjenner at han fikk tegningen med veiens endelige profil 26. august 2011, men han hevder at det av denne ikke var mulig for *han* å oppdage størrelsen på den foretatte endringen. Han anfører dessuten at han ikke fikk noen informasjon som *konkret* opplyste hva som var gjort. Dermed hevder forbrukeren at han ikke har reklamert for sent, da *det* skjedde uten ugrunnet opphold så snart han ble klar over forholdet.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Det vises til avhl § 4-19 *Reklamasjon* første ledd:

(1) Kjøparen taper retten til å gjere avtalebrotet gjeldande dersom kjøparen ikkje innan rimeleg tid etter å ha oppdaga eller burde ha oppdaga det, gir seljaren melding om at avtalebrotet vert gjort gjeldande og kva slags avtalebrot det er.

Nemnda kan ikke se at forbrukeren *burde forstått* at veihøyden var justert opp med 80 cm da han overtok tomta. Opplysningene på den fremlagte veiprofiltegningen med justeringer pr 26. august 2011 fremstår ikke i en form som enkelt viser veihøyden langs forbrukerens tomt, sett opp i mot opplysningene på tegningen han fikk 19. januar samme år. Det vises til at forbrukeren reklamerte omgående da han oppdaget forholdet i juni 2013. Nemnda kommer følgelig til at forbrukeren ikke reklamerte for sent.

2.4 Mangel

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukeren hevder at forholdet utgjør en vesentlig mangel, og at entreprenøren aldri presiserte eller kommuniserte at veiens opprinnelig planlagte nivå var endret, heller ikke da tomta ble overlevert. Dermed anføres det at entreprenøren har "*misligholdt informasjonsplikt som selger og prosjekterende*". Han opplyser at han i juni 2011, da entreprenøren anmodet om å få beskjed om hvor han ville etablere innkjørselen til tomta, allerede var kommet så langt i sin planlegging at han omtrent visste hvilket hus han ville bygge, og hvordan han ville utnytte den skrå tomta for å "*finne balansen mellom forside og bakside*". Han opplyser videre at han da så for seg "*en arealeffektiv, funksjonell og praktisk gårds plass på høyde med veien*", og at *det* passet bra med hvordan terrenget skrånet "*for å få benyttet hage på baksiden*". Med en tomt på kun 611 m², anføres det at dette var viktige elementer i den videre planleggingen.

Han opplyser dessuten at det under et besøk på anleggsområdet vinteren 2011 så ut som om veien *skulle* anlegges som opprinnelig planlagt, bl.a. fordi vann- og avløpsledninger var lagt dypt, og fordi det var anlagt en dyp skjæring for veien. Dette hevdes bekreftet av en av entreprenørens medarbeidere våren 2013 i forbindelse med en klagesak fremmet av flere andre tomteeiere langs samme vei. Den aktuelle klagesaken hevdes for øvrig å ha endt med at entreprenøren måtte inn å endre på terrenghøyder mellom eiendommer..

Forbrukeren viser til at konsekvensen av hevet veihøyde ble at den opprinnelig planlagte innkjørselen måtte flyttes til et annet sted på tomta. Det erkjennes at det på den mottatte tegningen 19. januar 2011 som viser bl.a. veihøyde er påført en tekst om at:

Vegghøyder og plassering av VA-anlegg er orienterende. Justeringer må påregnes.

men det anføres at den foretatte endringen må anses som *"en vesentlig endring og endring av produktet «entreprenøren» solgte oss"*. En justering på 80 cm hevdes å være mer enn det som kan forsvares med overnevnte forbehold om justering. Forbrukeren opplyser at han gjentatte ganger har forsøkt å få entreprenøren til å endre den etablerte nedsenkingen av fortauet slik at innkjørselen kan være der den faktisk "ligger", uten å ha lykket.

Forbrukerens siste tilsvare fra 4. juni 2014 kan forstås som at han krever erstatning stor kr 312 500, men kravet i klagen for nemnda er at:

1. «Entreprenøren» flytter nedsenket i fortauet til der ny innkjøring er i dag
2. Rundt sum på kr 50 000 i kompensasjon for at avvikene har medført mer støttemur, større høydedifferanse på tomte, mindre mulighet for hage på fremsiden av huset og økt kostnad til ringmur på garasje

Entreprenøren bestrider at forholdet utgjør en mangel. Han viser til at det ble tatt forbehold om justering av veien på tegningen sendt forbrukeren 19. januar 2011, og at forbrukeren fikk en oppdatert tegning av veiens profil 26. august 2011. Dessuten vises det til at forbrukeren befarte tomte da den ble overtatt 29. september 2011, og at veiforholdet da var klart slik at tomtas beliggenhet i forhold til vei, fortau og nedsenk dermed både kunne sjekkes opp i mot fremlagte tegninger og under selve befaringen.

