

Protokoll i sak 665/2012

for

Boligtvistnemnda

27.02.13

Saken gjelder: Krav om prisavslag for manglende høyde i garasjeåpning

1. Sakens faktiske sider

Forbrukerne inngår 1. februar 2011 *"Kontrakt om rett til tomt med selveierbolig som ikke er fullført, herunder fritidshus"*. Avtalen inngås via megler med et utbyggingsselskap. Selskapet eies av innklaget entreprenør. I angjeldende prosjekt har utbyggeren engasjert et søsterselskap, heretter kalt "entreprenøren", som underentreprenør med ansvar for selve byggingen. Forbrukerne kjøper leilighet i 3. etasje i en boligblokk med felles garasjeanlegg i underetasjen. En biloppstillingsplass i anlegget inngår i kontrakten. Den ene av forbrukerne er bevegelseshemmet. En snittegning viser at fri høyde i garasjen er 2 400 mm.

Den av forbrukerne som er bevegelseshemmet sender brev til entreprenøren 9. februar 2011 der han viser til at det ved en ferdigbefaring 2. februar *"ble avdekket at garasjeporthøyden"* var blitt *"reduisert og merket til maks kjøretøyhøyde 1,9 m"*. Han påpeker at han derfor ikke vil kunne kjøre inn i garasjen med sin *"HC bil"*, (handicapbil) til tross for at han hevder han fikk bekreftet at *det ville være mulig ved kjøpet av leiligheten*. Forbrukeren anfører at han faktisk *"baserte sin tilværelse i ny leilighet på dette faktum"*. Ved at han nå ikke kan kjøre inn, viser han til at han heller ikke lett får tilgang til heisen som går fra garasjeanlegget og opp til etasjeplanene, noe som hevdes å ha vært ett av hans *"grunnkrav"* for kjøpet. Dersom entreprenøren ikke hadde bekreftet at det ville være mulig å kjøre inn, opplyser han at han ikke ville kjøpt leiligheten. Med dette som grunnlag gis det beskjed om at kr 350 000 av kjøpesummen på kr 2 950 000 ble holdt tilbake ved sluttoppgjøret, innsatt på en sperret konto.

Det avholdes overtakelsesforretning 10. februar 2012. Forbrukerne, utbyggeren og entreprenøren deltar. I protokollen vises det til at forbrukerne holder tilbake kr 350 000 på meglers konto pga den anførte mangelen med høyden på portåpningen, men det opplyses at entreprenøren ikke anser forholdet som en mangel.

Utbyggingsselskapet skriver til forbrukerne 15. februar 2012, der de opplyser at de har mottatt deres brev til entreprenøren datert 9. februar. De kommenterer brevet og

overtakelsesprotokollen, og opplyser at de ikke aksepterer at det foreligger noen mangel som gir grunnlag for tilbakeholdelse av betaling. De poengterer imidlertid at de uansett *"tar saken på alvor, og at den vil bli prioritert"*. Det anmodes derfor om et møte 29. februar.

Entreprenøren svarer samme dag, 15. februar 2012 på forbrukernes brev fra 9. februar. Han viser til at *han* ikke er deres kontraktspart, at *hans* kontrakt er inngått med utbyggeren, og at han i hht til denne kun påtok seg å oppføre blokka med 16 boenheter og felles garasjeanlegg. Han hevder at han *"ikke på noe tidspunkt bekreftet"* at den ene forbrukerens HC-bil skulle kunne komme inn i garasjeanlegget. Anlegget hevdes levert *"i henhold til tegninger og krav for øvrig i vår kontrakt med utbygger, herunder høyden fra gulvet til dragerne i taket"*. Entreprenøren opplyser at han har forstått det slik at dette også er i hht den kontrakten forbrukerne har med utbyggeren. Fremtidige henvendelser bes rettet til utbyggeren.

