

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2025-937

23.9.2025

GARBO FÖRSÄKRING AB

Garantiprodukter

Entreprenørgaranti – uforbeholden overtakelse – mangler? – buofl. §§ 7 og 25.

Klager (kjøper) inngikk avtale med en entreprenør om oppføring av en bolig, og entreprenøren tegnet i den forbindelse en entreprenørgaranti hos foretaket. Før overtakelsen avdekket klager avvik ved pumpekummens plassering og tomtens utforming, og reklamerte overfor entreprenøren før overtakelsestidspunktet. Forholdene ble ikke notert i overtakelsesprotokollen, og klager holdt heller ikke tilbake deler av kjøpesummen. Etter overtakelsen hadde klager og entreprenøren ytterligere dialog om muligheten for å komme til en løsning tilknyttet forholdene, selv om entreprenøren bestred at forholdene utgjorde mangler. Saken ble behandlet av Boligtvistnemnda, som kom til at avvik ved tomtens utforming utgjorde en mangel, men at entreprenøren ikke kunne holdes ansvarlig for pumpekummens plassering. Klager og entreprenøren hadde deretter ytterligere dialog, frem til entreprenøren gikk konkurs før saken fant sin løsning. Klager fremsatte deretter krav mot foretaket under entreprenørgarantien. Klager fremla ytterligere dokumentasjon tilknyttet det påberopte avviket ved pumpekummen, og anførte at begge forholdene utgjorde dekningsmessige mangler. Foretaket anførte at reklamasjonen måtte anses som frafalt grunnet uforbeholden overtakelse. Foretaket anførte videre at Boligtvistnemndas vurdering av tomtens utforming var feil, og avslo krav tilknyttet begge forholdene. Nemnda kom til at verken manglende bemerkning i overtakelsesprotokollen eller manglende tilbakehold av kjøpesummen, medførte at klager hadde frafalt eller tapt sine krav. Nemnda kom videre til at både tomtens utforming og kummens plassering, utgjorde en mangel.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: krav mot foretaket kr 169 587

Saksfremstilling

Saken gjelder klagers krav mot foretaket under en entreprenørgaranti stilt iht. bustadoppføringslova (buofl.) § 12, etter konkurs hos entreprenøren.

Klager (kjøper) inngikk en avtale med entreprenør B for oppføring og kjøp av en andel av en tomannsbolig for totalt kr 4 929 805. Entreprenør B tegnet i den forbindelse en entreprenørgaranti hos foretaket, og av garantiavtalen datert 3.2.22 fremgikk det at garantien var begrenset til 3 % (kr 149 700) i utførelsesperioden, og til 5 % (kr 249 500) i garantiår 1–5. Videre fremgikk følgende:

Garantien gjelder følgende forpliktelser:

Selgerens forpliktelser ihh til nedenstående kontrakt

(...)

Garantien er stilt i henhold til bustadoppføringslova §12

Forsikringsselskapet Gar-Bo Försäkring AB stiller seg herved som selvskyldnerkausionist for selgerens kontraktsforpliktelser herunder forsinkelsesrente og inndrivelsesomkostninger grunnet mislighold av

ovenstående kontrakt i utførelsestiden og reklamasjonstiden. Garantien gjelder også selgerens ansvar for forsinket fullføring. Garantien gjelder ikke avtale mellom partene om forskuddsbetaling.

(...)

Utbetaling vil skje etter påkrav ved dokumentert brudd på kontrakten. Der det er fremmet krav under Garantien kan Gar-Bo Försäkring AB avvente utbetaling til mulige innsigelser er avklart. Gar-Bo Försäkring AB kan videre avvente utbetaling til det foreligger enighet om kravets størrelse eller saken er avgjort ved rettskraftig dom. I sistnevnte tilfelle er Gar-Bo Försäkring AB forpliktet til å betale forsinkelsesrenter fra og med 30 dager etter at krav er fremmet overfor Gar-Bo Försäkring AB til utbetaling skjer.

Før boligen var ferdigstilt avdekket klager avvik ved pumpekumens plassering og tomtens utforming. Klager kontaktet Boligtvistnemnda og fikk beskjed om at saken kunne klages inn dit selv om klager ikke informerte om det på overtakelsesforretningen.