Det anføres videre overtakelsen av tomte skjedde i god tid før forbrukeren igangsatte *"både planlegging, utarbeidet byggesøknad og gjennomførte boligprosjektet"*. Dessuten legger entreprenøren til grunn at forbrukeren i sin planlegging både benyttet byggetekniske rådgivere og landskapsarkitekt, og at faktisk veihøyde da ble hensyntatt.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Det vises til at entreprenøren tok forbehold om justering av veihøyden på den tegningen forbrukeren fikk 19. januar 2011, og at han faktisk også spurte i e-post samme dag om forbrukeren også hadde behov for å få VA-planen, eller om han *"lurer på hvor dypt huset kan bygges"*. Det er imidlertid verken opplyst eller fremlagt noe som tilsier at forbrukeren besvarte spørsmålet. Forbrukerens anmodning fra 13. januar 2011 om å få tegningen var åpenbart først og fremst knyttet til spørsmål om fallhøyden på tomte for etablering av vann og avløp. Veihøyden var ikke tema.

Nemnda er som oppgitt ovenfor enig med forbrukeren i at det veiprofilet som ble sendt 26. august 2011 ikke enkelt viser størrelsen på høydejusteringen. På den annen side kommer nemnda i dette tilfellet til at en justering på 80 cm av en vei i skrånende terreng med "nye" tomter på begge sider, ikke kan anses som så vesentlig at den måtte vært kommunisert med forbrukeren. Det vises også til at justeringen allerede var foretatt da tomte ble overtatt og at nedsenket i fortauet var utført i hht anvist plass, uten at *det* medførte innsigelser. Nemnda kommer følgelig til at høydejusteringen ikke utgjør noen mangel. Forbrukeren gis dermed ikke medhold.

3. Konklusjon

- Forbrukeren gis ikke medhold

- Når selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke er i samsvar med opplysninger som er gitt i kjøpekontrakt, salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at opplysningene har virket inn på avtalen, og ikke er blitt rettet i tide.
- Når eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

I e-post til forbrukeren 19. august 2011 omtales 3 tomter langs overnevnte vei, der den ene tilhører forbrukeren. Entreprenøren opplyser at *"det er laget 5 meters nedsenk i fortau til overnevnte tomter. Det er utført iht deres ønsker. Dette til info for videre planlegging"*. (Med "nedsenk" menes at fortauet er senket ved planlagt utkjørsel slik at nivået på veien og fortauet blir tilnærmet det samme, og at man dermed slipper å kjøre over en fortauskant)

Forbrukeren overtar tomte 29. september 2011. Det er ikke fremlagt noen overtakelsesprotokoll, men entreprenøren opplyser ubestridt at det skjedde *"på stedet"*.

En av de andre eierne av tomt i samme gate som forbrukeren sender e-post til kommunen 6. desember 2012. Han redegjør for en rekke terrengendringer som entreprenøren hevdes å ha utført, og som berører hans og andre sine tomter. For *hans* tomt gjelder det spesielt oppføring av en støttemur som han selv stod for, og behovet for denne. De endringene som er gjort anføres å være i strid med entreprenørens byggetillatelse, og kommunen anmodes om å vurdere å pålegge entreprenøren å tilbakeføre terrenget til det som *"vises på tegningene"*.

Det avholdes møte i kommunen 11. desember 2012 der entreprenøren og overnevnte tomteeier deltar. Det opplyses at det som skal diskuteres er en oppført støttemur på tomte til tomteeieren, og terrenginngrep gjort på tilstøtende tomter. Kommunens representant skriver referatet. Der opplyses det bl.a. at:

Etter tillatelsene skal området på sistnevnte eiendommer skråne lett oppover mot «overnevnte tomt», mens støttemuren på «overnevnte tomt» skal være 1,0 meter høy og ligge i eiendomsgrensen på kote 219, 85. Støttemuren er derimot oppført på kote 218,28 og er opptil ca 2,4 meter høy.

Det opplyses at det i møtet var enighet om at verken støttemuren eller terrenginngrepet er utført i samsvar med gitte tillatelser. Det vises til at entreprenøren opplyste at terrenginngrepet på en navngitt del av området ble utført slik at terrenget der skråner nedover, mens det i hht godkjent plan skulle ha skrånet oppover i forhold til en navngitt tomt.

