

Protokoll i sak 1035/2018

for

Boligtvistnemnda

25.10.2018

Saken gjelder:

Krav om fjerning av strømanlegg (10 meter høy høyspentmast og 2 barduner) subsidiært krav om prisavslag på grunn av mangler ved uteoppholdsarealet fordi strømanlegget står på forbrukerens tomt.

1. Sakens faktiske sider

Forbrukeren så en annonse for dette boligprosjektet sommeren 2016 og fattet interesse. Han foretok derfor en tomtebefaring, men uten at entreprenøren var tilstede. På grunn av mye vegetasjon og ingen oppmerking av tomtene var det vanskelig å orientere seg på området, men forbrukeren så at det gikk et høgspent luftstrekk over tomteområdet samt at det var flere høgspentmaster der. Det er vedlagt foto som dokumentasjon.

Etter befaringen kontaktet forbrukeren entreprenøren med hensikt å kjøpe en bolig på området. Entreprenøren opplyste da at alle høgspentmastene på tomteområdet og luftstrekket over området skulle fjernes og legges i bakken (før boligene var ferdigstilt). Forbrukeren hadde valget mellom flere tomter, men valgte tomt nr. 6 fordi denne grenset til færrest bebygde tomter og lå mest usjenert til i utkanten av tomteområdet.

Partene inngår deretter den 20. oktober 2016, «*Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført*» - Byggblankett NS 3427. Forbrukeren kjøper da en eierseksjon som er halvparten av en tomannsbolig på ett plan på et område bestående av tre tomannsboliger. Tomtestørrelsen oppgis å være 548,1 m². Biloppstillingsplasser er på egen tomt. Vederlaget er i pkt. 5.1 oppgitt til kr 1 990 000 hvorav vederlaget for tomten utgjør kr 150 000. Avtalens vedlegg B er en leveransebeskrivelse, men det fremkommer ikke av denne at det er master på og luftstrekk over tomteområdet som vil bli fjernet.

Avtalens vedlegg D er en utskrift av Grunnboken. Det fremkommer her at det ikke er heftelser eller servitutter registrert på eiendommen som vedrører tvistepunktet.

Vedlegg H til avtalen er et situasjonskart. Det vises ikke her at det går høgspent luftstrekk over tomteområdet eller at det står høyspentmast på angjeldende eiendom eller i nærheten av eiendomsgrensene.

Forbrukeren skriver i klagen at det etter hans oppfatning foreligger en mangel som følge av at eiendommen har et betydelig strømanlegg (10 meter høy høyspentmast og 2 barduner) på

tomten. Strømanlegget er ikke i henhold til avtalen, og det anføres at entreprenøren heller ikke i tilstrekkelig grad opplyste om forholdene rundt strømanlegget før kontraktsinngåelsen. Forbrukeren viser til buofl §§ 25, 26 og 27.

Den 19. januar 2017 sender entreprenøren en likelydende e-post til alle som har inngått avtale om kjøp av bolig på tomteområdet. Her står det bla. at «*Høyspent blir trolig også lagt i bakken, og forsvinner trolig denne uken*».

Før entreprenøren sendte denne e-posten til forbrukerne hadde han inngått en avtale med Eidsiva vedrørende strømanlegget på tomteområdet. Av avtalens vedlegg 1 som er et kart over tomteområdet med inntegnet nettstasjon, jordkabler (stiplet strek), luftstrek (hel strek) og kabelmast med barduner (merket med sort prikk og en blå pil) fremkommer det at angjeldende strømanlegg er plassert i nærheten av det som etter seksjoneringen vil være forbrukerens tomtegrense.

Det fremkommer av e-postkorrespondanse som entreprenøren hadde med Eidsiva før avtalen ble inngått, at Eidsiva etterlyste hvem det er som eier tomteområdet (gnr.15/bnr.237). Eidsiva presiserer at det er på dette gårds- og bruksnummeret at «*kabelmasta blir stående*».

Entreprenøren svarte da at det var han som eide tomteområdet. I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at entreprenøren da visste at tomtene var solgt til ulike boligkjøpere uten at han informerte Eidsiva om dette. Mest sannsynlig hadde boligkjøperne behov for informasjon om denne avtalen.

