

Protokoll i sak 914/2017

for

Boligtvistnemnda

12.10.2017

Saken gjelder:

Krav om prisavslag på grunn av plassering av kummer.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 18. april 2016 «Kjøpekontrakt prosjektert bygg – kontrakt med forskudd etter Bustadoppføringslova».

Forbrukeren kjøper en kjedet enebolig inkludert en carport og en sportsbod kjedet sammen med boligen.

Vederlaget er i kjøpekontraktens § 2 oppgitt til kr 3 390 000.

I kjøpekontraktens § 10 vises det til Utomhusplan korrigert den 12. juni 2015, men denne er ikke fremlagt for nemnda.

Det vises også til at forbrukeren er gjort kjent med at bilder i prospektet kun er ment som illustrasjoner.

På prospektets side 6 fremkommer det:

«byggingen skal skje i hht. TEK10».

Videre fremkommer det på prospektets side 10:

«Selger kan i byggeprosessen finne det nødvendig å foreta mindre vesentlige justeringer og tilpasninger i forhold til det utleverte salgsmaterialet uten at dette må rapporteres til kjøper såfremt tilpasningen ikke påvirker den generelle standard eller planløsning.....

.....Kjøper må påregne og akseptere at det kan komme påføringer og innkassinger for å føre fram vann, avløp og ventilasjon som ikke er inntegnet på plantegninger».

Forbrukeren reklamerer på forholdet den 4. september 2016 (s. 3) og opplyser at hun klager på plassering av to vann- og avløpskummer (VA kummer) som er plassert ca. 40 cm. fra hushjørnet (1,1 meter fra husveggen). De to kummene er felleskummer for tre hus samme i husrekke.

Forbrukeren skriver at TEK10, §15-8 anbefaler at minsteavstanden mellom bygning og VA-anlegg skal være fire meter, med mindre annet fremgår av plan.

Hun mener at kummene er plassert for nære boligen og derfor utgjør en mangel som hun krever prisavslag for fordi entreprenøren under en befaring den 8. juli opplyste at flytting av kummene vil bli for kostbart.

Hun krever også at entreprenøren gir henne en kompensasjon i form av kostnadsfritt å legge belegningsstein foran boligen.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 1. november 2016 og det er i protokollen som er undertegnet av begge parter, anført:

«Det vil bli holdt tilbake kr 50 000 på grunn av uavklart avgjørelse rundt kummer i innkjørselen»

Den 1. desember mottar entreprenøren en e-post fra sin underentreprenør vedlagt et brev som bekrefter at eventuell fremtidige utbedring av de to kummene ikke vil skade boligen. Denne informasjonen videreformidler entreprenøren til forbrukeren uten at nemnda er forelagt dokumentasjon på dette.

Den 1. desember 2016 fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda. Hun krever kr 100 000 i prisavslag.

Den 14. desember sender forbrukeren en e-post til entreprenøren og bekrefter at resterende tilbakeholdt beløp på kr 50 000 på meglers konto, nå kan innbetales til entreprenøren. Forbrukeren presiserer allikevel at saken er sendt til Boligtvistnemnda og derfor ikke er ferdig.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 29. desember 2016. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 23. januar 2017. Hennes anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir nytt tilsvaret den 16. februar 2017. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir et siste tilsvaret den 7. mars 2017. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren bekrefter den 7. juni 2017 at han ikke har flere kommentarer eller nye momenter i saken.

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

Partene inngår 18. april 2016 kontrakt om kjøp av en prosjektert kjedet enebolig inkludert en carport og en sportsbod.

I kjøpekontraktens § 10 vises det til utomhusplan korrigert den 12. juni 2015. Denne er ikke fremlagt for nemnda.

Det vises også til at forbrukeren er gjort kjent med at bilder i prospektet kun er ment som illustrasjoner, boligen er oppført i henhold til TEK10 og entreprenøren har tatt forbehold om å kunne foreta mindre vesentlige justeringer og tilpasninger i forhold til det utleverte salgsmaterialet uten at dette må rapporteres til forbruker

Forbrukeren reklamerer den 4. september 2016 på plassering av to vann- og avløpskummer (VA kummer) som er plassert i inngangspartiet ca. 40 cm. fra hushjørnet (1,1 meter fra husveggen).

Forbrukeren skriver at TEK10, §15-8 anbefaler at minsteavstanden mellom bygning og VA-anlegg skal være fire meter, med mindre annet fremgår av plan.

Hun mener at kummenes plassering utgjør en mangel og krever prisavslag.
Hun krever også at entreprenøren gir henne en kompensasjon i form av kostnadsfritt å legge belegningsstein foran boligen.

