

Protokoll i sak 979/2018

for

Boligtvistnemnda

31.05.2018

Saken gjelder:

Krav om dagmulkt, krav om prisavslag på grunn av plassering av kummer og endring av parkeringsplass

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 25. august 2015 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - NS 3427 (s. 28–37). Forbrukeren kjøper en selveid enebolig inkludert en carport i tilknytning til boligen.

Som vedlegg B til kontrakten er det en «Leveransebeskrivelse».

Vederlaget er i kjøpekontraktens pkt. 5.1 oppgitt til kr 5 398 000. Av det totale vederlaget utgjør vederlaget for tomten kr 350 000.

I kjøpekontraktens pkt. 10.1.5 «Ferdigstillelse og overtagelse av fellesarealer. Fullmakt til styret» er det inntatt følgende:

«Forbrukeren er kjent med at utenomhusarbeider, avhengig av årstid, vil kunne bli ferdigstilt og overtagelsesforretning for disse avholdt etter forbrukerens overtakelse av boligen.».

Den samme informasjonen ble gitt forbrukeren på bestillingsmøte den 2. desember 2015 hvor entreprenøren også opplyste om at det ikke vil være mulig å planere tomten om vinteren dersom værforholdene umulig- eller vanskeliggjorde arbeidet, men at planeringen ville bli fullført så snart værforholdene tillot det. Forbrukerne presiserer at de var innforstått med kontraktens avsnitt om dette og forholdt seg til at planeringen skulle utføres så snart værforholdene tillot det.

Den 12. januar 2017 sender forbrukerne den første e-posten til entreprenøren og etterspør tidspunktet for når planeringen skal utføres. Svaret fra entreprenøren var «Planering skjer til våren eller så fort de mener de kan utbedre dette på en fin måte».

Ettersom vinteren 2016/2017 var mild og våren var kommet, sendte forbrukeren en ny e-post til entreprenøren den 30. mars 2017 og spurte igjen når planering ville skje, og påpekte at værforholdene hadde vært bra en stund allerede. Svaret fra entreprenøren var at planering ville skje etter påske.

Den 20. april 2017 fikk forbrukeren en e-post fra entreprenøren hvor han informerte om at arbeidene med planering av tomten vil starte i uke 18 eller 19 og være avsluttet i løpet av 3-4 dager. Forbrukeren påpeker at planeringsarbeidet tok lengre tid og ikke var ferdig før etter ca. 30 dager, den 14. juni 2017.

Mens planeringsarbeidene pågikk ble det den 31. mai 2017 avholdt en befaring på tomta fordi forbrukerne ønsket noen endringer, bla. flytting av parkeringsplass fra den ene siden av tomta til den andre. Tilbudet på endringsarbeidene fra entreprenørens graveentreprenør, ble ikke akseptert av forbrukeren fordi han mente det urettmessig ble krevd betaling (post 3 og 4 utgjør ca. kr 15 000 inkludert merverdiavgift) for kapping og tilpasning av to kummer som han anfører å ha fått beskjed (av entreprenøren) om at skulle fjernes. I tillegg ville kummene hindre bruk av gressklipper. Tilbudet fremsto ifølge forbrukeren, også som «urimelig høyt».

Forbrukerens oppfatning er at årstiden ikke var i veien for å planere på senvinteren. Den 6. juli 2017 fremsatte de derfor krav om kompensasjon for forsinkelsen på kr 15 000 samt krav om dekning av merkostnader i forbindelse med endret plassering av to kummer i hagen på kr 15 000. Den endrede plasseringen av kummene uten å informere forbrukeren medfører etter forbrukeren syn et brudd på veilednings- og opplysningsplikten som påhviler den profesjonelle part etter bustadoppføringslova. Han vedlegger foto for å dokumentere kummenes plassering.

Entreprenøren avviser kravet om kompensasjon og dekning av merkostnader i en e-post til forbrukeren den 7. juli 2017. Han viser til pkt. 10.1.5 i kontrakten.

Deretter er det en lengre e-post korrespondanse mellom partene frem til den 7. august 2017 uten at det oppnås enighet om tvistepunktene.