Overtakelsen av boligen ble gjennomført den 13.12.22, og fellesarealene ble overtatt ved overtakelsesforretning den 5.1.23. De aktuelle mangelsforholdene ble ikke anmerket eller omtalt i overtakelsesprotokollene, og det ble heller ikke holdt tilbake deler av kjøpesummen.

Etter nærmere dialog med entreprenør B, sendte klager inn klage til Boligtvistnemnda. Entreprenør B fremsatte da et forslag til minnelig løsning i e-post til klager av 22.5.23:

Vi forstår at dere føler at plasseringen av pumpekummen er en ulempe for dere og vi ønsker derfor å finne en god løsning.

Forslag til minnelig løsning

- Vi etterisolerer lokket på pumpekummen slik at lyden ikke blir et problem. Det finnes også ferdige isolerte lokk som vi kan benytte her. Hvilken løsning vi velger får vi komme tilbake til når vi ser hva som vil gi best løsning
- Vi bekoster planter/busker på og rundt lokk slik at dette området kan innlemmes på en fin måte inn i hagen for øvrig
- Vi bekoster ferdigplen ferdig tilkjørt for arealet foran terrassen. Dere håndterer klargjøring for legging og utrulling av plen.
- Vi bekoster hekk for ca 20 meter ferdig tilkjørt. Dere håndterer klargjøring og beplantning.

Vi håper dette kan være en bra løsning på saken og at vi kan enes om en løsning. De eksakte detaljer får vi komme tilbake til i forbindelse med en befaring

Imøteser deres tilbakemelding på dette så fort som mulig. Alternativt så har vi svarfrist til Boligtvistnemnda på fredag hvor vi skal sende inn vårt sluttskriv og jeg må da nesten ha avklart dette innen onsdag denne uken

Partene kom ikke til enighet, og saken ble behandlet av Boligtvistnemnda den 19.9.23. I sak 1424/2023 kom nemnda til følgende resultat:

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjoner:

- Forbrukerne får ikke medhold i at plassering av en pumpekum og en stakekum i nærheten av terrassen utgjør en mangel.
- Forbrukerne får medhold i at arronderingen av tomta på sydsiden av boligen ikke er slik som det fremkommer av avtalen med bilag. Forholdet utgjør en mangel og entreprenøren skal betale prisavslag på kr 75 000.

Det fremgikk av etterfølgende dialog at partene ikke var enige i nemndas vurdering, og at partene heller ikke kom til en løsning i tvisten. Entreprenør B oppga at de først ville utbetale kr 75 000 når begge parter aksepterte nemndas avgjørelse.

Klager innhentet deretter en rapport fra takstingeniør D datert 8.4.24:

Jeg er engasjert av (klager) for å vurdere om plasseringen av kum for kloakkpumpe ved hans terrasse gir så negative konsekvenser at den bør flyttes, isoleres og eller om ulempen bør kompenseres økonomisk. Dette

er felles kum for begge leiligheter i en tomannsbolig. Terrassen er planlagt utvidet frem til kummen. Plassering av stakekum ved terrasse og sikringsskap på terrassen skal også kommenteres.

...

FORENKLET BESKRIVELSE:

Ny tomannsbolig med beliggenhet så lavt i terrenget at kloakk må pumpes opp til det kommunale røropplegget ved (vei).

(Klager) er ikke blitt informert om denne plasseringen før kontraktinngåelse, og ingen har fortalt at lyden av væske og avføring som plasker i kummen ved toalettbesøk vil være så tydelig sjenerende som den faktisk er. Kummen ligger der (klager) har planlagt å legge en utvidelse av terrassen og det er selvfølgelig svært utrivelig å ha slike lyder omkring spise plass og grillområdet.

Kummen har et glassfiberlokk som forsterker lyden mer enn det demper, og plasseringen av kummen skaper begrensninger i opparbeiding av uteområdet.

Inntil husveggen på terrassen er det plassert et stort sikringsskap som er tilkoblet kloakkpumpen, og strømregningen blir fakturert til (klager).

Stakekum er plassert helt inntil den eksisterende terrassen ved hushjørnet.

Ved vår befaring ble det foretatt en skylning fra toalettet mens vi hørte plasking i kummen og jeg tok opp video med tlf som vedlegges denne rapporten.

VURDERING AV ULEMPER OG FORSLAG TIL LØSNING:

Det er ingen tvil om at lyden fra bl.a. toalettsskylning er svært sjenerende når kummen ligger så nær det som er planlagt som grill- og spise plass.

