

## Protokoll i sak 1114/2019

for

### Boligtvistnemnda

Dato: 12. desember 2019

**Saken gjelder:** Reklamasjoner på ikke fullførte utomhusarbeider.  
-----

#### 1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 1. mars 2016 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført», basert på Byggblankett 3427. Vedlegg B til avtalen er en leveransebeskrivelsen hvor det på side 4 under overskriften «Gravearbeider og masseforflytning», står:

*«Naturstein støttemurer mures i så stor grad som mulig med stedlig stein fra tomte. Det er utarbeidet snittegninger av tomte som viser planeringshøyder og høydeplassering av bygninger. Snittegninger er utarbeidet på grunnlag av kommunens kartdata. Det kan forekomme tilpasninger der det kan forekomme variasjoner i terrenghøyder. På fjelltomter kan fjell være synlig i kanter og skjæringer»*

Vedlegg C1 – C3 til avtalen er en situasjonsplan datert den 29. oktober 2015 og snitt av tomte. Avtalen gjelder kjøp av eierseksjon nr. 5 som er en leilighet i firemannsbolig nr. 2 på et prosjekt hvor det er oppført to firemannsboliger og en tomannsbolig. Vederlaget er i pkt. 5.1 oppgitt til kr. 2 090 000, hvorav vederlaget for tomt utgjør kr 250 760. Hele vederlaget skal innbetales til entreprenøren senest ved overtagelsen som er avtalt til 450 kalenderdager etter at forbehold er bortfalt og forbrukeren har stilt sikkerhet.

I forbindelse med at entreprenøren søker om byggetillatelse skriver han i et brev til kommunen den 17. november 2015 bla. at «Det vil være behov for noen mindre støttemurer i forbindelse med inngangsparti samt bak og mellom hus nr. 2 mot kommunal veg. Støttemurene bygges i betong og i naturstein og dei vil ikke være høgare enn 2 meter».

I avtalens pkt. 16 «Tolkingsregler» er det bla. inntatt at «Ytelser som fremgår av vedlagte tegninger omfattes av kontrakten selv om den ikke er medtatt i leveransebeskrivelsen [.....]». Den 21. april 2016 gjennomgår partene en Sjekkliste på entreprenørens kontor hvor et av punktene gjelder uteområdet. Her er det anmerket «ok» i forbindelse med teksten som sier at «Om tomtarbeid inngår i leveransen, kan mindre terrengmessige tilpasninger eller endringer forekomme. Det er avhengig av grunnforhold og masser.»

Entreprenøren innkaller den 26. mai 2016 forbrukerne til overtagelsesforretning av leiligheten den 31. mai 2016. I protokollen er ikke tvistepunktet oppført.

Den 14. august 2017 innkaller entreprenøren sameiet til overtagelsesforretning av fellesarealene den 21. august 2017. I protokollen er ikke tvistepunktet oppført, men forbrukeren vil ikke overta fellesarealene før alle 34 reklamerte forhold er utbedret. Det avtales derfor en ny befaring medio september 2017.

Den 18. september 2017 gjennomføres den nye befaringen av fellesarealene og i protokollen er det anmerket at «*Sameie mener at det er inntegnet støttemurer mot kommunal veg på situasjonsplanen også på nedsiden*».

Den 11. oktober 2017 etterlyser forbrukerne i en e-post til entreprenøren svar på hva som vil bli gjort med de manglende forstøtningsmurene på opp- og nedsiden av huset.

Den 13. oktober 2017 svarer entreprenøren at han vil «*samle opp alt som har med det utvendige i et svar*».

Den 7. desember 2017 sender en representant for sameie en e-post til kommunen hvor det påpekes at fellesarealene har så mange og alvorlige mangler at de ikke ble overtatt ved overtagelsesforretningen. De ber kommunen om ikke utstede ferdigattest for fellesarealene. Bla. mangler det forstøtningsmurer slik som vist på situasjonsplanen.

Den 9. mai 2018 sender en representant for sameie en ny e-post til kommunen og viser til telefonsamtaler den 18. januar 2018 og den 25. april 2018. I disse telefonsamtalene påpekte sameiet at entreprenøren ikke har oppfylt krav/forutsetninger i rammesøknaden bla. når det gjelder vern mot kommunal vei/fortau og andre avvik i situasjonsplanen herunder manglende forstøtningsmurer, som var vedlagt rammesøknaden.

