

## Protokoll i sak 782/2014

for

**Boligtvistnemnda**

**11.03.15**

**Saken gjelder:** Reklamasjon på utførte arbeider etter ett-årskontroll, samt klage på mur  
-----

### 1. Sakens faktiske sider

Avtalen mellom partene er ikke fremlagt for nemnda, men det fremgår at den ble inngått 13. november 2012, og at det dreier seg om kjøp av den ene halvdelen av en vertikaldelt 2-mannsbolig i 2 etasjer uten kjeller, som ikke var fullført på avtaletidspunktet.

«Romskjema/Beskrivelse» angir hva som skal leveres innenfor det som er betegnet som en «Nøkkelferdig bolig». I et punkt om «Uteområder» opplyses det at:

Tomten leveres ferdig planert med stedlige masser. Oppkjørsel og gårdsplass leveres ferdig asfaltert. Hagen opparbeides med stedlige masser, men det sås plen. Dersom terrenget på tomtene tilsier at det vil bli høydeforskjell mellom boligene, vil det bearbeides skråninger med maksimalt 45 graders helning med stedlige masser. Med ferdigstillelse inkluderer dette ikke støttemurer. Skråningen vil bli forsøkt fordelt jevnt mellom eiendommene så langt det er praktisk mulig. Skråningen leveres etter gjeldende forskrifter. Utarbeidelse utover dette er ikke inkludert.

Begge parter har signert på overnevnte dokument som åpenbart er vedlegg til kontrakten.

Det er imidlertid også arkitekttegningene som viser inntegnet en støttemur et stykke ut i fra den ene langfasaden. (Trolig i tomtegrensen)

I en egen signert spesifikasjon som oppgir hva som ikke inngår i leveransen opplyses det at:

Dokumentet er lest og forstått av kunde. Inngår som vedlegg til kjøpekontrakt. Ved avvik mellom tegninger og beskrivelsen er det beskrivelsen som skal legges til grunn

Med liten skrift er det tilføyd at:

Det tas forbehold om skrivefeil. Utbygger forbeholder seg retten til å foreta mindre justeringer i leveransen, dersom endringene ikke kan sies å være vesentlige eller til forringelse for sluttproduktets kvalitet.

Det avholdes overtakelsesforretning 21. januar 2013. I protokollen listes det opp 12 forhold som skal utbedres, mens det avtales et prisavslag stort kr 2 000 for 2 stk garderobeskap. Ingen av de opplistede forholdene berører de nemnda skal behandle.

- Entreprenøren skal utbedre forholdet med sprukket sross på kjøkkenvindu innen 15. mai 2015
- Entreprenøren skal dekke utgifter til etablering av levegg med totalt kr 12 954,30.
- Entreprenøren skal, dersom det ikke allerede er gjort, innen 15. mai 2015 utbedre et forhold vedrørende bøying av ende av takstige.
- For øvrig gis forbrukeren ikke medhold



Dagen etter overleveringen foretar det en lufttetthetsmåling av bygningen. Protokollen oppgir at man målte 1,1 luftomsetninger ved trykkforskjell ute/inne på 50 Pa (Pascal), mens forskriftskravet opplyses å være maksimum 3. Dermed konkluderes det med at kravet til total tetthet er oppfylt.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 29. mai 2013 der han opplyser at det utenfor kjøkkenvinduet ligger en stor stein under jordlaget, og at han ikke klarer å fjerne/flytte denne. Han spør om det er meningen at det skal være slik, og vedlegger et fotografi. Forbrukeren viser videre til den inntegnede støttemuren på arkitekttegningen. Han anfører at toppnivået på muren er tegnet ca 20 cm lavere enn nivået på planert terreng utenfor ringmuren, mens det nå hevdes å være ca 58 cm, slik at muren er 38 cm for lav. Forbrukeren purrer på svar 30. juli 2013.

Entreprenøren innkaller 15. april 2014 til ett-årsbefaring 16. april.