Boligen overtas den 1. november 2016 og det er i protokollen som er undertegnet av begge parter, anført at det vil bli holdt tilbake kr 50 000 på grunn av uavklart avgjørelse om kummer i innkjørselen.

Partene kommer ikke til enighet og den 1. desember 2016 fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda. Hun krever nå kr 100 000 i prisavslag.

Den 1. desember bekrefter samtidig entreprenøren at eventuell fremtidig utbedring av de to kummene ikke vil skade boligen. På bakgrunn av denne informasjonen utbetaler forbrukeren den 14. desember tilbakeholdt beløp på kr 50 000 til entreprenøren.
Forbrukeren presiserer allikevel at saken er sendt til Boligtvistnemnda og derfor ikke er avsluttet.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren klager den 4. september 2016 til entreprenøren på at det er plassert to VA-kummer i inngangspartiet til boligen hun har kjøpt. Kummene er plassert ca. 40 cm. fra hushjørnet og dette medfører at hun må gå over kummene for å komme inn i og ut av boligen. Hun påpeker at entreprenøren ikke har informert henne om kumplasseringen som hun mener avviker fra det hun hadde forventninger om. Videre har entreprenøren på en befaring den 8. juli gitt uttrykk for at flytting av kummene vil koste for mye derfor krever hun en kompensasjon i form av at entreprenøren kostnadsfritt skal legge belegningsstein foran boligen. Hun vedlegger et foto for å dokumentere situasjonen.

Ved overtagelse av boligen den 1. november 2016 har forbrukeren anført i protokollen:

«Det vil bli holdt tilbake kr 50 000 på grunn av uavklart avgjørelse rundt kummer i innkjørselen»

På bakgrunn av en bekreftelse fra entreprenørens underentreprenør om at eventuell fremtidig utbedring av de to kummene ikke vil skade boligen, utbetaler forbrukeren den 14. desember (s. 33) resterende tilbakeholdt beløp på kr 50 000 på meglers konto til entreprenøren.
Forbrukeren presiserer allikevel at saken er sendt til Boligtvistnemnda og derfor ikke er ferdig.

I klagen som forbrukeren sender til Boligtvistnemnda den 1. desember 2016 krever hun kr 100 000 i prisavslag.

Hun anfører i klagen at TEK10, §15-8 anbefaler at minsteavstanden mellom bygning og VA-anlegg skal være fire meter, med mindre annet fremgår av plan.

Hun mener at kummenes plassering utgjør en mangel og at kummene i tillegg er for høye slik at vann kan renne inn i inngangspartiet og carporten. Dette reduserer tomteverdien og hun krever prisavslag på kr 100 000.

I tilsvaret den 23. januar 2017 fremhever forbrukeren at hun ikke hadde underskrevet kjøpekontrakten dersom informasjon om kummenes plassering hadde vært kjent for henne. Hun fastholder at kumplasseringen utgjør en mangel og viser til to befaringer på byggeplassen.

På befaringen den 1. november 2016 hvor en tømrermester deltok, ble det stilt kritiske spørsmål til om kummene var faglig godt utført og det ble påpekt at det kan bli utfordringer med belegningsstein fordi vannsig inn i carporten kan bli et problem.

En annen takstmann og tømrermester som deltok på befaring den 21. oktober 2016 var også svært kritisk til kummenes plassering og om de var godt nok faglig utført.

Forbrukeren påpeker at det er den faglige kompetansen til disse to fagfolkene som støtter opp under klagen på kummenes plassering, og ikke hennes subjektive vurdering.

Forbrukeren holdt tilbake kr 50 000 ved overtagelsen fordi hun ble møtt med manglende forståelse og ingen forslag til løsninger i møtene med entreprenøren. Hun påpeker at hun opplevde maktesløshet i disse møtene. Kr. 50 000 var heller ikke det fulle beløpet for erstatning/kompensasjon.

Forbrukeren fastholder sine påstander om at tomteverdien er betydelig redusert med to kummer i inngangsparti og 1,10 meter fra huset. Kummene er også felles for tre hus i rekken samt at det er usikkerhet om kummenes plassering kan føre til at det er fare for utglidning av grunnmur ved vannskade. Derfor er det også usikkerhet om belegningsstein kan legges. Hun fastholder at det er manglende informasjon i prospektet og kontrakten om kummenes plassering.

I tilsvaret den 7. mars 2017 fremhever forbrukeren at entreprenørens anførsel om at kummenes antatte plassering tidlig var kjent for henne fordi to rør kom opp av bakken der kummen ville bli plassert, er feil. Selv om hun var på byggeplassen forsto hun ikke at disse to rørene var kummenes antatte plassering og kunne derfor heller ikke reklamere/påpeke plasseringen som feil.