Det opplyses for øvrig at kommunen vil behandle de foretatte terrengendringene som en *"ulovlighetssak"*, med *"varsel om mulig pålegg om retting, overtredelsesgebyr e.l."*, og at ny omforent løsning må omsøkes og behandles i kommunen på vanlig måte.

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren 6. juni 2013 etter at forbrukeren har anmodet om å få mer informasjon knyttet til *"dette med nedsenk"* av fortau. Det anføres at "nedsenket" ble plassert i hht forbrukerens ønske, og at det *"ikke er noen mangler med plasseringen slik den er i dag"*.

Forbrukeren svarer omgående ved å vise til at senkingen av fortauet langs veien ble gjort for å påvirke innkjøringsforholdet til hans tomt. Han erkjenner at han *ble* spurt om hvor han ønsket nedsenkingen, men han anfører at han *"fikk kort varsel på å presentere hvor han skulle ha"* denne, og at *det* var vanskelig fordi han var i en tidlig fase i prosjektet. (Forespørsel 14. juni 2011, svar 20. juni) Han viser videre til at entreprenøren *"har maskiner"*, og at han *"kan dette"* med å foreta nedsenk. Jobben hevdes å kunne utføres på kort tid. Dermed anmoder han

om at entreprenøren utviser smidighet (åpenbart ved å bidra til flytting av nedsenket til der utkjøringen nå er etablert), på samme måte som *han* hevder å ha gjort "*den senere tid*".

Senere samme dag suppleres overstående. Forbrukeren viser til at han anmodet om å få et "*høydekart for veien*" da tomta ble kjøpt 26. januar 2011. Det som ble fremlagt hevdes å vise at veien forbi tomta var planlagt å ligge ca 80 cm lavere enn den gjør i dag. Det anføres imidlertid at entreprenøren endret veiprofilet i slutten av mars 2011, men at han ikke ga noen informasjon om at opprinnelig planlagt høyde var endret et høyere nivå. Høydeforskjellen mellom tomta og veien hevdes økt med ca 15 %, noe som anføres å være "*vesentlig for en liten tomt*". Da plasseringen av nedsenkingen ble avtalt, anfører forbrukeren at han *kun* hadde opprinnelig planlagt veihøyde å forholde seg til, og at *det* var grunnlaget for ønsket plassering.

Entreprenøren svarer 11. juni 2013. Han lister opp "*historiske*" datoer som følger:

26.01.11 Kunde kjøper tomt
19.08.11 Kunde ber om et oppdatert høydekart på veien(pr. mail)
19.08.11 «Entreprenøren» bekrefter plassering av nedsenk (pr. mail)
26.08.11 Kunde mottar ny lengdeprofil på vei (slik den er bygget i dag)
19.09.11 Nabovarsel sendes «entreprenøren» (*I klagen for nemnda opplyses det at varselet ble sendt entreprenøren fordi naboene enda ikke hadde overtatt sine tomter*)
29.09.11 Kunde overtar tomt via overtakelsesforretning på stedet

Entreprenøren anfører at forbrukeren befarte tomta da den ble overtatt 29. september 2011, og at veiforholdet da var klart. Dermed avvises reklamasjonen knyttet til plassering av nedsenk. Han viser videre til at forbrukeren "*plasserte bygget og bygget i perioden etter dette*" uten at han *da* fremmet noen klage på forholdet. Reklamasjonen hevdes først fremmet "*i senere tid*". Dermed anføres det at den også kan avvises fordi den er for sent fremsatt.

Entreprenøren erkjenner at forbrukeren "*i en tidligere henvendelse*" anmodet om at et eventuelt arbeid knyttet til innkjørselen til tomta "*burde starte nå*". Han viser imidlertid til at en eventuell endring ville kreve ny søknad til kommunen, samt diverse arbeider knyttet til "*skjæring av asfalt i vei og fortau, frigraving og demontering av kantstein (støpt), fjerning av asfalt og betong, utgraving for ny nedsenk, remontering av kantstein og lapping med ny asfalt*".

Forbrukeren svarer i e-post til entreprenøren 16. juni 2013. Han supplerer overnevnte datoer, ved å vise til at han mottok et tomtekart 19. januar 2011, og at denne "*presiserer veihøyden utenfor vår tomt*", i motsetning til et mottatt "*høydeprofil*" som anføres *ikke* å kunne tolkes av "*lekfolk*" med hensyn på veihøyde og tomt. På høydeprofilet er følgende tekst påført 25. mars 2011: "*Endring som følge av tomtetilpasning*". Endringen hevdes dessuten å ha medført at tomta ble vanskeligere å bebygge.