Den 26. august 2017 sender forbrukeren saken til Boligtvistnemnda.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 4. oktober 2017. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 1. november 2017. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir nytt tilsvaret den 24. november 2017. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir et siste tilsvaret den 14. desember 2017. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et siste tilsvaret den 3. januar 2018. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen som partene inngår den 25. august 2015. Forbrukeren kjøper da en selveid enebolig inkludert en carport i tilknytning til boligen. I kjøpekontraktens pkt. 10.1.5 er det inntatt et forbehold om at utomhusarbeidet vil kunne bli ferdigstilt etter forbrukerens overtakelse av boligen. Den samme informasjonen ble gitt forbrukeren på bestillingsmøte den 2. desember 2015 hvor entreprenøren også opplyste om at planeringen ville bli fullført så snart værforholdene tillot det.

Det hadde vært en mild og nedbørfattig vinter og den 12. januar 2017 sendte forbrukerne den første e-posten til entreprenøren og etterspurte tidspunktet for når planeringen skal utføres og får til svar at «*Planering skjer til våren eller så fort de mener de kan utbedre dette på en fin måte*».

Forbrukeren mente tydeligvis at planeringen kunne startet og sendte en ny e-post til entreprenøren den 30. mars 2017 hvor han igjen spurte om når planering ville skje. Svaret fra entreprenøren var da at planering ville skje etter påske.

Den 20. april 2017 informerte entreprenøren forbrukeren om at planeringen vil starte i uke 18 eller 19 og være avsluttet i løpet av 3-4 dager. Forbrukerne påpeker at arbeidet tok lengre tid og ikke var ferdig før etter ca. 30 dager, den 14. juni 2017.

Mens planeringsarbeidene pågikk ble det den 31. mai 2017 avholdt en befaring på tomta (s. **102a**) fordi forbrukeren bla. ønsket flytting av parkeringsplass fra den ene siden av tomta til den andre. I tilbudet på disse endringsarbeidene som forbrukeren anførte at fremsto som «*urimelig høyt*», mener forbrukeren at det urettmessig blir krevd betaling for kapping og tilpasning av to kummer som han mener entreprenøren har sagt at skulle fjernes. Kummene vil også hindre bruk av gressklipper.

Forbrukerens oppfatning er at entreprenøren ikke startet planeringsarbeidene så snart værforholdene tillot det og brukte lengre tid enn han lovte. Han fremsatte derfor den 6. juli 2017 krav om kompensasjon for forsinkelsen på kr 15 000 samt krav om dekning av merkostnader i forbindelse med endret plassering av de to kummene på kr 15 000. Han vedlegger foto for å dokumentere kummenes plassering.

Entreprenøren avviser kravene i en e-post til forbrukeren den 7. juli 2017.

Deretter er det en lengre e-post korrespondanse mellom partene frem til den 7. august 2017 uten at det oppnås enighet om tvistepunktene og forbrukeren den 26. august 2017 sender saken til Boligtvistnemnda.

2.2. Krav om dagmulkt

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren fremhever at han på bestillingsmøte den 2. desember 2015 fikk opplyst av entreprenøren at planeringen ville bli fullført så snart værforholdene tillot det. Forbrukerne presiserer at han også var innforstått med bestemmelsen i kontraktens pkt. 10.1.5 om dette.

Ettersom senvinteren 2016/2017 var mild mener forbrukeren at planeringsarbeidene kunne starte og (en værrapport fra yr.no er vedlagt som dokumentasjon) sender den 12. januar 2017 en e-post til entreprenøren hvor han etterspør tidspunktet for når planeringen skal utføres. Han får ikke svar og da planeringsarbeidene fortsatt ikke har startet, sender forbrukeren en ny e-post til entreprenøren den 30. mars 2017 hvor han påpeker at værforholdene har vært bra en stund allerede, og spør når planering vil skje.

Når entreprenøren den 20. april 2017 informerte om at arbeidene med planering av tomten vil starte i uke 18 eller 19 og være avsluttet i løpet av 3-4 dager, påpeker forbrukeren at planeringsarbeidet startet som varslet, men tok lengre tid enn opplyst og var ferdig først etter ca. 30 dager, den 14. juni 2017.

Forbrukerens oppfatning er at årstiden ikke var i veien for å planere på senvinteren. Den 6. juli 2017 fremsatte han derfor krav om kompensasjon for forsinkelsen på kr 15 000.

Forbrukeren påpeker at det fremdeles ikke er avholdt noen overtakelsesforretning av utomhusarbeidene og at det derfor kan være usikkerhet knyttet til hvilken dato arbeidene stanset og derfor hvilken dato som blir avgjørende for å anse utomhusarbeidene for overtatt. Uansett hvilken dato man legger til grunn, anfører forbrukeren at forsinkelsen overstiger 100 dager som han derfor kreves dagmulkt for.

