

Protokoll i sak 675/2012

for

Boligtvistnemnda

27.02.13

Saken gjelder:

Krav om flytting av feilplassert garasje

1. Sakens faktiske sider

Entreprenøren har et utbyggingsområde der han skal selge hus og tomter. I planleggingsperioden, før grunnarbeidene igangsettes, mottar han 30. august 2011 en e-post fra strømlleverandøren til byggefeltet, der det informeres om at en "*høgspenkabel må leggest om*", og at entreprenøren må dekke kostnadene. Kabelen befinner seg delvis under en planlagt bygget garasje.

Avtalen mellom partene er ikke fremlagt for nemnda, men entreprenøren opplyser i tilsvaret fra 31. oktober 2012 at den ble inngått 5. mars 2012, basert på Byggblankett 3427. Det var etter at tomtearbeidene var igangsatt i april/mai. Forbrukeren kjøper tomt, hus og garasje.

En situasjonsplan opprinnelig utarbeidet 10. juni 2011, men sist revidert 20. februar 2012, viser bl.a. den tomten forbrukeren kjøpte. Der er avstanden mellom boligen og garasje målsatt til 1,6 m. Forbrukeren har fremlagt en udatert snittegning i målestokk 1:100 der avstanden ikke er angitt, men der en måling på tegningen viser ca 1,6 m. Over boligens inngangsparti er det for øvrig inntegnet en overbygning, men situasjonsplanen viser at denne ikke er ført helt bort til garasjen, og således ikke "berører" taket på denne.

Partene har åpenbart hatt et møte 15. august 2012, og entreprenøren sender brev til forbrukeren 23. august der han opplyser at han gir "*tilbakemelding referat*". (Referatet ikke fremlagt for nemnda) Vedrørende garasjen vises det til at forbrukeren har "*endra den fleire ganger*", fra en hevdet opprinnelig bredde på 4,5 m til 6,2 m, og fra en opprinnelig lengde på 6,2 m til 7,2 m. Entreprenøren opplyser at den siste endringen ikke førte til at det ble endret på mål på situasjonsplanen, men det vises til at planen for garasjen ble tegnet med "*beiare strek*". Det hevdes for øvrig at avstanden mellom hus og garasje blir 1,5 m dersom man måler på planen. (Til tross for at den er målsatt med 1,6 m)

Entreprenøren opplyser videre at det under grunnarbeidene på tomten var en høyspentkabel som måtte flyttes dersom garasjen skulle bygges på planlagt sted. Han refererer til at strømlleverandøren ikke ønsket å kutte kabelen for senere å skjøte den sammen igjen, og

forklarer at kabelen derfor ble lagt "*rundt husa*". Kabelen opplyses å ligge like ovenfor forbrukerens garasje, noe som medførte at garasjeplasseringen ble forskjøvet 20 cm mot huset. Avstanden mellom hus og garasje opplyses nå målt til 1,3 m "*frå mur til mur*". Entreprenøren opplyser at han ser på dette som en mindre justering som han måtte, men kunne gjøre, både på grunn av høyspentkabelen og på grunn av at garasjens størrelse ble endret av forbrukeren. Han hevder at det ikke er mulig å endre på dette nå.

Forbrukeren svarer i e-post datert 5. september 2012. Han anfører at avstanden mellom vegglivet til garasjen og boligen i alle hans dokumenter viser 1600 mm, og at *det* også fremgår av innhentede byggesakspapirer fra kommunen. Han presiserer at han ser på den reduserte avstanden, som hevdes å være ca 40 cm, som "*et uakseptabelt avvik fra kontrakten*", da han hadde planlagt å benytte området mellom garasjen og boligen "*til oppbevaring/lagring*". Avstanden hevdes kontrollmålt til 1200 mm mellom veggliv.

Entreprenørens anførsel om at den reduserte avstanden også hadde en sammenheng med foretatte endringer knyttet til målene på garasjen, avvises med at tegninger mottatt *etter* at endringene ble foretatt fortsatt viser 1600 mm som avtalt. Dermed anmodes det om at entreprenøren "*flytter garasjen som vist på situasjonsplan datert 01.03.2012*", innhentet fra kommunen.

