

Protokoll i sak 941/2018

for

Boligtvistnemnda

08.03.2018

Saken gjelder:

Krav om prisavslag for mangler ved uteoppholdsarealet, ikke levert varmepumpe samt manglende belysning og sklisikkert underlag i trapp.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 17. desember 2015 avtale «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført». Byggblankett NS 3427.

Forbrukeren kjøper en eierseksjon som er et rekkehus over to plan (nr. 13) på et område (B11) bestående av flere tilsvarende boliger som skal bygges ut i flere byggetrinn.

I rekkehuset som er en endeseksjon, er det i 1. etasje en garasje og en sportsbod.

Tomtestørrelsen oppgis å være 288 m².

Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets øvrige fellesarealer.

Vederlaget er i pkt. 5.1 oppgitt til kr 3 420 000.

I avtalens pkt. 3.3 «Heftelser» står det:

«Tomten er regulert i henhold til Plan 98328-04»

I avtalens pkt. 8 står det i siste avsnitt:

«Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av vederlaget. Selgeren skal så langt det er praktisk mulig informere forbrukeren om slike endringer».

I avtalens pkt. 18 vises det til vedleggene A – M som blant annet inneholder salgsoppgave fra megler (vedlegg K) og detaljreguleringsplan 98328-04 og kart godkjent 31. mai 2011 (vedlegg M).

Forbrukeren skriver i klagen at den reguleringsplanen med tilhørende reguleringskart som er vedlagt avtalen, viser at det ikke er noe forstøtningsmur på hans eiendom og at hagedybden skal være 10 meter og passasjen på siden av boligen skal være 4 meter bred. Forstøtningsmur var derimot inntegnet på en tomt et par hakk lenger ned i rekken. Reguleringsplanen som er vedlegg til avtalen var ikke oppdatert med de nyeste vedtakene i kommunen. Han påpeker også at den nyeste reviderte reguleringsplanen heller ikke viser noen forstøtningsmur på hans tomt.

Den 22. januar 2015 sender entreprenøren en søknad om «Mindre endring av plan 98328-04» til kommunen.

Det søkes om at boligen kan utvides noe mot veien (nærmere enn 5 meter), men at avstandskravet på 5 meter opprettholdes foran garasjen. I tillegg til å øke arealet på huset opplyses det i søknaden at dette gir mulighet for en mer variert bebyggelse.

Endringene godkjennes av kommunen den 8. mai 2015, men det forutsettes at avstandskravet på 5 meter til veg opprettholdes.

Entreprenøren hadde i forbindelse med utvikling av prosjektet en diskusjon med kommunen om forståelsen av reguleringsplanen og mottok den 14. juni en e-post fra kommunens arealplanlegger som skriver:

«Det er ikke samsvar mellom plan og bestemmelser for delfeltene B10, B11 og B14. Etter en intern diskusjon mellom plan og byggesak er det enighet om at på de tomtene som ikke er max BRA i tabell i bestemmelsesens § 2.2 og regulert byggesone på plankart stemmer overens, så er det max BRA i tabell som gjelder».

Basert på denne tilbakemeldingen la entreprenøren til grunn at reguleringsplanens byggegrense ikke var absolutt.

Den 5. mars 2016 utsteder kommunen igangsettingstillatelse (IG) og den 11. mars 2016 sender entreprenøren en e-post til forbrukeren med beskjed om at «*Da skal alt være klar fra kommune og fra prosjektering. Endelig, vært en lang prosess. Men nå er alt på G*». Forbrukeren oppfatter dette som at boligen nå vil bli oppført iht. gjeldende reguleringsplan. Han fikk heller ikke på dette tidspunktet noen informasjon om at reguleringsplanen som var vedlagt avtalen ikke var gjeldende.

Forbrukeren opplyser i klagen at det den 4. april ble avholdt et bestillingsmøte hvor entreprenøren gikk gjennom tegningene for selve huset og bla. informerte om at varmepumpe ville bli tatt ut av leveransen og at det istedenfor ville bli levert pipe i sperr. Entreprenøren forsikret om at kostnadene knyttet til denne endringen er «så godt som like» så det ville ikke være noe rom for avslag i pris. Forbrukeren slo seg til ro med denne forklaringen.

Den 20. april ble det holdt nytt møte hos entreprenøren hvor tegninger og utomhusplanen ble gjennomgått. Alle tegningene var stemplet «godkjent») og forbrukeren var derfor av den oppfatning at kommunen hadde godkjent disse tegningene. Det viste seg imidlertid i ettertid at entreprenørens søknad om «*Mindre endring av plan 98328-04*» inneholdt feil som gjorde at søknaden ble avslått den 18. oktober 2016. I møtet ble det diskutert at forstøtningsmuren tok mye større del av uteoppholdsarealet enn hva forbrukeren kunne forvente å forstå ut fra bilagene til avtalen. Spesielt ettersom forstøtningsmuren ikke var tegnet inn på reguleringsplanen som ble forelagt ved kontraktsignering. Heller ikke i dette møtet ble det nevnt at boligen ikke ville bli bygget iht. reguleringsplanen som var vedlagt avtalen. Entreprenøren lovet dog at han skulle søke kommune om å gjøre muren mindre ruvende. Forbrukeren stiller seg tvilende til om dette ble gjort.

Samme dag sendte forbrukeren en e-post til entreprenøren der det kommer frem at han ikke ønsker å signere skjemaet «*Godkjenning av produksjonsmaterieell*» dersom det betyr at utomhus godkjennes uten forbehold.

Dagen etter svarer entreprenøren at prosjektene selges uten at det er detaljprosjektert, og at forhold som han ikke har kontroll på slik som plassering av forstøtningsmuren, kan oppstå. Entreprenøren tilbyr også forbrukeren å heve kontrakten.

Forbrukeren på sin side skriver i en e-post dagen etter at han må kunne forvente at entreprenøren som den profesjonelle part, har kontroll på gjeldende reguleringsplan og innretter seg etter denne. Det var ikke tegnet inn forstøtningsmur (verken i reguleringsplanen som ble fremlagt ved kontraktsignering eller i reguleringsplan som er tilgjengelig på kommunens hjemmesider) og forbrukeren forventer at entreprenøren har kompetanse til å se på områdets topografi og om det kan bli behov for forstøtningsmur.

Samme dag (21. april) skriver forbrukeren at han ønsker en rask avklaring på plassering av forstøtningsmuren. Han legger vekt på at entreprenøren skal levere det som er nedfelt i avtalen. En så stor endring som plassering av forstøtningsmuren inne på hans tomt utgjør, mener forbrukeren umulig kan kalles en detaljendring.

Da entreprenøren senere informerte forbrukeren om at han kunne sette av tid sammen med ansvarlig prosjekterende for befaring den 10. mai før bygging av muren startet, påpeker forbrukeren at han ikke ville ha noen reell påvirkningskraft fordi entreprenøren allerede da hadde bestemt seg for murens plassering.

Samme dag som befaringen ble avholdt, reklamerer forbrukeren til entreprenøren og fremmer krav om prisavslag på kr 150 000 som følge av redusert uteoppholdsareal med 35 – 40 m² fordi forstøtningsmuren er plassert på hans tomt.

Forbrukeren påpeker at entreprenøren før avtalen ble inngått må ha visst om at det kom en forstøtningsmur på hans tomt, men at han ikke har fått informasjon om dette. Dersom denne informasjonen hadde vært kjent for ham før avtalen ble undertegnet, ville det ha påvirket hans valg av bolig.

Kopi av reklamasjonen sendes til eiendomsmegleren.

Samme dag svarer entreprenøren at han ikke vil innrømme noe prisavslag og viser til avtalen hvor det fremkommer at prosjektet ikke er prosjektert ferdig på salgstidspunktet. Samtidig gjentar han at tilbudet om å terminere kontrakten fortsatt står ved lag.

Forbrukeren svarer samme dag at ikke ønsker å terminere kontrakten.