Det er kan være vanskelig å anslå verdien av utomhusarbeidene, men basert på tilbudet på endringsarbeidene, synes kr 350 000 å være et forsvarlig anslag for et planeringsarbeid som tok nær seks uker å fullføre også sett hen til at det er tale om 816 m² skråtomt med to dreneringsløsninger. Dagmulkten utgjør ifølge forbrukeren derfor: $\text{kr } (350\,000 \times 0,001) \times 100 \text{ dager} = \text{kr } 35\,000$.

I tilsvaret den 1. november 2017 påpeker forbrukeren at det er entreprenøren som må sannsynliggjøre at vilkårene i kontrakten er oppfylt. Det har han forsøkt med anførsler om frost, regn, vann han ikke visste om og vann han ikke visste hvor kom fra. Alle disse argumentene påpeker forbrukeren at han har behandlet og tilbakevist.

Nå som entreprenøren ikke lenger hviler seg på disse argumentene, har han fremsatt et femte og nytt argument ved at han har full tillit til sine underleverandører og de vurderingene de har gjort. Det fremgår intet om hvilke vurderinger underentreprenørene har gjort, og det fremstår som om entreprenøren ikke vet hvorfor man har ventet så lenge når værforholdene var som de var. Derfor må entreprenøren sannsynliggjøre at vilkårene er oppfylte. Tilliten til underleverandører sannsynliggjør etter forbrukerens oppfatning ingenting.

Når entreprenøren skriver at grunnforholdene og årstiden setter betingelsene for mulighetene for å planere, antar forbrukeren at entreprenøren har god kjennskap til dette ettersom han har bygget ut feltet i 12 år. Imidlertid er dette med «årstid» koblet mot bestemte værforhold men forbrukeren har i klagen vist til at det ikke var noen årstidsspesifikke utfordringer som var i veien da det ikke var tele og ikke særlig med nedbør.

Forbrukeren stiller seg også undrende til at entreprenøren planerte tomte i den måneden hvor det regnet dobbelt så mye som samtlige av de forutgående månedene tilbake til overtagelsen. Videre antar forbrukeren at det i tillegg var noen fine og nedbørssvake måneder i 2016 slik at planeringen også kunne vært utført lenge før overtagelsen. Vannåren som entreprenøren påpeker at var medvirkende årsak til at planeringsarbeidene tok lengre tid, anfører forbrukeren at kunne vært påvist allerede i 2016.

Entreprenørens andre forpliktelser som å bli ferdig med de andre husene på feltet, kan ikke gå utover forbrukeren. Når entreprenøren «tar seg vann over hodet» må han samtidig bære risikoen det innebærer. Entreprenøren har lent seg på en konkret bestemmelse i kontrakten, og forbrukeren gjentar at han ikke har sannsynliggjort at vilkårene for å anvende denne er oppfylte.

I tilsvaret den 14. desember 2017 opprettholder forbrukeren kravet om dagmulkt.

Entreprenøren på sin side viser til kontraktens pkt. 10.1.5 og påpeker at han ga samme informasjonen til forbrukeren på bestillingsmøte den 2. desember 2015 om at det ikke vil være mulig å planere tomten om vinteren dersom værforholdene umulig- eller vanskeliggjorde arbeidet, men at planeringen ville bli fullført så snart værforholdene tillot det.

Entreprenøren svarer på forbrukerens henvendelse den 30. mars 2017 at planeringen vil skje etter Påske og oppgir i en senere e-post den 20. april 2017, at det er vanskelig å oppgi helt nøyaktig tidspunkt, men at det trolig vil være oppstart i uke 18 eller 19.

Entreprenøren viser igjen til kontraktens pkt. 10.1.5 «*Ferdigstillelse og overtagelse av fellesarealer. Fullmakt til styret*» og avviser den 7. juli 2017 kravet om dagmulkt på kr 15 000 for forsinket ferdigstillelse av utomhusarbeidene.

Han påpeker at grunnforholdene i vesentlig grad er leire eller stein som det er nesten umulig å jobbe med hvis det er mye fuktighet/nedbør slik som det var våren 2017.

Økt antall dager som ble brukt på planeringsjobben hadde bla. sammenheng med stort og uforutsigbart tilsig av vann som måtte løses på en tilfredsstillende måte. Det måtte bla. graves en større grøft.

