

**Protokoll i sak 943/2017
for**

Boligtvistnemnda

07.12.2017

Saken gjelder: Krav om prisavslag for tap av utsikt og problemer med overflatevann.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 22. mars 2015 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført». Byggblankett 3427.

Forbrukeren kjøper en eierseksjon som er et rekkehus (merket som nr. 69 i husrekke 20 i byggetrinn 3) over to plan på et område bestående av flere tilsvarende boliger som skal bygges ut i flere byggetrinn/salgstrinn.

Til rekkehuset følger det med en parkeringsplass og en sportsbod. Rekkehuset får tinglyst bruksrett til biloppstillingsplass i carport eller i parkeringshus. Terrasse på bakkeplan og hageparsell vil bli tinglyst som tilleggsdel til eierseksjonen. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets øvrige fellesarealer.

Vederlaget er i pkt. 5.1 oppgitt til kr 2 990 000.

I avtalens pkt. 18 vises det til vedlegg nr. 2 – 9 og til vedlegg A – L som blant annet inneholder salgsoppgave /prospekt (J7) fra megler. Som vedlegg B vises det til «Leveransebeskrivelse», men den er ikke fremlagt for nemnda.

Prospektets side 6 viser «Områdeplan» og det er inntatt en tekst på denne siden i prospektet hvor det heter det at:

«Der gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert. Forstøtningsmurer, fallsikringer, gangveier, belysning, fordeler skap, trafoer, kummer, renovasjon og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Leveranse av plen og vegetasjon vil kunne avvike i forhold til utomhusplan og det gjøres oppmerksom på at deler av eiendommen er naturtomt»

Videre er det i salgsprospektets side 25 inntatt en tekst hvor det under overskriften «VIKTIG INFORMASJON» heter bla. at:

«Salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det vises for øvrig til kundetegninger og kjøpekontrakt med vedlegg. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar/hvitevarer medfølger ikke, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle leiligheter. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv før et eventuelt bud inngis.

Det gjøres oppmerksom på at husfargene i prospekt og salgsmateriell vil kunne avvike fra faktisk leveranse.

Ved eventuell motstrid i salgsmaterialet vil kontraktstegninger ha forrang. Forbehold inntatt i prospekt gjelder også for kontraktstegninger.

Kjøpsbetingelser:

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert og at endringer vil forekomme. Forstøtningsmurer, fallsikringer, belysning, fordelerskap, trafoer, kummer, plassering renovasjon og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Leveranse av plen og.....»

Det gjennomføres en ferdigbefaring den 12. januar 2016. I protokollen fra denne befaringen fremkommer det ingen merknader vedr. tvistepunktene.

Boligen overleveres den 1. februar 2016 uten merknader og protokollen som er undertegnet av begge parter, har heller ingen merknader knyttet til de omtvistede forhold utover at «*utvendig ikke er besiktiget på grunn av sne*».

I forbindelse med sluttoppgjøret fremkommer det av oppgjørsoppstillingen at forbrukeren holder tilbake kr 10 000 som skal utbetales til entreprenøren når ferdigattesten foreligger.

Den 8. mai 2016 sender forbrukeren et likelydende brev til entreprenøren og til Plan- og bygningsetaten i kommunen hvor han reklamerer på tre forhold vedrørende uteområdet. Hovedinnholdet i brevet er gjengitt nedenfor.

1 - Plassering av carport:

Forbrukeren påpeker at ifølge områdeplanen i salgsprospektets side 6 og illustrasjon på side 3 var carporten tilhørende hans rekkehus plassert mellom husrekke 20 og 21 ikke foran husrekke 20 slik den er plassert i dag. Opprinnelig var det kun planlagt gjesteparkering på området hvor carporten i dag er plassert. Forbrukeren mener at dette utgjør en mangel.