Forbrukerne skriver til utbyggeren 20. februar 2012. De opplyser at de ikke har anledning til å delta i møte 29. februar, men at de forventer et svar på hvorfor garasjehøyden er redusert til 1,9 m. Beskjeden om at det ville være mulig å kjøre inn med HC-bilen opplyses gitt av entreprenørens byggeleder i slutten av august 2010, etter at *han* ble kontaktet etter oppfordring fra megleren. Det hevdes at byggelederen informerte om at høyden fra gulvet til opp under dragerne i taket *"var målsatt til 2,40 meter"*. Tegningen vedlegges. Det erkjennes at byggelederen opplyste at det ville bli ført diverse avløpsrør i taket, men at han ga uttrykk for at han ikke mente disse ville hindre adkomsten for HC-bilen. Forbrukerne opplyser at de nå har kontrollert høydene, og at det fra gulv til tak måler ca 2,10 m. Der det er montert avløpsrør reduseres høyden med ca 15 cm. Dersom høyden hadde vært 2,40 m, som vist på tegning, ville høyden under avløpsrør vært ca 2,25 m, og HC-bilen ville kommet inn.

Utbyggeren svarer 6. mars 2012. Han opplyser at han har hatt et møte med entreprenøren for å finne ut hva som har skjedd og hvorfor. Årsaken til den reduserte høyden i garasjen opplyses å være vanskelige grunnforhold med høy grunnvannstand, noe som bl.a. gjorde at gulvet i parkeringskjelleren ble hevet med 35 cm, samtidig som veggene ble støpt med vanntett betong. Nettohøyden i garasjen opplyses nå å være 2,38 m, mens det under betongdragerne er 2,10 m. Der det er rørføringer i himlingen er det lavere. Utbyggeren hevder at *"ny høyde"* er den som er *"normal sammenlignet med tilsvarende parkeringsanlegg under boligblokker"*, men det beklages at de leverte høydene ikke er i henhold til snitt-tegningen. Det opplyses at det ikke er mulig å gjøre noe fysisk for å utbedre forholdet, men følgende 3 alternative løsningsforslag fremlegges:

1. Kjøper kan bli fristilt fra kjøpet / handelen heves
2. Kjøper kan få alternativ carportplass i byggetrinn 2, som er antatt ferdig på nyåret 2013
3. Kjøper kan bytte leilighet til tilsvarende leilighetsstørrelse med carportplass i byggetrinn 2

Det foreslås at det avholdes et møte om dette, der også entreprenøren deltar.

Forbrukerne svarer 12. mars 2012. De påpeker igjen at de, før kontrakten ble inngått, fikk forsikringer fra entreprenørens byggeleder om at de kunne kjøre inn i garasjen med HC-bilen, slik at han som er bevegelseshemmet fikk tilgang til heisen opp til leiligheten. Det anføres for øvrig at også salgsprospektet, som ble fremlagt av megleren, viste en høyde på 2,40 m. Med høyden 2,10 m kommer ikke bilen inn. Forbrukerne påpeker at reduksjonen skjedde uten at det ble gitt noen informasjon om at så ville skje. Som *"svar"* på utbyggerens mulige forslag til løsning fremsettes 2 krav:

- A) Dere aksepterer vårt tilbakeholdte beløp kr 350 000 som økonomisk kompensasjon for "fadesen" ang. reduksjon av garasjehøyden uten at vi som HC leilighetseier er blitt varslet
- B) Dersom dere innen onsdag 18. april ikke har akseptert ovennevnte beløp som kompensasjon vil vi øke kravet slik at vi får kompensert for nåværende og fremtidige ulemper angående den reduserte garasjehøyden

Utbyggeren svarer 26. mars 2012. Overnevnte krav aksepteres ikke, men det signaliseres fortsatt vilje til å finne en minnelig løsning. Som forslag fremsettes følgende:

Du bytter ut bilen i tilsvarende bil dog uten "heve-taket", av samme merke/type, årsmodell, kilometerstand og øvrig stand og stilling. Vi dekker mellomlegget ved å skifte ut bilen. Merkeforhandler skal godkjenne at erstatningsbilen er av samme kvalitetsmessig / verdimessig nivå.