Entreprenøren opprettholder avvisningen av dagmulktkravet i senere korrespondanse med forbrukeren.

I tilsvaret den 4. oktober 2017 påpeker entreprenøren igjen at det flere faktorer som spiller inn for at det skal bli et godt resultat når tomte skal maskinplaneres med stedlige masser slik som oppgitt beskrivelsen. De to viktigste forholdene er massenes beskaffenhet og årstid. På dette prosjektet består de stedlige massene i vesentlig grad av leire. Leiren forutsetter lite nedbør og god tørk når den skal flyttes på og bearbeides. Dersom dette ikke blir tatt hensyn til, så vil leiren i verste fall rase ut eller skli ut.

Denne tomten har mye skrånende terreng og det er derfor spesielt viktig at behandlingen av leiren blir gjort på en riktig måte. Fremdriften på slike tomter med disse grunnforholdene er det derfor vanskelig å forutsi helt nøyaktig da det er helt avhengig av at været tillater forsvarlig utførelse av arbeidene. Her ble arbeidene startet til avtalt tid, men det tok noe lenger tid med utførelsen da en vannåre som vi ikke fant kilden til i starten, ble avdekket. Dette må kunne betegnes som en uforutsett hendelse.

Entreprenøren fastholder å ha utført planeringsarbeidet på en tilfredsstillende måte, til riktig tid og i henhold til tegninger og den informasjon som er gitt.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever kr 15 000 i dagmulkt fordi utomhusarbeidene er ca. 25 dager forsinket. (Overtakelse for selve boligen fant sted året før.)

Nemnda viser til kjøpekontraktens pkt. 10.1.5 «*Ferdigstillelse og overtagelse av fellesarealer. Fullmakt til styret*» der det er inntatt følgende:

«Forbrukeren er kjent med at utenomhusarbeider, avhengig av årstid, vil kunne bli ferdigstilt og overtakelsesforretning for disse avholdt etter forbrukerens overtagelse av boligen.»

Den samme informasjonen ble gitt forbrukeren på bestillingsmøte den 2. desember 2015 hvor entreprenøren også opplyste om at det ikke vil være mulig å planere tomten om vinteren dersom værforholdene umulig- eller vanskeliggjorde arbeidet, men at planeringen ville bli fullført så snart værforholdene tillot det.

Det legges etter dette til grunn at fellesarealene ikke kunne ferdigstilles etter avtalt dato for overtagelse, men at det ikke var avtalt noen tidsfrist for disse arbeidene. Dermed kommer buofl § 10 tredje ledd til anvendelse som pålegger entreprenøren å ta til med arbeidene så snart som mulig, og at arbeidene skal utføres med rimelig framdrift.

Forbrukeren har fremlagt en værrapport fra yr.no som skal dokumentere at værforholdene vinteren og våren 2016/2017 var slik at planeringsarbeidene etter forbrukerens oppfatning, kunne startet tidligere enn det entreprenøren faktisk gjorde.

Etter nemndas syn åpner både bestemmelsen i kontraktens pkt. 10.1.5 og regelen i buofl § 10 tredje ledd for at entreprenøren kan utøve et skjønns når det gjelder ferdigstillingen av utomhusarbeidene. Når entreprenøren starter planeringsarbeidene slik som varslet i uke 19, men avslutter først ca. 25 dager senere enn anslått, skyldes dette bla. uforutsette forhold knytte til overvann.

Etter en konkret vurdering av situasjonen våren 2017 finner nemnda at entreprenøren har holdt seg innenfor hva som med rimelighet må forventes av ham.

Forbrukeren gis dermed ikke medhold. Nemnda trenger da ikke gå nærmere inn på hvorledes en eventuell dagmulkt skulle ha vært beregnet når det bare er fellesarealet som er forsinket.

2.3 Krav om kompensasjon

2.3.1 Partens anførsler

Når forbrukeren etter utsetting av endelige grensemerker blir klar over den eksakte tomtegrensen mot naboen på nedsiden, ønsker han noen endringer på tomta, bla. flytting av parkeringsplass fra den ene siden av tomta til den andre. Etter en befaring på tomta den 31. mai 2017 fikk han et tilbud på disse endringsarbeidene, men aksepterer ikke tilbudet fordi han mener entreprenøren urettmessig krever betaling (post 3 og 4 utgjør kr 16 615 inkludert merverdiavgift) for kumlokk og teleskoptopp samt kapping og tilpasning av to kummer som han har fått beskjed (av entreprenøren) om at skulle fjernes. Tilbudet fremsto ifølge forbrukeren, også som «urimelig høyt».