Entreprenøren påpeker at han den 1. desember oversendt til forbrukeren en bekreftelse fra sin underentreprenør om at eventuell fremtidig utbedring av de to kummene ikke vil skade boligen og at forbrukeren deretter den 14. desember, utbetalte resterende tilbakeholdt beløp på kr 50 000.

I tilsvaret den 29. desember 2016 påpeker entreprenøren at det ikke er avtalt en særskilt plassering av kumlokk, hverken i prospekt eller i kjøpekontrakten. Han viser til prospektets side 6 hvor det fremkommer:

«byggingen skal skje i hht. TEK10».

Videre fremkommer det på prospektets side 10:

*«Selger kan i byggeprosessen finne det nødvendig å foreta mindre vesentlige justeringer og tilpasninger i forhold til det utleverte salgsmaterialet uten at dette må rapporteres til kjøper såfremt tilpasningen ikke påvirker den generelle standard eller planløsning.....
.....Kjøper må påregne og akseptere at det kan komme påføringer og innkassinger for å føre fram vann, avløp og ventilasjon som ikke er inntegnet på plantegninger».*

Entreprenøren avviser at det foreligger en mangel som følge av manglende opplysninger, jfr. buofl § 26 da forbrukeren kun har hatt en berettiget forventning om at de tekniske kravene som fremgår av TEK10 skal oppfylles for hennes bolig.

Det tekniske kravet for utvendige vannforsynings- og avløpsanlegg fremkommer av TEK10 § 15-8 første ledd:

«Vannforsynings- og avløpsanlegg skal prosjekteres og utføres slik at helse, miljø og sikkerhet ivaretas. Ledningsnett skal prosjekteres og utføres slik at forventet levetid for anlegget oppnås».

Entreprenøren påpeker at det ikke er funnet feil eller påvist avvik fra prosjekteringsgrunnlaget ei heller i utførselen.

Det foreligger dermed ikke en mangel som følge av at forbrukeren har fått manglende eller avvikende opplysninger om kummenes plassering.

Det er ikke, ei heller er dette påstått eller dokumenter fra forbrukerens side, gitt andre spesifikke opplysninger eller anvisninger om kummenes plassering enn det som er nevnt over. Entreprenøren påpeker derfor at det heller ikke er tale om at det er gitt uriktige opplysninger om kummenes plassering, jfr. buofl. § 27.

Det foreligger derfor heller ikke en mangel som følge av manglende opplysninger om kummenes plassering, jfr. buofl. § 26.

Entreprenøren gjentar også at forbrukeren den 14. desember innbetalte tilbakeholdt beløp på kr. 50 000.

Entreprenøren påpeker at veiledningsteksten til TEK10 § 15-8 første ledd kun gir noen anbefalinger om oppfyllelse av det tekniske kravet.

Det fremkommer bl.a.:

«Det bør sikres fysisk adkomst til nedgravde VA-anlegg med egnet utstyr for oppgraving i forbindelse med fornyelse og reparasjon.

På grunn av høye anleggskostnader, og av hensyn til energibruk og miljø, bør vannforsynings- og avløpsanlegg bygges med en forventet levetid på minst 100 år og med tilfredsstillende kapasitet. For å oppnå dette må anleggene tilrettelegges for rasjonell drift og vedlikehold. Det er viktig at kvaliteten på prosjekteringen, grunnarbeidet leggemetodene, monteringsarbeidet og materialene sikrer dette. For maskintekniske og elektriske deler av et VA-anlegg kan det være forsvarlig å velge en kortere levetid. Dette er særlig aktuelt for deler utsatt/or stor slitasje (for eksempel pumper), deler der det er vanskelig å unngå korrosjon (for eksempel ventiler) eller deler der det kan forventes en teknologisk utvikling. Avstand fra bygning til VA-anlegg bør være minimum 4 m med mindre annet fremgår av plan, lokal VA-norm, dispensasjon eller avtale med ledningseier (kommunen eller private, eksempelvis naboen som har stikkledning under eiendommen)».

Entreprenøren understreker at ovennevnte veiledningstekst er ikke uttømmende og at veiledningstekst, anbefalinger og preaksepterte ytelser til bestemmelsene i TEK10 heller ikke er juridisk bindende. Det er kun kravene slik de fremkommer i bestemmelsenes ordlyd som er juridisk bindende. Det er opp til prosjekterende foretak å vurdere løsninger som oppfyller de tekniske kravene. Han gjentar at det ikke er påpekt eller funnet feil i prosjekteringsgrunnlaget eller etterfølgende utførelse.