Videre vises det til at entreprenøren 14. juni 2011 ba om et raskt svar på hvor innkjøringen til tomta skulle etableres, og at svaret ble gitt 20. juni 2011.

Forbrukeren understreker igjen at entreprenøren aldri presiserte eller kommuniserte at veiens opprinnelig planlagte nivå var endret, heller ikke da tomta ble overlevert. Dermed anføres det at han har "*misligholdt informasjonsplikt som selger og prosjekterende*". Det bestrides at reklamasjonsforholdet kan være foreldet, selv om det erkjennes at overtakelsen fant sted for ca 1½ år siden.

Forbrukeren presiserer at det han nå ønsker er å få entreprenørens "*profesjonelle hjelp til å løse en praktisk utfordring som har oppstått i forbindelse*" med at entreprenøren hevet veien. I den anledning anføres det at tidligere entreprenøren sørget for byggesøknad og justering av overgang fortau til vei for en annen tomt langs samme vei. Entreprenøren gis 2 dagers svarfrist, da det uttrykkes ønske om å få "*saken ut av verden før 1. juli*". Dersom det ikke skjer, varsles det at saken vil bli brakt videre i annen instans.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 27. april 2014. I eget vedlegg redegjøres det for saken, med ny kommentert opplisting av hendelsesdatoer. Dagens situasjon vises på vedlagt fotografier og på "*revidert hageplan*", mens forbrukerens opprinnelig plan for utkjørsel og hage er illustrert på foto og situasjonsplan.

Da entreprenøren i juni 2011 anmodet om å få beskjed om hvor han ville etablere innkjørselen til tomte opplyser han at han var kommet så langt i sin planlegging at han omtrent visste hvilket hus han ville bygge, og hvordan han ville utnytte den skrå tomte for å "*finne balansen mellom forside og bakside*". Han opplyser at han da så for seg "*en arealeffektiv, funksjonell og praktisk gårds plass på høyde med veien*", og at det passet bra med hvordan terrenget skrånet "*for å få benyttet hage på baksiden*". Med en tomt på kun 611 m², anføres det at dette var viktige elementer i den videre planleggingen.

Forbrukeren anfører at det under et besøk på anleggsområdet vinteren 2011 så ut som om veien *skulle* anlegges som opprinnelig planlagt, bl.a. fordi vann- og avløpsledninger var lagt dypt, og fordi det var anlagt en dyp skjæring for veien. Dette hevdes bekreftet av en av entreprenørens medarbeidere våren 2013 i forbindelse med en klagesak fremmet av flere tomteeiere langs samme vei. Den aktuelle klagesaken hevdes å ha endt med at entreprenøren måtte inn å endre på terrenghøyder mellom eiendommene.

Forbrukeren hevder at han først i juni 2013 fikk innsyn i et dokument som viste at entreprenøren hadde endret veihøyden i forhold til planer fra mars 2011. Informasjonen opplyses å ha fremgått av et mottatt nabovarsel fra kommende nabo.

Årsaken til at entreprenøren hevet veinivået med 80 cm hevdes å være ukjent, men konsekvensen anføres å ha blitt at den planlagte innkjørselen måtte flyttes til et annet sted på tomte enn opprinnelig planlagt. Høydedifferansen opplyses igjen å utgjøre ca 15 %. Det erkjennes at det på tegningen som viser bl.a. veihøyde er påført en tekst om at:

Veghøyder og plassering av VA-anlegg er orienterende. Justeringer må påregnes.

men det anføres at den foretatte endringen må anses som "*en vesentlig endring og endring av produktet «entreprenøren» solgte oss*". Forbrukeren opplyser at han gjentatte ganger har forsøkt å få entreprenøren til å endre nedsenkingen av fortauet slik at innkjørselen kan være der den faktisk "ligger", uten å ha lyktes.

Den endrede veihøyden anføres å ha gitt følgende konsekvens:

1. Nedsenket fortau er ikke der hvor vår innkjøring ligger i dag som medfører mulig konflikt med gående på fortauet. Dette gir også en veldig kronglete inn/utkjøring
2. Med økt høyde på vei med endret innkjøring har planlagt hage blitt redusert med ca 35 m²
3. Med økt høyde på vei har behovet for støttemurer økt kostnadene for opparbeidelse av gårdsplassen
4. Med økt høyde på vei må 2 av veggene på garasje delvis mures med økte kostnader

Dessuten hevdes det at endringen har medført *"ulempen og mindre utnyttelse av tomte"*, og at den *"også medfører merkostnader med opparbeidelsen og kanskje markedsmessig lavere verdi"*. Av kostnader nevnes spesielt etablering av støttemur og utgift til asfaltering av gårdsplassen.