Forbrukeren opplyser i klagen at entreprenøren ved en ny representant, den 11. mai bekrefter at reklamasjon fra dagen før er mottatt og vil bli besvart så snart saken er undersøkt på nytt. Dokumentasjon på denne kommunikasjonen er ikke fremlagt for nemnda.

Den 27. mai svarer entreprenøren på forbrukerens reklamasjon og fastholder at kravet om prisavslag skal avvises. Entreprenøren viser bla. til avtalens pkt. 17 «Særlige bestemmelser» der det tas forbehold om endringer som følge av detaljprosjektering og endelig utforming av utendørsarealet.

Forbrukeren opplyser i klagen at han den 4. juni sender en e-post til entreprenøren (denne er ikke fremlagt for nemnda) og reiser spørsmål ved boligens plassering på tomta. Han har registrert at hagen blir mindre enn det han hadde forventet og det ser for ham ut som om boligen har blitt plassert to meter nærmere forstøtningsmuren enn det han fikk informasjon om ved avtaleinngåelsen og i senere kommunikasjon. Dersom dette er riktig, ber han entreprenøren dokumentere når denne endring av byggelinjene ble godkjent. Ved at boligen nå blir plassert to meter lenger mot sør mener forbrukeren at både kvaliteten og verdien på boligen og tomten reduseres ytterligere. Dette mener han at det ikke kan være noe som helst tvil om at må berette et prisavslag.

Entreprenøren svarer forbrukeren den 15. juni at boligen er flyttet noe på tomten og at han er i dialog med kommunen om dette. Samtidig opplyser han at han gjerne tar et møte med forbrukeren om saken.

Den 17. juni avholdes det et møte hvor forbrukeren, entreprenøren og hans leder av tomt- og prosjektutviklingsavdelingen deltok. Nemnda er ikke forlagt noen dokumentasjon fra dette møtet, men forbrukeren opplyser i klagen at alle hans kommentarer/innspill/spørsmål vedr. forstøtningsmuren og ny plassering av boligen på tomta blankt ble avvist med en «vi vet bedre enn deg» holdning. Forbrukeren stiller seg undrende til dette og spør entreprenøren om hvorfor ikke han som er påført den største endringen, men også de andre beboerne på feltet er blitt informert om de endringene som er foretatt.

Entreprenøren svarer den 30. juni og fastholder at reklamasjonene skal avvises. Forbrukeren mener at de forklaringen som entreprenøren kommer med i svarbrevet ikke er riktige. Bla. er ikke dybden på haven 8 meter, men 4 meter. Entreprenørens påstand om at boligen må plasseres lenger mot syd på tomten for å tilfredsstille kravet om biloppstillingsplass og frisiktlinje mener forbrukeren at heller ikke er riktig. Han vedlegger foto som dokumentasjon.

Forbrukeren føler at han ikke kommer noen vei og engasjerer en advokat som den 1. juli 2016 på nytt sender reklamasjonskrav vedr. forstøtningsmuren og plassering av boligen på tomta til entreprenøren. Advokaten anfører at behovet for en forstøtningsmur som tar store deler av tomta, burde vært kjent for entreprenøren og at plassering av boligen er i strid med detaljreguleringen i plan 98328-94.

Advokaten skriver videre at han er kjent med at kommunen vil fatte vedtak om omgjøring av byggetillatelsen fordi arbeidene er igangsatt ulovlig og at forbeholdet i avtalens pkt. 17 derfor ikke kan gjelde for dette tilfelle.

Det blir også informert at det vil bli innhentet verdivurdering av hvor meget verdifall endringene/tapene av uteoppholdsareal utgjør, før det vil fremsettes krav om prisavslag/erstatning.

Denne verdivurderingen (verditap) på kr 125 000 fremkommer av en «Reklamasjonsrapport» datert den 13. juli, som takstmannen skriver etter en befaring den 12. juli.

Entreprenøren påpeker at forbrukeren også innhentet en verdivurdering fra en eiendomsmegler med god lokalkunnskap som i et brev datert den 26. september 2016 satt verditapet til kr 0. Han stiller seg undrende til at denne verdivurderingen ikke er vedlagt klagen.

Eiendomsmegleren skriver:

«Når en fastsetter pris på bolig er det først og fremst boligens størrelse og innhold, samt beliggenheten som er avgjørende for pris. Tomtestørrelse av normal størrelsesorden er av mindre betydning og endringer som det vises til her vil ikke ha betydning for prissettingen etter vår mening.»

Den 18. september mottar entreprenøren kommunens avslag på dispensasjonssøknaden om overskridelse av byggegrensen hvor det står:

«Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 9-12 avslås søknaden om dispensasjon fra reguleringsplan 98328-04, overskridelse av byggegrense.»

«Når en fastsetter pris på bolig er det først og fremst boligens størrelse og innhold, samt beliggenheten som er avgjørende for pris. Tomtestørrelse av normal størrelsesorden er av mindre betydning og endringer som det vises til her vil ikke ha betydning for prissettingen etter vår mening.»

Entreprenøren påklager vedtaket den 27. desember (klagen er ikke fremlagt for nemnda) og får den 12. januar 2017 dispensasjon hvor det fremkommer:

«Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 9-12 gis det dispensasjon fra reguleringsplan 98328-04, overskridelse av byggegrense med 1,5 m mot sør.»

Vedtaket er gitt på følgende vilkår:

- 1. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.*
- 2. Levegger mellom eiendommer skal ha maks høyde 1,2 m på sørside for å sikre fritt utsyn.*
- 3 Sjøppelhåndtering med innhegning plasseres inntil RI 1. Området i samme bredde som innhegning og dybde fra husvegg til innhegning utføres med fast overflate, betongheller, terrassebord eller tilsvarende.*
- 4 Mur i hage utbedres, slik at muren framstår med overflate iht. reguleringsplan.*
- 5. Plassering av tiltaket og beliggenhetskontroll skal utføres i henhold til godkjent situasjonsplan.*
- 6. Ved ferdigstillelse av tiltaket skal det sendes inn søknad om midlertidig brukstillatelse eller søknad om ferdigattest.*
- 7. Ansvarlig søker skal senest sammen med søknad midlertidig brukstillatelse eller søknad om ferdigattest sende rapport om tiltakets plassering slik det er utført. Rapporteringen skal skje ved innmålte koordinatverdier og avvik fra beregnede verdier skal synliggjøres, jf. Byggesaksforskriften § 8.1*

Den 25. januar sender forbrukerens advokat på nytt reklamasjonskravet til entreprenørens advokat som nå er koblet inn i saken. Han gjentar tidligere fremsatte anførsler, men tilkjenner at forbrukeren kan akseptere å få utbetalt kr 105 000 som et minnelig beløp selv om han mener at verdipapet er høyere. Tilbudet står ved lag i 10 dager.

Entreprenørens advokat svarer den 6. februar at det etter han syn ikke foreligger noen mangel ved boligen som rettferdiggjør et prisavslag. Han avviser derfor forbrukerens forslag. Advokaten begrunner dette med at muren ikke er i strid med avtalen slik den opprinnelig ble inngått, og under enhver omstendighet ligger den innenfor avtalens uttrykkelige forbehold om endringer som følge av at detaljprosjektering ikke var utført. Avtalen ble som kjent inngått i desember 2015, mens entreprenøren opplyser at detaljprosjekteringen første startet i januar 2016. På avtaletidspunktet hadde ikke entreprenøren forutsetninger for å vite noe om det ville bli en mur, langt mindre omfanget av muren. Dette ville bl.a. avhenge av kvaliteten på fjellet etter at deler av det var sprengt vekk. Entreprenøren mener derfor at det ikke foreligger noen manglende opplysninger før avtaleinngåelse.

Forbrukerens anførsel om at de rettslige konsekvensene av den påståtte manglende informasjonen ved at *«entreprenøren ikke har informert tilstrekkelig om følgene av de endringer som kom underveis i bygge perioden»* er etter advokatens oppfatning ikke nærmere redegjort for hva er. Han viser til buofl § 26 manglende opplysninger før avtaleinngåelse og påpeker at forbrukeren har fått fyllestgjørende informasjon om muren underveis i prosjektet. Advokaten gjentar også at forbrukeren kostnadsfritt kan terminere kontrakten.