Entreprenøren anfører at dette løsningsforslaget "*går til kjernen av problemet*", som anføres å være at den ene forbrukeren ikke kommer inn i garasjeanlegget med sin bil. Dersom forslaget ikke aksepteres, opplyses det at saken vil bli fremlagt for Boligtvistnemnda.

Det purres på svar 12. juni 2012, men beskjed om at man vurderer å fremme sak for Boligtvistnemnda, dersom svar ikke mottas innen 26. juni.

Forbrukerne svarer 15. august 2012. De beklager at de ikke har svart tidligere, men opplyser at det har sammenheng med at den ene av dem har status som funksjonshemmet, og at *det* har hindret han i å svare. Forbrukerne opplyser at de ikke ønsker å kommentere utbyggerens tilbud om å "*opptre som bruktbilforhandler*", samtidig som de opplyser at den enes funksjonshemming ikke hindrer han i selv å ordne seg med en funksjonsriktig bil. De bestrider at "*sakens kjerne*" er at den bevegelseshemmede ikke kommer inn i garasjen med sin bil, ved å hevde at "*kjernen*" er at høyden ble redusert uten at det ble informert om det på forhånd. De viser igjen til at høyden vises med 2,4 m i salgsprospektet, at byggelederen opplyste at det ville bli tilstrekkelig høyde for HC-bilen, og de gjentar utsagnet om at de bestilte leiligheten ut i fra denne informasjonen. Dersom de hadde blitt informert om den reduserte takhøyden opplyser de at de ikke ville kjøpt leiligheten.

Utbyggeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 20. august 2012. I egen redegjørelse hevdes det at entreprenørens byggeleder, ikke på noe tidspunkt har "*garantert*" at høyden i garasjen ville bli slik forbrukerne hevder at de var blitt lovt. Forbrukernes krav om kompensasjon avvises. Til tross for at ansvaret for det oppståtte forholdet bestrides, vises det til overnevnte forslag fra 26. mars om utskifting av bil. Det vises til at forbrukerne ikke har respondert på dette, og at de også har avslått å delta i et møte om saken. Utbyggeren opplyser at forbrukerne har 2 biler, og at de har tatt i bruk parkeringsplassen i garasjekjelleren, da det kun er den ene bilen med "*campingtak*" som ikke kommer inn. Det anføres imidlertid igjen at en "*normal HC-bil, type VW Caravelle eller tilsvarende, vil kunne benytte garasjen uten problemer*". Utbyggeren viser til at forbrukerne holder tilbake kr 350 000 i hht teksten i overtakelsesprotokollen fra 10. februar 2012.

Forbrukerne har kontaktet eiendomsmegleren for å få han til å bekrefte at han høsten 2010 henviste dem til entreprenørens byggeleder for å få svar på om høyden i garasjen ville bli "*2,4 m fra gulv til underkant bærebjelker*", i hht salgsprospektet. Forbrukerne skriver til megleren 26. september 2012 der de takker for at megleren bekreftet dette i en samtale samme dag.

Forbrukerne gir tilsvarende til Boligtvistnemnda 12. oktober 2012. De redegjør for saken i hht overstående. Det vises til at det over inngangen til garasjen er oppsatt informasjon om "*maks høyde 1,9 m*". Utbyggerens påstand om at en "*normal HC-bil, type VW Caravelle eller*

tilsvarende, vil kunne benytte garasjen uten problemer” bestrides. En vedlagt tegning viser at denne bilen, med lang akselavstand tilsvarende den som er på forbrukernes HC-bil, har en høyde på 1,99 m. Når det gjelder utbyggerens utsagn om at de ikke har vært villige til å delta i møte om saken, vises det til brevet fra 20. februar 2012 der det etterlyses svar på hvorfor høyden i garasjen var blitt redusert. Kravet om prisreduksjon stor kr 350 000 begrunnes med *”nåværende og fremtidige ulemper med garasjehøyden”*. Den ene forbrukeren opplyser for øvrig at han *”våren 2010 ble sterkt handikappet og således ble avhengig av en bil som er lett å stige inn i, hvilket innebærer lav terskel og høyt tak”*. Den bilen han har nå, med høyde 2,1 m, hevdes å ha disse kvalitetene. Forbrukeren opplyser at den andre bilen er mindre, og derfor kommer inn i garasjeanlegget, mens HC-bilen nå må parkeres på utsiden, noe som opplyses å *”oppleves som problematisk og dypt urettferdig”*, da det var denne bilen han hadde planlagt å beholde som den eneste, nå som pensjonist. Forbrukerne viser til sine rettigheter i hht bustadoppføringslova, og kravet om prisreduksjon stor kr 350 000 opprettholdes.