Ett-årsbefaringen avholdes, men det utarbeides ingen protokoll som begge parter signerer. Entreprenøren noterer imidlertid ned påpekte forhold. Disse oversendes forbrukeren 2. mai 2014 etter at etterlyser en tilbakemelding 30. april. Følgende forhold oppgis, der entreprenøren har knyttet egne kommentarer til enkelte:

1. Gulv vaskerom har en del små humper som kjennes gjennom gulvbelegg. (Kunde ønsket å gjøre oss oppmerksomme på dette i tilfelle det skulle komme gjennom gulvbelegg og bli hull!)
2. Tetthet rundt ventil i stue må sjekkes siden tetthetstesten ble gjennomført etter at denne ble montert
3. Spross i kjøkkenvindu er sprukket/knekt
4. Le-vegg mellom boenhetene må på plass. (Snakke med kunde om utførelse)
5. Kunde mener mur i front av eiendom mot nord og vest skulle vært høyere ifl. tegning som er underskrevet ved kontraktskriving. (NB! Dette er ikke noe som er notert i overtakelsesprotokollen og kan derfor ikke behandles som en mangel ifm. ett-årsbefaring)
6. Grunnentreprenør må befare stein/fjell som kommer opp fra bakken i front (vest)
7. Ende på takstige må bøyes ned i renne
8. Asfalt ved inngang, det samles vann

Forbrukeren takker samme dag for overstående tilbakemelding, men etterlyser en fremdriftsplan for det som skal skje.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 5. mai 2014 der han spør om entreprenøren vil etablere leveggen mellom boenhetene selv, eller om leilighetseierne selv kan få gjøre arbeidet mot at entreprenøren dekker materialkostnadene og godtgjør arbeidsinnsatsen etter nærmere avtale.

Forbrukeren purrer 8. mai på en tilbakemelding om når forholdene som ble anført ved ett-årsbefaringen kan utføres slik at han kan få planlagt sin ferdigstillelse av uteområdet. Ny purring følger 26. juni.

Forbrukeren og eieren av naboleiligheten sender brev til entreprenøren 16. juli 2014 der de opplyser at de i mangel av tilbakemelding fra entreprenøren selv har fått etablert den omtalte leveggen. De vedlegger det de betegner som en faktura som viser innkjøpte materialer og utført arbeid for henholdsvis kr 3 804,30 og 13 500. I tillegg er angitt transport oppgitt til kr 1 200 slik at totalbeløpet er kr 18 504,30. Dette kreves innbetalt til oppgitt kontonummer.

Forbrukeren purrer igjen på svar 19. august 2014.

Forbrukeren sender rekommandert brev til entreprenøren 29. august 2014 der han bl.a. viser til et avholdt møte med entreprenøren 21. august vedrørende ferdigstilling av bolig og uteområde, samt manglende tilbakemeldinger på henvendelser. Det vises også til avholdt ett-årsbefaring og de punktene som ble anmerket der. Det eneste som til nå opplyses utført er pkt 6 om «stein/fjell som kommer opp fra bakken i front». Steinen på ca 1 tonn opplyses meislet i stykker 1. juli.

Forbrukeren hevder igjen at en forstøtningsmur som viser på kontrakttegningen ikke er oppført med rett høyde, og dessuten at uteområdet ikke er opparbeidet i hht kontrakt. Han ber om svar innen 14 dager med en fremdriftsplan for utbedring av mangler inkl overnevnte mur, samt om at overnevnte faktura for le-vegg betales.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 4. oktober 2014. Han krever at gjenstående forhold etter ett-årsbefaringen rettes, og kr 20 000 fordi forstøtningsmuren ikke har riktig høyde. Dessuten kreves kr 18 504,30 for materialer, arbeid og transport knyttet til le-veggen.

Entreprenøren gir tilsva 9. desember 2014. Han kommenterer de enkelte forholdene påpekt under ett-årsbefaringen.