Det anføres dermed at det foreligger et vesentlig avvik fra det som kunne forventes, og at det således foreligger en mangel, med henvisning til avhendingsloven.

Følgende krav fremsettes:

1. «Entreprenøren» flytter nedsenket i fortauet til der ny innkjøring er i dag
2. Rundt sum på kr 50 000 i kompensasjon for at avvikene har medført mer støttemur, større høydedifferanse på tomte, mindre mulighet for hage på fremsiden av huset og økt kostnad til ringmur på garasje

Før entreprenøren mottar overnevnte klage for Boligtvistnemnda, har han kontaktet sin juridiske avdeling som forfatter et brev til forbrukeren 5. desember 2013. Der anføres det at forbrukerens behov for å flytte opprinnelig planlagt sted for utkjøring ikke skyldes noen mangel med entreprenørens leveranse. Dessuten anføres det at forbrukeren uansett har reklamert for sent.

Det vises videre til punktet om *"Forbehold om eiendommens tilstand"* i kontrakten, Det anføres at det på avtaletidspunktet ble gjort oppmerksom på at området ikke var ferdig detaljprosjektert, og at det ville kunne fremkomme endringer knyttet både til tomteareal, tekniske anlegg og andre forhold ved eiendommen.

Dessuten vises det til at forbrukeren 13. januar 2011, før avtalen ble inngått 26. januar, rettet en forespørsel til entreprenøren om bl.a. fallhøyden fra tomt til avløp, og at forespørselen ble besvart 19. januar med en vedlagt tegning med angivelse bl.a. av *"Veghøyder..."*. På denne vises det spesielt til opplysningen om at *"Justeringer må kunne påregnes"*, men det anføres at vei-høyden ikke var noe tema i korrespondansen mellom partene på dette tidspunktet.

Det vises til at entreprenøren 19. august 2011 bekreftet plasseringen av nedsenket i fortauet der forbrukeren i juni hadde anvist at han ville ha sin utkjøring, og at han på forespørsel og oppfordring oversendte et oppdatert høydekart på veien 26. august 2011.

Da overleveringen av tomte fant så sted 29. september 2011 hevdes det at veien og nedsenket i fortauet allerede var utført, og at tomtas beliggenhet i forhold til vei og fortau dermed både kunne sjekkes opp i mot fremlagte tegninger og under befaringen.

Det vises videre til at forbrukeren ikke har bestridt at nedsenket er plassert i hht avtale, samtidig som det anføres at det heller ikke er bestridt at tomtas faktiske høyde i terrenget er i hht det oversendte høydekartet. Dermed hevdes det å foreligge grunnlag for å kunne forutsette at forbrukeren tok hensyn til det oppdaterte høydekartet og de faktiske omstendighetene under sin planlegging av byggeprosjektet.

Entreprenøren viser til forbrukerens e-post fra 6. juni 2013 der han anmodet om at det *"vises smidighet"* ved at det bidras til flytting av nedsenket, men at dette ble avvist 11. juni. Det anføres at forbrukeren, før dette, hadde en rekke anledninger til å påklage forholdet, uten at så skjedde. (Det vises for øvrig til at forbrukeren hadde fremmet sak for Boligtvistnemnda allerede på dette tidspunktet, men det stemmer ikke. Saken ble først fremmet 27. april 2014)

Det vises til at forbrukeren har krevd at nedsenket skal flyttes, og at han i tillegg har fremsatt krav om å få dekket sine anførte merkostnader med opparbeidelsen av tomte. Dessuten vises det til at han har tatt forbehold om å utvide kravet til også å gjelde erstatning for redusert markedsverdi. Entreprenøren opplyser at han "*alene, begrunnet i å finne en minnelig løsning*" tilbød seg å betale forbrukeren kr 20 000, men at dette ble avvist. Dermed anføres det at tilbudet ikke lenger kan påberopes.

Entreprenøren viser til bestemmelsene i avhendingsloven vedrørende mangler, jfr §§ 3-1, 3-7 og 3-8. Han påpeker igjen at det på avtaletidspunktet *ble* opplyst at området ikke enda var detaljprosjektert *og* at det ville forekomme endringer. Veihøyder hevdes ikke angitt i prospektet (*ikke fremlagt for nemnda*), og heller ikke i andre salgsdokumenter eller vedlegg til kontrakt. Det hevdes dermed at justeringen av veihøyden ikke er i strid med de opplysningene som ble gitt på avtaletidspunktet, med bl.a. henvisning til opplysningen på detaljtegningen som viser veihøyden. Dermed anføres det at veiens plassering ikke utgjør noen mangel ved eiendommen.