Forbrukeren skriver brev til entreprenøren 10. september 2012 der han detaljert redegjør for hva som har skjedd, og igjen gjentar kravet om at garasjen flyttes. Han presiserer at han ikke ble informert om at garasjeplasseringen var blitt endret, og at den reduserte avstanden faktisk utgjør ¼ av den opprinnelige slik at det nå blir for lite lagrings- og oppbevaringsareal i forhold til det som var planlagt. Endringen opplyses for øvrig å medføre at det nå blir "*40 cm mindre på heile lengda på over 10 meter på oppkjørsel utenfor huset*". Dersom entreprenøren ikke vil flytte garasjen opplyses det at det vil bli fremmet sak for Boligtvistnemnda.

Entreprenøren svarer 19. september 2012, der han bl.a. viser til en telefonsamtale om en mulig minnelig løsning. Han opplyser at han nå har foretatt en mer nøyaktig oppmåling, og at han vedlegger en tegning som viser planlagt og faktisk plassering. Den planlagte plasseringen vises med avstand 1,5 m mot nærmeste hjørne på garasjen, mens avstanden er oppgitt til 1,7 m mellom hushjørne og garasjevegg. Endringen av plasseringen opplyses å ha medført at garasjen også ble dreid noe i forhold til opprinnelig plan, slik at den nå er plassert parallelt med huset. Den faktiske avstanden er på tegningen oppgitt til 1,3 m. Entreprenøren opplyses igjen at nåværende plassering skyltes den omtalte høyspentkabelen, men han viser til at han plasserte garasjen så langt mot nord som mulig i forhold til denne. Han beklager imidlertid at ikke forbrukeren ble informert på forhånd.

Det opplyses igjen at endringen av garasjestørrelsen kun ble vist på situasjonsplanen med en breiere strek, (s. 5) og det erkjennes at det man her nok kunne "*ha vært meir nøyaktig*". Den endrede garasjeplasseringen hevdes ikke å ha noen innvirkning på bredden på innkjørselen til garasjen.

Entreprenøren anfører igjen at han kun har foretatt en "*mindre tilpasning*", og opplyser at han *ikke* ser for seg å skulle måtte rive garasjen for å bygge den opp igjen på krevd plassering, da kostnaden forbundet med *det* vil bli urimelig høy sett i forhold til det som oppnås. Han tilbyr imidlertid et prisavslag stort kr 25 000. Alternativt er han villig til å diskutere en mulighet for at han, åpenbart vederlagsfritt, etablerer et "*takoverbygg over svalgangen, samt rundt hjørnet til vaskeromdør*".

Forbrukeren svarer 9. oktober 2012. Entreprenørens tilbud avvises, og det opplyses at saken nå vil bli fremmet for Boligtvistnemnda. Det vises for øvrig til at entreprenøren ikke har stoppet arbeidet med oppføringen av garasjen, til tross for at *det* hevdes avtalt.

Forbrukeren opplyser videre at han har snakket med strømlleverandøren, og at han da fikk opplyst at entreprenøren kunne fått dispensasjon til å plassere garasjen over høyspentkabelen dersom han hadde spurt om det, eller at han kunne ha flyttet kabelen.

Når det gjelder den målte avstanden mellom garasje og hus, anføres det at det ikke skal måles mellom murene slik entreprenøren gjør, da det er målet på situasjonsplanen som må være avgjørende. Dette anføres å være 160 cm mellom veggiv.

Forbrukeren påpeker videre at entreprenøren har etablert taket over inngangspartiet på en slik måte at det nå er *"bygget i hop med garasjen"*, mens det i hht tegninger skulle vært en klaring. Han spør hvorfor dette er gjort, da det ikke er gitt noen informasjon om endringen.

Kravet om at garasjen flyttes opprettholdes, samtidig som det vises til et etterlyst prisoverslag for hva en flytting vil koste.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 9. oktober 2012, dvs samme dag som overnevnte brev sendes entreprenøren. Det redegjøres for saken i hht overstående, og fremsatt krav opprettholdes.