Carporten sperrer nå for utsikt i første etasje utover fellesområdet. Det betyr også at foreldre får begrenset oppsyn med barn. Under viktig informasjon på side 25 i prospektet blir kjøperne oppfordret til å blant annet vurdere utsikt når de skal velge enhet.

Forbrukeren fremhever videre at de generelle beskrivelser i prosjektet i salgs- og markedsføringsmaterieell av entreprenøren påpekes at ikke vil passe for alle leiligheter. Forbrukeren ble derfor oppfordret særskilt å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt bud inngis.

Forbrukeren skriver at en av grunnene til at han kjøpte bolig i husrekke nr. 20 var at boligen ville få utsikt nedover tunet og skogholtet i motsetning til utsikten fra husrekke nr. 21 som er vendt ut mot en vei. Forbrukeren mener derfor at dette er en mangel ved kjøpet.

Carporten er i dag plassert inntil et felles tun som er tilrettelagt for lek og opphold ettersom det er plassert flere lekeapparater på dette området. Barn leker på området og ettersom carporten er plassert rett inntil lekeapparatene leker de også i og rundt carporten. Dette utgjør en stor risiko når beboerne skal kjøre inn og ut av carporten fordi sikten er sperret av carporten.

De øvrige parkeringsanleggene og carportene på boligfeltets områdeplan er ikke plassert slik at de utgjør en sikkerhetsrisiko og forbrukeren forventer at også hans carport plasseres slik at risikoen for at barn ikke blir utsatt for trafikkskade blir så liten som mulig.

Han krever derfor at carport omgående flyttes til område mellom husrekke 20 og 21 der den opprinnelig var planlagt å ligge.

2 – Rekkehusets nivå (Cotehøyde):

Forbrukeren skriver at husrekke nr. 20 hvor hans bolig ligger, i dag er plassert på et lavere nivå enn husrekke nr. 21 og resten av tunet foran hans husrekke. Det fremgår ikke av utomhusplanen eller områdeplanen at husrekken ville ligge på et lavere nivå. Selv om entreprenøren har tatt forbehold om at dette er en naturtomt og noe avvik vil forekomme, er denne senkningen i forhold til tunets nivå, en særdeles stor endring i forhold til hva forbrukeren ble forespeilet. Forbrukeren skriver at han ikke på noe tidspunkt, hverken før kjøp eller under byggeprosess, var orientert om at husrekke nr. 20 ville ligge på et lavere nivå enn tun og husrekke nr. 21. Han mener dette er en vesentlig opplysning ved kjøpet som entreprenøren hadde plikt til å orientere om i følge Bustadoppføringslova § 26.

3 – Drenering og overflatevann:

Forbrukeren skriver at det ved nedbør renner vann fra tunet ned til hans husrekke og på grunn av mangelfull planlegging av dreneringen blir vannet liggende foran husrekkens plattinger hvor det etter hvert dannes dammer. Ved store nedbørsmengder lager vannet grøfter og bekker som finner veien under huset. Dette kan på sikt skape alvorlige problemer relatert til grunn og rekkehusets fundament. Foto er vedlagt klagen for å dokumentere forholdet.

Forbrukeren har tydeligvis vært i kontakt med Plan- og bygningsetaten etter at han sendte brevet den 8. mai fordi den 4.oktober sender han en e-post til etaten med kopi til entreprenøren, og viser til svar han har fått fra etaten og fra «Rådgiver». Forbrukeren ønsker en nærmere forklaring på noen punkter.

Han spør/kommenterer derfor bla. følgende:

- Hvilke endringer er gjort på utomhusplanen etter 28. juni 2011? og hvorfor er ikke 3-D tegninger og plantegninger rettet opp?
- Har kommunen fått alle opplysninger om at lekeplassområdet som skråner mot vest og mot syd (mot rekkehus 74-84) delvis mangler støttemur? Det mangler også grøfter for forsvarlig bortledning av overflatevann bla. fra lekeplass og parkeringsanlegget. Dette kan skape farlige situasjoner fordi vannet finner veier under rekkehusene og kan undergrave disse. Problemene er størst høst, vinter og vår.

