

## Protokoll i sak 1334/2021

for

**Boligtvistnemnda**

**Dato: 1. juni 2022**

**Saken gjelder:** Reklamasjon pga. mangler ved utomhusarbeidene.  
-----

### 1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 3. april 2019 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - Byggblankett 3427. Forbrukerne kjøper da en kjedet enebolig i to etasjer med tilliggende carport (hus 2) på ett område med flere like boliger.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 5.1 avtalt til kr 4 748 000 inkludert merverdiavgift.

Vedlegg til kontrakten er bla. en prosjektbeskrivelse/leveransebeskrivelse, tegninger og en utomhusplan.

Forbrukerne opplyser i klagen for nemnda at det før kontrakten ble undertegnet, ble gjennomført en befaring på tomta hvor entreprenør/selger forklarte at tomta ut mot veien skulle fylles opp slik at den ville oppleves som rett («i vater»). Forbrukerne oppfatter dette som en avtalt løsning og legger dette til grunn da de senere undertegner kontrakten. Etter at utomhusarbeidene starter, sender de i mai 2019 en e-post til entreprenøren med spørsmål om hvordan fallforholdene er tenkt løst.

Entreprenøren svarer ved flere anledninger at «utomhusarbeidene utføres i henhold til tegningsunderlag». Etter forbrukernes oppfatninger vil det si at fallet fra husveggen til vei skal være 1:50. (100-130 mm på ca. 6 m).

Målinger som forbrukerne har foretatt viser imidlertid ett fall på ca. 500 mm fra husveggen til veien.

Da entreprenøren senere hevder at det fallet som nå er etablert på ca. 500 mm fra husveggen til veien, er i henhold til kontrakten med bilag og avviser reklamasjonen, aksepterer ikke forbrukerne dette og krever retting av mangelen. Etter deres oppfatning er ikke utomhusarbeidene levert som forespeilet og avtalt, og som derfor gir tomten en hel annen karakter og brukskvalitet.

Det ble deretter gjennomført en befaring på tomten i desember 2020 med selger og entreprenørens prosjektleder tilstede, uten at det kom noe ut av dette. Selgeren mente at forbrukerne hadde misforstått hans utsagn fra befaringen i april 2019 om at tomta ut mot veien skulle fylles opp slik at den ville oppleves som rett («i vater»).

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 19. januar 2021 uten merknader. Forbrukerne anfører at mangler ved utomhusarbeidene ikke er inntatt i overtagelsesprotokollen da entreprenørens representant som gjennomførte overtagelsen, sa at han ikke hadde noe med utomhusarbeidene å gjøre. Overtagelsen gjaldt derfor kun selve huset.

I juni 2021 gjentar forbrukerne reklamasjonen og fastholder kravet om at tomta ut mot veien skal fylles opp slik at den oppleves som rett («i vater»).

Entreprenøren fastholder at utomhusarbeidene er levert i henhold til kontrakten med bilag og fastholder at kravet om retting skal avvises.

Da partene ikke kommer til enighet fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda den 4. oktober 2021 med krav om utbedring, subsidiært prisavslag på kr 50 000 evt. fastsatt etter nemndas skjønn.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 4. november 2021. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvaret den 24. november 2021. Deres anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 19. desember 2021. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvaret den 12. januar 2022. Deres anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

## **2. Sakens rettslige sider**

### *2.1 Innledning*

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen – Byggblankett 3427 - som partene inngår den 3. april 2019. Forbrukerne kjøper da en kjedet enebolig i to etasjer med tilliggende carport (hus 2) på et område med flere like boliger.

Forbrukerne avtalt med entreprenøren før kontrakten ble undertegnet, at tomta ut mot veien skulle fylles opp slik at den ville oppleves som rett («i vater»). Da det senere viser seg at dette ikke blir gjort og målinger som forbrukerne har foretatt, viser en høydeforskjell på ca. 50 cm på 6 meter avstand fra husveggen til veien krever forbrukerne at forholdet utbedres.

Entreprenøren avviser kravet da utomhusarbeidene er levert i henhold til kontrakten med bilag.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 19. januar 2021 uten merknader.

Da partene etter diskusjoner ikke kommer til enighet, fremmer forbrukerne saken for Boligtvistnemnda den 4. oktober 2021 med krav om utbedring, subsidiært prisavslag på kr 50 000 evt. prisavslag fastsatt etter nemndas skjønn.

### *2.2 Partenes anførsler*

Forbrukerne krever at entreprenøren leverer utearealet mot veien slik at det oppleves som rett («i vater») i tråd med det som entreprenøren har lovet og slik som de har en berettiget forventning om i henhold til kontrakten med bilag.

I senere tilsvar gjentar forbrukerne tidligere anførsler og fastholder kravet som i klagen for nemnda.

Entreprenøren avviser kravet da utomhusarbeidene er levert i henhold til kontrakten med bilag. Videre er det i kontraktens pkt. 17 tatt forbehold om at entreprenøren kan «...endre hustyper og plassering av bygninger på de øvrige eiendommene i prosjektet». «Mer til mindre prinsippet» tilsier derfor at entreprenøren også har rett til å gjøre mindre stedlige tilpasninger av uteområdet for å sikre best mulige løsninger for eiendommene og området sett under ett.