#### *1. Gulv vaskerom*

Det anføres at forholdet med små humper under gulvbelegget ikke ble tatt opp som en anført mangel, men at forbrukeren kun ønsket å påpeke at det kanskje kunne oppstå hull i belegget. Entreprenøren opplyser at han forventer at forbrukeren reklamerer «så snart råd er» (åpenbart med henvisning til buofl § 30 andre ledd) dersom det skulle vise seg å bli hull.

#### *2. Tetthet rundt ventil*

Entreprenøren viser til at tetthetstallet for boligen er målt til 1,1 som er langt under forskriftskravet som opplyses å være maksimalt 2,5. Han erkjenner at ventilen ble montert etter at tetthetsmålingen ble foretatt, men anfører at det er lite sannsynlig at den monterte ventilen, og det hullet som måtte lages for denne, har gjort at forskriftskravet ikke er oppfylt. Dermed avvises kravet om at ny måling må foretas.

#### *3. Spross vindu*

Entreprenøren opplyser at vindusleverandøren har fått beskjed, og at han vil purre opp dette dersom utbedring ikke er gjort. Han vedlegger et dokument fra leverandøren som viser at han, på visse vilkår, gir 10 års produktgaranti på vinduene vedrørende kondensfare, styrke, stabilitet og tetthet.

#### *4. Levegg*

Entreprenøren anfører at det ikke foreligger noen avtale med han om at forbrukeren selv kunne ta seg til rette med å bygge leveggen. Han påpeker at ett-årsbefaringen ble avholdt 16. april 2014, og at forbrukeren «allerede» 26. juni startet opp arbeidet, uten avtale om betaling, til tross for at han var blitt informert om at leveggen ville bli satt opp. Entreprenøren opplyser at han likevel er villig til å være med å betale for oppsatt vegg, siden han uansett ville fått en kostnad forbundet med dette. Han opplyser at han er villig til å dekke hele materialkostnaden (stor kr 3 804,30), selv om han poengterer at hans kostnad ville vært lavere. Dessuten er han villig til å dekke arbeidspengene for oppgitte 27 timer med kr 250 pr time, dvs kr 6 750, der forbrukeren krever kr 500 pr time, totalt kr 13 500. Utgiften til transport oppgitt til kr 1 200 nevnes ikke.



### 5. Forstøtningsmur

Forbrukerens krav avvises med henvisning til leveransebeskrivelsens tekst om at «Ved avvik mellom tegninger og beskrivelsen er det beskrivelsen som skal legges til grunn». Dessuten vises det til teksten om at «Utbygger forbeholder seg retten til å foreta mindre justeringer i leveransen, dersom endringene ikke kan sies å være vesentlige eller til forringelse for sluttproduktets kvalitet». Entreprenøren viser videre til leveransebeskrivelsens punkt om «Uteområder» det det bl.a. opplyses:

Dersom terrenget på tomtene tilsier at det vil bli høydeforskjell mellom boligene, vil det bearbeides skråninger med maksimalt 45 graders helning med stedlige masser. Med ferdigstillelse inkluderer dette ikke støttemurer.

Siden støttemuren egentlig ikke skulle vært levert, anfører han at forbrukeren har fått noe som har økt kvaliteten på sluttproduktet. Dermed avvises kravet om kr 20 000.

### 6. Stor stein i grunnen

Avklart og utført

### 7. Takstige

Hevder at forholdet skal være utbedret

### 8. Asfalt

Entreprenøren erkjenner at det er noe vann som «samler seg ved inngang», men at han er usikker på hvorvidt dette utgjør noen mangel eller ei. Han anfører at det ikke er «hensiktsmessig» å gjøre noe med forholdet, og at man må regne med at det «ligger litt vann på asfalten».