Forbrukeren gjentar at han ikke har mottatt noen informasjon fra entreprenøren om at utomhusarealene er endret slik som beskrevet ovenfor.

I følge den opprinnelig utomhusplanen var det ifølge forbrukeren, god og fri utsikt fra husene, trygg skolevei og trygg lekeplass for barna og god mulighet for overflatevann til å bli ledet bort fra lekeplassområdet. Dette er nå endret til en mindre gunstig situasjon.

Forbrukeren foreslår at det eksisterende støttemur bør forlenges som sikkerhet mot utglidning og at overflatevannet må ledes bort fra rekkehusene til et lavere nivå.

Den 3. februar 2017 sender entreprenøren en e-post til forbrukeren og informerer om at resterende mangler er utbedret og at ferdigattest er utstedt av kommunen. Han ber forbrukeren innen den 13. januar (datoen 13. januar er feilskrevet i brevet) bekrefte at tilbakeholdt beløp kan frigis.

Entreprenøren gjentar anmodningen om frigivelse av beløpet den 13. februar, men forbrukeren svarer samme dag at de tiltak som entreprenøren har gjort for å bedre overvannssituasjonen ikke er tilstrekkelig og at han derfor ikke vil bekrefte at tilbakeholdt beløp kan frigis. Han påpeker samtidig at problemene med overflatevann og undergraving av rekkehusene har vært store og at det derfor er uklart hva dette har ført til av skader på bygningene.

Den 19. februar tar forbrukeren opp krav i byggeforskriftene som gjelder fall på terrenget fra boligen med eiendomsmeglere som henviser forbrukeren til entreprenøren.

Entreprenøren svarer den 24. februar 2017 at de forhold som forbrukeren tar opp gjelder fellesområdene og derfor må rette til styret i sameiet som deretter kan rette henvendelsen til entreprenøren.

Det gjennomføres ettårsbefaring i boligen den 13. februar 2017. I protokollen som er undertegnet av begge parter, er det notert at det er et stort hull under terrassen (nemnda antar at forbrukeren mener dette skyldes problemer med avrenning av overflatevann) med spørsmålstegn ved om hullet var der i 2017.

Partene kommer ikke til enighet og den 26. mars 2017 fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda. Han reklamerer på kjøpet og krever retting av manglene som vedrører overflatevann, eventuelt annullering av kontrakten (erstatning tilsvarende kjøpesummen med tillegg av økt markedsverdi). For feilplassert carport og rekkehuset som ligger på et lavere nivå enn det som er vist i salgsoppgaven, krever forbrukeren et prisavslag på kr 500 000. Det her er snakk om vesentlige endringer av kontrakten som han ikke på noe tidspunkt er blitt informert om.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 2. mai 2017. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 13. mai og den 26. mai 2017. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

Partene inngår 22. mars 2015 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført». Byggblankett 3427.

Forbrukeren kjøper en eierseksjon som er et rekkehus (merket som nr. 69 i husrekke 20 i byggetrinn 3) over to plan på et område bestående av flere tilsvarende boliger.

Vederlaget er i pkt. 5.1 oppgitt til kr 2 990 000.

I avtalens pkt. 18 vises det til vedlegg nr. 2 – 9 og til vedlegg A – L som blant annet inneholder salgsoppgave /prospekt (J7) fra megler. Som vedlegg B vises det til «*Leveransebeskrivelse*», men den er ikke fremlagt for nemnda. I salgsoppgaven har entreprenøren tatt forbehold om utomhusplanen ikke er ferdig detaljprosjektert og at det bla. vil bli gjort endringer som er hensiktsmessige i forhold til terrenget.

Boligen overleveres den 1. februar 2016 uten merknader og protokollen som er undertegnet av begge parter, har heller ingen merknader knyttet til de omtvistede forhold utover at «*utvendig ikke er besiktiget på grunn av sne*». Forbrukeren holder tilbake kr 10 000 av kontraktsummen på grunn av manglende ferdigattest.