Utbyggeren gir tilsvaret 2. november 2012. Tidligere standpunkt gjentas og utdypes. Med henvisning til opplysningen om maksimal høyde 1,9 m over innkjørselen til garasjeanlegget opplyses det at dette *ikke* er den reelle høyden, da laveste punkt hevdes å være målt til 1,99 m. Utbyggeren hevder at snitt-tegningen av garasjeanlegget ikke ble forelagt forbrukerne *”i kontraktssammenheng”*, og at denne dermed heller ikke ble *”markedsført av selger”*. Den snittegningen som forbrukerne viser til hevdes å ha blitt forelagt dem kun *”via megler på forespørsel”*. Det bestrides igjen at entreprenørens byggeleder skal ha lovt at det ville bli tilstrekkelig høyde for at en HC-bil skulle kunne kjøre inn i garasjeanlegget, men det erkjennes at byggelederen opplyste at garasjehøyden ville bli redusert på grunn av røropplegg. Utbyggeren hevder at en *”kort Caravelle har høyde 1,97 m”*, og at *”ekspertise”* har opplyst at det er like vanlig med korte som lange akselavstander på slike biler. En annen navngitt biltype, som hevdes like ofte benyttet som HC-bil, hevdes å være lavere. Det opplyses at HC-bilen nå parkeres *”ulovlig”* på en HC biloppstillingsplass til en forretning som befinner seg i blokkas første etasje, og at plassen ligger 23 m fra boligdelens hovedinngang. Det hevdes å være 6 m kortere enn fra *”HC-plassen i kjeller til trapperommet”*, slik at den bevegelseshemmede forbrukeren nå faktisk har en kortere avstand til heisen enn om han hadde kunnet parkere i garasjen. Utbyggeren anfører at forbrukerne ikke har rett til tilbakeholdelse av vederlag, og fremsetter krav om at de skal betale forsinkelsesrenter av beløpet, beregnet fra overtakelsesdatoen. Dersom Boligtvistnemnda skulle komme til at det foreligger en mangel som gir forbrukerne rett til et prisavslag, og dette fastsettes lavere enn tilbakeholdt beløp, kreves forsinkelsesrenter av det resterende. Utbyggeren opplyser for øvrig at leiligheten kun ble solgt med 1 stk parkeringsplass, mens forbrukerne nå disponerer 2 plasser. Derfor anføres det at forbrukerne uansett ikke kan få kompensasjon i tillegg til å disponere 2 plasser. I den grad nemnda kommer til at forbrukerne skal ha en kompensasjon, anføres det at denne skal bestå i at de skal få dekket kostnadene med utskifting av HC-bilen til en bil av *”kort type uten campingtak”*, og for øvrig i hht tidligere fremsatt tilbud. Utbyggeren anmoder dessuten om at forbrukerne opplyser hvordan de har *”beregnet / fastsatt”* kravet om kr 350 000.

Forbrukerne gir tilsvaret 15. november 2012. Tidligere standpunkt gjentas og utdypes. De viser igjen til at høyden i garasjeanlegget er oppgitt på snittegningen som var en del av salgsprospektet, og bestrider dermed at denne først ble fremlagt av megler *”på forespørsel”*. Alle tegningene vedlegges. Dersom høyden i garasjen hadde blitt som vist på tegning, anføres det igjen at det ville vært mulig å kjøre inn med HC-bilen, og at det da fra garasjeplassen ville vært mulig å ta heisen opp til leiligheten. Forbrukerne finner det *”utidig”* at utbyggeren