Grunnbokutskriften som var vedlagt kjøpekontrakten inneholdt heller ingen henvisning til at det skulle være et strømanlegg på eiendommen.

Boligen overtas den 22. mai 2017 men i protokollen er det ikke anmerket noe om plassering av strømanlegget som besto av en høyspentmast med to stolper på 10 meter og to barduner fem meter innover i hagen. På forbrukerens spørsmål bekreftet entreprenøren ved overtagelsen at strømanlegget ville bli fjernet «*snarlig*». Dette kan bekreftes av forbrukerens far og bror som begge var tilstede.

Da strømanlegget ikke ble fjernet «*snarlig*», sender forbrukeren en e-post til entreprenøren den 31. juli 2017 og spør om han «*vet når høyspent i hagen min skal graves ned?*».

Forbrukerens klare oppfatning er at denne e-posten er en påminnelse om en eksisterende avtale inngått ved overtagelsen.

Entreprenøren svarer samme dag at Eidsiva har gjort seg ferdig og at den masta som står igjen (*strømanlegget*) vil bli stående inntil Eidsiva skal fortsette arbeidene med nedlegging av kabel i bakken. Entreprenøren ber derfor om at forbrukeren kontakter Eidsiva.

Forbrukeren bekrefter dagen etter at han vil gjøre det (med en «*tommel opp*»).

I korrespondanse med Eidsiva i august 2017 får forbrukeren oppklarende informasjon om det videre arbeidet med nedlegging av kabel. Det blir først på dette tidspunktet klart for ham at han ikke kan forvente seg noe videre arbeid med strømanlegget på sin eiendom fra verken Eidsiva eller entreprenøren.

Forbrukeren slår seg ikke til ro med denne beskjeden fordi han mener at strømanlegget reduserer eiendommens verdi. Han får derfor utført en verdivurdering av eiendommen den 18. september 2017 hvor eiendomsmegleren anslår at verdien er kr 2 000 000, men bemerkes at «*Strømstolpe på eiendommen kan være utslagsgivende for markedsprisen ved et evt. salg*». Forbrukeren har kostet på boligen ca. kr 300 000 i tillegg til kjøpesummen på kr 1 990 000, ved bla. å bygge garasjer, slik at verditapet er på ca. kr. 200 000 – kr. 300.000 dersom strømanlegget blir stående.

Den 26. september 2017 fremsatte forbrukeren et forlikforslag i en e-post til entreprenøren. Forlikforslaget var basert på verdiforringelsen av eiendommen med høyspentmasten og tilhørende anlegg, sammenlignet med øvrige eiendommer slik det fremkommer av verdivurderingen. Forbrukeren krever enten at strømanlegget fjernes i sin helhet eller at de to bardunene i hagen flyttes og at entreprenøren innrømmer en kompensasjon på kr. 200 000 fordi masta blir stående.

Entreprenøren avslår forlikforslaget i en e-post til forbrukeren den 4. oktober 2017 fordi han er uenig i at det ble fremsatt en lovnad om at strømanlegget skulle fjernes fra tomten i sin helhet. Videre påstår entreprenøren at strømanlegget er en *«tinglyst servitutt som var kjent og akseptert av deg (forbrukeren), først per tidspunktet for både kontraktsinngåelse og overtakelse»*. Videre påstår det også at forbrukeren den 1. august 2017 i en e-post har akseptert at strømanlegget blir stående slik det nå er plassert (med en *«tommel opp»*). Endelig påstår det at reklamasjonen er fremsatt for sent.

Forbrukeren har også vært i kontakt med Eidsiva vedrørende kostnader med å flytte strømanlegget. I en e-post til forbrukerens advokat den 18. oktober 2017 anslår de at kostnadene for å fjerne strømanlegget delvis vil være kr 167 365 og innebærer at selve strømanlegget flyttes rett utenfor forbrukerens tomt. Fullstendig fjerning av strømanlegget, hvor dette trekkes 110 meter unna, vil koste kr 227 253.

For å få fjernet strømanlegget - både helt og delvis som angitt over - må det inngås en avtale mellom forbrukeren, Eidsiva og grunneier av tilstøtende eiendom. En avtale forutsetter også at grunneier aksepterer de vilkårene som blir fremsatt i en fremtidig avtale.