Det er heller ingen tvil om at plasseringen av kummen burde vært flyttet til f.eks. nordsiden av tomta der det nå er et stort gruslagt parkeringsområde.

Det er husets 'baksida' der en slik kum ville vært til liten sjenanse for begge boenheter, både visuelt og støymessig.

Stakekum burde ha vært plassert i nærheten av kloakkummen nord på tomta, og sikringsskapet kunne vært plassert på husveggen mellom boligseksjonene slik at ulempene med plasseringen ville vært lik for begge eiere. Flytting av kummene nå vil være en svært omfattende jobb som ikke står i samsvar med de fordelene som oppnås. Som en minnelig ordning bør kummenes høyder justeres litt og lokk erstattes med stål- eller betonglokk som flukter med ferdig terrassegulv. Kloakkummens lokk bør evt også isoleres eller det kan legges et dobbelt lokk for å dempe støyen av rennende kloakk fra vannforbruk i boligene så mye som mulig. Plasseringen av kummer og sikringsskap gir begrensninger i planløsning for bruk av uteområdene og dette bør kompenseres økonomisk.

Vedlagt utdrag av Tek17 §8 vedr 'Uteområder'; med uthevet tekst der innholdet er mest relevant for denne situasjonen.

81.a: (1) Uteoppholdsarealer skal etter sin funksjon være egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper.

KONKLUSJON:

Prosjekteringen av kummer og sikringsskap samsvarer ikke med opplysninger gitt i salgsprospekt.

Datoer i de vedlagte skisser vedr plassering av kum og rørtrase viser at utbygger før kontraktsinngåelse må ha vært kjent med behovet for pumping av kloakk og at det måtte etableres en pumpekum på eiendommen.

Avvikene med de ulempene de medfører, skulle vært varslet før salg og overdragelse av boligen.

Støymåling antas å gi verdier som ikke overskrider det man normalt bør kunne akseptere, men lyden av at avføring plasker i en kum rett ved grillplass og spise plass er helt uakseptabelt.

Det er derfor ikke foretatt støymåling, men reklameres på bakgrunn av de faktiske ulempene som oppleves.

Entreprenør B gikk konkurs våren 2024.

Klager innhentet deretter et tilbud datert 29.10.24 på forskjønning av området rundt pumpe stasjon og stakepunkt for kr 89 188 inkl. mva.

Klager fremsatte krav under entreprenørgarantien på totalt kr 144 587 for forhold tilknyttet pumpekummen. I tillegg krevde klager kr 75 000 for boligens plassering i terrenget.

Foretaket avsto dekning i brev datert 12.12.24. Klager klaget saken inn til Finansklagenemnda den 4.3.25.

Partene ble deretter enige om et forhold tilknyttet strømskapet, og foretaket betalte ut kr 99 813 under garantien.

Klager har anført at de har krav på ytterligere dekning under garantien. Klager reklamerte rettidig, og kravet ble også gjentatt på overtakelsen. Det er uten betydning at forholdet ikke ble inntatt i overtakelsesprotokollen, og kjøper hadde heller ikke plikt til å holde tilbake deler av kjøpesummen. Partene ble under befaringen enige om at klager sto fritt til å forfølge kravet gjennom Boligtvistnemnda. Etter vurderingen fra Boligtvistnemnda fortsatte partene sin dialog, og klager ga i etterkant uttrykk for at de ville akseptere løsningen om forskjønning av området rundt kummen. Klager anså at det forelå en enighet mellom partene før entreprenør B gikk konkurs. Uansett står saken knyttet til pumpekummen i en annen stilling enn den gjorde for Boligtvistnemnda, ettersom klager nå har innhentet ytterligere dokumentasjon. Det vises også til at entreprenøren ikke samrådet med klager før plassering av kummen, jf. buofl. § 7. Entreprenøren har heller ikke ivaretatt forbrukerens interesser, jf. buofl. § 7, og dette utgjør en mangel, jf. § 25. Denne siden av saken ble ikke drøftet av Boligtvistnemnda. Klager mener Boligtvistnemndas vurdering av avvik ved terrenget er korrekt.

Klager krever dekning av kr 169 587 under garantien. Alternativt kan det utmåles et rent skjønnsmessig prisavslag for pumpekummen, på om lag kr 90 000.