Plassering av kummene har ført til at arealet ifølge forbrukeren, ikke kan brukes til parkeringsplass og det kan heller ikke klippes gress uten å risikere å skade kummene/rørene. I tillegg forringer plasseringen det estetiske.

Kostnadene for disse tilpasningene krever derfor forbrukeren at entreprenøren betaler.

Forbrukeren oppfatter det slik at entreprenøren har en plikt til å veilede og å gi opplysninger til ham (som forbruker) om hvor de ville plassere rørene. Når denne dårlige plasseringen enkelt kunne være unngått, og dermed ikke påført forbrukeren merkostnaden på kr 16 615, mener han at entreprenøren har brutt veilednings- og opplysningsplikten. Derfor krever han enten at entreprenøren utbedrer dette ved å (1) flytte rørene ut i skråningen mot veien, eller (2) å foreta disse tilpasningene, eller (3) yte en kompensasjon på kr 16 615.

I tilsvar den 1. november 2017 fastholder forbrukeren sine krav, og ber også om at nemnda tar stilling til om han har krav på at entreprenøren opparbeider tomta i tråd med hans opprinnelige ønsker og i tråd med tegningene som ble fremsatt i mai 2017, ettersom opparbeidelsen av tomta er et utslag av det han mener er feilaktige opplysninger om tomtegrensene fra entreprenøren.

Hadde entreprenøren gitt riktig informasjon, hadde forbrukeren bedt om en annerledes opparbeiding av tomta på et tidligere tidspunkt.

I et siste tilsvar den 14. desember 2017 gjentar forbrukeren nok en gang kravene som han tidligere har fremsatt og presiserer at entreprenøren ved overtagelsen den 18. november 2016 burde ha forstått at det mest aktuelle var å bygge garasjen på motsatt side av der hvor den var tegnet inn på utomhusplanen fordi denne garasjeplasseringen ikke ville kommet i konflikt med den «nye» tomtegrensen. Dette burde entreprenøren ha opplyst forbrukeren om. Foto er vedlagt for å dokumentere forholdet.

Entreprenøren på sin side avviser kravet om dekning av merkostnaden på kr 16 615 fordi kummene er plassert ut ifra den utomhusplanen som er vedlagt kontrakten. Forholdet ble heller ikke reklamert ved overtagelsen den 18. november 2016, men først syv måneder senere.

Første gang forbrukeren signaliserte at han ønsket større parkeringsplass eller ønsket å flytte denne var etter entreprenørens oppfatning, på befaringen den 31. mai 2017. Avvisningen av kravet gjentas av entreprenøren i en e-post den 7. august 2017.

I tilsvaret den 4. oktober 2017 påpeker entreprenøren at utomhusplanen som er vedlegg til kontrakten, viser to biloppstillingsplasser i tillegg til carport i henhold til kravet om tre biloppstillingsplasser i reguleringsbestemmelsene. At forbrukeren ikke ønsker å benytte seg av disse plassene, men å utvide carporten for så å flytte biloppstillingsplassene til en annen del av eiendommen er noe entreprenøren ikke fikk beskjed om før ca. syv måneder etter overtagelsen.

Når det gjelder kummene på gressplen blir disse satt ned tidlig i byggeprosessen og før huset bygges. Etter entreprenørens oppfatning er kummene plassert i forhold til utomhusplanens angitte plassering av huset, uteareal, gårdsplass og biloppstillingsplasser. Forbrukerens anførsel om at entreprenøren ikke har overholdt informasjonsplikten da kummene ble plassert fordi forbrukeren ikke fikk informasjon om dette, avvises av entreprenøren. Han påpeker at det er forbrukeren som ønsket endringer i forhold til kontrakten med bilag og det er derfor han som plikter å informere entreprenøren om endringene i god tid før jobben skal utføres. Når ønsket om endring kommer ca. syv måneder etter overtagelse er det etter entreprenørens oppfatning fremsatt for sent og berettiger ikke reklamasjon. Foto er vedlagt for å dokumentere forholdet.

Avslutningsvis påpeker entreprenøren at kostnadene som forbrukeren krever på 16 615 er feil da tilbudet datert den 31. mai 2017 viser to forskjellige løsninger med priser på kr 6 3337,50 alternativt kr 10 277,50 inkludert merverdiavgift.