Uansett anføres det at forbrukerens krav knyttet til veihøyden først ble fremmet i forbindelse med kravet om flytting av nedsenk, og at veihøyden derfor ikke er et forhold som kan ha påvirket forbrukerens beslutning om kjøp av tomte.

Anførselen om at forbrukeren uansett har reklamert for sent forankres i bestemmelsen i avhl § 4-19. Der heter det at retten tapes dersom:

..kjøparen ikkje innan rimeleg tid etter å ha oppdaga eller burde ha oppdaga det, gir seljaren melding om at avtalebrotet vert gjort gjeldande og kva slags avtalebrot det er:

Det anføres igjen til at veien og nedsenket *var* etablert ved overtakelsen, og at dette var i god tid før forbrukeren igangsatte "*både planlegging, utarbeidet byggesøknad og gjennomførte boligprosjektet*", mens reklamasjonen først ble fremmet "*da boligen var oppført og utearealet ferdig etablert*". Dessuten legger entreprenøren til grunn at forbrukeren i sin planlegging både benyttet byggetekniske rådgivere og landskapsarkitekt, og at faktisk veihøyde da ble hensyntatt. Konsekvensene av veihøyden anføres å måtte være oppdaget på et langt tidligere tidspunkt enn da reklamasjonen ble fremsatt.

Entreprenøren gir tilsvaer til nemnda 26. mai 2014. Forbrukerens krav avvises med henvisning til redegjørelser og begrunnelser i overnevnte brev til forbrukeren datert 5. desember 2013. Det anføres at forbrukerens krav "*fremstår som konstruert i ettertid*" i forhold til de fakta som forelå på overtakelsestidspunktet, og at det er beklagelig at forbrukeren først i ettertid forstod at en eventuell flytting av nedsenket ville utløse krav om offentlig godkjenning og betydelige ekstra kostnader. Entreprenøren bestrider at han har noe ansvar for dette.

Forbrukeren gir tilsvaer 4. juni 2014. Tidligere utsagn gjentas og utdypes. Forbrukeren viser til at han først våren 2013 ble klar over at veihøyden var justert, og at han da tok kontakt med entreprenøren "*uten vesentlig opphold*". Han anfører at det først var på dette tidspunktet han ble klar over at det forelå et større avvik i forhold til det han forventet ved tomtekjøpet og den informasjonen han innhentet og fikk underveis fra/av entreprenøren.

Det oppdaterte høydekartet som er bekreftet mottatt 26. august 2011 vedlegges, men det anføres at det ikke er mulig å lese seg frem til veihøyden av dette. Dessuten påpekes det at det der ikke gis noen opplysning om at det er foretatt en anført vesentlig justering av høyden. En

justering på 80 cm hevdes å være mer enn det som kan forsvares med forbeholdet om at *"Justeringer må kunne påregnes"*. Dessuten hevdes det at endringen skulle vært kommunisert med tomteeierne langs veien.

Forbrukeren gir følgende estimat knyttet til anførte påførte ekstrakostnader og tap:

1. Flytting av innkjøring. RS	kr 40 000
2. Bygging av støttemur mot vei og nabo i øst	kr 50 000
3. Bruk av konsulent for tegning ny gårdsplass og innkjøring	kr 3 000
4. Ekstrakostnader grunnarbeid (3 poster)	kr 119 500
5. Tapt markedsverdi grunnet høyde og mindre grøntareal	kr 100 000
Sum:	kr 312 500

(Det oppgis også hva som ligger til grunn med hensyn til mengder og priser pr m³)

I tillegg til overstående anføres det at forholdet har medført vesentlig merarbeid samt belastning på familien. Forbrukeren presiserer at hans fremsatte erstatningskrav *"er sett i sammenheng med hvordan nemnda har vurdert saker tidligere"*.

Forbrukeren hevder ellers at det å foreta et nedsenk av fortauet må bli å anse som *"en liten oppgave"* sett opp i mot hans *"ulempe"*. Han viser i tillegg igjen til at entreprenøren har foretatt *"en tilsvarende endring"* et annet sted langs samme vei (fotografi vedlegges), og at han av kommunen har fått opplyst at det ikke er nødvendig å søke om tillatelse, da det holder å sende melding. Det refereres for øvrig også til andre tilfeller der entreprenøren har bekostet støttemur eller utbetalt en mindre kompensasjon uten å påberope seg foreldelse.