Forsikringsforetaket har anført at klager ikke har krav på ytterligere dekning under garantien, og viser til at klager gjennomførte overtakelsen og oppgjør uten forbehold. Klager tok begge forholdene opp med entreprenør B før overtakelse, og var klar over at entreprenør B var uenig. Heller ikke entreprenørens realitetsdrøftelser har betydning for garantistens ansvar. Foretaket kan påberope seg innsigelser, selv om entreprenør B ikke gjorde det. Foretaket bestrider videre at de påberopte forholdene utgjør mangler. Det vises til at tomtens utforming må anses å være i tråd med informasjonsbildet klager hadde ved avtaleinngåelsen, og Boligtvistnemndas avgjørelse er ikke korrekt på dette punktet. Foretaket er enig med Boligtvistnemnda hva gjelder pumpekummen og viser til at garantisten ikke er bundet av et eventuelt tilbud fra entreprenør B. Etter utbetaling av kr 99 813 under garantien, utgjør resterende del av garantisummen kr 149 687.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om klager har krav på ytterligere dekning under garantien for avvik ved pumpekum og tomtens utforming.

Garantien er stilt etter buofl. § 12 og er en selvskyldnergaranti (jf. åttende ledd), som innebærer at garantien forfaller når entreprenøren har misligholdt kravet fra forbrukeren, uavhengig av hva som er årsaken til misligholdet, jf. bl.a. Rt. 1993 s. 1053 (s. 1056) og Rt. 2012 s. 1267 avs. 37.

Rekkevidden av dekningen under garantien avgjøres av garantiavtalen, sammenholdt med kontrakten mellom klager og entreprenøren, samt bakgrunnsretten – herunder bustadsoppføringslova (buofl.).

Foretaket anfører at klager har frafalt kravene ved uforbeholden overtagelse. Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av dette spørsmålet:

1. Uforbeholden overtakelse?

Sekretariatet er enig i at en kjøper etter omstendighetene kan tape et krav gjennom uforbeholden overtakelse, men dette beror på de konkrete omstendighetene i saken. Det vises til nemndas uttalelse i

FinKN 2014-514:

I anledning en anførsel fra selskapets side vil nemnda bemerke at en eventuell opplysning før overtakelsen ikke uten videre ville avskjære kjøperen fra å gjøre forholdet gjeldende etter overtakelsen, selv om det er foretatt fullt oppgjør uten forbehold. Slik virkning av overtakelse uten forbehold forutsetter normalt at det har vært en diskusjon om forholdet før overtakelsen, og at selgeren derfor kan oppfatte overtakelse uten forbehold slik at kjøperen har frafalt reklamasjon over dette.

Tilsvarende ble lagt til grunn i FinKN 2017-076. I FinKN 2018-849 uttalte nemnda følgende:

Nemnda viser videre til at selgers representant har oppgitt følgende om hendelsesforløpet på overtakelsestidspunktet:

Kjøper fremla på overtakelsen en tegning, som han hadde innhentet over eiendommen. I mangel av kunnskap om hva avvikene innebar tilbød selgers representant kjøper å utsette (kansellere) overtagelsen for å bringe klarhet i hva dette i så fall gikk ut på. Fra selgers side var det intet en kunne si da forholdene som ble påpekt var nye for selger og klart utenfor selgers kunnskapsområde. Kjøper avsto tilbudet om å utsette overtagelsen for å bringe klarhet i det kjøper gjorde selger oppmerksom på. Kjøper valgte helt bevisst å overta eiendommen for å komme raskt videre med sitt prosjekt. Kjøper ble gjort kjent med at dette innebar en viss risiko og var helt klar på at en eventuell risiko var noe han som kjøper tok ansvar for på sin side.

Nemnda oppfatter at det er noe uenighet mellom partene om innholdet og betydningen av de bildene som kjøper hadde innhentet før overtakelsen. Nemnda finner imidlertid ikke at dette kan tillegges avgjørende betydning. Det sentrale for nemnda er at kjøper eksplisitt fikk tilbud fra selger om å utsette overtakelsen, slik at det ble mer tid til å foreta undersøkelser. Når kjøper valgte å avslå dette, og heller ikke inntok noe forbehold eller andre merknader om dette i overtakelsesprotokollen, må kjøper bære risikoen for dette. Det vises i denne sammenheng til at andre forhold som kjøper var opptatt av ble tatt inn i overtakelsesprotokollen.