forsøker å *"opptre som bruktbilforhandler"*, ved å påtvinge dem en annen HC-bil. Dessuten anfører de at funksjonshemmingen ikke hindrer vedkommende i selv å kunne ordne med en funksjonsriktig bil. Når det gjelder det fremsatte kompensasjonskravet, understrekes det at dette også skal dekke *fremtidige* ulemper. Markedsverdien av leiligheten hevdes uansett *"betydelig redusert"* med den leverte høyden i garasjen, da alle leilighetene hevdes markedsført som *"livsløpsleiligheter"*. Dersom Boligtvistnemnda kommer til at kompensasjonsbeløpet skal settes høyere enn kr 350 000, opplyser forbrukerne at de ikke vil kreve forsinkelsesrenter av mer enn det som står på meglerens konto.

Entreprenøren gir tilsvaer 4. desember 2012. Han viser til at forbrukerne betalte kr 2 950 000 for sin leilighet på 91,3 m², og at *det* gir en m²-pris på kr 32 311. Dersom de hadde solgt leiligheten i dag hevdes prisen å ville blitt *"minst"* kr 3 446 000, dvs en økning på nærmere kr 500 000. En tilsvarende leilighet i prosjektets byggetrinn 2 på 92,2 m² opplyses å koste kr 3 480 000, dvs at m²-prisen blir kr 37 744. Dessuten vises det til at det i forbrukernes blokk er et lukket garasjeanlegg. (Åpent carportanlegg i byggetrinn 2) Dermed anføres det at forbrukerne ikke har noe grunnlag for å hevde at de har lidt noe økonomisk tap. Det påpekes igjen at det *er* tilstrekkelig høyde i garasjen til at *"de aller fleste HC-biler"* kan kjøre inn, og at det ikke er vanlig at HC-biler også har comingtak.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Forbrukerne inngår 1. februar 2011 *"Kontrakt om rett til tomt med selveierbolig som ikke er fullført, herunder fritidshus"* med et utbyggingsselskap. De kjøper leilighet i

3. etasje i en boligblokk med felles garasjeanlegg i underetasjen. En biloppstillingsplass i anlegget inngår i kontrakten. Den ene av forbrukerne er bevegelseshemmet.

Utbyggingsselskapet engasjerer en entreprenør, heretter kalt *"entreprenøren"*, som utfører selve byggeoppdraget. Entreprenørselskapet og utbyggingsselskapet er søsterselskaper, eid av innklaget entreprenør. En snittegning av garasjeanlegget viser at fri høyde i garasjen, opp til betongdragere i himlingen er 2 400 mm.

Høyden opp til dragerne reduseres i prosjekteringsfasen til 2,1 m på grunn av vanskelige grunnforhold med høy grunnvannstand, men forbrukerne får ingen informasjon om dette. Fri høyde i garasjen opplyses av entreprenøren nå å være 1,99 m, etter at det er lagt rørføringer i himlingen som også "passerer" betongdragerne. Forbrukernes HC-bil (handicap-bil) med comingtak har en total høyde på 2,1 m, og kan således ikke kjøre inn i garasjeanlegget. For dette krever forbrukerne et prisavslag på minst kr 350 000. Beløpet holdes tilbake ved overtakelsen.

Da partene ikke kommer til enighet, fremmer entreprenøren sak for Boligtvistnemnda 20. august 2012.

2.2 Endret høyde i garasjeanlegget

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukerne anfører at de allerede høsten 2010, dvs i god tid før kontrakten ble signert

1. februar 2011, spurte megleren om høyden i garasjeanlegget ville bli 2,4 m som vist på en snittegning. De hevder at de ble forevist denne tegningen av megleren, men entreprenøren hevder at den ikke inngår hverken i prospektet eller som en av kontraktstegningene.