Det er ikke et juridisk bindende krav om 4 meters avstand fra bygning til VA-anlegg, slik forbrukeren feilaktig hevder. Det er i veiledningsteksten til kravet kun anbefalt en avstand på 4 meter. Ordlyden i anbefalingen – «bør» - trekker klart i retning av det som er formålet med veiledningsteksten, nemlig å anbefale ulike løsninger til hvordan kravet i bestemmelsen kan oppfylles. Det er for øvrig opp til ansvarlig foretak å utarbeide et forsvarlig prosjekteringsgrunnlag som oppfyller kravet.

Entreprenøren presiserer at ovennevnte anbefaling i veiledningsteksten til TEK10 ikke er å anse som en preakseptert ytelse - som i praksis antas å oppfylle et teknisk krav dersom angitt løsning velges av ansvarlig foretak.

Det er etter dette klart at Bustadoppføringslovens krav om faglig god utføring er ivaretatt i byggeprosjektet ettersom VA-anlegget er prosjektert etter TEK10, og det ikke er påvist eller funnet feil i prosjekteringsgrunnlag eller etterfølgende utførelse.

Det foreligger ikke en mangel som følge av at resultatet ikke er i samsvar med det som følger av avtalen, eller som følge av at arbeidet ikke er utført på faglig godt vis, jfr. buofl. §§ 25 og 7.

Entreprenøren stiller seg også uforstående til at forbrukeren har økt kravet om prisavslag fra kr 50 000 til kr 100 000 og gjentar at det etter hans oppfatning ikke foreligger en mangel som gir grunnlag for prisavslag, jf. buofl. § 33. Han kan ikke se at fastsatt prisavslag er underbygget av en fagkyndig vurdering, men kun bygget på en subjektiv antakelse fra forbrukerens side om hva påståtte mangel utgjør i kroner og øre som bærer preg av å være utslag av et generelt ønske om prisavslag.

Entreprenøren krever også renter for forsinket betaling med kr 523.

I tilsvaret den 16. februar 2017 gjentar entreprenøren sine anførsler om at det ikke foreligger noen avtale mellom partene om kummens plassering, det er ikke dokumentert at plasseringen er i strid med TEK10 ei heller er kravet om prisavslag/kompensasjon dokumentert. Han avviser kravet.

2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever et vesentlig prisavslag som følge av mangler ved eiendommen når det gjelder plassering av to VA-kummer i inngangspartiet til boligen.

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 og hva man kunne observere ved en befaring på tomten. Det overordnede skjønnsstemaet er hva forbrukeren hadde en berettiget forventning om å få på bakgrunn av de nevnte momentene.

Forbrukeren mener at plassering av to VA-kummer i inngangspartiet til boligen ikke er i tråd med det hennes berettigede forventning til hvor disse kummene skulle plasseres. Med grunnlag i buofl. § 25 første ledd krever hun prisavslag.

Nemnda legger til grunn at det i forbindelse med rammetillatelsen som er gitt, er forutsatt at kommunen har godkjent VA- planen for området.

Nemnda viser til prospektets side 6 hvor det fremkommer:

«byggingen skal skje i hht. TEK10».

Videre fremkommer det på prospektets side 10:

«Selger kan i byggeprosessen finne det nødvendig å foreta mindre vesentlige justeringer og tilpasninger i forhold til det utleverte salgsmaterialet uten at dette må rapporteres til kjøper såfremt tilpasningen ikke påvirker den generelle standard eller planløsning.....».

Avtalen forstås slik at endringer, som plasseringen av kummer, skal underligges en hensiktsmessighetsvurdering. Der løsningen ikke er hensiktsmessig, vil ytelsen være mangelfull, jf. boufl. § 25.

Plasseringen av kummene utgjør etter nemndas skjønn basert på den dokumentasjon som er fremlagt, ikke en mangel etter boufl. § 25 første ledd forutsatt at kumløkkene plasseres i riktig høyde.

Selv om forbrukeren har gjort det klart at hun ikke ville inngått avtalen dersom hun var klar over kummenes plassering mener nemnda at kumlplasseringen ikke vil forringe tomteverdien. Etter nemndas oppfatning er kravet i boufl § 7 om faglig god utførelse ivaretatt.

Det foreligger følgelig ikke en mangel som følge av at resultatet ikke er i samsvar med det som følger av avtalen, eller som følge av at arbeidet ikke er utført på faglig godt vis, jfr. boufl. §§ 25 og 7.

Nemnda finner det heller ikke i tilstrekkelig grad dokumentert at det er avtalt en konkret plassering av VA-kummene, derfor kan det ikke forventes at entreprenøren varslet om det forbrukeren hevder er en endring, jfr. boufl. §§ 26 og 27.

Forbrukeren får ikke medhold.

3. Konklusjon

- Forbrukeren får ikke medhold.