Forbrukeren gir tilsvaret 7. januar 2015. Kommentarene er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Nemndas sekretariatsleder stiller følgende spørsmål til partene 23. februar 2015 knyttet til forholdet omkring vann som er anført å samle seg foran inngangspartiet. Det anmodes om svar på følgende spørsmål:

1. Når ble dette observert første gang og opplevd som et problem?
2. Når ble det reklamert første gang på forholdet? (Er ett av punktene fra ett-årsbefaringen, men er det første gang?)
3. Kan dere beskrive omfanget? Dreier det seg om et stort eller lite felt? Hva med vanndybde? Send gjerne med et fotografi

Forbrukeren svarer 24. februar at forholdet allerede ble observert da asfalten ble lagt. Han opplyser imidlertid at det ikke utgjør noe stort problem, men at det vil måtte nevnes i en eventuell salgsrapport ved et eventuelt salg. Det opplyses videre at reklamasjonen først ble fremmet ved ett-årsbefaringen, men forbrukeren poengterer at det var han som tok initiativet til denne, og at det ikke ble skrevet noe referat som begge parter signerte på, jfr buofl §§ 15 og 16, samt innholdet i Byggblankett 3427. Uteområdet opplyses utført uten oppfølging av prosjektleder og ikke i henhold til forventet kvalitet. Også dette opplyses å ville bli anmerket i en eventuell salgsrapport.

I tillegg til overstående fremlegger forbrukeren 4 fotografier. Følgende kommentarer knyttes til disse:

- 1) Fra vegg utenfor inngang til 1,8m, inget fall. 1m fra vegg, grop, 2cm ned.
- 2) Fra bodvegg til 2,85m, inget fall.
- 3) Målepkt. som bilde 1, 2,85m fra vegg, 2,5cm ned fra nivå i vater.

- 4) Målepkt. som bilde 1, 1,8m fra vegg, kontakt med asfalt.  
Anbefalt fall 3m ut fra vegg: 1:50.

Entreprenøren svarer på overstående spørsmål 24. februar.

Det er notert på ettårsbefaring. Se egen mail. (*Vedla her e-posten fra 2. mai 2014 etter ett-årsbefaringen*)  
Var ute og tok bilder i går og kan rett å slett ikke skjønne at her på noen måte kan bli liggende vann, det er et veldig bra fall ut mot vei og sluk.  
Kan ikke se at dette er et problem i går hadde det regnet og jeg kunne ikke finne vann på asfalt noen plass.

Også han vedlegger 4 fotografier. Forbrukeren kommenterer disse i e-post 26. februar:

Som det fremgår av bilder er det fall mot vegg fremfor inngang.  
Dette ble observert av "entreprenørens" prosjektleder under befaring.  
Det er ikke klaget på fall mot sluk, men derimot er det ikke fall ut fra vegg.  
Det bør være 1:50 3m ut fra vegg.  
"Entreprenøren" har ikke foretatt befaring/oppfølging før eller under asfaltering.  
Som nevnt er dette ikke et stort problem, men vil bli notert på fremtidig salgsoppgave ved salg.

Samme dag oversender entreprenøren 3 nye fotografier tatt samme dag. Han opplyser at det regnet "betydelig" da de ble tatt.

## **2. Sakens rettslige sider**

Avtalen mellom partene er ikke fremlagt for nemnda, men det fremgår at den ble inngått før boligen var ferdigstilt. Dermed gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslova (buofl).

### *2.1 Innledning*

Avtalen mellom partene signes 13. november 2012. Forbrukeren kjøper den ene halvdel av en vertikaldelt 2-mannsbolig i 2 etasjer, uten kjeller.

Det avholdes overtakelsesforretning 21. januar 2013. I protokollen listes det opp 12 forhold som skal utbedres, men ingen av disse berører de nemnda skal behandle.

