

Protokoll i sak 1084/2019

for

Boligtvistnemnda

Dato: 9. mai 2019

Saken gjelder:

Krav om fjerning av kabelskap subsidiært krav om prisavslag på grunn av mangler ved uteoppholdsarealet fordi kabelskapet står på forbrukerens tomt.

1. Sakens faktiske sider

Forbrukerne planlegger å bygge ny bolig og ser høsten 2016 på flere forskjellige tomter på entreprenørens «Boligfelt» som på det tidspunktet var et ubebygget og for det meste et uberørt område. Ønsket om uteoppholdsareal på en sørvest vendt fasade med gode solforhold var vesentlig for forbrukerne og ble formidlet til entreprenøren som den 16. september 2016 foreslår tomt nr. 21 som et «*veldig godt alternativ*». Forbrukerne bekrefter deretter at de vil reservere denne tomten. I klagen for nemnda opplyser forbrukerne at det på dette tidspunktet ikke sto noe kabelskap på tomt 21.

Partene inngår deretter den 3. november 2016, to avtaler «*Kontrakt om rett til tomt med byggeklausul for bolig eller fritidsbolig*» - Byggblankett NS 3429A heretter kalt tomteavtalen og «*Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt*» - Byggblankett NS 3429B, heretter kalt boligavtalen.

Forbrukerne kjøper da en selveiertomt og tomtestørrelsen oppgis å være 520 m². Vederlaget er i avtalens pkt. 6.1 oppgitt til kr 1 290 000. I tomteavtalens pkt. 15 «*Særlige bestemmelser*» står det bla.:

«I den grad det er nødvendig har selger eller den han bemyndiger, rett til vederlagsfritt å legge, ha liggende og vedlikeholde vann-, avløps- og overvannsledninger, veggrøfter, vegskråninger/skjæringer, sluk, kabler, kabelskap, gatelysmaster m.m. inne på tomten. Kjøper forplikter seg til å avgi nødvendige erklæringer til dette som kan tinglyses på eiendommen dersom selger eller kommunen krever dette. Anleggene forutsettes lagt slik at de ikke hindrer bebyggelse av tomten. [...] Kart med kabeltrase for nedgravd høyspentkabel som vedlegg».

I boligavtalens pkt. 22 «*Særlige bestemmelser*» står det bla.:

«Muntlige forhold drøftet i salgsfasen har kun gyldighet etter at de er bekreftet skriftlig i denne avtalen».

I klagen opplyser forbrukerne at entreprenøren på et innledende møte høsten 2016 informerte om at det ville komme et kabelskap i tomtegrensen et eller annet sted ut mot veien. Dokumentasjon fra dette møte er ikke fremlagt for nemnda. Da gravearbeidene startet på nyåret 2017 ble forbrukerne for første gang oppmerksom på at kabelskapet ikke sto i tomtegrensen, men 70 cm inn på deres tomt og ca. tre meter inn på husveggen mot verandadøren. Plasseringen av kabelskapet beslaglegger deler av tomtearealet som kan

benyttes og hindrer forbrukernes planlagte bruk av utearealet på denne mest solfylte delen av tomte. Det vil ikke være mulig å bygge en terrasse og å sette opp et gjerde mot veien slik som de hadde forutsatt. De kontakter da entreprenøren og ber om at kabelskapet blir flyttet fordi plasseringen er uhensiktsmessig. Forbrukeren opplyser på forespørsel fra nemndas sekretær at denne henvendelsen ikke er dokumentert, men skjedde et par dager etter at de oppdaget at kabelskapet sto inne på deres tomt. Entreprenøren avslår kravet om flytting av kabelskapet fordi det er Hafslund som har bestemt plasseringen. Forbrukerne har vanskelig for å akseptere avslaget, men venter til sommeren 2018 før de kontakter Hafslund som sier at det er entreprenøren som har bestemt plasseringen av kabelskapet. Hafslund vil først ikke flytte kabelskapet, men bekrefter senere at skapet kan flyttes dersom flyttingen bekostes av forbrukerne. Forbrukerne aksepter ikke å måtte betale for flyttingen og viser til tilknytningsavtalens § 3-2 som omhandler nett trase og plassering av nødvendig utstyr. Denne avtalen er ikke fremlagt for nemnda. Forbrukerne påpeker også at kabelskapet hindrer bebyggelsen på tomte slik som beskrevet i tomteavtalens pkt. 15. Kabelskapet er heller ikke tinglyst på eiendommen. Forbrukeren anfører at første dokumentasjon på kabelskapets plassering er den 17. oktober 2016 (dokumentasjon på dette er ikke fremlagt for nemnda) som er ca. to uker før avtalene ble inngått den 3. november 2016. Entreprenøren må derfor ha kjent til plasseringen av kabelskapet uten å informere forbrukerne og har derfor ikke overholdt sin informasjonsplikt, jf. buofl §26.