Entreprenøren gir tilsvaer 31. oktober 2012. Kravet om flytting av garasjen avvises. Han opplyser at situasjonsplanen og snitt-tegningen av huset og tomte *"er laga manuelt og er litt unøyaktige"*. Dessuten opplyses det at mål og streker på situasjonsplanen kun viser *"konstruksjonslengder"*, og *de* hevdes å være fra *"mur til mur"* eller fra *"mur til grense"*, da de skal benyttes ved utarbeidelse av stikningsplan. Entreprenøren erkjenner at grunnmuren til garasjen, av mureren, ble støpt nærmere huset enn det som fremgår av situasjonsplanen på grunn av høyspentkabelen. Han opplyser at *det* skjedde etter en diskusjon mellom mureren, grunnentreprenøren og strømlleverandøren, ute at *han* som ansvarlig søker ble informert, og heller ikke forbruker. For dette tar han selvkritikk.

Feilplasseringen opplyses å være 20 cm i det vestre hjørnet på garasjen, mens den er 40 cm ved det nordøstlige hjørnet på huset, i hht vedlagt stikningsplan med påførte kontrollmålinger.

Det vises til at forbrukeren fikk tilbud om prisavslag stort kr 25 000, eller at han alternativt kunne velge å få bygget et tett tak mellom garasje og hus som vist på en vedlagt tegning. Tilbudene opplyses gitt i et forsøk på å løse saken i minnelighet.

Entreprenøren opplyser at arbeidet med garasjen er stoppet inntil videre, men at takstein allikevel er lagt for å beskytte konstruksjonen inntil nemndas vedtak foreligger. Han erkjenner at det foreligger en mangel, men anfører at den ikke medfører noen vesentlig innskrenkning for *"bruk eller nytte"* av arealet mellom hus og garasje, da han *kun* betegner dette som et *"gangareal"*. Det hevdes igjen at kostnadene med en eventuell oppretting av mangelen ikke vil stå i forhold til det forbrukeren oppnår. Dermed anføres det at oppretting kan nektes, jfr buofl § 32 andre ledd. Subsidiært anføres det at forbrukeren ikke har dokumentert at den reduserte avstanden vil føre til noen verdireduksjon av uteområdet rundt boligen, og at det dermed ikke foreligger noe grunnlag for prisavslag.

Nemnda mottar udatert tilsvaer fra forbrukeren 26. november 2012. Han vedlegger et notat innhentet fra strømleverandøren, der leverandøren redegjør for sitt syn. Han opplyser at han og entreprenøren *"ikkje har hatt nokon dialog i denne konkrete saken"*, men at det var fullt mulig finne en løsning om så hadde skjedd. Det opplyses for øvrig at *"det er svært sjelden at en garasje ikkje kan byggast over ein kabel"*.

Forbrukeren bestrider at den foretatte endringen ikke medfører noen verdireduksjon for boligen, da den gir en ulempe ved bruk. I den anledning anføres det at arealet mellom boligen og garasjen stort sett vil være snøfritt, og at det således var planlagt at veggen mot boligen skulle benyttes til *"oppheng av skiutstyr, spader/hageredskaper, sn m ke og snøfres"*. Det erkjennes imidlertid at arealet fortsatt kan benyttes, men det stilles spørsmålstegn med hva det kan benyttes til.

Forbrukeren hevder at nåværende garasjeplassering gjør at forskriftskrav ikke er oppfylt, da han hevder at forskriften krever at det skal være plass til en snusikkel med diameter 1,5 m ved inngangsdøra. Det erkjennes imidlertid at det kan være mulig å dokumentere at det er tilstrekkelig plass ved hovedinngangsd ra, men at *det* ikke vil være mulig ved døra til vaskerommet, dersom man *"noen gang må tilrettelegge"* for snuplassen også der.

Det anføres videre at garasjens plassering har medført *"en ugunstig utforming av tak over inngangsparti"*, da dette tidligere, før endringen, var *"fint tilpasset den bredden som var forespeilt mellom garasje og bolig"*. Denne tilpasningen hevdes å ha gitt *"fasaden et positivt estetisk løft"*. Nå hevdes dette delvis ødelagt, også ved at entreprenøren ikke stoppet arbeidene da det ble bedt om det, slik at man fikk tid og mulighet *"til å tilpasse tilstøtende bygningsdeler"*. Forbrukeren hevder at kun ringmuren og betongplata var etablert da han ba om at arbeidet skulle stoppes, men at entreprenøren likevel valgte å fortsette. Det vedlegges 5 fotografier som viser nåværende situasjon.