Forbrukeren bekrefter at han fikk et tilbud om kompensasjon stor kr 20 000, men at dette ble avvist.

Entreprenøren gir tilsvarende 5. august 2014. Han refererer innholdet i forbrukerens e-post fra 6. juni 2013 der han bl.a. erkjenner at nedsenket ble plassert i henhold til avtale. På dette tidspunktet opplyses det at boligen og garasjen var ferdig oppsatt, og at utearealene og øvrige grunnarbeider var ferdigstilt. Det var også støttemuren mot fortauet.

Det vises til at dialogen med forbrukeren startet med en høflig anmodning fra han om flytting av nedsenket, et nedsenk han bekreftet var riktig plassert, mens det nå er fremsatt et krav om erstatning stor kr 312 500 uten at de faktiske forholdene har endret seg siden dialogen startet i juni 2013.

Entreprenøren avviser at det er grunnlag for å likestille forbrukerens tilfelle med andre tilfeller i samme område vedrørende viljen til å utføre endring eller gi økonomisk kompensasjon, da det i de andre tilfellene var kjent at det forelå mangler, mens slike hevdes ikke å foreligge i angjeldende tilfelle. Dessuten gjentas anførselen om at forbrukeren uansett har reklamert for sent.

Forbrukeren gir tilsvarende 11. august 2014. Tidligere utsagn gjentas og utdypes. Det opplyses for øvrig at man har innhentet en uttalelse fra de som stod for prosjekteringen av området, og at de uttalte at:

Det som var årsaken til at vegen ble hevet var at tomtene på oversiden av vegen ville få store problemer med adkomst til sine boliger når vegen lå så vidt lavt som den gjorde. Det ble da utarbeidet snitt av hver tomt, og vi prøvde å tilpasse oss både tomtene på over- og nedsiden så godt det lot seg gjøre. Tomtene på nedsiden ble noe skadelidende av dette, men generelt sett ble det en bedre løsning for helheten å heve veien

Med dette som grunnlag anføres det at entreprenøren foretok *"endringen etter kontraktsinngåelsen med full forståelse av at vi ville bli skadelidende"*.

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Forbrukeren vurderer kjøp av tomt på et område som entreprenøren disponerer. Han sender e-post til entreprenøren 13. januar 2011. Der spør han om hvilken fallhøyde det vil bli *"fra tomt til avløp"* når entreprenøren skal etablere vann og avløp til hver tomt i prosjektet. Bakgrunnen for spørsmålet opplyses å være at noen av tomtene ligger i skråning på nedsiden av vei.

Entreprenøren svarer 19. januar, med henvisning til en konkret tomt på nedsiden av veien som forbrukeren åpenbart vurderer å kjøpe. Han vedlegger en tegning datert 3. juni 2010, sist revidert 28. juni samme år. Revisjonen oppgis å være *"Endret høyde på sluk"*. På toppen av tittelfeltet opplyses det at:

Veghøyder og plassering av VA-anlegg er orienterende. Justeringer må påregnes.

På tegningen oppgis kotehøyden for angitt slukplassering, og kotehøyder for veien som skal etableres langs tomten. Entreprenøren spør om forbrukeren i tillegg har behov for å få VA-planen, eller om han *"lurer på hvor dypt huset kan bygges"*.

Partene inngår *"Kjøpekontrakt"* 26. januar 2011. Forbrukeren kjøper en tomt regulert til boligformål for kr 1 800 000. Han skal selv stå for planlegging og oppføring av en enebolig med garasje. Tomten er en del av et større nytt boligprosjekt. Tomtene ligger i skrånende terreng.

Langs tomten skal det etableres vei med fortau. Fortauet skal være på samme side som forbrukerens tomte. Tomten befinner seg på nedsiden av vei og fortau.

14. juni 2011 spør entreprenøren hvor forbrukeren har planlagt å ha utkjøringen fra tomten til veien. Forbrukeren anviser stedet 20. juni. Dermed foretar entreprenøren en liten nedsenking av fortauet på dette stedet, og sløyfer fortauskanten, slik at man skal kunne kjøre ut på veien uten å måtte kjøre over en slik kant.

Forbrukeren mottar 26. august 2011 *"lengdeprofil"* av veien langs tomtene, slik veien endelig skal etableres. På tegningen står følgende tekst: *"Endret som følge av tomtetilpasning"*.