Takstrapporten som er fremlagt mener advokaten bygger på juridiske og faktiske vurderinger som takstmannen åpenbart ikke har hatt forutsetninger for å mene noe om. Beløpene han kommer med synes å være tatt ut av løse luften og ytterligere kommentarer er unødvendige.

I klagen påpeker forbrukeren at entreprenørens advokat i brevet kun har kommentert forholdene rundt forstøtningsmuren men ikke gitt noe svar på flytting av byggelinjene. Forbrukeren påpeker at dersom huset hadde blitt bygget som avtalt, ville husets sørside vært 2 meter lenger borte fra muren og problemet med muren ville blitt langt mindre. Med tanke på resultatet av de to forholdene (forstøtningsmuren og flytting av bolig 2 meter) mener forbrukeren at dette utgjør en vesentlig verdiforringelse av tomten når bortimot 60 m² av uteoppholdsarealet forsvinner.

Advokatens påstand om at han har fått informasjon om muren underveis hevder forbrukeren at ikke stemmer. Det er han selv som har påpekt avvikene fra reguleringsplanen som førte til

at entreprenøren måtte søke om dispensasjon og forbrukeren stiller derfor spørsmålstegn med hva som hadde skjedd dersom han ikke hadde oppdaget disse feilene. Videre påpeker forbrukeren at de vilkår som kommunen har satt i forbindelse med dispensasjonen på ingen måte veier opp for de negative følgene han urettmessig har blitt påført.

I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at han ved overtakelse av boligen også kommenterte at det manglet rekkverk på den ene siden av trappen og belysning/sklisikring i trapperom slik som angitt i TEK10 § 12-16. Entreprenøren mente på sin side at det ikke er krav om belysning og at det er nok med rekkverk på en side.

I tillegg til de foran nevnte reklamasjoner påpekte forbrukeren ved overtagelsen at boligen skulle leveres med varmepumpe, men at dette ble tatt ut og erstattet med pipe i sperr uten mulighet til å velge alternativer. Dette påpeker forbrukeren at strider imot buofl § 25 fordi bolig derved fikk en mindre verdi enn hva som var forventet.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren sender den 13. mars 2017 klage til Boligtvistnemnda med krav om følgende prisavslag:

- Kr 250 000 for tap av ca. 60 m² uteoppholdsareal på sørsiden og østsiden
- Kr 20 000 for tap av privat uteområde som følge av alternativ løsning som måtte til for at kommunen skulle godkjenne dispensasjonssøknaden
- Kr 30 000 for utbedring av mur slik at denne får en avslutning på sørsiden og ikke fremstår med plutselig stopp men får en naturlig avslutning
- Kr 10 000 relatert til å bearbeide 20 m² ekstra oppkjørsel med asfaltering og belegningsstein
- Kr 15 000 etter at entreprenøren trakk ut varmepumpe og erstattet dette med pipe i sperr med forsikring om at prisen på disse ville være noenlunde det samme. Ingen oppvarmingsmuligheter i bolig som ble overtatt i midten av februar.
- Kr 5 000 for utbedring av manglende rekkverk, belysning og sklisikkert underlag i trapp
- **Totalt krav om prisavslag = 330 000 NOK**

Entreprenørens advokat inngir tilsvaret den 28. april 2017. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

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

Entreprenørens advokat inngir tilsvaret den 23. juni 2017. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbruker inngir et siste tilsvaret den 10. august 2017. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenørens advokat inngir et siste tilsvaret den 21. september 2017. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Det forutsettes at Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

Partene inngår 17. desember 2015 avtale «*Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført*». Byggblankett NS 3427. Forbrukeren kjøper en eierseksjon som er et rekkehus over to plan (nr. 49) på et område (B11) bestående av flere tilsvarende boliger som skal bygges ut i flere byggetrinn.

Tomtestørrelsen oppgis å være 288 m².

I avtalen har entreprenøren inntatt flere forbehold som han mener skal ivareta de endringene av uteoppholdsarealet som er gjort. Forbrukeren er ikke enig i dette.

Forbrukeren blir i et møte med entreprenøren den 20. april 2016 forelagt et reguleringskart stemplet «*Godkjent*» hvor det er vist en forstøtningsmur inne på hans tomt. Da han oppdager at forstøtningsmuren ikke er vist på reguleringskartet som er vedlagt avtalen, ber han først om at muren ikke etableres på hans tomt, men på nabotomten som er et fellesareal. Entreprenøren svarer at dette ikke lar seg gjøre og forbrukeren fremsetter da han krav om prisavslag på kr 150 000 som følge av redusert uteoppholdsareal med 35 – 40 m². Entreprenøren avslår kravet.

Den 4. juni 2016 registrerer forbrukeren etter en befaring på tomten en ny mangel i tillegg til forstøtningsmuren, ved at boligen nå kommer ca. 2 meter nærmere tomtegrensen mot sør (mot forstøtningsmuren) enn det han fikk informasjon om ved avtaleinngåelsen og i senere kommunikasjon med entreprenøren. Dette mener forbrukeren forringer både kvaliteten og verdien på boligen ytterligere ved at uteoppholdsarealet på denne siden av boligen igjen reduseres. Han mener kravet om prisavslag er forsterket etter den siste påpekte mangelen.

Det viser seg at entreprenøren uten å informere forbrukeren, har søkt kommunen om dispensasjon i forbindelse med endring av byggelinjene for å kunne flytte boligen 2 meter og at dette skjedde etter at avtalen med forbrukeren var undertegnet.

Dispensasjonssøknaden ble først avslått, men senere innvilget på visse vilkår. Entreprenøren mener derfor at boligen er plassert lovlig i henhold til gjeldende reguleringsplan og avviser igjen kravet om prisavslag med henvisning til de forbehold som er inntatt i avtalen.

Forbrukeren opplyser videre om at han ved overtakelse av boligen i tillegg til de tidligere nevnte manglene, påpekte at det manglet rekkverk på den ene siden av trappen og belysning/sklisikring i trapperommet slik som angitt i TEK10 § 12-16. Entreprenøren mener på sin side at det ikke er krav om belysning/sklisikring og at det er nok med rekkverk på en side av trappen. Han aviser klagen som fullstendig grunnløs.

I tillegg til de foran nevnte reklamasjoner påpekte forbrukeren ved overtagelsen at boligen skulle leveres med varmepumpe, men at denne ble tatt ut og erstattet med pipe. Han mener at boligen dermed fikk en mindre verdi enn det han forventet og krever derfor prisavslag.

Entreprenøren aviser også denne klagen som fullstendig grunnløs.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren sender den 13. mars 2017 klage til Boligtvistnemnda med krav om prisavslag på kr 330 000.

2.2 Forstøtningsmur

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren påpeker at reguleringsplanen med tilhørende reguleringskart som er vedlagt avtalen, viser at det ikke er noe forstøtningsmur inne på hans eiendom og at hagedybden skal være 10 meter og passasjen på siden av boligen skal være 4 meter bred. Derimot var det på

reguleringskartet tegnet inn en forstøtningsmur på en tomt et par hakk lenger ned i husrekken. Reguleringsplanen som er vedlegg til avtalen var følgelig ikke oppdatert med de nyeste vedtakene i kommunen. Forbrukeren påpeker også at den nyeste reviderte reguleringsplanen heller ikke viser noen forstøtningsmur inne på hans tomt.

Da entreprenøren etter å ha mottatt igangsettingstillatelse (IG) den 5. mars 2016 sendte forbrukeren en e-post den 11. mars med beskjed om at «*Da skal alt være klar fra kommunen og fra prosjektering. Endelig, vært en lang prosess. Men nå er alt på G*», oppfattet forbrukeren dette som om boligen nå vil bli oppført iht. det han oppfattet som gjeldende reguleringsplan – den som er vedlagt avtalen. Forbrukeren påpeker at han heller ikke på dette tidspunktet fikk noen informasjon om at reguleringsplanen som var vedlagt avtalen ikke lenger var gjeldende.