Den 8. mai 2016 sender forbrukeren et likelydende brev til entreprenøren og til Plan- og bygningsetaten i kommunen hvor han reklamerer på tre forhold vedrørende uteområdet som utgjør mangler.

1. Carport tilhørende hans bolig er i salgsoppgaven plassert mellom husrekke nr. 20 og nr. 21 ikke foran husrekke nr. 20 slik den er plassert i dag.
2. Husrekke nr. 20 hvor hans bolig ligger, er i dag er plassert på et lavere nivå enn husrekke nr. 21 og resten av tunet foran hans bolig. Denne høydeplasseringen avviker fra utomhusplanen/områdeplanen i salgsoppgaven og er en vesentlig opplysning ved kjøpet som entreprenøren hadde plikt til å orientere om i følge Bustadoppføringslova § 26.
3. Overflatevann renner fra tunet ned til forbrukerens husrekke. På grunn av entreprenørens mangelfulle planlegging av dreneringen blir vannet liggende foran husrekken og ved store nedbørsmengder lager vannet grøfter og bekker som finner veien under huset.

Forbrukeren gjentar ved flere senere anledninger reklamasjonene. Han motsetter seg også at restbeløpet på kr 10 000 som ble holdt tilbake ved overtagelsen, skal frigis på grunn av ovennevnte mangler.

Partene kommer ikke til enighet og den 26. mars 2017 fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda. Han reklamerer på kjøpet og krever retting av manglene som vedrører overflatevann, eventuelt annullering av kontrakten (erstatning tilsvarende kjøpesummen med tillegg av økt markedsverdi). For feilplassert carport og rekkehuset som ligger på et lavere nivå enn det som er vist i salgsoppgaven, krever forbrukeren et prisavslag på kr 500 000. Det her er snakk om vesentlige endringer av kontrakten som han ikke på noe tidspunkt er blitt informert om.

2.2 Plassering av carport

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren påpeker at han valgte denne boligen i husrekke nr. 20 fordi den ville få utsikt mot tunet og tilliggende skogholt i motsetning til utsikten fra husrekke nr. 21 som er vendt ut mot en vei.

Dette fremkommer av områdeplanen i salgsprospektets side 6 og illustrasjon på side 3 hvor det også vises at carporten tilhørende hans rekkehus er plassert mellom husrekke nr. 20 og nr. 21 ikke foran husrekke nr. 20 slik den er plassert i dag. Opprinnelig var det kun planlagt

gjesteparkering på området hvor carporten i dag er plassert. Forbrukeren mener at dette utgjør en mangel.

Carporten sperrer nå for utsikt fra første etasje utover fellesområdet og begrenser oppsyn med barn fra boligen. Forbrukere påpeker at kjøperne under «*Viktig informasjon*» på side 25 i prospektet blir oppfordret til å blant annet vurdere utsikt når de skal velge bolig.

Forbrukeren fremhever at han derfor ble oppfordret særskilt å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt bud inngis. Salgsoppgaven var slik han ser det, det eneste grunnlaget han hadde til å gjøre denne vurderingen.

Carporten er i dag plassert inntil et felles tun som er tilrettelagt for lek og utgjør ifølge forbrukeren, en sikkerhetsrisiko. Forbrukeren forventer at carporten plasseres slik at risikoen for at barn ikke blir utsatt for trafikkskade blir så liten som mulig og krever derfor at carport flyttes til område mellom husrekke nr. 20 og nr. 21 der den opprinnelig var planlagt å ligge.

I tilsvaret den 26. mai påpeker forbrukeren at det ved overtagelsen den 2. februar 2016 kl. 16:00 var mørkt og at han derfor tok forbehold om at utearealet og carporten ble levert i henhold til utomhusplanen. Derfor er det i protokollen anført at «*utvendig ikke er besiktiget på grunn av sne*».