Den 23. oktober 2017 sender forbrukerens advokat en spesifisert reklamasjon til entreprenøren og tilbakeviser samtidig entreprenørens påstander. Tidligere fremsatte krav opprettholdes. Advokaten fremhever at et oppdatert grunnbokblad hvor avtale om bruksrett for elektriske kraftledninger ble tinglyst den 10. januar 2017. Dette er lenge etter avtalen med forbrukeren ble undertegnet den 20. september 2016.

Videre påpekes det at verdiforringelsen er betydelig da ca. 25% av plenen ikke kan benyttes på grunn av strømanlegget.

Entreprenørens advokat besvarte i et brev den 31. oktober 2017 reklamasjonen og avviste samtlige påstander fremsatt av forbrukeren.

I et nytt brev til entreprenørens advokat den 13. november 2017 gjentar forbrukerens advokat tidligere fremsatt anførsler og opprettholder sine krav om flytting av strømanlegget evt. erstatning.

Entreprenørens advokat svarer den 20. november 2017 at forbrukerens krav er basert på muntlig kommunikasjon og at forbrukeren selv (ved å sende en e-post til entreprenøren med *«tommel opp»*) har akseptert at strømanlegget blir stående. Han opprettholder derfor tidligere fremsatt anførsler og avviser kravet.

Forbrukeren får den 11. desember 2017 utført en ny vurdering av eiendommens verdireduksjon. Som det fremgår av rapporten har takstmannen vurdert verdiforringelsen av eiendommen hvor strømanlegget beslaglegger deler av hagen/utearealet, samt ødelegger utsiktsmulighetene. Takstmannen estimerer at eiendommen objektivt sett er forringet med ca. kr 80 000 som følge av strømanlegget. Både eiendomsmegler og takstmann har erkjent at verdiforringelsen kan bli ytterligere, som følge av at strømanlegget vil kunne gjøre at aktuelle

kjøpere utelukker eiendommen i en kjøpsprosess. Det er dermed rimelig å anta at faktisk verdiforringelse er større enn estimert.

Bildene med avstandsangivelsen og oversiktskartet i rapporten viser hvilken del av eiendommen som forstyrres og beslaglegges av strømanlegget på eiendommen. Strømanlegget består av høyspentmast med to stolper på 10 meter og to barduner som strekker seg 5 meter fra høyspentmasten. Både høyspentmasten og bardunene står på forbrukerens eiendom.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren sender den 5. februar 2018 klage til Boligtvistnemnda med krav om at strømanlegget skal fjernes. Dersom dette ikke lar seg gjennomføre inne 1. oktober 2019, krever forbrukeren et prisavslag på kr. 350 000 eller et beløp etter Boligtvistnemndas skjønn. Forbrukeren krever også dekket saksomkostninger (advokathonorar og utgifter til takstmann) med kr. 56 050.

Entreprenørens advokat inngir tilsvaret den 5. april 2018. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 30. april 2018. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenørens advokat inngir tilsvaret den 8. mai 2018. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Forbrukeren fattet interesse for et boligområde og foretok en tomtebefaring sommeren 2016. Han oppdaget da at det gikk et høgspenst luftstrekk over tomteområdet samt at det var flere høgspenstmast på området. Det er vedlagt foto som dokumentasjon.

Etter befaringen kontaktet forbrukeren entreprenøren med hensikt å kjøpe en bolig på området. Entreprenøren opplyste da at alle høgspenstmastene og luftstrekket over tomteområdet skulle fjernes og legges i bakken (før boligene var ferdigstilt). Forbrukeren hadde valget mellom flere tomter, men valgte tomt nr. 6 fordi denne grenset til færrest bebygde tomter og lå mest usjenert til. Partene inngår deretter - «*Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført*» - den 20. oktober 2016 og det forutsettes at Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen. Forbrukeren kjøper en eierseksjon som er halvparten av en tomannsbolig på ett plan på et område bestående av tre tomannsboliger. Tomtestørrelsen oppgis å være 548,1 m². Avtalens vedlegg B er en leveransebeskrivelse, men det fremkommer ikke i denne at det er strømanlegg (luftstrekk, høyspentmast og barduner) på tomteområdet som vil bli fjernet.

Avtalens vedlegg D er en utskrift av Grunnboken. Det fremkommer her at det ikke er heftelser eller servitutter registrert på eiendommen som vedrører tvistepunktet.