Først i et møte med entreprenøren den 20. april hvor tegninger og utomhusplanen stemplet «*godkjent*» ble gjennomgått og forbrukeren derfor var av den oppfatning at kommunen hadde godkjent utomhusplanen kom de frem at entreprenøren hadde gjort endringer på planen. Det viste seg imidlertid i ettertid at entreprenørens søknad om «*Mindre endring av plan 98328-04*» inneholdt feil som gjorde at søknaden senere ble avslått. I møtet ble forstøtningsmuren mot sør som nå kom inn på forbrukerens tomt, diskutert. Muren tok mye større del av uteoppholdsarealet enn hva forbrukeren kunne forvente å forstå ut fra vedleggene til avtalen. Entreprenøren nevnte heller ikke at boligen ikke ville bli bygget i henhold til reguleringsplanen som var vedlagt avtalen.

Forbrukeren ga tydelig uttrykk for at han ikke ønsket muren på sin tomt og entreprenøren lovte at han skulle søke kommune om å gjøre muren mindre ruvende. Forbrukeren stiller seg tvilende til om dette ble gjort.

Forbrukeren påpeker at han må kunne forvente at entreprenøren som den profesjonelle part, har kontroll på gjeldende reguleringsplan og innretter seg etter denne. Det var ikke tegnet inn forstøtningsmur (verken i reguleringsplanen som ble fremlagt ved kontraktsignering eller i reguleringsplan som er tilgjengelig på kommunens hjemmesider) og forbrukeren forventer at entreprenøren har kompetanse til å se på området topografi og om det kan bli behov for forstøtningsmur.

En så stor endring som plassering av forstøtningsmuren inne på hans tomt utgjør, mener forbrukeren umulig kan kalles en detaljendring.

Etter en befaring på tomten den 10. mai 2016, reklamerer forbrukeren til entreprenøren og fremmer krav om prisavslag på kr 150 000 som følge av redusert uteoppholdsareal med 35 – 40 m² fordi forstøtningsmuren er plassert på hans tomt.

Forbrukeren påpeker at entreprenøren før avtalen ble inngått må ha visst om at det kom en forstøtningsmur på hans tomt, men at han ikke har fått informasjon om dette. Dersom denne informasjonen hadde vært kjent for ham før avtalen ble undertegnet, ville det ha påvirket hans valg av bolig.

Forbrukeren har dog kommet så langt i prosessen nå at han ikke aksepterer entreprenørens tilbud om å kunne løses fra kontrakten skadesløs.

Etter at forbrukeren har vært på tomta i begynnelsen av juni 2016 sender han den 4. juni 2016 en e-post til entreprenøren (denne er ikke fremlagt for nemnda) og reiser spørsmål ved boligens plassering på tomta. Det ser nå ut som om boligen er plassert to meter nærmere grensen mot sør enn det han fikk informasjon om ved avtaleinngåelsen og i senere kommunikasjon med entreprenøren. Dersom dette er riktig, ber han entreprenøren dokumentere når denne endring av byggelinjene ble godkjent av kommunen. Forbrukeren

påpeker at den nye plasseringen av boligen reduserer både kvaliteten og verdien ytterligere. Derfor mener han at det ikke kan være noe som helst tvil om at endringene/manglene må berettigede et prisavslag.

Forbrukeren engasjerer nå en advokat som den 1. juli 2016 på nytt fremsetter reklamasjonskrav til entreprenøren vedr. forstøtningsmuren og plassering av boligen på tomte. Advokaten anfører at behovet for en forstøtningsmur som tar store deler av tomte, burde vært kjent for entreprenøren før avtaleinngåelsen og at plassering av boligen er i strid med detaljreguleringen i plan 98328-94.

Advokaten skriver videre at han er kjent med at kommunen vil fatte vedtak om omgjøring av byggetillatelsen fordi arbeidene er igangsatt ulovlig og at forbeholdet i avtalens pkt. 17 derfor ikke kan gjelde for dette tilfelle.

Advokaten informerer også om at det vil bli fremsatt krav om prisavslag/erstatning på kr 125 000 basert på den verdivurderingen (verditap) som fremkommer av en «Reklamasjonsrapport» datert den 13. juli, som forbrukeren har rekvirert.

Når forbrukerens advokat den 25. januar 2017 fremsetter krav om prisavslag på nytt skriver han at forbrukeren kan akseptere å få utbetalt kr 105 000 som et minnelig beløp selv om verditapet er høyere. Tilbudet står ved lag i 10 dager

Forbrukeren påpeker at påstanden som entreprenørens advokat fremsette i brev den 6. februar om at det er gitt informasjon om murens plassering underveis ikke stemmer. Det er forbrukeren selv som har påpekt avvikene fra reguleringsplanen som førte til at entreprenøren måtte søke om dispensasjon og forbrukeren stiller derfor spørsmålsteget med hva som hadde skjedd dersom han ikke hadde oppdaget disse feilene. Videre påpeker forbrukeren at de vilkår som kommunen har satt i forbindelse med dispensasjonen på ingen måte veier opp for de negative følgene han urettmessig har blitt påført.

I tilsvaret den 26. mai 2017 fastholder forbrukeren kravet om prisavslag på kr 125 000 for tap av opp imot 60 m² uteoppholdsareal med de samme anførsler som tidligere fremsatt.

Forbrukeren krever også at entreprenøren dekker kostnadene til takstmann med kr 5 500.

Videre begrunner forbrukeren entreprenørens anførsel om at verdivurderingen som han ikke fremla og som viser kr 0 i verditap, skyldes at denne verdivurderingen er utført av entreprenørens «husmegler».

I et nytt tilsvaret den 10. august 2017 fastholder forbrukeren nok en gang kravet om prisavslag fordi han har fått noe helt annet enn det som han på bakgrunn av avtalen med bilag kunne forvente.

Entreprenøren fremholder at det er inntatt flere forhold i avtalen med bilag som gjør at han mener å kunne foreta etablering av forstøtningsmuren på forbrukerens tomt uten å varsle forbrukeren om dette på forhånd.

Da forbrukeren på et møte hos entreprenøren den 20. april 2016 fikk informasjon om forstøtningsmuren, påpeker entreprenøren at forbrukeren ikke ville godkjenne produksjonstegningene fordi forstøtningsmuren nå var planlagt etablert på hans tomt. Entreprenøren fastholder at murene er nødvendig og at den derfor må bygges, men tilbyr forbrukeren en befaring på tomte den 10. mai for å se om det er mulig å komme frem til en fornuftig og omforent plassering av forstøtningsmuren, men forbrukeren avslår dette. Entreprenøren tilbyr også forbrukeren å kunne trekke seg vederlagsfritt fra avtalen, men forbrukeren avslår også dette tilbudet.

Da forbrukeren senere reklamerer og krever prisavslag på kr 150 000 som følge av redusert uteoppholdsareal med 35 – 40 m² fordi forstøtningsmuren er plassert på hans tomt, avslår entreprenøren dette kravet. Han viser til avtalen hvor det fremkommer at prosjektet ikke er prosjektert ferdig på salgstidspunktet. Samtidig gjentar han at tilbudet om at forbrukeren kan trekke seg vederlagsfritt fra avtalen fortsatt står ved lag.

Entreprenøren fastholder avvisningen av kravet i en ny e-post til forbrukeren den 27. mai og viser bla. til avtalens pkt. 17 «*Særlige bestemmelser*» der det tas forbehold om endringer som følge av detaljprosjektering og endelig utforming av utendørsarealet.

Avvisningen gjentas av entreprenøren den 30. juni.

Entreprenøren fremhever at forbrukeren senere innhentet to verdivurderinger hvor verditapet anslås til henholdsvis kr 125 000 og kr 0, men bare fremlegger for nemnda den hvor verditapet er anslått til kr 125 000.