Det avholdes ett-årsbefaring 16. april 2014, men det utarbeides ingen protokoll som signeres av partene. Entreprenøren noterer imidlertid ned påpekte forhold. Disse oversendes forbrukeren 2. mai 2014. Følgende punkter oppgis, der entreprenøren har knyttet egne kommentarer til enkelte:

1. Gulv vaskerom har en del små humper som kjennes gjennom gulvbelegg. (Kunde ønsket å gjøre oss oppmerksomme på dette i tilfelle det skulle komme gjennom gulvbelegg og bli hull!)
2. Tetthet rundt ventil i stue må sjekkes siden tetthetstesten ble gjennomført etter at denne ble montert
3. Spross i kjøkkenvindu er sprukket/knekt
4. Le-vegg mellom boenhetene må på plass. (Snakke med kunde om utførelse)
5. Kunde mener mur i front av eiendom mot nord og vest skulle vært høyere ifl. tegning som er underskrevet ved kontraktskriving. (NB! Dette er ikke noe som er notert i overtakelsesprotokollen og kan derfor ikke behandles som en mangel ifm. ett-årsbefaring)
6. Grunnentreprenør må befare stein/fjell som kommer opp fra bakken i front (vest)
7. Ende på takstige må bøyes ned i renne
8. Asfalt ved inngang, det samles vann

I ettertid er det kun pkt 6 som får en tilfredsstillende løsning. Forbrukeren purrer flere ganger på svar fra entreprenøren knyttet til når de øvrige forholdene skal utbedres, uten å få svar. Han fremmer derfor sak for Boligtvistnemnda 4. oktober 2014, med krav om at gjenstående forhold rettes. Vedrørende forstøtningsmuren kreves kr 20 000 for anført feil høyde på denne.



Dessuten kreves kr 18 504,30 for materialer, arbeid og transport knyttet til leveggen som forbrukeren og naboen etter hvert valgte å sette opp selv.

## *2.2 Gulv vaskerom*

### *2.2.1 Partenes anførsler*

I sitt siste tilsvare 7. januar 2015 opplyser forbrukeren at han ikke anser humpene under gulvbelegget som en mangel, dvs at han bekrefter entreprenørens kommentar til punktet fra ett-årsbefaringen. Tross dette anfører forbrukeren at humpene over tid kan føre til hull i gulvbelegget, samtidig som han spør om gulvet er utført i hht teknisk byggeforskrift TEK10. Han viser til at han har 5 års reklamasjonsrett, men påpeker at hull kan oppstå etter den tid.

Entreprenøren påpeker at forbrukeren ikke har påberopt at de små humper under gulvbelegget skal anses som en mangel. Han opplyser imidlertid at han forventer at forbrukeren reklamerer «så snart råd er» (åpenbart med henvisning til buofl § 30 andre ledd) dersom det skulle vise seg å bli hull.

### *2.2.2 Nemndas synspunkter*

Partene har ikke opplyst noe om omfang eller konkret om størrelsen på humpene. Forbrukeren har ikke fremsatt noe konkret krav knyttet til forholdet, ut over å uttrykke en viss frykt for at det kan oppstå hull i belegget etter at reklamasjonsfristen på 5 år er over, jfr buofl § 30. Det antas at frykten er knyttet til den belastningen belegget utsettes for når vaskerommet er i bruk. Nemnda ser ikke bort fra at forholdet, som åpenbart var tilstede og kunne vært observert allerede ved overtakelsen 21. januar 2013, egentlig utgjorde en mangel. Den ble uansett ikke påberopt, og heller ikke i dagene etterpå. I hht buofl § 30 andre ledd måtte forbrukeren ha reklamert «så snart råd er», dvs innen 2 – 3 dager, når det som her er avholdt en overtakelsesforretning.

## *2.3 Tetthet rundt ventil*

### *2.3.1 Partenes anførsler*

Partene er enige om at det ble montert en ventil i stua etter at det var foretatt tetthetsmåling av boligen. Forbrukeren viser til at det i den forbindelse måtte lages et hull i damp- og vindsperre. Derfor spør han om tettheten nå er i hht kravet i TEK10.

Entreprenøren viser til at tetthetstallet for boligen er målt til 1,1 luftvekslinger ved trykk 50 Pascal (Pa) og han anfører at det er langt under forskriftskravet som han opplyser er maksimalt 2,5. Han hevder derfor at det er lite sannsynlig at den monterte ventilen, og det hullet som måtte lages for denne, har gjort at forskriftskravet ikke er oppfylt. Dermed avviser han å foreta seg mer.