Nettpartener har vurdert to ulike alternativer plasseringer av kabelskapet med tilhørende kostnader, men det er bare det ene alternativet med plassering i tomtegrensen mot tomt 2 og 4 som er gjennomførbart. Flyttingen forutsetter tillatelse fra berørte grunneiere og kostnadene ved dette alternativet er estimert til kr 106 250 inkl. merverdiavgift.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 8. desember 2017 uten at tvistepunktet er inntatt i protokollen som er undertegnet av begge parter.

Forbrukerne har rettet de fleste av henvendelsen til entreprenøren sommeren 2018 pr. telefon, men reklamerer skriftlig den 6. august 2018. I e-posten til entreprenøren gjentar forbrukerne de anførselene som tidligere er fremsatt i e-post korrespondansen med Hafslund og i telefonsamtalene med entreprenøren og fastholder at kabelskapet skal flyttes alternativt at entreprenøren utbetaler en erstatning som tilsvare det verditapet eiendommen har fått på grunn av kabelskapets plassering.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukerne sender den 8. september 2018 klage til Boligtvistnemnda med krav om at kabelskapet skal flyttes. Dersom dette ikke blir gjort, krever forbrukerne et prisavslag på kr. 106 250 inkl. merverdiavgift.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 26. september 2018. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Forbrukerne planlegger å bygge ny bolig og ser høsten 2016 på flere forskjellige tomter på entreprenørens «Boligfelt» som på det tidspunktet var et ubebygget og for det meste et uberørt område. Ønsket om uteoppholdsareal på en sørvest vendt fasade med gode solforhold var vesentlig for forbrukerne og ble formidlet til entreprenøren som foreslår tomt nr. 21 som et «*veldig godt alternativ*». Da forbrukerne i september 2016 reserverte denne tomten sto det ikke noe kabelskap der, men forbrukerne anfører at entreprenøren på et innledende møte

høsten 2016 informerte om at «*det vil komme et kabelskap i tomtegrensen et eller annet sted ut mot veien*».

Partene inngår den 3. november 2016, avtale om kjøp av tomt 21 og tomtestørrelsen oppgis å være 520 m². I tomteavtalens pkt. 15 «*Særlige bestemmelser*» står det bla.:

«I den grad det er nødvendig har selger eller den han bemyndiger, rett til vederlagsfritt å legge, [...] kabelskap, gatelysmaster m.m. inne på tomten. Kjøper forplikter seg til å avgi nødvendige erklæringer til dette som kan tinglyses på eiendommen dersom selger eller kommunen krever dette. Anleggene forutsettes lagt slik at de ikke hindrer bebyggelse av tomten. [...] Kart med kabeltrase for nedgravd høyspentkabel som vedlegg».

Partene inngår samtidig en avtale om planlegging og oppføring av bolig på forbrukerens tomt, heretter kalt boligavtalen.

I boligavtalens pkt. 22 «*Særlige bestemmelser*» står det bla.:

«Muntlige forhold drøftet i salgsfasen har kun gyldighet etter at de er bekreftet skriftlig i denne avtalen».