Nemnda kan heller ikke se at tidsmomentet eller situasjonen for øvrig tilsier at kjøper var presset på overtakelsestidspunktet – tvert imot utviste selger høy grad av fleksibilitet for så vidt gjelder den usikkerhet som plantegningene hadde utløst. Nemnda legger således til grunn at kjøperen, som også er oppgitt å være en profesjonell aktør, hadde god tid og anledning til å ta forbehold for de avvik som tegningene indikerte. Når dette tilbudet ble valgt bort, anses forholdet som godtatt gjennom den uforbeholdne betalingen av kjøpesummen, jf. Rt. 1966 s. 1327. Retten til reklamasjon anses bortfalt for forholdet.

I henhold til nemnds- og rettspraksis gjøres det dermed en konkret vurdering om kjøpers opptreden kan anses å gi selger inntrykk av at kjøper aksepterer forholdet.

I denne saken hadde klager reklamert over begge forholdene på forhånd, og klager hadde slik vi forstår det altså allerede gitt uttrykk for at de mente de aktuelle forholdene utgjorde kjøpsrettslige mangler. Vi kan heller ikke se at det er anført eller fremlagt dokumentasjon som tilsier at (entreprenør B) hadde grunn til å oppfatte – eller faktisk oppfattet – kjøpers overtakelse som en aksept av forholdene. Overtakelsesprotokollen er kun ett dokument, og også annen dialog og korrespondanse mellom partene er av betydning. Det er ikke noe krav om at en kjøper må innta forhold i overtakelsesprotokollen for å opprettholde allerede fremsatte reklamasjoner, og det fremstår klart ut ifra fremlagt dialog mellom klager og (entreprenør B) at overtakelsen ikke ble tolket som en uforbeholden aksept. Det vises også til klagers opplysninger om at forholdet ble omtalt muntlig ved overtakelsen, og at partene etter det opplyste var enige om at klager kunne fortsette å forfølge kravet etter overtakelsen. Selv om slike muntlige anførsler ikke nødvendigvis kan dokumenteres, finner vi at det totale opplysningsbildet – da særlig dialogen mellom klager og (entreprenør B) før og etter overtakelsen, sannsynliggjør at (entreprenør B) ikke hadde oppfattet manglende merknad i overtakelsesprotokollen som et frafall av klagers krav. Vi finner det videre klart at en felles oppfatning mellom kjøper og selger må være avgjørende, og at det ikke er avgjørende hvordan garantisten tolker overtakelsesprotokollen i ettertid. Vi kan heller ikke se at garantisten på annen måte ha fått berettiget forventning om at kravet til klager likevel er frafalt.

Det bemerkes for ordens skyld at tilbakehold av kjøpesummen er en rettighet kjøper har, og ikke en plikt. Der kravet er omstridt, vil kjøper stå i fare for å havne i mislighold ved å ikke betale hele kjøpesummen. Heller

ikke manglende tilbakehold av kjøpesummen vil dermed i seg selv medføre tap av berettigede krav.

Slik saken er dokumentert kan vi på bakgrunn av det ovennevnte ikke se at manglende bemerkning i overtakelsesprotokollen eller manglende tilbakehold av kjøpesummen har medført at klager har frafalt og tapt eventuelle krav.

Foretaket bestrider videre at det foreligger mangler.

Ifølge buofl. § 25 foreligger det en mangel dersom resultatet ikke er i samsvar med de kravene som følger av avtalen eller reglene i §§ 7, 9 og 13. Buofl. § 7 angir:

Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis og elles vareta forbrukarens interesser og omsynet til miljøet med tilbørleg omsut. Så langt tilhøva gjev grunn til det, skal entreprenøren samrå seg med eller rettleie forbrukaren.

De anførte manglene ble behandlet i Boligtvistnemnda i sak mellom B og klager. Boligtvistnemndas vurderinger er ikke bindende i saken mellom klager og garantisten, men Boligtvistnemndas vurderinger er klart relevante ved behandling av de konkrete mangelsspørsmålene.

Foretakets ansvar reguleres av garantiavtalen sammenholdt med kjøpekontrakten. Kjøper og selger kan i utgangspunktet ikke utvide ansvaret ved etterfølgende avtale seg imellom. Det er dermed uten betydning i saken her at B og klager var i dialog om en minnelig løsning før firmaet gikk konkurs.