Når forbrukeren senere forslår at entreprenøren skal betale kr 105 000 som et minnelig beløp, avslår han dette da det etter han syn ikke foreligger noen mangel ved boligen som rettferdiggjør et prisavslag. Murens plassering er ikke i strid med avtalen slik den opprinnelig ble inngått, og under enhver omstendighet ligger den innenfor avtalens uttrykkelige forbehold om endringer som følge av at detaljprosjektering ikke var utført.

Når forbrukeren samtidig påberoper seg buofl § 26 om manglende opplysninger før avtaleinngåelse ved at «*entreprenøren ikke har informert tilstrekkelig om følgene av de endringer som kom underveis i bygge perioden*», avviser entreprenøren også dette og påpeker at forbrukeren har fått fyllestgjørende informasjon om muren underveis i prosjektet.

Entreprenøren gjentar også at forbrukeren kostnadsfritt kan terminere kontrakten.

For øvrig påpeker entreprenøren at takstrappporten som forbrukeren har fremlagt for å underbygge kravet om prisavslag, bygger på juridiske og faktiske vurderinger som takstmannen åpenbart ikke har hatt forutsetninger for å mene noe om og at beløpet synes å være tatt ut av løse luften.

I tilsvaret den 28. april 2017 påpeker entreprenørens advokat at forbrukeren må ha sett og forstått at det er en betydelig høydeforskjell mellom plasseringen av boligen og toppen av lekearealet som tomten grenser mot i sør og øst. Dette ville man naturligvis kunne se ved selvsyn også før byggingen startet, og det er vist i prospektet på sidene 2-3. Det anføres også at det i reguleringsplanen er coter som klart viser høydeforskjellen og at det på side 18 i prospektet tydelig er vist en avgrensning mellom klagers bolig og lekearealet.

Basert på dette, mener entreprenøren det må ha vært åpenbart for forbrukeren at det måtte komme en mur på det aktuelle stedet for å ta opp høydeforskjellen.

Entreprenørens advokat fremhever at det for så vidt er riktig at forstøtningsmuren ikke er vist i reguleringsplanen fordi det kan være ganske tilfeldig om slike murer tas med i en reguleringsplan eller ikke, også innenfor samme plan. Dette beror på hvor nøye den som har utferdiget plankartet har vært. Hvis en forstøtningsmur ikke viser på plankartet, er dette likevel ikke til hinder for at det likevel etableres en forstøtningsmur på et aktuelt sted. Dersom detaljprosjekteringen viser at en forstøtningsmur er nødvendig eller å foretrekke, selv om den ikke er vist i reguleringsplanen, er det en kurant sak at etablering av muren behandles og godkjennes i byggesaken.

Avslutningsvis påpeker entreprenørens advokat at forbrukeren ikke har blitt holdt så godt orientert om forholdet som han burde ha blitt og at entreprenøren tar noe selvkritikk for dette.

Allikevel er slik manglende opplysning underveis i byggeprosessen helt uten betydning for mangelsvurderingen etter buofl §§ 26 og 27 fordi den manglende informasjon forbrukeren evt. kan ha fått har vært etter avtaleinngåelsen.

Når det gjelder de opplysninger entreprenøren hadde før avtalen ble undertegnet, påpeker han at forbrukeren har fått alle disse.

Entreprenøren opprettholder derfor sine tidligere anførsler og avviser kravet om prisavslag da dette ligger klart innenfor de forbehold som er inntatt i avtalen med bilag.

I et nytt tilsvare den 23. juni 2017 gjentar entreprenørens advokat tidligere fremsatte anførsler og fastholder nok en gang at kravet om prisavslag skal avvises.

I dette tilsvaret vises det også til informasjonsskriv fra Norsk Kommunalteknisk Forening og til Formingsveilederen for «Boligfeltet». Entreprenøren mener han har forholdt seg til retningslinjer for etablering av forstøtningsmuren som her fremkommer.

I et siste tilsvare den 21. september 2017 gjentar entreprenørens advokat nok en gang tidligere fremsatte anførsler og fastholder at kravet om prisavslag skal avvises.

Han fremhever at forbrukeren fortsatt har et betydelig utendørsareal han kan benytte seg av. Dette er nærmere beskrevet i kommunens dispensasjonsvedtak av 12. januar 2017 der det på side 3 i vedtaket, under delen for byggesakssjefens vurdering, fremkommer:

«Størrelse uteoppholdsareal

Oppført mur er nå innmålt og er plassert nærmere eiendomsgrense [det vil si mot kommunens egen eiendom som er regulert til friluftsførmål] enn på første tegning. Uteoppholdsarealet er dermed større enn først antatt. Det viser seg nå å være 62+26 m² (langs siden av huset), som [er] over minste anbefalt areal i kommuneplanen (60 m²). Murens utforming, plassering og avtrapping er optimalisert i forhold til naturgitte forutsetning, samt eiendomsgrenser»

Det er verdt å merke seg at kommunen skrev dette etter at representanter fra avdelingene for byggesak og bydrift hadde vært på befaring den 22. desember 2016 og sett hvordan muren faktisk var bygget. Beskrivelsen bygger altså ikke bare på tegninger og opplysninger kommunen har fått fra entreprenøren, men på kommunens selvsyn.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever et vesentlig prisavslag som følge av redusert uteoppholdsareal på eiendommen fordi entreprenøren har lagt opp en forstøtningsmur på tomten som ikke fremkommer av avtalen med bilag.

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.

Nemda viser til avtalen med bilag hvor entreprenøren har inntatt flere forbehold:

<i>Pkt. 3.3</i>	<i>«Tomten er regulert i henhold til Plan 98328-04»</i>
<i>Pkt. 8</i>	<i>«Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av vederlaget. Selgeren skal så langt det er praktisk mulig informere forbrukeren om slike endringer».</i>
<i>Pkt. 17.0</i>	<i>«Det tas forbehold om endringer som følge av detaljprosjektering ikke er utført»</i>
<i>Pkt. 17.7</i>	<i>«Det tas forbehold om at selger/entreprenør kan bestemme endelig utforming av felles utendørsareal»</i>
<i>Pkt. 17.9</i>	<i>«Tomtestørrelsen kan reguleres frem til målebrev foreligger»</i>
<i>Pkt. 17.19</i>	<i>«Eventuelle myndighetskrav som blir fremsatt eller endret etter kontrakt er inngått, blir å belaste kjøper»</i>
<i>Pkt. 17.20</i>	<i>«Underskrevet dokument vedrørende eventuell formingsveileder er bindende for kontraktspartene»</i>
<i>Pkt. 17.23</i>	<i>«Selger/entreprenør tar forbehold om endring av tegninger/situasjonsplan i forbindelse med prosjektering».</i>
<i>Pkt. 27</i>	<i>«Det tas forbehold om reguleringsendringer i salg- og byggeperioden før overtagelse».</i>

Videre er det i avtalens pkt. 18 vist til vedleggene A – M som blant annet inneholder salgsoppgave fra megler (vedlegg K) og detaljreguleringsplan 98328-04 og kart godkjent 31. mai 2011 (vedlegg M).

Når det gjelder behovet for en forstøtningsmur i tomtegrensen mot sør og øst, viser reguleringsplanen ingen forstøtningsmurer, men at boligområdet skal etableres i et terreng med naturlige høydeforskjeller uten at det er tydelig angitt ekvidistanse og cotehøyder for boligen og uteoppholdsarealet i det området hvor forstøtningsmuren er etablert. Salgsprospektet har også på sidene 2 og 3 informasjon som etter nemndas oppfatning viser at terrenget har naturlige høydeforskjeller selv om dette kan være vanskelig å lese for forbrukeren.

Nemnda kan ikke se at den oppfatning forbrukeren har dannet seg om at det ikke skulle være høydeforskjeller, er hentet fra salgsmateriellet. Den usikkerheten som her har oppstått må gå ut over forbrukeren. Nemnda bedømmer også ulempene for forbrukeren ved at forstøtningsmuren er etablert på hans tomt som relativt små. Det skal også tillegges vekt at kommunen har målt arealet og finner at dette tilfredsstillende kravet til minste uteoppholdsareal på 60 m².