Da gravearbeidene startet på nyåret 2017 ble forbrukerne for første gang oppmerksom på at kabelskapet ikke sto i tomtegrensen, men 70 cm inn på deres tomt og ca. tre meter inn på husveggen mot verandadøren. De reklamerer muntlig og ber om at kabelskapet blir flyttet, men entreprenøren avviser reklamasjonen fordi det er Hafslund som har bestemt plasseringen. Forbrukerne har vanskelig for å akseptere avslaget, men venter til sommeren 2018 før de kontakter Hafslund som opplyser at det er entreprenøren som har bestemt plasseringen av kabelskapet. Hafslund vil først ikke flytte kabelskapet, men bekrefter senere at skapet kan flyttes dersom forbrukerne bekoster flyttingen. Nettpartener har på anmodning fra Hafslund vurdert to ulike alternative plasseringer av kabelskapet med tilhørende kostnader, men det er bare det ene alternativet som er gjennomførbart. Denne flyttingen forutsetter tillatelse fra berørte grunneiere og er estimert til kr 106 250 inkl. merverdiavgift. Forbrukerne aksepterer ikke å betale denne kostnaden.

Forbrukeren påpeker at entreprenøren må ha kjent til plasseringen av kabelskapet før avtalene ble inngått den 3. november 2016 fordi første dokumentasjon på kabelskapets plassering var den 17. oktober 2016 (dokumentasjon på dette er ikke fremlagt for nemnda). Da entreprenøren ikke informerte forbrukerne om plasseringen på dette tidspunktet har han ikke overholdt sin informasjonsplikt, jf. buofl §26.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 8. desember 2017 uten at tvistepunktet er inntatt i protokollen som er undertegnet av begge parter.

Forbrukerne har rettet de fleste av henvendelsen til entreprenøren i perioden fra gravearbeidene startet på nyåret 2017 til sommeren 2018 pr. telefon, men reklamerer skriftlig på kabelskapets plassering den 6. august 2018. Her gjentar de anførselene som tidligere er fremsatt i e-post korrespondansen med Hafslund og i telefonsamtalene med entreprenøren, og fastholder at kabelskapet skal flyttes alternativt at entreprenøren utbetaler en erstatning som tilsvare det verditapet eiendommen har fått på grunn av kabelskapets plassering.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukerne sender den 8. september 2018 klage til Boligtvistnemnda med krav om at kabelskapet skal flyttes. Dersom dette ikke blir gjort, krever forbrukerne et prisavslag på kr. 106 250 inkl. merverdiavgift.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukerne formidlet til entreprenøren allerede før avtalen ble inngått at de ønsket en tomt som muliggjorde uteoppholdsareal på en sørvest vendt fasade med gode solforhold og at entreprenøren derfor foreslo tomt nr. 21 som et «*veldig godt alternativ*». Forbrukerne opplyser at det på dette tidspunktet ikke sto noe kabelskap på tomt 21, men at entreprenøren på et innledende møte høsten 2016 informerte om at «*det vil komme et kabelskap i tomtegrensen et eller annet sted ut mot veien*».

Forbrukerne anfører at kabelskapet hindrer bebyggelsen på tomten og viser til tomteavtalens pkt. 15 «*Særlige bestemmelser*» hvor det bla. står at «*Anleggene forutsettes lagt slik at de ikke hindrer bebyggelse av tomten [...]*».

Plasseringen vil beslaglegge deler av det svært begrensede tomtearealet som kan benyttes og hindre planlagt bruk på denne mest solfylte delen av tomta. Det vil bla. ikke være mulig å bygge en terrasse og å sette opp et gjerde mot veien slik som forbrukerne hadde forutsatt. Kabelskapet er heller ikke tinglyst på eiendommen.

Forbrukerne anfører at entreprenøren og Hafslund skylder på hverandre i tvisten om hvem som har ansvaret for plasseringen av kabelskapet. Hafslund vil først ikke flytte kabelskapet, men bekrefter senere at skapet kan flyttes dersom flyttingen bekostes av forbrukerne. Forbrukerne aksepter ikke å måtte betale for flyttingen og viser til Tilknytningsavtalens § 3-2 som omhandler nett trase og plassering av nødvendig utstyr. Denne avtalen er ikke fremlagt for nemnda, men referert av forbrukerne:

«Ved fremføring av distribusjonsnett skal grunneier/feter på forhånd gis mulighet til å uttale seg om nett trase og plassering av nødvendig utstyr. Nettselskapet skal påse at plasseringen og utførelsen av nettet medfører minst mulig ulempe for grunneier/fester».

Forbrukeren anfører videre at første dokumentasjon på kabelskapets plassering er den 17. oktober 2016 (dokumentasjon på dette er ikke fremlagt for nemnda) som er ca. to uker før avtalene ble inngått den 3. november 2016. Entreprenøren må derfor ha kjent til plasseringen av kabelskapet uten å informere forbrukerne og har derfor ikke overholdt sin informasjonsplikt, jf. buofl §26.