Forbrukeren overtar tomten 29. september 2011. Det er ikke fremlagt noen overtakelsesprotokoll, men entreprenøren opplyser ubestridt at det skjedde *"på stedet"*. På dette tidspunktet opplyser entreprenøren, også det ubestridt, at veien og fortauet med nedsenk på anvist plass var etablert.

Etter overtakelsen av tomten iverksetter forbrukeren arbeidet med endelig planlegging av bolig og tomt. Nabovarsel for det som er tenkt bygget sendes entreprenøren 19. september 2011. (*Naboene har enda ikke overtatt sine tomter*)

Forbrukeren får bygget seg hus og garasje på tomten, men utkjøringen flytter han til et annet sted enn opprinnelig planlagt fordi han erfarer at høydeforskjellen mellom gårdsplass og vei er for stor til at opprinnelig plassering er mulig/hensiktsmessig.

I juni 2013 oppdager han at entreprenøren hadde hevet veiens nivå med 80 cm i forhold til det som vises på den tegningen han fikk tilsendt 19. januar 2011, før han kjøpte tomte. Han krever derfor at entreprenøren skal sørge for og bekoste et nytt nedsenk i fortauet der utkjøringen nå er for å slippe å kjøre over fortauskanten.

Entreprenøren avslår kravet. Forbrukeren fremmer derfor sak for Boligtvistnemnda 27. april 2014. Følgende ulemper med etablert løsning oppgis:

1. Nedsenket fortau er ikke der hvor vår innkjøring ligger i dag som medfører mulig konflikt med gående på fortauet. Dette gir også en veldig kronglete inn/utkjøring
2. Med økt høyde på vei med endret innkjøring har planlagt hage blitt redusert med ca 35 m²
3. Med økt høyde på vei har behovet for støttemurer økt kostnadene for opparbeidelse av gårdsplassen
4. Med økt høyde på vei må 2 av veggene på garasje delvis mures med økte kostnader

Krav som fremsettes:

1. «Entreprenøren» flytter nedsenket i fortauet til der ny innkjøring er i dag
2. Rundt sum på kr 50 000 i kompensasjon for at avvikene har medført mer støttemur, større høydedifferanse på tomte, mindre mulighet for hage på fremsiden av huset og økt kostnad til ringmur på garasje

I sitt tilsvare argumenterer entreprenøren for sitt syn. (Inntatt nedenfor under "*Sakens rettslige sider*") Han hevder bl.a. at forbrukeren uansett har reklamert for sent.

I tilsvare 4. juni 2014 viser forbrukeren et estimat over ekstrakostnader og tap knyttet til flytting av innkjøring:

1. Flytting av innkjøring. RS	kr 40 000
2. Bygging av støttemur mot vei og nabo i øst	kr 50 000
3. Bruk av konsulent for tegning ny gårdsplass og innkjøring	kr 3 000
4. Ekstrakostnader grunnarbeid (3 poster)	kr 119 500
5. Tapet markedsverdi grunnet høyde og mindre grøntareal	kr 100 000
Sum:	kr 312 500

2.2 Lovens anvendelsesområde

Forbruker kjøper tomt nr B1-27 av entreprenøren den 26. januar 2011, og denne delen av handelen reguleres av lov 3. juli 1992 nr 92 om avhending av fast eiendom, jf avhl § 1-1 første ledd. Boligen og grunnarbeidene til denne kjøpes imidlertid av annen entreprenør.

Det følger av kjøpsavtalen for tomte at entreprenøren i tillegg har påtatt seg en rekke arbeider i tilknytning til tomten. Han skal i følge kontrakten føre frem vann- og avløps-, og strømledning samt fibertilknytning for TV, data og tele innenfor tomtetegrensen. Det framgår videre av kontrakten at entreprenøren skal opparbeide veier og gatebelysning. Disse arbeidene kan ikke anses som en "uvesentlig del" av avtalen, og dermed faller oppdraget med arbeidene utenfor avhendingslovas virkeområde, jf avhl § 1-1 tredje ledd om sammensatte avtaler.

Entreprenørarbeidene ble utvilsomt utført med sikte på den senere utbyggingen av tomte med en enebolig. Etter nemndas oppfatning er denne sammenhengen så nær at avtalen bringes innenfor virkeområdet til bustadoppføringslova, jf buofl § 1 andre ledd bokstav a.

2.3 Hvorvidt det er reklamert i tide

2.3.1 Partenes anførsler

Entreprenøren viser til at det på tegningen som ble oversendt 19. januar 2011 ble tatt forbehold om at justeringer av vist vei måtte påregnes. Dessuten vises det til at forbrukeren