Etter nemndas syn kan ikke forbrukeren bli hørt med at entreprenøren ikke har overholdt opplysningsplikten i henhold til buofl §§ 26 og 27 fordi den manglende informasjon forbrukeren evt. kan ha fått har vært etter avtaleinngåelsen.

Når det gjelder de opplysninger entreprenøren hadde før avtalen ble undertegnet, legger nemnda til grunn at forbrukeren har fått tilgang til disse.

Det legges derfor til grunn at boligens verdi ikke har blitt redusert pga. at forstøtningsmuren er etablert og uteoppholdsarealet er noe redusert. Forbrukeren gis derfor ikke medhold i sitt krav om prisavslag.

2.3 Byggelinjer

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukeren sender den 4. juni 2016 en e-post til entreprenøren (denne er ikke fremlagt for nemnda) og reiser spørsmål ved boligens plassering på tomta. Han har registrert at hagen blir mindre enn det han hadde forventet og det ser for ham ut som om boligen har blitt plassert to meter nærmere grensen mot Sør enn det han fikk informasjon om ved avtaleinngåelsen og i senere kommunikasjon. Dersom dette er riktig, ber han entreprenøren dokumentere når denne endring av byggelinjene ble godkjent. Forbrukeren hevder at både kvaliteten og verdien på boligen og tomten reduseres ytterligere og at det derfor ikke kan være noe som helst tvil om at han skal ha et prisavslag.

I et møte med entreprenøren den 17. juni 2016 stiller forbrukeren seg undrende til flytting av boligen og spør entreprenøren om hvorfor ikke han som er påført den største endringen, er blitt informert om endringen (det er ikke fremlagt noen dokumentasjon fra dette møtet). Forbrukeren anfører at han da ble blankt avvist av entreprenøren med en «*vi vet bedre enn deg*» holdning.

Forbrukeren påpeker at entreprenørens påstand om at boligen måtte plasseres 2 meter lenger mot syd på tomten for å tilfredsstille kravet om biloppstillingsplass og frisktlinje ikke er riktig. Han vedlegger foto som dokumentasjon.

Forbrukeren engasjerer nå en advokat som den 1. juli 2016 sender reklamasjonskrav til entreprenøren vedr. bla. endret plassering av boligen på tomta. Advokaten anfører at plassering av boligen er i strid med detaljreguleringen i plan 98328-94 og at han er kjent med at kommunen vil fatte vedtak om omgjøring av byggetillatelsen fordi arbeidene er igangsatte ulovlig og at forbeholdet i avtalens pkt. 17 derfor ikke kan gjelde for dette tilfelle. Forbrukeren innhenter den 13. juli en verddivurdering og oversender entreprenøren et krav om prisavslag/erstatning tilsvarende verdifallet endringene/tapet av uteoppholdsareal utgjør på kr 125 000.

Forbrukeren ønsker å løse saken og forbrukerens advokat sender den 25. januar 2017 et brev til entreprenørens advokat hvor han tilkjennegir at forbrukeren kan akseptere å få utbetalt kr 105 000 som et minnelig beløp selv om han mener at verditapet er høyere. Tilbudet står ved lag i 10 dager.

Forbrukeren påpeker at dersom huset hadde blitt bygget som avtalt, ville husets sørside vært 2 meter lenger borte fra muren og problemet med muren ville blitt langt mindre. Med tanke på resultatet av de to forholdene (forstøtningsmuren og flytting av bolig 2 meter) mener forbrukeren at dette utgjør en vesentlig verdiforringelse av tomten når bortimot 60 m² av uteoppholdsarealet forsvinner.

Forbrukeren understreker at det er han selv som har påpekt avvikene fra reguleringsplanen som førte til at entreprenøren måtte søke om dispensasjon og forbrukeren stiller derfor spørsmålsteget med hva som hadde skjedd dersom han ikke hadde oppdaget disse feilene. Videre påpeker forbrukeren at de vilkår som kommunen har satt i forbindelse med dispensasjonen på ingen måte veier opp for de negative følgene han urettmessig har blitt påført.

I tilsvaret den 26. mai 2017 fastholder forbrukeren sine tidligere fremsatte anførsler og opprettholder kravet om prisavslag fordi uteoppholdsarealet er redusert med opp mot 60 m². Forbrukeren påpeker at entreprenøren ikke har søkt og fått aksept for en reguleringsendring slik som han har tatt forbehold om i kontraktens pkt. 27, men snarere en dispensasjon fra

gjeldende reguleringsbestemmelser. Dette faktum bestrides heller ikke av entreprenøren, men forbrukeren understreker at entreprenøren ikke har tatt forbehold om dispensasjon i avtalen.

Forbrukeren fremhever at det ikke foreligger noe bevis på at entreprenøren var i kontakt med kommunen før han påpekte at boligen var flyttet 2 meter mot sør. Entreprenøren må på bakgrunn av tilbakemelding fra kommunen ha forstått at byggegrensene var absolutte. Det må derfor være entreprenørens plikt å sørge for at regelverket blir fulgt i et slikt tilfelle. Dette er i forbrukerens øyne helt åpenbart og en grov feil fra entreprenørens side som forbrukeren ikke skal måtte lide for. Forbrukeren presiserer at han hele tiden har hatt et sterkt ønske om å få eiendommen levert slik som forventningen var ved kontraktsignering.

Forbrukeren fremhever også at kommunen i entreprenørens avslag på dispensasjonssøknaden den 18. oktober 2016 skriver at hagedybden ønskes beholdt og at:

«Tomten har ikke utnyttet arealet mot nord, og har dermed fått en unødvendig stor overskridelse av byggegrensene mot sør (2 m). Ved å utnytte arealet mot nord, ville en unngått overskridelse mot sør og fått en bedre hagesituasjon. Omsøkt tiltak hadde vært løsbart innenfor eksisterende byggegrenser uten grensejustering»

Da dispensasjonssøknaden etter klage fra entreprenøren ble innvilget den 12. januar 2017, påpeker forbrukeren nok en gang at det ble gitt en dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan og at det ikke er en reguleringsendring som er fortatt. Sistnevnte har ikke entreprenøren tatt forbehold om i kontrakten.

I sitt siste tilsvare den 10. august 2017 gjentar forbrukeren at han har fått noe helt annet enn hva han kunne forvente. Han viser til buofl §25 første ledd samt at §25 viser til §7 og §9 som alle skal ivareta forbrukerens interesser.

Forbrukeren stiller spørsmålsteget ved om han ut i fra kontrakten m/vedlegg må akseptere at entreprenøren får innvilget dispensasjon fra en relativt ny reguleringsplan som førte til totalt 60 m² reduksjon i uteoppholdsareal slik at den mest brukervennlige siden av tomte blir mindre og vesentlig forringet.

Forbrukeren fastholder videre at han må kunne forvente at huset blir plassert i samsvar med den relativt nye godkjente reguleringsplanen på det tidspunktet kontrakten ble signert og at endring av plassering av bolig regnes som manglende eller uriktige opplysninger fra entreprenøren så lenge entreprenøren ikke har informert ham om dette.

Forbrukeren viser også til Formingsveilederen som entreprenøren skal forholde seg til. Her står det på side 5 at boligen primært skal utformes for å gi gode boligrom og gode utendørs oppholdsarealer. Dette mener forbrukeren at ikke er oppfylt. Soldiagrammet som forbrukeren har vedlagt tilsvaret mener han viser at det er den mest solfylte delen av tomte som er redusert.

Forbrukeren påpeker kommunenes kommentar om at «Omsøkt tiltak hadde vært løsbart innenfor eksisterende byggegrenser, uten grensejustering» og opprettholder kravet om prisavslag.

I et aller siste tilsvare den 24. november 2017 fastholder forbrukeren nok en gang at han skal ha prisavslag fordi uteoppholdsarealet er betydelig redusert. Han vedlegger tegninger som dokumentasjon. Videre krever han kr 15 000 til dekning av utgifter han har hatt fordi parkeringsplassen på framsiden har blitt ca. 20 m² større etter at boligen er flyttet.