Forbrukeren fremhever videre at han i en e-post til entreprenøren den 4. april 2016 reklamerte på carportens plassering og derfor har reklamert rettidig.

Entreprenøren påpeker at det omtvistede forholdet verken er omtalt i overtagelsesprotokollen eller ved ettårsbefaringen, men fremholder at forholdet først ble reklamert den 26. mars 2017 som er mer enn et år etter overtagelsen, og derfor er fremsatt for sent i henhold til buofl § 30 annet ledd. Han anfører videre at forholdet er knyttet til fellesarealene og derfor heller ikke kan få betydning for reklamasjonsfristen etter buofl § 30 annet ledd. Det er ikke anført mangler ved fellesarealene som sådan, men på den konsekvens endringene i fellesarealene har for boligen. Det må særledes være tidspunktet for overtagelsen av boligen som danner utgangspunktet for når reklamasjonsfristen starter, ikke sameiets befarings av fellesarealene.

Vider fremhever entreprenøren at han har tatt uttrykkelige forbehold om at det kunne forekomme endringer til utomhusplanen og at endringen som er gjort når det gjelder carportens plassering, er innenfor det handlingsrom han har i henhold til avtalen.

Entreprenøren viser også til en tilsvarende sak for Boligtvistnemnda og slutter seg i all hovedsak til denne avgjørelsen dersom nemnda kommer til at forbrukeren har reklamert i tide.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever et prisavslag som følge av mangler ved eiendommen når det gjelder plassering av carport. Etter hans oppfatning er plasseringen av carporten utenfor kjøkkenvinduet ikke er i tråd med hans berettigede forventning slik det er fremstilt i salgsprospektet. Han viser også til bildedokumentasjon for å dokumentere saken.

Spørsmålet som nemnda må ta stilling til er entreprenørens anførsel om at forbrukeren ikke har reklamert på mangelen i tide. 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 fremkommer av den e-posten som forbrukeren sender til entreprenøren den 4. april 2016 at han mener carportens plassering avviker betydelig fra det grunnlag han har signert kjøpekontrakten på. Selv om ordet «reklamasjon» ikke fremkommer av e-posten er nemndas oppfatning er dette i tilstrekkelig grad er å anse som en reklamasjon.

Det er også på det rene at det i forbindelse med overtagelsen den 2. februar 2016 er nedtegnet i protokollen at «*utvendig ikke er besiktiget på grunn av sne*».

Forbrukeren sender også et likelydende brev til Plan- og Bygningsetaten og til entreprenøren den 8. mai med overskriften «*Reklamasjon vedrørende uteområdet*»
Entreprenørens oppfatning er at han i dette brevet kun er satt på kopi og derfor ikke kan ansees å ha mottatt noen reklamasjon.

Som nevnt ovenfor fremsatte forbrukeren reklamasjonen første gang den 4. april 2016. Det er to måneder etter at han overtok boligen og nemnda kommer derfor til at reklamasjonen er fremmet i tide og innenfor fristen i henhold buofl § 30. Det er kun entreprenørens plikt til *utbedring* som eventuelt kunne utsettes, jfr. buofl § 32 tredje ledd.

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 ...*». Det må 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 til prospektets side 25, «*Viktig informasjon*» der følgende fremgår:

«Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, møblerte plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse».

Vider viser nemnda til side 26 i salgsprospektet, «*Særlige forbehold*» annet avsnitt, annet punkt der følgende fremgår:

«Selger tar forbehold om å foreta endringer/omregulering av omkringliggende bebyggelse...»

Avtalen forstås slik at endring av carportens plassering skal underligges en hensiktsmessighetsvurdering. Der tiltaket ikke er hensiktsmessig, vil ytelsen være mangelfull, jf. buofl. § 25.