Da kommunen ikke svarer purre sameie på nytt den 9. august 2018.

Den 10. januar 2019 skriver forbrukeren i en e-post til entreprenøren at forstøtningsmurene ved inngangspartiet og mot veien fortsatt mangler. Forbrukeren har holdt igjen en del av vederlaget på grunn av feil og mangler og samme dag svare entreprenøren at han er uenig i forbrukerens anførsel om at det fortsatt gjenstår forhold som ikke er utbedret. Han ber derfor om at forbrukeren innbetaler tilbakeholdt beløp.

Den 15. januar 2019 skriver forbrukerne i en ny e-post til entreprenøren at de ønsker å få saken om den manglende forstøtningsmuren mot kommunal veg som har pågått siden overtagelsen den 31. mai 2017, ut av verden. Forbrukerne anfører at entreprenøren så behovet for en slik forstøtningsmur og har sagt at han «*skulle sjekke oppstart rundt denne og komme med en tilbakemelding når han visste det*». For øvrig gjentar forbrukeren flere av de anførselene som tidligere er fremsatt. Det tilbakeholdte beløpet på kr 25 490 vil ikke bli utbetalt før forstøtningsmurene er satt opp.

Entreprenøren svarer forbrukerne med kopi til kommunen den 18. januar 2019 at det ikke kan være kommunes oppgave å ta part i en privatrettslig sak, men dersom kommunen ønsker å føre tilsyn med ansvarlig søker, eller mot noen av prosjekterende eller utførende entreprenørene som har bygget anlegget, så står de selvsagt fritt til å gjøre det.

Den 19. januar 2019 skriver entreprenøren i et brev til forbrukerne at det i protokoll fra overtakelse av leiligheten den 31. mai 2017 og i protokollen fra overtagelse av fellesarealene den 22. august 2018, ikke er merknader til noen manglende støttemur. Det er iht. buofl § 30 for sent reklamert. Forøvrig så viser situasjonsplan at det skal være grøft bak hus mot kommunal vei og ikke en forstøtningsmur. Ved utførelse av grunn- og terrengarbeider så vil det i mange tilfelle være nødvendig med tilpassinger fordi terrenget kan avvike fra teoretiske høyder på kartet. Dette er forbrukerne informert om i leveransebeskrivelsen samt i sjekklister fra bestillingsmøte. Slike mindre tilpassinger av terreng kan gjøres uten at det nødvendigvis



blir søknadspliktig. Veikanten mot kommunal veg ble utført slik at det ble mulig å bygge gangsti og grøft bak huset som planlagt. Entreprenør har derfor ikke funnet noe behov for å etablere verken mur eller kant. Entreprenøren ber om snarlig betaling av utestående beløp, inklusiv forsinkelsesrenter for at forbrukerne skal slippe ytterligere renter og sakskostnader.

Den 22. januar 2019 svarer forbrukerne i en e-post til entreprenøren at tilbakeholdt beløp først vil bli betalt når forstøtningsmuren er satt opp. Senere blir partene enige om at beløpet skal settes på en sperret konto som de disponerer i fellesskap. For øvrig varsler forbrukerne om at saken kan bli oversendt til Boligtvistnemnda.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren sender derfor klage til Boligtvistnemnda den 11. januar 2019 (s. 1-2) med krav om at entreprenøren etablerer forstøtningsmurene alternativt innrømmer et prisavslag på kr 85 000 pr. seksjon.

Entreprenøren gir tilsvaret den 5. februar 2019. Innholdet i tilsvaret er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne gir tilsvaret 19. februar 2019. Innholdet i tilsvaret er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren gir et siste tilsvaret den 18. mars 2019. Innholdet i tilsvaret er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