Vedlegg H til avtalen er et situasjonskart. Det vises ikke her at det går høgspenst luftstrekk over tomteområdet eller at det står høyspentmast på angjeldende eiendom eller i nærheten av eiendomsgrensen.

Entreprenøren fjerner luftstrekket over tomteområdet, men etablerer en ny høgspenstmast med to barduner på forbrukerens tomt. Entreprenøren anfører at masta står i tomtegrensen og ikke på forbrukerens tomt. Videre påpeker han at strømanlegget er en «*tinglyst servitutt som var kjent og akseptert av deg (forbrukeren), først per tidspunktet for både kontraktsinngåelse og overtakelse*». Videre anføres det også at forbrukeren den 1. august 2017 i en e-post har akseptert at strømanlegget blir stående slik det nå er plassert. Endelig påstås det at

reklamasjonen er fremsatt for sent. Forbrukeren er ikke enig i dette og fremsetter først et forlikforslag. Da entreprenøren avslår forlikforslaget, krever forbrukeren strømanlegget fjernet alternativt at han får utbetalt kr 350 000 i erstatning fordi strømanlegget utgjør en mangel som følge av at:

1. Strømanlegget på eiendommen ikke er i henhold til det avtalte mellom partene, jf. buofl. § 25
2. Strømanlegget ikke ble tilstrekkelig opplyst om i salgsprosessen, jf. buofl. § 26
3. Det er fremsatt uriktige/misvisende opplysninger om strømanlegget, jf. buofl. § 27

I et siste tilsvare den 30. august 2018 fastholder forbrukerens advokat kravet om fjerning av strømanlegget alternativt prisavslag. Hun vedlegger ytterligere bevis som tydeliggjør at strømanlegget (høyspentmast og barduner) faktisk står på forbrukerens eiendom.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren sender den 5. februar 2018 klage til Boligtvistnemnda med krav om at strømanlegget skal fjernes, alternativt krever forbrukeren et prisavslag på kr. 350 000 eller et beløp etter Boligtvistnemndas skjønn. Han krever også dekket saksomkostninger med kr. 56 050.

2.2 Plassering av strømanlegg på forbrukerens tomt

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren påpeker at han allerede før avtalen ble undertegnet den 20. oktober 2016 fikk entreprenørens bekreftelse på at alle høyspentmastene og luftstrekket over tomteområdet skulle fjernes og legges i bakken (før boligene var ferdigstilt). Dette bekreftet også entreprenøren i en likelydende e-post den 19. januar 2017 til alle som har inngått avtale om kjøp av bolig på tomteområdet. Her står det bla. at «*Høyspent blir trolig også lagt i bakken, og forsvinner trolig denne uken*».

Før entreprenøren sendte denne e-posten til forbrukerne hadde han den 20. desember 2016 inngått en avtale med Eidsiva vedrørende strømanlegget på tomteområdet uten å informere forbrukeren. Av avtalens vedlegg 1 som er et kart over tomteområdet med inntegnet nettstasjon, jordkabler (stiplet strek), luftstrekk (hel strek) og kabelmast med barduner (merket med sort prikk og en blå pil) fremkommer det at angjeldende strømanlegg er plassert i nærheten av det som etter seksjoneringen vil være forbrukerens tomtegrense. Forbrukeren påpeker at entreprenøren skulle ha informert ham om avtalen fordi strømanlegget beviselig kom i nærheten av evt. inne på hans eiendom.

Forbrukeren avviser at han ved å svare på entreprenørens e-post den med en «*tommel opp*» den 1. august 2017 aksepterer at strømanlegget blir stående. Dette er kun ment som en forståelse av at han skal kontakte Eidsiva og det er først på i august 2017 klart for ham at han ikke kan forvente seg noe videre arbeid med strømanlegget på eiendommen fra verken Eidsiva eller entreprenøren.

Da forbrukeren mener at strømanlegget reduserer eiendommens verdi får han utført en verdivurdering av eiendommen hvor eiendomsmegleren anslår at verdien er kr 2 000 000, men bemerker at «*Strøms stolpe på eiendommen kan være utslagsgivende for markedsprisen ved et evt. salg*».