Forbrukerne har i forbindelse med at saken ble fremmet for Boligtvistnemnda, fremlagt en

bekreftelse som de sendte megleren 26. september 2012 der de takker for at han samme dag, i en telefonsamtale, bekreftet at han henviste dem videre til entreprenørens byggeleder vedrørende spørsmålet om høyde i garasjeanlegget. Forbrukerne ønsket å forvisse seg om at denne ville bli tilstrekkelig til at de kunne kjøre inn med sin HC-bil med campingtak, slik at han som er bevegelseshemmet lett kunne komme til heisen som går fra garasjeanlegget og opp til etasjene. Bilen har en total høyde på 2,1 m. Forbrukerne framholder at de ble forsikret om at høyden ville bli 2,4 m som vist på tegning, men de erkjenner at byggelederen også opplyste at det ville bli ført diverse avløpsrør i taket som ville medføre en viss høydereduksjon, uten at *det* ville hindre adkomsten for HC-bilen. Forbrukerne opplyser at de faktisk *"baserte sin tilværelse i ny leilighet på dette faktum"*, og at de ikke ville kjøpt leiligheten dersom de hadde blitt informert om den reduserte høyden fra viste 2,4 m på tegning ned til 2,1 m, med en ytterligere reduksjon til 1,99 m under rørføringene i himlingen. De anfører at det foreligger en mangel som har medført en betydelig ulempe for dem, samt en redusert markedsverdi for leiligheten, også fordi den ble markedsført som en *"livsløpsleilighet"*. For dette krever de minst kr 350 000 som prisavslag. Beløpet skal også dekke fremtidige ulemper med at de nå kun kan kjøre inn til sin biloppstillingsplass i garasjeanlegget med den andre at deres 2 biler, en ordinær personbil.

Entreprenøren bestrider 15. februar 2012 at hans byggeleder *"på noe tidspunkt bekreftet"* at HC-bilen skulle kunne komme inn i garasjeanlegget. Årsaken til den reduserte høyden opplyses å være vanskelige grunnforhold med høy grunnvannstand, noe som bl.a. gjorde at gulvet i parkeringskjelleren ble hevet, samtidig som veggene ble støpt med vanntett betong. Det hevdes at *"ny høyde"* er den som er *"normal sammenlignet med tilsvarende parkeringsanlegg under boligblokker"*, men det beklages at de leverte høydene ikke er i henhold til snitt-tegningen. I et forsøk på å komme til enighet med forbrukerne fremsetter han 6. mars 2012 3 alternative løsningsforslag:

1. Kjøper kan bli fristilt fra kjøpet / handelen heves
2. Kjøper kan få alternativ carportplass i byggetrinn 2, som er antatt ferdig på nyåret 2013
3. Kjøper kan bytte leilighet til tilsvarende leilighetsstørrelse med carportplass i byggetrinn 2

Da disse avvises, fremsettes det 26. mars forslag om at forbrukerne:

...bytter ut bilen i tilsvarende bil dog uten *"heve-taket"*, av samme merke/type, årsmodell, kilometerstand og øvrig stand og stilling. Vi dekker mellomlegget ved å skifte ut bilen. Merkeforhandler skal godkjenne at erstatningsbilen er av samme kvalitetsmessig / verdimessig nivå.

Entreprenøren anfører at en *"normal HC-bil, type VW Caravelle eller tilsvarende, vil kunne benytte garasjen uten problemer"*. Også dette forslaget avvises av forbrukerne som bl.a. fremlegger en tegning som viser at høyden på den typen HC-bil entreprenøren nevner, med *lang* akselavstand, er 1,99 m. Entreprenøren hevder imidlertid ubestridt at en tilsvarende bilmodell med *kort* akselavstand har høyde 1,97 m, og at *"ekspertise"* har opplyst at det er like vanlig med korte som lange akselavstander på slike biler. En annen navngitt biltype, som hevdes like ofte benyttet som HC-bil, opplyses å være lavere.

Entreprenøren opplyser ubestridt at HC- bilen nå parkeres *"ulovlig"* på en utvendig HC biloppstillingsplass til en forretning som befinner seg i blokkas første etasje, og at plassen ligger 23 m fra boligdelens hovedinngang. Det hevdes å være 6 m *kortere* enn fra *"HC-plassen i kjeller til trapperommet"*, slik at den bevegelseshemmede forbrukeren nå faktisk har en *kortere* avstand til heisen enn om han hadde kunnet parkere i garasjen.