## **2. Sakens rettslige sider**

### *2.1 Innledning*

Det forutsettes at Budstadoppføringslova gjelder når partene den 1. mars 2016 inngår avtale om kjøp av eierseksjon nr. 5 som er en leilighet i firemannsbolig nr. 2 på et prosjekt hvor entreprenøren har oppført to firemannsboliger og en tomannsbolig. I avtalens pkt. 16 «*Tolkingsregler*» står det at «*Ytelser som fremgår av vedlagte tegninger omfattes av kontrakten selv om den ikke er medtatt i leveransebeskrivelsen [... ..]*». Vedlegg C1 – C3 til avtalen er en situasjonsplan datert den 29. oktober 2015 og snitt av tomta hvor det er tegnet inn forstøtningsmurer som entreprenøren ikke har bygget. I forbindelse med at entreprenøren søker om byggetillatelse skriver han i et brev til kommunen bla. at «*Det vil være behov for noen mindre støttemurer i forbindelse med inngangsparti samt bak og mellom hus nr. 2 mot kommunal veg.....*». I forbindelse med opparbeidelsen av fellesarealene vurderer entreprenøren at det ikke er behov for forstøtningsmurene og påberoper seg det forbehold som er inntatt i sjekklisten som partene har gjennomgått. Leiligheten overtas den 31. mai 2016. I protokollen er ikke tvistepunktet oppført. Den 22. august 2017 avholdes det overtagelsesforretning av fellesarealene uten at tvistepunktet er inntatt i protokollen. Sameie nekter å overta fellesarealene før alle 34 reklamerte forholdene er utbedret. Det avtales derfor en ny befaring som avholdes den 18. september 2017. I protokollen fra denne befaringen reklamerer sameie på manglende forstøtningsmurer mot kommunal veg og på nedsiden av huset og det er det denne tvisten dreier seg om. Sameie involverer også kommunen og ber om at det ikke utstedes ferdigattest for fellesarealene pga. flere alvorlige feil og mangler, bla. manglende forstøtningsmurer. På grunn av det omtvistede forholdet som er en del av det sameie reklamerer på, holder forbrukerne tilbake kr 25 490. Entreprenøren avviser reklamasjonen og anfører at det er reklamert for sent, jf. buofl §30. Han ber derfor om at forbrukeren innbetaler tilbakeholdt beløp inklusiv forsinkelsesrenter. Senere blir partene enige om at beløpet skal settes på en sperret konto som de disponerer i fellesskap. Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren sender derfor klage til Boligtvistnemnda den 11. januar 2019

med krav om at entreprenøren etablerer forstøtningsmurene alternativt innrømmer et prisavslag på kr 85 000 pr. seksjon.

## 2.2 Partenes anførsler

Forbrukerne påpeker at entreprenøren i forbindelse med at han søker om byggetillatelse skriver i et brev til kommunen den 17. november 2015 bla. at *«Det vil være behov for noen mindre støttemurer i forbindelse med inngangsparti samt bak og mellom hus nr. 2 mot kommunal veg. Støttemurene bygges i betong og i naturstein og dei vil ikke være høgare enn 2 meter»*.

Videre viser forbrukerne til leveransebeskrivelsen som er vedlegg B til avtalen, hvor det på side 4 under overskriften *«Gravearbeider og masseforflytning»*, står:

*«Naturstein støttemurer mures i så stor grad som mulig med stedlig stein fra tomta. Det er utarbeidet snittegninger av tomta som viser planeringshøyder og høydeplassering av bygninger. Snittegninger er utarbeidet på grunnlag av kommunens kartdata. Det kan forekomme tilpasninger der det kan forekomme variasjoner i terrenghøyder. På fjelltomter kan fjell være synlig i kanter og skjæringer»*

og til avtalens vedlegg C1 – C3 som er en situasjonsplan datert den 29. oktober 2015 og snitt av tomta. Her er det inntegnet forstøtningsmurer som entreprenøren ikke har etablert. I avtalens pkt. 16 *«Tolkingsregler»* er det bla. inntatt at *«Ytelser som fremgår av vedlagte tegninger omfattes av kontrakten selv om den ikke er medtatt i leveransebeskrivelsen [.....]»*.

Den 21. august 2017 avholdes det overtagelsesforretning av fellesarealene, men sameie vil ikke overta før alle de 34 reklamerte forholdene er utbedret. Det gjennomføres derfor en ny befaring av fellesarealene den 18. september og i protokollen som ikke er undertegnet av sameie, er det anmerket at *«Sameie mener at det er inntegnet støttemurer mot kommunal veg på situasjonsplanen også på nedsiden»*. Forbrukerne anfører at entreprenøren har gitt uttrykk for at forstøtningsmurene skal settes opp, men siden det ikke skjer purrer de entreprenøren ved flere anledninger høsten/vinteren 2017/2018. Den 7. desember 2017 sender sameie en e-post til kommunen hvor det påpekes at fellesarealene har så mange og alvorlige mangler bla. mangler det forstøtningsmurer slik som vist på situasjonsplanen, at de ikke ble overtatt ved overtagelsesforretningen. De ber kommunen om å ikke utstede ferdigattest for fellesarealene fordi entreprenøren ikke har oppfylt forutsetningene i rammesøknaden.