Forbrukeren har selv kostet på boligen ca. kr 300 000 i tillegg til kjøpesummen på kr 1 990 000 ved bla. å bygge garasjer, slik at verditapet er på ca. kr. 200 000 – kr. 300 000 dersom strømanlegget blir stående. Dette beløpet krever han at entreprenøren tilbakebetaler dersom ikke strømanlegget blir flyttet.

Forbrukeren har også vært i kontakt med Eidsiva som i en e-post den 18. oktober 2017 har anslått kostnadene for å fjerne strømanlegget helt eller delvis. Delvis fjerning vil koste kr 167 365 og innebærer at selve strømanlegget flyttes rett utenfor forbrukerens tomt. Fullstendig fjerning av strømanlegget, hvor dette trekkes 110 meter unna, vil koste kr 227 253.

Forbrukeren får den 11. desember 2017 utført en ny vurdering av eiendommens verdireduksjon. Som det fremgår av rapporten har takstmannen vurdert verdiforringelsen av eiendommen hvor strømanlegget beslaglegger deler av hagen/utearealet, samt ødelegger utsiktsmulighetene. Takstmannen estimerer at eiendommen objektivt sett er forringet med ca. kr 80 000 som følge av strømanlegget. Både eiendomsmegler og takstmann har erkjent at verdiforringelsen kan bli ytterligere, som følge av at strømanlegget vil kunne gjøre at aktuelle kjøpere utelukker eiendommen i en kjøpsprosess. Det er dermed rimelig å anta at faktisk verdiforringelse er større enn estimert og forbrukeren fastholder at prisavslaget skal være som tidligere anført.

I tilsvaret den 30. april 2018 presiserer forbrukerens advokat at strømanlegget ikke står i tomtegrensen men står langt inne på forbrukerens tomt og at dette var kjent for entreprenøren på avtaletidspunktet uten at han gjorde det klart for forbrukeren.

Denne informasjonen burde ha fremkommet tydelig av kontrakten med bilag.

For øvrig opprettholder forbrukeren tidligere fremsatte anførsler og fastholder at strømanlegget utgjør en mangel.

I et siste tilsvaret den 30. august 2018 fastholder forbrukerens advokat kravet om fjerning av strømanlegget alternativt prisavslag. Hun vedlegger ytterligere bevis som tydeliggjør at strømanlegget (høyspentmast og barduner) faktisk står på forbrukerens eiendom.

Entreprenøren på sin side påpeker at høgspent luftstrekket over tomteområdet er fjernet og lagt i bakken slik han har informert forbrukeren om ved flere anledninger, senest i en e-post den 19. januar 2017.

Videre påpeker han at forbrukeren ikke reklamert på plassering av strømanlegget ved overtagelsen den 22. mai 2017.

Entreprenøren informerer forbrukeren i juli 2017 om at Eidsiva har gjort seg ferdig og at den masta som står igjen (*strømanlegget*) vil bli stående inntil Eidsiva skal fortsette arbeidene med nedlegging av kabel i bakken. Entreprenøren ber derfor om at forbrukeren kontakter Eidsiva og etter entreprenørens oppfatning aksepterer forbrukeren denne avgjørelsen ved å svare med en «*tommel opp*».

Når forbrukeren senere fremsetter et forlikforslag, avslår entreprenøren dette i en e-post den 4. oktober 2017 fordi han er uenig i at det ble fremsatt en lovnad om at strømanlegget skulle fjernes fra tomten i sin helhet. Videre påpeker entreprenøren at strømanlegget er en «*tinglyst servitutt som var kjent og akseptert av deg (forbrukeren), først per tidspunktet for både kontraktsinngåelse og overtakelse*». Videre påpeker entreprenøren reklamasjonen er fremsatt for sent.