Områdeplanen og perspektivtegningen i prospektet viser ingen carport der hvor denne nå er plassert. Entreprenøren har allikevel valgt å endre plasseringen av carporten. Slik carporten var plassert på utomhusplanen gav ingen grunn til bekymring, men da denne flyttes slik som beskrevet over griper det inn i forbrukerens berettigede forventning.

Plasseringen av carporten utgjør derfor en mangel etter buofl § 25 første ledd.

Når det gjelder prisavslaget, er det lite aktuelt å reetablere carporten et annet sted. Prisavslag må derfor utmåles etter buofl. § 33 andre ledd andre punktum som fastslår at prisavslaget skal sette til den verdireduksjonen som mangelen medfører. På et rent skjønnsmessig grunnlag finner nemnda at prisavslaget passende kan settes til 50 000 kroner.

Konklusjon: Plasseringen av carporten utgjør en mangel etter buofl § 25 første ledd og forbrukeren innrømmes et prisavslag på kr 50 000.

2.3 Endrede cotehøyder i forhold til godkjent utomhusplan.

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukeren påpeker at husrekke nr. 20 hvor hans bolig ligger, i dag er plassert på et lavere nivå enn husrekke nr. 21 og resten av tunet foran hans husrekke. Det fremgår ikke av utomhusplanen eller områdeplanen at husrekken ville ligge på et lavere nivå. Selv om entreprenøren har tatt forbehold om at dette er en naturtomt og noe avvik vil forekomme, er denne nivåsenkningen en særdeles stor endring i forhold til hva forbrukeren ble forespeilet. Forbrukeren fremhever at han ikke på noe tidspunkt, hverken før kjøp eller under byggeprosess, var orientert om at husrekke nr. 20 ville ligge på et lavere nivå enn tunet og husrekke nr. 21. Han mener dette er en vesentlig opplysning ved kjøpet som entreprenøren hadde plikt til å orientere ham om ifølge Bustadoppføringslova § 26.

I tilsvaret den 26. mai fastholder forbrukeren alle tidligere anførsler og opprettholder kravet om erstatning.

Forbrukeren fremhever videre at han i en e-post til entreprenøren den 4. april 2016 reklamerte på endrede cotehøyder og derfor har reklamert rettidig.

Entreprenørens anførsler når det gjelder endrede cotehøyder, er i hovedsak de samme som nevnt under punkt 2.2.1 *Plassering av carport*.

Han viser til en tidligere sak for Boligtvistnemnda hvor nemnda kom til at tilsvarende forhold ikke utgjorde en mangel og kan ikke se at det er avgjørende forhold i angjeldende sak som stiller denne annerledes.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren påpeker i en e-post den 4. april 2016 (s. 113) at rekkehuset som han har kjøpt ligger ca. to meter lavere i terrenget enn det han ble forevist på kontraktstidspunktet. Felles uteareal/lekeareal på stuesiden ligger derfor ca. to meter høyere og ikke i plan med rekkehusets private utearealet på denne siden slik han mener å ha fått informasjon av entreprenøren om.

Forbrukeren mener at denne endringen av cotehøyde ikke er i tråd med hans berettigede forventning til husets plassering i terrenget.

Spørsmålet som nemnda må ta stilling til er også her om forbrukeren har reklamert på mangelen i tide, og det vises til synspunktene under pkt. 2.2.2 ovenfor.

Nemnda kommer også her til at forbrukeren har reklamert på mangelen i tide.

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.

Nemnda viser til salgsprospektets side 6 der følgende avsnitter er tatt inn:

«Der gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert. Forstøtningsmurer, fallsikringer, gangveier, belysning, fordeler skap, trafoer, kummer, renovasjon og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Leveranse av plen og vegetasjon vil kunne avvike i forhold til utomhusplan og det gjøres oppmerksom på at deler av eiendommen er naturtomt»

Nemnda påpeker også at det på områdeplanen i prospektet ikke klart fremkommer om det skal være høydeforskjell mellom angjeldende husrekke og felles uteareal/lekeareal mot stuesiden. På illustrasjonen i salgsprospektets side 3 kan man klart se at angjeldende husrekke ligger høyere enn det som foto av dagens situasjon viser. På den annen side kan veien på inngangssiden av huset være hevet, men det er det vanskelig for nemnda å ta stilling til.