Entreprenøren gir tilsvaer 17. desember 2012. Han bestrider enkelte utsagn gitt av strømleverandøren i hans notat, og at det ikke var noen dialog om forholdet omkring høyspentkabelen. Spesielt reageres det på utsagnet om at garasjen kunne vært bygget *over* kabelen.

Vedrørende forbrukerens opplisting av hva han hadde planlagt å "lagre" på veggen mot boligen, anføres det at slike ting normalt lagres inne i garasjen, og ikke på utsiden, dermed bestrides anført ulempe. Det bestrides at den reduserte avstanden ikke tilfredsstiller forskrift, eller medfører ekstrakostnader ved en eventuell fremtidig tilpasning til en forskriftsmessig tilgjengelig boenhet.

Entreprenøren viser igjen til at forbrukeren, i planleggingsfasen, endret størrelsen på garasjen flere ganger, og han hevder at forbrukeren da *"var innforstått med passering og plassering nærme hus for å ikkje gjøre hageareal framfor hus nemneverdig mindre"*. Det vedlegges en snittegning, som hevdes å være vedlegg til kontrakt, som viser at takutstikket på garasjen og takutstikket på boligens inngangsside "overlapper" hverandre. (Denne er imidlertid sist revidert 4. september 2012, og viser åpenbart situasjonen *etter* den nye garasjeplasseringen) Entreprenøren hevder tegningen viser at takene er *"saman bygget"*, og han hevder at forbrukeren ble informert om det. Snittegningen opplyses å vise forholdet mot  st, mens garasjeveggen mot vest opplyses å stå nærmere huset slik at sammenfallet av takutstikk der vil være større. Ved inngangssiden av boligen hevdes garasjen   være plassert 20 cm nærmere

huset enn opprinnelig planlagt, og det hevdes at denne "*mindre endringa*" ikke kan utgjøre noen nevneverdig mer ugunstig utforming av tak og inngangsparti enn det som opprinnelig var planlagt, da det uansett ville blitt et sammenfall av takutstikk.

Entreprenøren viser til at den gjennomsnittlige avstandsreduksjonen mellom hus og garasje er 30 cm, og at *det* over en lengde på 4 m utgjør 1,2 m². Med en tilbudt kompensasjon stor kr 25 000 utgjør dette kr 20 833 pr m², noe som anføres å være et godt tilbud. Forbrukeren hevdes å ha krevd "*nærmast det dobbelte*".

Det vises for øvrig til at tiden for bygging av garasje inngikk i kontraktsmessig byggetid, og at forbrukeren derfor ble forklart hvorfor arbeidet ikke kunne stoppes.

Forbrukeren gir tilsva via e-post 22. januar 2013. Han påpeker at forholdet mellom entreprenøren og strømleverandøren er irrelevant for han, da det er entreprenøren som er hans kontraktspart. Forbrukeren opplyser at han aldri har fremsatt noe krav om økonomisk kompensasjon, da kravet hele tiden har vært at garasjen flyttes.

Entreprenøren gir tilsva 23. januar 2013. Han hevder at partene *har* diskutert en mulig kompensasjon, men at forbrukeren da krevde "*dobbel kompensasjon og litt til*", etter å ha mottatt tilbudet om kr 25 000.

Nemndas sekretariatsleder kontakter partene 24. januar med spørsmål om datoen for når kontrakten ble signert, og spørsmål om hvilken av de fremlagte snitt-tegningene som er vedlegg til kontrakt.