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av spørsmålet om tomtens utforming utgjør en mangel:

Tomtens utforming

Sekretariatet viser her til vurderingen fra Boligtvistnemnda. Boligtvistnemnda har tatt en konkret vurdering av 'avtalen med bilag', og vurdert hvor stor del av tomten klager kunne forvente at var flat/horisonal. Selv om sekretariatet ser at klager måtte påregne at ikke hele tomten var ferdig opparbeidet, og at deler av tomten var naturtomt, har Boligtvistnemnda altså tatt en konkret vurdering av hvor stor del av tomten kjøper likevel kunne forvente at var flat – og ikke kupert. Slik saken er dokumentert – og i lys av de fremlagte avtaledokumentene, finner ikke sekretariatet grunn til å fravike Boligtvistnemndas vurdering tilknyttet dette forholdet, og har altså kommet til samme resultat. Vi viser for ordens skyld til at Boligtvistnemnda synes å ha hatt enkelte flere dokumenter tilgjengelig enn hva som er fremlagt for sekretariatets behandling, og sekretariatet har i mangel av andre holdepunkter lagt Boligtvistnemndas redegjørelse for disse dokumentene til grunn som korrekt i vår vurdering.

Sekretariatet finner videre at den skjønnsmessige utmålingen på kr 75 000 utgjør et passende prisavslag i lys av mangelens betydning, jf. buofl. § 33 andre ledd andre punktum.

Klager anfører at plasseringen av kummen på tomten utgjør en mangel bl.a. pga. lyd. Dette bestrides av foretaket.

Boligtvistnemnda kom til at det ikke forelå en mangel tilknyttet plasseringen på tomten og uttaler følgende om lyden:

Når det gjelder forbrukerens anførsel om at det er svært lytt fra pumpekummen slik at toalettsskylling og annen bruk av vann høres klart og tydelig, kan nemnda forstå at dette kan være til sjenanse. Forbrukeren har imidlertid ingen opplysninger om støyen høres bare når pumpa i kummen går eller om det er hver gang avløpsrørene fylles med vann. Forbrukeren har heller ikke dokumentert støyen med lydmålinger og kan derfor ikke få medhold i at støy fra stakekum og pumpekum utgjør en mangel.

Klager har i ettertid innhentet en vurdering fra takstingeniør D, som uttaler:

(Klager) er ikke blitt informert om denne plasseringen før kontraktinngåelse, og ingen har fortalt at lyden av væske og avføring som plasker i kummen ved toalettbesøk vil være så tydelig sjenerende som den faktisk er.

...

Kummen har et glassfiberlokk som forsterker lyden mer enn det demper, og plasseringen av kummen skaper

begrensninger i opparbeiding av uteområdet.

...

Ved vår befaring ble det foretatt en skylling fra toalettet mens vi hørte plasking i kummen og jeg tok opp video med tlf som vedlegges denne rapporten.

...

Det er ingen tvil om at lyden fra bl.a. toalettskylling er svært sjenerende når kummen ligger så nær det som er planlagt som grill- og spiseplass.

...

Prosjekteringen av kummer og sikringsskap samsvarer ikke med opplysninger gitt i salgsprospektet.

....

Støymåling antas å gi verdier som ikke overskrider det man normalt bør kunne akseptere, men lyden av at avføring plasker i en kum rett ved grillplass og spiseplass er helt uakseptabelt.

Det er derfor ikke foretatt støymåling, men reklameres på bakgrunn av de faktiske ulempene som oppleves.

Videoen er ikke fremlagt.

Nemnda har under noe tvil kommet til at kummens plassering så nær grill og spiseplass kombinert med sjenerende lyd utgjør en mangel. Nemnda forstår uttalelsen fra D slik at plasseringen av kummen ikke er i samsvar med salgsprospektet, og kan ikke se at plasseringen av kummen ivaretar forbrukerens interesser slik buofl. § 7 angir. Entreprenøren har heller ikke «samrådd» seg med forbrukeren om plasseringen.

Avviket for tomtens utforming er vurdert til kr 75 000. For plasseringen av kummen er det fremlagt et tilbud på ca. kr 90 000 for «forskjønning» av området. Samlet blir dette ca. kr 165 000. Nemnda forstår det slik at restbeløpet av garantisummen utgjør kr 149 700, som er lavere. Foretaket er da ansvarlig for restbeløpet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Klager gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Trine Vøien (bransjerepresentant), Merete Anita Utgård (bransjerepresentant), Hege Sundby (forbrukerrepresentant) og Fanny Helle (forbrukerrepresentant).