Entreprenøren bestrider at den reduserte høyden i garasjen representerer noe verditap for leiligheten. Han viser til at forbrukerne betalte kr 2 950 000 (s. 7) for sin leilighet på 91,3 m², og at *det* gir en m²-pris på kr 32 311. Dersom de hadde solgt leiligheten i dag hevdes prisen å ville blitt "*minst*" kr 3 446 000, dvs en økning på nærmere kr 500 000. En tilsvarende leilighet på 92,2 m² i prosjektets byggetrinn 2 opplyses å koste kr 3 480 000, dvs at m²-prisen blir kr 37 744. Dessuten vises det til at det i forbrukernes blokk er et lukket garasjeanlegg, men det i byggetrinn 2 kun er et åpent carportanlegg.

Entreprenøren hevder at det ikke foreligger noen mangel, men dersom nemnda allikevel kommer til at forbrukerne skal ha en kompensasjon, kreves det at denne kun skal bestå i at de skal få dekket kostnadene med utskifting av HC-bilen til en bil av "*kort type uten campingtak*", og for øvrig i hht tidligere fremsatt tilbud.

2.2.2 Nemndas synspunkter

(1) Det framgår av snittegning av garasjeanlegget at fri høyde i garasjen, opp til betongdragere i himling, skal være på 2 400 mm. Tegningene er en del av kontraktsdokumentene, se vedlegg til kontrakten. Nemnda finner det videre sannsynlig at forbrukerne faktisk *fikk* oppgitt denne høyden via en henvendelse til megler før avtale ble sluttet.

Etter at avtale ble inngått har entreprenøren ensidig redusert høyden i garasjeanlegget til 2,1 m på grunn av vanskelige grunnforhold mv. Det er dessuten lagt rørføringer i himlingen slik at fri høyde i garasjen er på 1 990 mm.

Det følger av buofl § 25 at det foreligger en mangel når forbrukeren ikke får den ytelsen som han har krav på etter avtalen, og dette ikke skyldes forhold som forbrukeren svarer for.

(2) Det er uaktuelt å utbedre den manglende takhøyden, og forbrukerne har da krav på prisavslag etter buofl § 33 andre ledd andre punktum. I disse tilfellene skal prisavslaget være lik verdireduksjonen som mangelen representerer.

Som den store hovedregel skal man ved fastsettelsen av prisavslaget se hen til hvilken pristrykkende effekt mangelen sannsynligvis vil ha på omsetningsverdien av boligen. Hvilke utgifter entreprenøren eventuelt har spart ved ikke å levere mangelfritt, har nemnda ikke muligheter til å vurdere.

En reduksjon på ca 400 mm fri høyde i et garasjeanlegg er betydelig og vil utvilsomt påvirke omsetningsverdien. Nemnda antar at også vanlige store biler vil kunne få problemer med parkering, ikke minst dersom det er montert skiboks på taket. Etter en samlet vurdering finner nemnda at det bør gis et fradrag på kr 100 000.

2.3 Forsinkelsesrenter

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukerne har holdt tilbake kr 350 000. Dersom nemnda kommer til at forbrukerne skal ha prisavslag, men at dette er lavere enn tilbakeholdt beløp, krever entreprenøren at de skal betale forsinkelsesrenter at differansen, regnet fra overtakelsestidspunktet.

Forbrukerne har ikke konkret kommentert kravet, ut over å opplyse at *de* ikke vil kreve forsinkelsesrenter av entreprenøren, dersom nemnda kommer til at de skal ha et større prisavslag enn tilbakeholdt beløp.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Da forbrukerne skjønnsmessig er tilkjent prisavslag stort kr 100 000, kommer nemnda til at de skal betale forsinkelsesrenter av kr 250 000 fra opprinnelig forfall til betaling skjer.

3. Konklusjoner

- Entreprenøren skal gi prisavslag, skjønnsmessig fastsatt til kr 100 000
- Forbrukerne skal betale forsinkelsesrenter av kr 250 000 fra opprinnelig forfall til betaling skjer