### *2.3.2 Nemndas synspunkter*

Det vises til at TEK10 har et krav om at tetthetstallet skal være lavere enn 3,0 luftvekslinger ved et trykk på 50 Pa, mens det i angjeldende leilighet ble målt 1,1. Nemnda kommer til at det er overveiende sannsynlig at etableringen av ventilen ikke medførte noen vesentlig endring i form av forringelse av det gode målte lekkasjetallet. Selv om det måtte lages hull i damp- og vindsperre så vil en eventuell luftlekkasje rundt ventilen være relativt sett meget begrenset, forutsatt at arbeidet er utført med normal god kvalitet. For øvrig er det slik at alle ventiler uansett skal tettes igjen når det måles. Nemnda kommer følgelig til at forbrukeren ikke har sannsynliggjort at forholdet utgjør noen mangel. Han gis således ikke medhold.

## *2.4 Spross kjøkkenvindu sprukket*

### *2.4.1 Partenes anførsler*

Forbrukeren påpekte under ett-årsbefaringen at en spross på et kjøkkenvindu hadde sprukket/knekt. I tilsva 9. desember 2014 opplyser entreprenøren at vindusleverandøren har fått beskjed. Entreprenøren lover å purre opp dette dersom utbedring enda ikke er gjort. Han vedlegger for øvrig et dokument fra vindusleverandøren som viser at leverandøren, på visse vilkår, gir 10 års produktgaranti på vinduene vedrørende kondensfare, styrke, stabilitet og tetthet.

Forbrukeren krever i tilsva fra 7. januar 2015 at entreprenøren dokumenterer tidspunktet for når han bestilte ny spross fra leverandøren.

### *2.4.2 Nemndas synspunkter*

Det legges til grunn at entreprenøren har akseptert forholdet som en reklamasjon som skal utbedres. Nemnda kommer derfor til at dette skal være gjort innen 15. mai 2015.

## *2.5 Levegg*

### *2.5.1 Partenes anførsler*

Under ett-årsbefaringen er det enighet om at entreprenøren skal etablere en levegg ute i skillet mellom eiendommene. Veggen er åpenbart en del av kontraktmessig leveranse, og entreprenøren bemerker 2. mai 2014 at han skal snakke med forbrukeren om «utførelsen». Forbrukeren hevder i tilsva fra 7. januar 2015 at entreprenørens prosjektleder, under ett-årsbefaringen, aksepterte at han selv kunne få sette opp leveggen på betingelse av at «den ikke ble bygd i gull».

I e-post til entreprenøren 5. mai 2014 spør forbrukeren om entreprenøren vil etablere leveggen, eller om han og naboen selv kan få gjøre arbeidet mot at entreprenøren dekker materialkostnadene og godtgjør arbeidsinnsatsen etter nærmere avtale.

Siden entreprenøren ikke svarer på overstående velger forbrukeren og naboen å selv etablere veggen. I tilsva fra 7. januar 2015 påpekes det at det da hadde gått over 2 måneder siden overstående henvendelse ble gjort. De kjøper inn materialer og får disse tilkjørt sammen med pukk, sand og sement. 16. juli 2014 sender de brev til entreprenøren der de opplyser at de i mangel av tilbagemelding selv har fått etablert den omtalte leveggen. De vedlegger det de betegner som en faktura som viser innkjøpte materialer og utført arbeid for henholdsvis kr 3 804,30 og 13 500. I tillegg er angitt transportkostnad oppgitt til kr 1 200 slik at totalbeløpet er kr 18 504,30. Dette kreves innbetalt.