Entreprenøren påpeker videre at de tidligere anførte argumenter knyttet til tinglysing ikke i seg selv er egnet til å løse saken, i det formaliseringen vis a vis Eidsiva kom på plass først etter kontraktsinngåelsen mellom forbrukeren og entreprenøren. Formaliseringen av Eidsivas posisjon var imidlertid et resultat av en prosess som for entreprenørens vedkommende var påbegynt tidlig i utviklingen av tomteområdet. Det har formodningen mot seg at entreprenøren i samme tidsrom skulle avtale noe annet med Eidsiva enn med forbrukeren vedrørende en og samme mast. Entreprenøren bestrider at det foreligger noe som kan oppfattes som en reklamasjon vedrørende angjeldende høyspentmast i kommunikasjonen

mellom partene før forbrukerens e-post av 26. september 2017. Tvert imot er den tidligere kommunikasjonen mellom partene (som også inneholder konkrete reklamasjoner som er håndtert som sådanne) egnet til å bekrefte at masten har vært et godt synlig, kjent og akseptert element ved den tomten/seksjonen forbrukeren har ønsket å kjøpe hele tiden, allerede fra da han fikk prospektet.

Forbrukerens nåværende standpunkt om at masten representerer en mangel, og at det skal ha vært reklamert over denne før den 26. september 2017, har ingen forankring i skriftlig bevismateriale. Særlig er det grunn til å påpeke at det, til tross for at to vitner angivelig skal ha overværet diskusjoner om masten på overtakelsesforretningen, ikke ble anmerket noe om forholdet i overtakelsesprotokollen, og endelig at forbrukeren altså eksplisitt har avgitt en skriftlig aksept for mastens plassering så sent som den 1. august 2017.

I tilsvaret den 5. april 2018 gjentar entreprenørens advokat tidligere anførsler om at forbrukeren har reklamert for sent og at entreprenøren har gitt forbrukeren feil eller ufullstendige opplysninger om strømanlegget. Entreprenøren fastholder at luftstrekket over tomteområdet er lagt i bakken og at angjeldende strømanlegg vil bli stående slik som avtalt og at partenes muntlige kommunikasjon om dette er gjenstand for en uenighet hvor påstand står mot påstand.

Entreprenøren bestrider også at han har opptrådt grovt uaktsomt eller uredelig i forhold til forbrukeren i forbindelse med avtalen han inngikk med Eidsiva.

Forbrukeren kan derfor ikke påberope seg å skulle ha noen berettiget forventning om noe annet enn nåværende situasjon.

Avslutningsvis skriver entreprenørens advokat at dersom nemnda kommer til at strømanlegget utgjør en mangel, kan ikke verdiminuset utgjøre noe mer enn de kr. 85 000 som forbrukerens egen takstmann har kommet frem til. Dette harmonerer også med buofl §33 annet ledd annet punktum hvor det står at «.....*prisavslaget være lik den verdireduksjonen som mangelen medfører*».

Samtidig avvises kravet om dekning av saksomkostninger.

I tilsvaret den 8. mai 2018 gjentar entreprenørens advokat tidligere anførsler og avviser reklamasjonen. Han vedlegger fotodokumentasjon som viser at masten står i tomtegrensen og derfor er helt uten sjenanse for forbrukeren.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Skjønnsstemaet som skal drøftes i denne saken er om det er i strid med avtalen at det står et strømanlegg (høyspentmast og barduner) på forbrukerens tomt.

Nemnda velger først å se på entreprenørens anførsel om at forbrukeren har *reklamert for sent*. Det følger av buofl § 30 første ledd at forbrukeren må reklamere på mangler «*innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen*». I Rt-2010-103 er innholdet av den tilsvarende bestemmelsen i lov om avhending av fast eiendom 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 må forstås på samme måte som avhendingslovas reklamasjonsregler.

Forbrukeren reklamerer muntlig på strømanlegget ved overtagelsen den 22. mai 2017. Da strømanlegget ikke blir fjernet «*snarlig*» slik entreprenøren har bekreftet i en tidligere e-post, sender forbrukeren en e-post til entreprenøren den 31. juli 2017 og spør om han «*vet **når** høyspent i hagen min skal graves ned?*». Den 23. oktober 2017 sender forbrukerens advokat en spesifisert reklamasjon vedrørende strømanlegget til entreprenøren og nemnda kommer etter dette til at forbrukeren har reklamert innen rimelig tid etter at han oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen.

Hvorvidt strømanlegget på forbrukerens tomt 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 krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side».

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.