Den 10. januar 2019 reklamerer forbrukerne nok en gang på at forstøtningsmuren ved inngangspartiet mot den kommunale veien fortsatt mangler. Forbrukeren har derfor holdt igjen en del av vederlaget som senere blir satt på en sperret konto som partene disponerer i fellesskap. For øvrig varsler forbrukerne om at saken nå vil bli oversendt til Boligtvistnemnda.

I tilsvaret den 19. februar 2019 fastholder forbrukerne at entreprenøren ikke har oppfylt forutsetningene om å bygge forstøtningsmurer slik som han selv har skrevet i rammesøknaden. Når entreprenøren senere velger å ikke sette opp forstøtningsmurene skulle han ha meldt fra om denne endringen i søknaden om ferdigattest. Det er ikke gjort. Da forbrukerne ved overtagelsen av leiligheten påpekte den manglende støttemuren (dette er ikke dokumentert), anfører de at entreprenøren ikke avviste dette men sa at han skulle komme tilbake med tidspunkt for utførelsen i forbindelse med overtagelse av fellesarealene. For øvrig gjentar forbrukerne sine anførsler og fastholder at entreprenøren skal sette opp støttemuren utenfor inngangspartiet, eventuelt dekke kostnadene ved å la en annen entreprenør utføre dette arbeidet.



Entreprenøren fremhever at han sammen med forbrukerne den 21. april 2016 gjennomgikk en Sjekklister hvoretter forbrukerne har fått informasjon (anmerket «ok») «Om tomtearbeid inngår i leveransen, kan mindre terrengmessige tilpasninger eller endringer forekomme. Det er avhengig av grunnforhold og masser.»

Ved overtagelsesforretning av leiligheten den 31. mai 2016 er ikke tvistepunktet oppført i protokollen. Sameie reklamerte heller ikke i forbindelse med overtagelse av fellesarealene den 21. august 2017. Det var først i forbindelse med en ny befaring av fellesarealene den 22. september 2017 at sameie reklamerer over de manglende forstøtningsmurene. Etter entreprenørens oppfatning har forbrukerne (og sameie) derfor reklamert for sent, jf. buofl § 30. Forøvrig påpeker entreprenøren at situasjonsplan viser at det skal være grøft bak hus mot kommunal vei og ikke forstøtningsmur. Ved utførelse av grunn- og terrengarbeider så vil det i mange tilfelle være nødvendig med tilpassinger fordi terrenget kan avvike fra teoretiske høyder på kartet. Dette er forbrukerne informert om i leveransebeskrivelsen samt i sjekklister fra bestillingsmøte. Slike mindre tilpassinger av terreng kan gjøres uten at det nødvendigvis blir søknadspliktig. Veikanten mot kommunal veg ble utført slik at det ble mulig å bygge gangsti og grøft bak huset som planlagt. Entreprenør har derfor ikke funnet noe behov for å etablere verken mur eller kant. Entreprenøren ber om snarlig betaling av tilbakeholdt beløp på kr 25 490, med tillegg av forsinkelsesrenter for at forbrukerne skal slippe ytterligere renter og sakskostnader.

I tilsvaret den 5. februar 2019 gjentar entreprenøren at det ikke skal være noen støttemur der hvor forbrukerne har tegnet dette inn på situasjonsplanen, men at det langs veien bak husene skal være ei grøft for å lede bort overvann slik som vist på avtalens vedlegg C1-C3. Entreprenøren vedlegger foto som er tatt bak hus 1 og 2 og som viser dagens situasjon. Disse bildene viser klart at eksisterende veikant er pent avslutta med en liten grøft mot de interne veier og plasser på tomte og der foreligger heller intet behov for noen støttemur. Entreprenøren avviser at kommunal vei har blitt undergravd og veikanten var der før tomtearbeidet startet. For øvrig gjentar entreprenøren sine tidligere anførsler og fastholder at det er reklamert for sent og at det uansett ikke mangler noen forstøtningsmurer. Entreprenøren krever at forbrukerne innbetaler kr 25 490 med tillegg av forsinkelsesrente fra 8. august 2017 (alle punkter i overtagelsesprotokollen var utbedret) til betaling finner sted samt forsinkelsesrente av kr 20 000 fra overtagelsen den 31. mai 2017 til den 8. august 2017.