Entreprenøren anfører 9. desember 2014 at det ikke foreligger noen avtale om at forbrukeren selv kunne ta seg til rette med å bygge leveggen. Han påpeker at ett-årsbefaringen ble avholdt 16. april 2014, og at forbrukeren «allerede» 26. juni startet opp arbeidet, uten avtale om betaling, til tross for at han var blitt informert om at leveggen ville bli satt opp. Entreprenøren opplyser imidlertid at han likevel er villig til å være med å betale for oppsatt vegg, siden han uansett ville fått en kostnad forbundet med dette. Han er villig til å dekke hele materialkostnaden (stor kr 3 804,30), selv om han poengterer at hans kostnad ville vært lavere. Dessuten er han villig til å dekke arbeidspengene for oppgitte 27 timer med kr 250 pr time, dvs kr 6 750. Utgiften til transport oppgitt til kr 1 200 nevnes ikke.

### *2.5.2 Nemndas synspunkter*



Nemnda er kjent med at kr 250 pr time fra tid til annen ble benyttet for nedlagt egeninnsats, mens vanlig sats nå er rundt kr 275 – 300. Beløpene er riktig nok hentet fra forsikringsoppgjør etter bygningsskader, men nemnda kommer til at dette også er relevant for angjeldende tilfelle. Nemnda kommer til at forbrukeren må akseptere kr 250 pr time. I tillegg til å dekke utgiften til innkjøp av materialer, kommer nemnda til at entreprenøren også skal dekke transportkostnaden stor kr 1 200. Entreprenøren skal følgelig betale forbrukeren kr 12 954,30.

## *2.6 Forstøtningsmur*

### *2.6.1 Partenes anførsler*

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 29. mai 2013 der han viser til at det er inntegnet en forstøtningsmur på arkitekttegningen som er signert av begge parter, og at den viser eksisterende og planlagt nytt terrengnivå. Han opplyser i tilsva 7. januar 2015 at han har etterlyst en beskrivelse fra entreprenøren vedrørende ferdigstillelsen av uteområdet, men at han har fått beskjed om at en slik ikke eksisterer. I e-posten fra 29. mai 2013 opplyser forbrukeren at toppnivået på muren er tegnet ca 20 cm lavere enn nivået på planert terreng utenfor ringmuren, mens det nå hevdes å være ca 58 cm, slik at muren er 38 cm for lav. I klagen for nemnda kreves kr 20 000 som erstatning for forholdet.

Entreprenøren avviser kravet med henvisning til leveransebeskrivelsens tekst om at «Ved avvik mellom tegninger og beskrivelsen er det beskrivelsen som skal legges til grunn». Dessuten vises det til teksten om at «Utbygger forbeholder seg retten til å foreta mindre justeringer i leveransen, dersom endringene ikke kan sies å være vesentlige eller til forringelse for sluttproduktets kvalitet». Entreprenøren viser videre til leveransebeskrivelsens punkt om «Uteområder» det det bl.a. opplyses:

Tomten leveres ferdig planert med stedlige masser. Oppkjørsel og gårdsplass leveres ferdig asfaltert. Hagen opparbeides med stedlige masser, men det sås plen. Dersom terrenget på tomtene tilsier at det vil bli høydeforskjell mellom boligene, vil det bearbeides skråninger med maksimalt 45 gards helning med stedlige masser. Med ferdigstillelse inkluderer dette ikke støttemurer.

Siden støttemuren, i hht overstående tekst, hevdes egentlig ikke å skulle vært levert, anfører han at forbrukeren har fått noe som har økt kvaliteten på sluttproduktet.

I tilsva 7. januar 2015 bestrider forbrukeren entreprenørens rett til å fordele skråninger jevnt mellom tomter. Han opplyser samtidig at entreprenøren ikke har utført såing av plen.

### *2.6.2 Nemndas synspunkter*

Nemnda viser til at begge parter har signert på overnevnte beskrivelse, der det er understreket at støttemurer ikke inngår i leveransen, og at forbrukeren signerte på at «Dokumentet er lest og forstått av kunde». Nå entreprenøren likevel etablerer en mur, og således sørger for at skråning mellom tomtene unngås, kommer nemnda til at det ikke foreligger noen mangel, jfr buofl § 25. Forbrukeren gis således ikke medhold.