Entreprenøren hadde i forbindelse med utvikling av prosjektet en diskusjon med kommunen om forståelsen av reguleringsplanen og mottok den 14. juni en e-post fra kommunens arealplanlegger som skriver:

«Det er ikke samsvar mellom plan og bestemmelser for delfeltene B10, B11 og B14. Etter en intern diskusjon mellom plan og byggesak er det enighet om at på de tomtene som ikke er max BRA i tabell i bestemmelsesens § 2.2 og regulert byggesone på plankart stemmer overens, så er det max BRA i tabell som gjelder».

Basert på denne tilbakemeldingen la entreprenøren til grunn at reguleringsplanens byggegrense ikke var absolutt og får etter søknad innvilget en «mindre vesentlig endring» av reguleringsplanen ved at boligen flyttes to meter mot Sør.

Entreprenøren anfører at det er inntatt forbehold i avtalen som gjør at han kunne foreta denne endringen og at dette ikke utgjør en mangel ved leveransen slik forbrukeren anfører.

Entreprenøren påpeker ovenfor forbrukeren den 21. april 2016 at prosjektene selges uten at det er detaljprosjektert. Han avviser forbrukerens krav om prisavslag på kr 150 000, men tilbyr forbrukeren å heve kontrakten uten å få positiv respons på dette tilbudet.

Ved flere senere anledninger fastholder entreprenøren at kravet om prisavslag skal avvises. Entreprenøren viser bla. til avtalens pkt. 17 «Særlige bestemmelser» der det tas forbehold om endringer som følge av detaljprosjektering og endelig utforming av utendørsarealet. I følge entreprenøren må boligen plasseres lenger mot syd på tomten for å tilfredsstille kravet om biloppstillingsplass og frisiktlinje.

Avtalen ble som kjent inngått i desember 2015, mens entreprenøren opplyser at detaljprosjekteringen første startet i januar 2016. På avtaletidspunktet hadde ikke entreprenøren forutsetninger for å vite noe om endelig plassering av boligen. Entreprenøren mener derfor at det ikke foreligger noen manglende opplysninger før avtaleinngåelse. Videre påpeker entreprenøren at takstrapporten som er fremlagt bygger på juridiske og faktiske vurderinger som takstmannen åpenbart ikke har hatt forutsetninger for å mene noe om. Beløpene han kommer med synes å være tatt ut av løse luften og ytterligere kommentarer er unødvendige

Entreprenøren påpeker også at forbrukeren innhentet en verdivurdering fra en eiendomsmegler med god lokalkunnskap som i et brev datert den 26. september 2016 satt verditapet til kr 0. Han stiller seg undrende til at denne verdivurderingen ikke er vedlagt klagen.

Etter først å ha fått avslag på dispensasjonssøknaden om å kunne overskride byggegrensene, påklager entreprenøren vedtaket den 27. desember (klagen er ikke fremlagt for nemnda) og får den 12. januar 2017 dispensasjon hvor det fremkommer:

«Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 9-12 gis det dispensasjon fra reguleringsplan 98328-04, overskridelse av byggegrense med 1,5 m mot sør.»

Han fastholder derfor at forbrukerens krav om prisavslag skal avvises.

I tilsvaret den 28. april 2017 opprettholder entreprenøren standpunktet om at det ikke er grunnlag for forbrukerens reklamasjoner.

Entreprenøren anføre at det er riktig at boligen er blitt flyttet i forhold til den byggegrensen som er vist i reguleringsplanen som lå til grunn da kjøpekontrakten ble inngått. Årsaken til dette skyldes en lengre diskusjon han hadde med kommunen om forståelsen av

reguleringsplanen. I forbindelse med utarbeidelsen av forslag til boliger, oppdaget entreprenørens arkitekt at det ikke var samsvar mellom byggegrensene i reguleringsplanen og tillatt maks BRA areal som fulgte av reguleringsbestemmelsene. Arkitekten henvendte seg da til tomteselskapet som hadde tildelt entreprenøren tomten etter en forutgående konkurranse, for en avklaring av hva som var gjeldende. Tomteselskapet tok spørsmålet videre til planavdelingen i kommunen. I en e-post til arkitekten, med kopi til tomteselskap, svarte kommunens arealplanlegger den 14. juli 2015:

«Det er ikke samsvar mellom plan og bestemmelser for de/feltene 810, 811 og 814. Etter en intern diskusjon mellom plan og byggesak er det enighet om at på de tomtene som ikke max BRA i tabell i bestemmelsen §2.4 og regulert byggesone på plankartet ikke stemmer overens, så er det max BRA i tabell som gjelder.»

Basert på tilbakemeldingen fra kommunen la entreprenøren og arkitekten til grunn at reguleringsplanens byggegrense ikke var «absolutt». Søknaden om igangsettingstillatelse som entreprenøren deretter sendte inn ble godkjent den 5. mars 2016.

Selv om denne senere ble trukket tilbake for deretter å bli innvilget etter søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene, fastholder entreprenøren at bolig er plassert lovlig i henhold til gjeldende reguleringsplan. Det er derfor helt på det rene at det ikke kan være tale om noen mangel i forhold til offentligrettslige krav, jfr. buofl § 25 annet ledd. Boligen er også gitt midlertidig brukstillatelse. Det gjenstår noe opparbeidelse av andre utomhusarealer før det kan gis ferdigattest, men dette har ingenting med nærværende sak å gjøre.

Etter entreprenørens syn kan det heller ikke utledes noe av kjøpekontrakten med vedlegg helt konkret hvor boligen skal plasseres og hvordan uteoppholdsareal skal se ut. Passeringen av boligen og utformingen på uteoppholdsarealene (som er en konsekvens av boligplasseringen) utgjør derfor ikke og entreprenøren har i forbindelse med salget ikke gitt manglende eller uriktige opplysninger, jfr. henholdsvis buofl §§ 25 første ledd, 26 og 27. Entreprenøren har tatt et uttrykkelig forbehold om at det kan forekomme reguleringsendringer i byggetiden, og dette må forstås som at det også omfatter dispensasjoner fra reguleringsplanen. Prinsippet om oppføring i samsvar med reguleringsplanen kan derfor kun tas til inntekt for et krav om oppfyllelse av offentligrettslige krav, og det kan ikke utledes selvstendige, privatrettslige krav fra den offentligrettslige koblingen som ligger fast selv om offentligrettslige krav endrer seg

I tilsvar den 23. juni 2017 fastholder entreprenøren sine tidligere fremsatte anførsler og opprettholder at kravet om erstatning skal avvises.

I et siste tilsvar den 21. september 2017 fastholder entreprenøren nok en gang sine tidligere fremsatte anførsler og opprettholder at kravet om erstatning skal avvises.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever et vesentlig prisavslag som følge av at boligen er flyttet to meter mot Sør med det resultat at uteoppholdsarealet er redusert, og kvaliteten forringet samt at parkeringsplassen foran huset er blitt større. Etter hans oppfatning er flytting av boligen to meter mot Sør ikke i tråd med hans berettigede forventning slik det er fremstilt i avtalen med bilag. Han viser også til billedokumentasjon for å dokumentere saken. Forbrukeren krever også kr 15 000 til dekning av utgifter han har hatt fordi parkeringsplassen på framsiden har blitt ca. 20 m² større etter at boligen er flyttet.

Entreprenøren har søkt om og fått innvilget dispensasjon fra bestemmelsene i plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 20-3 for å kunne overskride byggegrensene, men har ikke informert forbrukeren om dette.

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 krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side».

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.