Entreprenøren svarer samme dag at kontrakten ble signert 5. mars 2012. Han vedlegger en snitt-tegning med siste revideringsdato 20. februar 2012, og beklager samtidig at han i tilsvaret fra 17. desember 2012 sendte med feil tegning. Den nå fremlagte tegningen viser samme situasjon som den forbrukeren fremla med klagen for nemnda, der målestokken oppgis til 1:100. Entreprenøren presiserer at snittet er lagt gjennom akse E på situasjonsplanen, og at fronten på garasjen egentlig ikke skulle vist, da snittet går gjennom bakerste halvdel av garasjen. Det påpekes at garasjen opprinnelig ikke var planlagt å ligge helt parallelt med huset, og at avstanden mellom hus og garasje var ca 1,5 m ved husets inngangsparti. Målet 1,6 m på situasjonsplanen opplyses å stemme godt med planlagt avstand om lag på midten.

Entreprenøren opplyser for øvrig at han har regnet på kostnadene med en eventuell flytting av garasjen, slik forbrukeren krever. Summen av kostnadene knyttet til grunn- og betongarbeider blir kr 86 500 (16 000 + 25 500 + 24 000 + 21 000) mens totalkostnaden blir kr 152 500.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Forbrukeren kjøper tomt, hus og garasje av entreprenøren, i hht kontrakt som inngås 5. mars 2012. Situasjonsplanen viser at det skal være en avstand på 1,6 m ett sted mellom hus og garasje, men bygningene er ikke plassert helt parallelt. Det betyr at avstanden er noe mindre på den ene siden av der målet er påført, mens den er noe større på den andre. Garasjeveggs lengde mot boligen er ca 4 m.

Entreprenøren starter med grunnarbeidene på tomte i april/mai 2012. Etter at fundamenter og betongplata for garasje er støpt oppdager forbrukeren at garasjen er plassert nærmere boligen enn vist på situasjonsplanen. Han var ikke informert om endringen på forhånd. Han hevder at avstanden vil bli ca 1,2 m, og ikke 1,6 som forventet. På det grunnlaget krever han at entreprenøren skal stoppe arbeidet og sørge for at plasseringen blir som avtalt.

Partene møtes om forholdet men kommer ikke til enighet. I brev fra 23. august 2012 hevder for øvrig entreprenøren at han på siste situasjonsplan, datert 1. mars 2012, en plan som ble sendt kommunene etter at forbrukeren hadde endret på ønskede mål på garasjen, kan måle avstanden mellom hus og garasje til 1,5 m, selv om ikke målet på tegningen er endret.

Entreprenøren stanser arbeidet med garasjen etter at takstein er lagt. Han fremsetter forslag til minnelig løsning, men forbrukeren krever at garasjen flyttes til opprinnelig plassering. Da man ikke kommer til enighet, fremmer forbrukeren sak for Boligtvistnemnda 9. oktober 2012.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren opplyser at han har kontrollmålt avstanden mellom huset og garasjen og at det mellom veggliv er ca 1200 mm, mens han anfører at det skulle vært 1600 mm i hht det målet som vises på situasjonsplanen. Den reduserte avstanden på 400 mm opplyses å gå ut over tiltenkt bruk av arealet til oppbevaring og lagring av diverse gjenstander så som til *"oppheng av skiutstyr, spader/hageredskaper, snømåke og snøfres"*, da arealet stort sett vil være snøfritt.

Forbrukeren opplyser at kun ringmuren og betongplata var etablert da han ba om at arbeidet skulle stoppes, men at entreprenøren likevel valgte å fortsette. Entreprenøren bestrider ikke at han valgte å fortsette til taksteinen var lagt, men han begrunner det med at tiden for bygging av garasje inngikk i kontraktsmessig byggetid, og at forbrukeren derfor ble forklart hvorfor arbeidet ikke kunne stoppes.

Det er vedlagt 5 fotografier som viser nåværende situasjon. Det anfører for øvrig at den reduserte avstanden også medfører at det nå blir *"40 cm mindre på heile lengda på over 10 meter på oppkjørsel utenfor huset"*, men dette bestrides av entreprenøren.

Forbrukeren hevder at endringen utgjør en verdireduksjon for boligen, da den gir en ulempe ved bruk. Det anføres videre at garasjens plassering har medført *"en ugunstig utforming av tak over inngangsparti"*, da dette tidligere, før endringen, var *"fint tilpasset den bredden som var forespeilt mellom garasje og bolig"*. Den opprinnelige tilpasningen hevdes å ha gitt *"fasaden et positivt estetisk løft"*. Nå hevdes dette delvis ødelagt.