I et nytt tilsvaret den 24. november 2017 understreker entreprenøren at forbrukerens oppfatning om at avstand til tomtegrense var oppgitt feil ikke har noen betydning for plassering av garasjen da han den 25. april 2017 (ca. ni måneder etter at kontrakten var signert og ca. to måneder etter at rørene ble lagt ned) skrev til entreprenøren at «*Dersom vi skulle velge å bygge ut med en garasje senere*» (så var dette etter at alle arbeider i forbindelse med rørene for lengst var ferdigstilt). Under enhver omstendighet skulle ikke forbrukeren bygge garasjen før senere og dermed skal den heller ikke tas hensyn til i denne sammenheng. Entreprenøren påpeker at han i byggeperioden var villige til å gjøre tilpasninger i henhold til forbrukerens ønsker, men kan ikke se at leveransen slik den nå fremstår er et avvik fra inngått avtale. Hans opprettholder at reklamasjonen skal avvises.

I et siste tilsvaret den 3. januar 2018 gjentar entreprenøren at kravet skal avvises.

2.3.2 Nemndas synspunkter

(1) *Innledning*: Forbrukeren krever prisavslag som følge av mangler ved eiendommen når det gjelder plassering av to kummer og at entreprenørens feilinformasjon (feilaktige opplysninger om tomtegrensene) har ført til at tomta ikke ble opparbeidet i tråd med hans opprinnelige ønsker om endret parkeringsløsning slik som vist på tegningene som ble fremsatt i en e-post til entreprenøren den 28. mai 2017.

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.

(2) *Plassering av to kummer*: Forbrukeren mener at plassering av to kummer på plenen ikke er i tråd med hans berettigede forventning til hvor disse kummene skulle plasseres. Med grunnlag i boufl. § 25 første ledd krever han enten at entreprenøren utbedrer dette ved å (1) flytte kummene/rørene ut i skråningen mot veien, eller (2) å foreta nødvendige tilpasninger, eller (3) yte en kompensasjon på kr 16 615.

Nemnda viser til kontraktens pkt. 17 hvor det fremkommer:

«Grensen mellom 34/190 og 34/192 skal justeres så endelig tomteareal foreligger ikke pr. i dag. Vedlagt målebrev stemmer derfor ikke overens med fremtidige grenser».

Videre viser nemnda til kontraktens vedlegg H «*Situasjonsplan*» datert den 22. april 2014 (feil datert, riktig årstall skal være 2015) og til referat fra Bestillingsmøte den 2. desember 2015 hvor entreprenøren opplyste om at det ikke vil være mulig å planere tomten om vinteren dersom værforholdene umulig- eller vanskeliggjorde arbeidet, men at planeringen ville bli fullført så snart værforholdene tillot det.

Avtalen forstås slik at forandringer, som plasseringen av kummer, skal underlegges en hensiktsmessighetsvurdering. Der tiltaket ikke er hensiktsmessig, vil det ytelsen være mangelfull, jf. boufl. § 25.

Plasseringen av kummene utgjør etter nemndas skjønn ikke en mangel etter boufl § 25 første ledd, forutsatt at kumlokkene plasseres i riktig høyde.

Nemnda kommer heller ikke fram til at kumpllasseringen 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 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) *Opparbeidelse av tomten*: Når det gjelder forbrukerens krav i forbindelse med at tomte ikke ble opparbeidet i tråd med hans opprinnelige ønsker om endret parkeringsløsning slik som vist på tegningene som han oversendte i en e-post til entreprenøren den 28. mai 2017, viser nemnda også her til kontraktens pkt. 17 som referert ovenfor og kommer etter samme begrunnelse som i pkt. (2) til at forbrukeren ikke får medhold.

Nemnda vil også bemerke at forbrukeren fikk tilbud om å få utført arbeidene med endring av parkeringsløsningen (s. 102a), men avsto dette da han mente pristilbudet fremsto som urimelig høyt.

Forbrukeren får derfor ikke medhold.

3. Konklusjon

- Forbrukeren får ikke medhold i krav om dagmulkt.
- Forbrukeren får ikke medhold men entreprenøren skal sørge for at kummen plasseres i riktig høyde.
- Forbrukeren får ikke medhold i kravet om at tomta ikke ble opparbeidet i tråd med hans opprinnelige ønsker og i tråd med tegningene som ble fremsatt i mai 2017.