Entreprenøren har ikke kommentert forbrukerens opplysning om at han ikke sørget for tilsåing av plen, men nemnda kommer til at forbrukeren uansett har reklamert for sent på dette, jfr buofl § 30.

## *2.7 Takstige*

### *2.7.1 Partenes anførsler*

Forbrukeren krever at enden på en levert takstige skal bøyes ned i takrenne. I tilsva

9. desember 2014 opplyser entreprenøren at det dreier seg om en ende som skal bøyes slik at den «peker med mot takrenne», og at han mener dette er utført. Forbrukeren bestrider i tilsvaret 7. januar at dette er gjort.

#### *2.7.2 Nemndas synspunkt*

Partene er enige om at forholdet skulle/skal utbedres. I den grad det ikke allerede er gjort, skal entreprenøren sørge for dette innen 15. mai 2015.

### *2.8 Asfalt*

#### *2.8.1 Partenes anførsler*

Under ett-årsbefaringen påpeker forbrukeren at det fra tid til annen samler seg vann på utsiden ved leilighetens inngangsparti. Han påpeker i tilsvaret 7. januar 2015 at entreprenøren ikke har fremlagt noen beskrivelse som omhandler asfaltering, og at det ikke er foretatt noen oppfølging eller sluttkontroll. Han opplyser også at de som utførte asfalteringsarbeidet lagde en liten «grøft» i asfalten for eventuelt å lede bort vannet. Forholdet illustreres med tekst og bilder 24. og 26. februar 2015. Forbrukeren opplyser at det ikke utgjør noe stort problem, men at det vil måtte nevnes i en eventuell salgsrapport ved et eventuelt salg. Det samme gjelder entreprenørens manglende oppfølging eller sluttkontroll.

Entreprenøren erkjenner i første omgang at det er noe vann som «samler seg ved inngang», (s. 37) men at han er usikker på hvorvidt dette utgjør noen mangel eller ei. Han anfører at det ikke er «hensiktsmessig» å gjøre noe med forholdet, og at man må regne med at det «ligger litt vann på asfalten». I tilsvaret 24. februar 2015 opplyser han imidlertid at han var ute på eiendommen dagen før og tok bilder som vedlegges. Entreprenøren opplyser at han ikke kan skjønne at det "her på noen måte kan bli liggende vann", siden det hevdes å være et bra fall ut mot vei og sluk.

#### *2.8.2 Nemndas synspunkter*

Partene har redegjort nærmere for det konkrete forholdet 24. og 26. februar 2015 ved fremleggelse av fotografier med tilhørende kommentarer. Nemnda kommer til at vannansamlingene er minimale, og godt innenfor det som må aksepteres. Det foreligger således uansett ingen mangel, og forbrukeren gis ikke medhold.

Nemnda vil i dette tilfellet også vise til at forbrukeren først reklamerte ved ett-årsbefaringen selv om han opplyser at han observerte forholdet allerede da asfalten ble lagt. Nemnda viser til buofl § 30 annet ledd:

Vil forbrukeren gjera gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga ved overtakinga, må dette gjerast så snart råd er dersom overtakinga skjer ved overtakingsforretning.

Det vises videre til Rt-2010-103 der innholdet av den tilsvarende bestemmelsen i lov om avhending av fast eiendom er nærmere klarlagt. Her slås det fast, under henvisning til forbrukerkjøpsloven § 27, at en reklamasjonstid på tre måneder fra forbrukeren oppdager de faktiske forhold normalt må være tilstrekkelig tid for "*å gi den ukyndige kjøperen tid til å konsultere sakkyndige med videre for nærmere avklaring og verifisering av reklamasjonsgrunnlaget, samt gi vedkommende noe tid til å områ seg*", se avsnitt 66. På den andre siden skal det foreligge sterke grunner for å forlenge fristen ut over tre måneder. Nemnda finner at buofl § 30 første ledd i utgangspunktet må forstås på samme måte som avhendingslovas reklamasjonsregler. Dermed har forbrukeren uansett reklamert for sent.

### **3. Konklusjoner**