Entreprenøren bestrider imidlertid at denne *"mindre endringa"* kan utgjøre noen nevneverdig mer ugunstig utforming av tak og inngangsparti enn det som opprinnelig var planlagt, da det uansett ville blitt et sammenfall av takutstikk.

Entreprenøren erkjenner at garasjeplasseringen ble endret uten at forbrukeren ble informert, men han forklarer dette med at det ligger en høyspentkabel i grunnen ved garasjen, og at han ikke kunne bygge over denne. Han ville heller ikke bekoste flytting av kabelen. Strømlleverandøren opplyser imidlertid at det er meget sjeldent at man ikke kan bygge over en slik kabel.

Entreprenøren hevder at det uansett dreier seg om en mindre endring, og at han har anledning til å foreta denne i hht kontraktens pkt om at:

Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir rett til endring av kontraktssummen

Selgeren skal så langt det er praktisk mulig informere forbrukeren om slike endringer

(Den fremlagte kopien er hentet fra Byggblankett 3425, mens den benyttede i denne saken er Byggblankett 3427. Teksten er imidlertid identisk i 3427)

Han hevder at endringen ikke medfører noen vesentlig innskrenkning for "*bruk eller nytte*" av arealet mellom hus og garasje, da han *kun* betegner dette som et "*gangareal*".

Vedrørende målet 1,6 m på situasjonsplanen, så påpekes det at det er målet mellom murene. En fremlagt stikningsplan med påførte kontrollmålinger viser at feilplasseringen er 20 cm i det vestre hjørnet på garasjen, mens den er 40 cm ved det nordøstlige hjørnet på huset. Med et gjennomsnitt på 30 cm over en lengde på 4 m utgjør det 1,2 m². Entreprenøren viser videre til at forbrukeren er tilbudt en kompensasjon stor kr 25 000, og at det utgjør kr 20 833 pr m², noe som hevdes å være et godt tilbud.

Entreprenøren opplyser at hans stipulerte kostnader med en eventuell flytting av garasjen er kr 152 500. Av dette er kr 86 500 knyttet til grunn- og betongarbeider. , slik forbrukeren krever. Summen av kostnadene knyttet til grunn- og betongarbeider blir kr 86 500 (16 000 + 25 500 + 24 000 + 21 000) mens totalkostnaden blir kr 152 500. Han hevder at kostnadene med en oppretting ikke vil stå i forhold til det forbrukeren oppnår. Dermed anføres det at oppretting kan nektes, jfr buofl 33 andre ledd. Subsidiært anføres det at forbrukeren ikke har dokumentert at den reduserte avstanden vil føre til noen verdireduksjon av uteområdet rundt boligen, og at det dermed ikke foreligger noe grunnlag for prisavslag.

2.3 Nemndas synspunkter

Nemnda vil først behandle spørsmålet om entreprenøren ensidig hadde rett til å gjennomføre en slik endring, med grunnlag i kontraktens pkt 10.4:

Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir rett til endring av kontraktssummen

Selgeren skal så langt det er praktisk mulig informere forbrukeren om slike endringer

Nemnda finner at en slik klausul, som gir entreprenøren adgang til å foreta ensidige endringer som ikke er vesentlige, er i strid med bustadoppføringslovens ufravikelige regler om endringer i § 9 hvor det bare er forbrukeren som er gitt adgang til å kreve endring. I praksis har man likevel akseptert en viss fleksibilitet for entreprenøren, men det skal da dreie seg om "*mindre endringer ... som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi*", det vil si at man ikke opererer med en vesentlighetsgrense. Denne formuleringen er inntatt i pkt 8 i Byggblankett 3427 "*Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført*", utarbeidet av en komité oppnevnt av Standard Norge etter forslag fra Arkitektbedriftene i Norge, Boligprodusentenes Forening, Eiendomsmeglerforetakenes forening, Entreprenørforeningen – Bygg og Anlegg, Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Husbanken, Norges Byggmesterforbund, Norges Eiendomsmeglerforbund og Norske Boligbyggelags Landsforbund. Det er denne blanketten som er benyttet i foreliggende tvistesak.