Nemnda viser først til avtalens pkt. 18 som er en oversikt over vedleggene A – M som blant annet inneholder salgsoppgave fra megler hvor det er inntatt forbehold om at tegningene kun er ment som illustrasjoner (vedlegg K). Detaljreguleringsplan 98328-04 og kart godkjent 31. mai 2011 (vedlegg M) viser ikke at det skal være et strømanlegg på forbrukerens tomt. Nemnda viser også til tilsvaret fra forbrukerens advokat den 30. august 2018 hvor det er vedlagt fotodokumentasjon som viser at strømanlegget faktisk står inne på forbrukerens eiendom.

Videre viser nemnda til at entreprenøren den 19. januar 2017 informerte alle som hadde inngått avtale om kjøp av bolig på tomteområdet om at «*Høyspent blir trolig også lagt i bakken, og forsvinner trolig denne uken*». Før entreprenøren sendte denne e-posten til forbrukerne hadde han den 20. desember 2016 inngått en avtale med Eidsiva vedrørende strømanlegget på tomteområdet uten å informere forbrukeren. Av avtalens vedlegg 1 som er et kart over tomteområdet med inntegnet nettstasjon, jordkabler (stiplet strek), luftstrek (hel strek) og kabelmast med barduner (merket med sort prikk og en blå pil) fremkommer det at angjeldende strømanlegg er plassert inne på det som etter seksjoneringen ble forbrukerens tomt.

Basert på det faktum at strømanlegget faktisk står inne på forbrukerens tomt utgjør det etter nemndas syn en mangel etter buofl § 25. Forbrukeren skal også bli hørt med at entreprenøren ikke har overholdt opplysningsplikten i henhold til buofl §§ 26 og 27 fordi han ga manglende informasjon før avtaleinngåelsen som kan ha påvirket avtalen, jfr. buofl § 26. Videre har entreprenøren gitt uriktige/misvisende opplysninger om strømanlegget, jfr. buofl § 27.

Da det foreligger en mangel etter buofl § 25 kan forbrukeren kreve mangelen rettet dersom ikke kostnadene ved retting fører til kostnader eller ulemper for entreprenøren som ikke står i et rimelig forhold til det forbrukeren selv oppnår, jfr. buofl § 32 første ledd. I så fall kan forbrukeren kreve erstatning av utbedringskostnadene etter buofl § 33 andre ledd.

Nemnda bedømmer at ulempene for forbrukeren ved at strømanlegget står på hans relativt begrensede tomt på 548 m² som store. Det anføres av forbrukeren at 25% av plenen er ubrukelig. Kostnadene ved flytting av strømanlegget er av Eidsiva anslått til kr 167 365 alternativt kr 227 253. Etter nemndas syn er ikke dette urimelig i forhold til hva forbrukeren oppnår ved at strømanlegget fjernes fra hans tomt. Forbrukeren gis derfor medhold og entreprenøren skal flytte strømanlegget slik at det ikke står på forbrukerens tomt.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal innen den 1. januar 2019 flytte strømanlegget slik at det ikke står på forbrukerens tomt.

2.3 Krav om dekning av utgifter til sakkyndig bistand og advokat

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukeren krever dekket utgifter til takstmann med kr 6 050 og kr 50 000 til advokat, men entreprenøren avviser kravet.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever å få dekket kostnader til takstmann med kr. 6 050 og utgifter til advokat med kr 50 000. Entreprenøren har avvist kravet.

(1) Det følger av buofl § 32 fjerde ledd andre setning at entreprenøren skal bære utgifter til «konstatering av mangelen», og forbrukeren får dermed medhold i sitt krav.

(2) Når det derimot gjelder advokatutgiftene, må disse etter nemndas oppfatning bæres av forbrukeren. Boligtvistnemnda er ment å være en rimelig form for tvisteløsning, utenom domstolene og nemnda har lang praksis for at partenes eventuelle utgifter til juridisk assistanse, som den store hovedregel, ikke tilkjennes. Nemnda kommer etter en samlet vurdering til at det i denne saken ikke er grunnlag for å fravike praksis, og forbrukeren får således ikke medhold.

3. Konklusjon

- Forbrukeren gis medhold og entreprenøren skal innen den 1. januar 2019 flytte strømanlegget slik at det ikke står på forbrukerens tomt.
- Forbrukeren får medhold i kravet om dekning av utgifter til fagkyndig bistand med kr 6 050.
- Forbrukeren får ikke medhold i kravet om dekning av utgifter til juridisk bistand.