Entreprenøren avviser kravet om flytting av kabelskapet og skriver i en e-post til forbrukeren den 28. august 2018 at skapet er plassert der hvor det nå står av hensyn til bla. vintervedlikehold. Den terrassen som forbrukerne ønsker å bygge kan de evt. bygge rundt kabelskapet på en måte som muliggjør vedlikehold av skapet.

I tilsvaret den 26. september 2018 gjentar entreprenøren sine anførsler og fastholder at kabelskapet ikke vil bli flyttet. Han viser til tomteavtalens pkt. 15 «*Særlige bestemmelser*» hvor det bla. står at «*i den grad det er nødvendig har selger eller den han bemyndiger, rett til vederlagsfritt å legge, [...]* kabelskap, gatelysmaster m.m. inne på tomten». Forbrukeren har også hatt mulighet til å påvirke husets plassering på tomta da de var klar over kabelskapets plassering før byggearbeidene startet.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Skjønnsstemaet som skal drøftes i denne saken er om det er i strid med avtalen at det står et kabelskap på forbrukernes tomt og om dette utgjør en mangel 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 tomteavtalens pkt. 15 «*Særlige bestemmelser*» hvor det bla. står:

«I den grad det er nødvendig har selger eller den han bemyndiger, rett til vederlagsfritt å legge, ha liggende og vedlikeholde vann-, avløps- og overvannsledninger, veggrøfter, vegskråninger/skjæringer, sluk, kabler, kabelskap, gatelysmaster m.m. inne på tomten. Kjøper forplikter seg til å avgi nødvendige erklæringer til dette som kan tinglyses på eiendommen dersom selger eller kommunen krever dette. Anleggene forutsettes lagt slik at de ikke hindrer bebyggelse av tomten. [...] Kart med kabeltrase for nedgravd høyspentkabel som vedlegg».

Videre viser nemnda til forbrukerens anførsel om at entreprenøren på et innledende møte høsten 2016 informerte om at «*det vil komme et kabelskap i tomtegrensen et eller annet sted ut mot veien*». I den forbindelse viser nemnda til boligavtalens pkt. 22 «*Særlige bestemmelser*» hvor det bla. står:

«Muntlige forhold drøftet i salgsfasen har kun gyldighet etter at de er bekreftet skriftlig i denne avtalen».

Nemnda viser også til vedlegg 12 til klagen for nemnda hvor forbrukerne har vedlagt fotodokumentasjon som viser at kabelskapet faktisk står inne på deres eiendom.

Tilknytningsavtalens § 3-2 som omhandler nettrase og plassering av nødvendig utstyr og som forbrukerne viser til i klagen, er ikke en del av avtalene mellompartene og nemnda kan derfor ikke ta hensyn til denne avtalen.

Basert på det faktum at kabelskapet faktisk står 70 cm inne på forbrukernes tomt hvor avstanden fra grensen mot vei til husveggen er 410 cm og ikke «*i tomtegrensen et eller annet sted ut mot veien*», så utgjør plasseringen etter nemndas syn en mangel etter buofl § 25 selv om entreprenøren viser til tomteavtalens pkt. 15 og avviser kravet. Nemnda har vurdert at entreprenørs forbehold i tomteavtalens pkt. 15 ikke kan føre frem.

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 kabelskapet, jfr. buofl § 27.

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

Nemnda bedømmer at ulempene for forbrukeren ved at kabelskapet står på hans relativt begrensede tomt på 520 m² som store. Kostnadene ved flytting av kabelskapet er av Eidsiva/Nettpartner anslått til kr 43 750, alternativt kr 106 250. Etter nemndas syn er ikke

dette urimelig i forhold til hva forbrukeren oppnår ved at kabelskapet flyttes. Forbrukeren gis derfor medhold og entreprenøren skal flytte kabelskapet slik at det ikke står på forbrukerens tomt.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal innen den 1. august 2019 flytte kabelskapet.

3. Konklusjon

- Forbrukeren gis medhold og entreprenøren skal innen den 1. august 2019 flytte kabelskapet.