Den opprinnelig planlagte avstanden mellom bolig og garasje er kun målsatt på situasjonsplanen. Både av *den* og stikningsplanen fremgår det at bygningene opprinnelig ikke var planlagt plassert parallelt. Dermed var det ikke planlagt en "fast" avstand på 1,6 m, men heller ca 1,5 m på den ene siden av "passasjen", og ca 1,7 m på den andre. Målene på en situasjonsplan skal være til grunnmurer/fundamenter, og danne grunnlag for utstikking. De vil således ikke vise avstander til eller mellom utvendig kledning, og i dette tilfellet avstanden mellom kledningen på garasjen og kledningen på hus. Selv om avstanden mellom kledningene kan kontrollmåles til ca 1,6 m på fremlagt snitt-tegning, så er dette snittet lagt på et sted der det mellom murene er ca 1,7 m, i hht kontrollmål påført stikningsplanen. *Det* stemmer godt med antatt mål for det kledningen "stikker" uten for muren. Nemnda legger etter dette til grunn at feilplasseringen utgjør ca 30 cm som et gjennomsnitt langs den 4 m lange passasjen, varierende fra ca 20 cm til ca 40 cm. da garasjen nå er etablert tilnærmet parallelt med boligen er avstanden mellom murene ca 1,3 m slik det fremgår av stikningsplanen, mens netto lysåpning vil være ca 1,2 m, slik forbrukeren hevder.

Nemnda kommer til at dette avviket ligger godt utenfor det ganske snevre spillerommet som er overlatt til entreprenøren med hensyn til å iverksette ensidige endringer. Det foreligger derfor en mangel ved leveransen i samsvar med buofl § 25. Som den store hovedregel har da forbrukeren krav på å få mangelen rettet, jf buofl § 32 første ledd. Det gjelder likevel et unntak dersom *"rettinga vil føre til kostnader eller ulemper som ikkje står i rimeleg høve til det forbrukaren oppnår"*. Entreprenøren har fremlagt stipulerte kostnader forbundet med en flytting av garasjen. Hadde han stoppet arbeidet da forbrukeren ubestridt hevder at han krevde det, dvs etter at grunn- og betong arbeider var utført, angis utbedringskostnadene til kr 86 500, mens kostnaden ved en utbedring *nå*, oppgis til ca kr 152 500. Selv om det legges inn et betydelig slingringsmonn i vurdering av "realismen" i tallene, kommer nemnda i dette tilfellet til at utbedringskostnadene vil bli urimelig høye i forhold til det som oppnås. Selv om avstanden i snitt er redusert med 30 cm, så er det etter nemndas syn fortsatt tilstrekkelig bredde til at det på veggene kan henges opp og lagres diverse sports- og hageutstyr etc, uten at det i vesentlig grad går ut over nødvendig gangbredde. Dermed slår overnevnte unntak inn i foreliggende sak. Entreprenøren skal da gi et prisavslag jfr buofl § 33, der det heter at:

Dersom ein mangel ikkje blir retta i samsvar med § 32, kan forbrukaren krevje prisavslag. Dette gjeld likevel ikkje dersom forbrukaren avslår retting som entreprenøren har rett til å utføre etter § 32 andre ledd.

Prisavslaget skal vere lik kostnadene for forbrukaren med å få mangelen retta, bortsett frå slike kostnader som er nemnde i § 32 fjerde ledd tredje punktum. Blir kostnadene urimeleg høge i høve til det mangelen har å seie for forbrukaren, skal prisavslaget vere lik den verdireduksjonen som mangelen medfører. Prisavslaget skal likevel minst tilsvare det entreprenøren har spart ved ikkje å levere mangelfri yting.

Da entreprenøren neppe har spart noe på å utføre den feilaktige plasseringen, settes prisavslaget ut i fra en vurdering av den bruksmessige ulempen, og den verdireduksjonen som mangelen medfører. Nemnda kommer etter dette til at prisavslaget skjønnsmessig skal settes til kr 25 000.

3. Konklusjon

- Entreprenøren skal gi prisavslag stort kr 25 000