I et siste tilsvaret den 18. mars 2019 fastholder entreprenøren at leiligheten ble overtatt den 31. mai 2016 og at fellesarealene ble overtatt den 21. august 2017 uten at forbrukerne reklamerte. Det ble først reklamert den 18. september 2017 og entreprenøren fastholder at forbrukerne derfor har reklamert for sent og at det uansett ikke mangler noen forstøtningsmur. For øvrig gjentar entreprenøren nok en gang sine tidligere anførsler og krever innbetaling av utestående beløp og forsinkelsesrenter.

### *2.3 Nemndas synspunkter*

Selv om det reklameres på flere manglende forstøtningsmurer vil nemnda kun se på forbrukernes krav om at entreprenøren skal etablere forstøtningsmur mot kommunal veg ved inngangspartiet til deres seksjon 5. Entreprenøren har avvist kravet fordi det etter hans oppfatning er reklamert for sent og at det uansett ikke mangler noen forstøtningsmur.

Nemnda vil først drøfte entreprenørens anførsel om forbrukerne har reklamert for sent. Det følger av buofl § 30 at en forbruker mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke reklamerer innen rimelig tid etter at mangelen ble eller burde ha blitt oppdaget. 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 i utgangspunktet må forstås på samme måte som avhendingslovas reklamasjonsregler. Det er på det rene at forbrukerne reklamerte den 18. september 2017, én måned etter at fellesarealene ble overtatt den 22. august 2017. Dermed er vilkåret om å reklamere «innen rimelig tid» som referert ovenfor oppfylt, og entreprenøren gis ikke medhold i at forbrukerne har reklamert for sent.

Når det skal avgjøres om det skulle vært bygget forstøtningsmur ved forbrukernes inngangsparti mot den kommunale vegen og om dette evt. utgjør en mangel, må det 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 evt. kunne observere ved en befaring på tomten. Det overordnede skjønnstemaet er hva forbrukeren hadde en berettiget forventning om å få på bakgrunn av de nevnte momentene.

Nemnda viser til leveransebeskrivelsen som er vedlegg B til avtalen, hvor det på side 4 under overskriften «*Gravearbeider og masseforflytning*», står:

*«Naturstein støttemurer mures i så stor grad som mulig med stedlig stein fra tomta. Det er utarbeidet snittegninger av tomta som viser planeringshøyder og høydeplassering av bygninger. Snittegninger er utarbeidet på grunnlag av kommunens kartdata. Det kan forekomme tilpasninger der det kan forekomme variasjoner i terrenghøyder. På fjelltomter kan fjell være synlig i kanter og skjæringer»*

og til avtalens vedlegg C1 – C3 som er en situasjonsplan og snittegninger av tomta datert den 29. oktober 2015. Videre viser nemnda til avtalens pkt. 16 «*Tolkingsregler*» der det bla. inntatt at «*Ytelser som fremgår av vedlagte tegninger omfattes av kontrakten selv om den ikke er medtatt i leveransebeskrivelsen [.....]*».

Nemnda viser også til at partene den 21. april 2016 gjennomgikk en Sjekkliste hvor det fremkommer at forbrukerne har fått informasjon (anmerket «ok») «*Om tomtearbeid inngår i leveransen, kan mindre terrengmessige tilpasninger eller endringer forekomme. Det er avhengig av grunnforhold og masser.*»

Etter nemndas oppfatning fremkommer det ikke av situasjonsplanen og snittegningene av tomta i det aktuelle område at det skal bygges en forstøtningsmur. Det er heller ingen relevante krav i lov eller forskrift som regulerer forholdet. Ei heller finner nemnda det dokumentert at det er muntlig avtalt mellom partene at forstøtningsmuren skal settes opp.

### **3. Konklusjon**

- Forbrukerne får ikke medhold i at entreprenøren skal etablere en forstøtningsmur ved deres inngangsparti mot den kommunale vegen. De skal derfor innbetale til entreprenøren kr 25 490 med tillegg av forsinkelsesrente fra 8. august 2017 (punktene i overtagelsesprotokollen var utbedret) til betaling finner sted, samt forsinkelsesrente av kr 20 000 fra overtagelsen den 31. mai 2017 til den 8. august 2017.