Avtalen forstås slik at endringer, slik som endring av husets cotehøyde med ca. to meter, skal underligges en hensiktsmessighetsvurdering. Der tiltaket ikke er hensiktsmessig, vil ytelsen være mangelfull, jf. buofl. § 25. Det kan være tvil om hvor langt entreprenørens forbehold rekker.

Da det ikke klart fremkommer av kontrakten med bilag at rekkehuset skal ligge på en bestemt cotehøyde, kommer nemnda til at den endring av cotehøyde som entreprenøren har foretatt ikke utgjør en mangel etter buofl § 25 første ledd.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold.

2.4 Overvannsproblemer.

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukeren påpeker i en e-post den 4. april 2016 at fordi rekkehuset som han har kjøpt ligger ca. to meter lavere i terrenget enn det han ble forevist på kontraktstidspunktet og entreprenørens mangelfulle prosjekteringen og senere utførelse av drenering av overflatevann, renner overflatevannet nå fra fellesområdet og ned mot hans bolig. Her blir det liggende og etterlater dammer. Han understreker i senere korrespondanse med entreprenøren, også ved ettårsbefaringen, at overflatevannet ved store nedbørsmengder finner veien under huset og kan vaske ut fyllmasser og forårsake skader (setninger) på boligen.

Forbrukeren sender den 13. mai 2017 noen tilleggsopplysninger til entreprenørens tilsvaret. Han påpeker at det ikke er tilstrekkelig fall fra boligen og dokumenterer dette med flere foto.

Entreprenøren har i tilsvaret den 2. mai 2017 akseptert denne mangelen og erkjent at han vil utbedre forholdet.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Siden entreprenøren har erkjent at han vil utbedre problemene med drenering av overflatevann, forutsetter nemnda at dette arbeidet utføres så snart forholdene ligger til rette for det. Dog ikke senere enn våren 2018.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal utbedre forholdet.

2.5 Jordhaug på lekeareal

Forbrukeren reklamerer og krever i tilsvaret den 26. mai 2017 et vesentlig prisavslag som følge av mangler ved eiendommen når det gjelder plassering av en jordhaug på felles lekeareal på stuesiden av boligen. Forbrukeren mener at jordhaugen utenfor stuevinduet ikke er i tråd med hans berettigede forventning til utomhusarealet.

Spørsmålet som dette tvistepunktet reiser, er om forbrukerne har reklamert på mangelen i tide. 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.

Etter nemndas syn burde forbrukeren allerede ved overtagelsen den 2. februar 2015 ha oppdaget at jordhaugen på lekearealet var generende. Likevel skjedde reklamasjonen først den 26. mai 2017, det vil si over to år etter at han faktisk fikk kunnskap om mangelen. Dette er for lang tid sett på bakgrunn av de retningslinjer for skjønnet som er gitt av Høyesterett.

Nemnda kommer etter dette til at forbrukeren reklamerte for sent. Han gis dermed ikke medhold.

Konklusjon: Forbrukeren har reklamert for sent og får ikke medhold.

3. Konklusjon

- Forbrukeren gis medhold i krav om prisavslag for ulempe og verdiforringelse på grunn av carportplasseringen som skjønnsmessig settes til kr. 50 000,-.
- Forbrukeren gis ikke medhold i at huset er plassert på feil cotehøyde.
- Forbrukeren får medhold i at entreprenøren skal utbedre problemene med drenering av overflatevann så snart forholdene ligger til rette for det. Dog ikke senere enn våren 2018.
- Forbrukeren har reklamert for sent og gis ikke medhold i krav om prisavslag for ulempe og verdiforringelse på grunn av jordhaug foran stuevinduet.