I senere tilsvar gjentar entreprenøren tidligere anførsler og fastholder at kravet skal avvises. Han fremhever også at det ikke er inngått en egen avtale om at utearealet mot veien skal leveres slik at det oppleves som rett («i vater»).

### 2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever at entreprenøren leverer utearealet mot veien slik at det oppleves som rett («i vater»). Entreprenøren avviser kravet da det ikke foreligger en mangel ved utomhusarbeidene.

Hvorvidt 50 cm høydeforskjell målt på avstanden fra huset ut mot veien som er seks meter, utgjør en mangel, må avgjøres med bakgrunn i buofl § 25 som fastslår at «Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krav som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§7, 9 og 13».

Nemnda vil først påpeke at det som partene har avtalt i forbindelse med markedsføringen og det som er inntatt i kontrakten med bilag, utgjør forbrukernes berettigede forventning om hva de kan forvente å få levert når det gjelder bla. arronderingen av terrenget mellom huset og veien.

Forbrukeren anfører at entreprenør/selger under en befaring på tomta før kontrakten ble undertegnet, forklarte at tomta ut mot veien skulle fylles opp slik at den ville oppleves som rett («i vater»). Forbrukerne oppfatter dette som en avtalt løsning og la det til grunn da de undertegnet kontrakten den 3. april 2019.

I senere e-poster referere ikke entreprenøren spesifikt til denne «avtalen», men bekrefter ved flere anledninger at «utomhusarbeidene utføres i henhold til tegningsunderlag» (s. 36). Det vil si at fallet fra husveggen til vei skal være 1:50 (100-130 mm på ca. 6 m).

Først ca. ett år etter kontrakten ble undertegnet i april 2019, gir entreprenøren uttrykk for at forbrukerne har «misforstått». Han påpeker at det ikke ble inngått noen avtale før avtalen ble undertegnet om at tomta ut mot veien skulle fylles opp slik at den ville oppleves som rett («i vater»).

Så vidt nemnda kan se er det ikke fremlagt noen dokumentasjon som bekrefter at det ble inngått en slik avtale. I dette spørsmålet har partene ulik oppfatning og påstand står mot påstand. Nemnda finner ikke at det foreligger konkrete forhold som gjør den ene påstanden mer

sannsynlig enn den andre. Dermed er nemnda henvis til å benytte risikobetraktninger for å avgjøre spørsmålet om det ble inngått en slik avtale. Forbrukerne er de nærmeste til å bevise at dette. Når denne bevisbyrden ikke er oppfylt, må nemnda legge til grunn at det ikke foreligger noen avtale. Nemnda vil også bemerke at dersom en slik arrondering av terrenget mellom huset og veien var vesentlig for forbrukerne og ville ha virket inn på om avtalen ble signert eller ikke, skulle dette vært inntatt i kontrakten.

Nemnda vil deretter se på om det er relevant informasjon i kontrakten med bilag som regulerer det omtvistede forholdet og viser til fasade- og snittegninger og til situasjonsplan.

På fasadetegningen og på snittegningen står det klart at terrengfallet fra carportveggen til tomtegrensen mot veien skal være 1:50. Nemnda vil bemerke at det på tegningene ikke er angitt at 1:50 er minimumsfall, jf. preakseptert ytelse i TEK10 §13-16, men at 1:50 er «terrenggjennomsnitt».

Da avstanden fra carportveggen til tomtegrensen er ca. seks meter, vil fall 1:50 si en høydeforskjell på 12 cm på denne avstanden. Forbrukeren har målt høydeforskjellen til 50 cm og nemnda legger det til grunn da entreprenøren ikke har motsatt seg dette måleresultatet.

Etter nemndas syn utgjør forskjellen/økningen på 38 cm (> 300 %) et betydelig avvik. Det foreligger derfor en mangel som entreprenøren skal rette.

Entreprenøren har imidlertid anført at forbehold i kontraktens pkt. 17 med ordlyden *«Boligen inngår i et større prosjekt, og Selger forbeholder seg retten til å endre hustyper og plassering av bygninger på de øvrige eiendommene i prosjektet»* etter *«Mer til mindre prinsippet»*, tilsier at han også har rette til å gjøre mindre stedlige tilpasninger av uteområdet for å sikre best mulige løsninger for eiendommene og området sett under ett.

Til det vil nemnda bemerke at det er lang tradisjon for at en entreprenør kan ha rett til å foreta mindre endringer i konstruksjonen og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi. Byggblankettene er utformet i samsvar med dette, se eksempelvis BBL 3427 punkt 8 fjerde ledd (s. 9). Utformingen av det forbeholdet som er inntatt i kontraktens pkt. 17 må tolkes i samsvar med denne tradisjonen. Nemnda kommer til at forbeholdet er for generelt til at entreprenøren kan dekke seg bak dette. Forbrukeren får på denne bakgrunn medhold i at det foreligger en mangel etter buofl § 25.

### **3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:**

- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal etablere terrenggjennomsnittlig fall 1:50 på terrenget mellom boligen og veien.