Nemda viser også her til avtalen med bilag hvor entreprenøren har inntatt flere forbehold:

- Pkt. 3.3* *«Tomten er regulert i henhold til Plan 98328-04»*
- Pkt. 8* *«Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av vederlaget. Selgeren skal så langt det er praktisk mulig informere forbrukeren om slike endringer».*
- Pkt. 17.0* *«Det tas forbehold om endringer som følge av detaljprosjektering ikke er utført»*
- Pkt. 17.7* *«Det tas forbehold om at selger/entreprenør kan bestemme endelig utforming av felles utendørsareal»*
- Pkt. 17.9* *«Tomtestørrelsen kan reguleres frem til målebrev foreligger»*
- Pkt. 17.19* *«Eventuelle myndighetskrav som blir fremsatt eller endret etter kontrakt er inngått, blir å belaste kjøper»*
- Pkt. 17.20* *«Underskrevet dokument vedrørende eventuell formingsveileder er bindende for kontraktpartene»*
- Pkt. 17.23* *«Selger/entreprenør tar forbehold om endring av tegninger/situasjonsplan i forbindelse med prosjektering».*
- Pkt. 27* *«Det tas forbehold om reguleringsendringer i salg- og byggeperioden før overtagelse».*

Videre er det i avtalens pkt. 18 vist til vedleggene A – M som blant annet inneholder salgsoppgave fra megler (vedlegg K) og detaljreguleringsplan 98328-04 og kart godkjent 31. mai 2011 (vedlegg M).

Avtalen forstås slik at endring av boligens plassering skal underlegges en hensiktsmessighetsvurdering, men med behørig hensyn til forbrukerens interesser. Der tiltaket ikke ligger innenfor en slik norm, vil ytelsen være mangelfull, jf. buofl. § 25.

Reguleringskart og prospektet viser ingen eksakt plassering av boligen, men entreprenøren har erkjent at den er flyttet to meter mot sør. Slik boligen var plassert på reguleringskartet som er vedlagt avtalen gav ingen grunn til bekymring, men da denne flyttes slik som beskrevet

over griper det inn i forbrukerens berettigede forventning. Plasseringen av boligen utgjør derfor en mangel etter buofl § 25 første ledd.

Når det gjelder prisavslaget, er det ikke aktuelt å flytte boligen. Prisavslag må derfor utmåles etter buofl. § 33 andre ledd andre punktum som fastslår at prisavslaget skal sette til den verdireduksjonen som mangelen medfører. I en nylig avsagt dom har Høyesterett tolket hva som ligger i ordet «verdireduksjon» i forbindelse med feilplassering av en bolig, jf HR-2018-392. Flertallet i Høyesterett kom fram til at man unntaksvis kan legge vekt på den verdireduksjonen som mangelen representerer for den konkrete forbrukeren uavhengig av tap i markedsverdi. Forutsetningen er at forbrukeren kan vise til konkrete ulemper som det framstår som plausibelt at han eller hun vektlegger. Det er for øvrig en helt flytende overgang mellom en subjektiv og en objektiv verdireduksjon.

I foreliggende sak finner nemnda at boligen vil få en redusert markedsverdi med den feilplasseringen av boligen som er gjort. Det dreier seg om en svært liten tom, og en feilplassering vil derfor kunne få en klar innvirkning på boligens verdi. På et skjønnsmessig grunnlag settes prisavslaget til 100 000 kroner.

Når det gjelder forbrukerens krav om dekning av merkostnader på grunn av at parkeringsplassen på framsiden av boligen har blitt ca. 20 m² større etter at boligen er flyttet, er dette kravet fremsatt i det siste tilsvaret den 24. november 2017.

Kravet er ikke dokumentert utover at det er fremlagt et pristilbud fra en leverandør (s. 130). Forbrukeren begrunner kravet (s. 124) med at «*de fleste naboene allerede har lagt belegningsstein*», derfor ønsker han at entreprenøren dekker merkostnadene med belegningsstein på hans tomt.

Entreprenøren har ikke kommentert kravet i sitt tilsvaret den 7. desember 2017.

Etter nemndas oppfatning er kravet ikke tilstrekkelig dokumentert. Forbrukeren får derfor ikke medhold.

Konklusjon: Forbrukeren får rett til et prisavslag på 100 000 kroner, men får ikke dekket kravet om ca. kr 15 000 til dekning av utgifter han har hatt i forbindelse med at parkeringsplassen på framsiden har blitt ca. 20 m² større etter at boligen er flyttet.

2.4 Trapp

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukeren opplyser i klagen for nemnda at han ved overtakelse av boligen reklamerte på at det manglet rekkverk på den ene siden av trappen og at manglet belysning og sklisikring av trapperom slik som angitt i TEK10 § 12-16 og at han krever kr 5 000 i prisavslag fordi dette ikke er levert.

Entreprenøren stiller seg fullstendig uforstående til denne reklamasjonen fordi trappen som er levert er akkurat lik hundrevis av andre trapper som han leverer hvert år, uten at det noen annen gang er blitt hevdet at de er utilfredsstillende med tanke på sklisikring og at rekkverk mangler på den ene siden.

Når det gjelder belysning, så påpeker entreprenøren at dette ikke er en del av hans leveranse. Han avviser derfor reklamasjonen som fullstendig grunnløs.

2.4.2 Nemndas synspunkter

(1) Nemnda viser til protokollen fra overtagelsesforretningen den 15. februar 2017 («Protokoll fra Ferdigbefaring») og finner at det kun er reklamert på manglende lys i trapp. Manglende rekkverk på den ene siden av trappa og sklisikring er ikke anført som mangler ved overtagelsen, men først fremsatt som mangler da forbrukeren sendte klage til Boligtvistnemnda den 13. mars 2017. Etter nemndas syn er utgjør disse manglene grove feil fra entreprenørens side og da gjelder ikke reklamasjonsreglene.

(2) Når det gjelder reklamasjonen om manglende lys i trappen, manglende håndløper på den ene side av trappen og sklisikring av inntrinn, viser nemnda til TEK10 §12-16 Trapp, første ledd bokstav a), hvor det fremkommer:

«Trapp skal ha sikker avgrensing og ha håndlist på begge sider»

I veiledningen til første ledd bokstav a) står det:

"Hensikten med kravet om sikker avgrensing av trapp er å unngå skade ved sammenstøt ved fall utenfor trappeløpet. Sikker avgrensing i trappeløpet kan være rekkverk eller sikring av materialer i vegg, vindu, glassfelt eller lignende. Sikring av vindu og glassfelt kan blant annet være personsikkerhetsrute, se også § 12-20 Vindu og andre glassfelt.

Anbefalinger

Håndlist bør være sammenhengende i hele trappens lengde og føres utover øverste og nederste trinn med avrundet avslutning. Håndlist bør ha et tilnærmet rundt tverrsnitt med diameter ca. 45 mm og utformes slik at den gir godt grep. I ekstra brede trapper bør det i tillegg være håndlist i midten av trappeløpet. Høyde på håndlist bør være 0,9 m over inntrinnets forkant. Ved montering av to håndlister bør nederste håndlist være 0,7 m over inntrinnets forkant.

For hovedtrapp som betjener mer enn én boenhet og for trapper i byggverk med krav om universell utforming, gjelder særskilte krav til håndlist, jf. annet og tredje ledd".

Nemnda viser videre til TEK10 §12-16 Trapp, første ledd bokstav e), hvor det fremkommer:

«Trapperom skal ha god belysning slik at trappetrinn er synlige. Inntrinn skal ha sklisikker overflate.»

I veiledningen til første ledd bokstav e) fremkommer det:

«Dårlig belysning og glatte overflatematerialer i trapper fører til mange fallulykker. For å unngå fallulykker er det viktig med god belysning og sklisikre overflatematerialer på inntrinn».
Preakseptert ytelse nr. 1 angir at «Belysningen må være slik at blinding unngås».
Preakseptert ytelse nr. 2 angir at «Det må benyttes overflatematerialer i inntrinn i trapp med tilfredsstillende dokumentasjon som bekrefter at inntrinnet har tilstrekkelig sklisikker overflate».

Rapporten «Krav til sklisikkerhet» utarbeidet av Sintef Byggforsk i 2015

https://dibk.no/globalassets/byggeregler/tek10-til-tek17/rapporter/krav-til-sklisikkerhet_sintef_desember-2015.pdf gir også noen anbefalinger om sklisikre underlag i trapper.

Nemnda kommer etter dette til at entreprenøren skal levere lys i trapperom, sklisikkert overflatemateriale i inntrinn i trapp samt håndløper på begge sider av trappa slik som angitt i TEK10 § 12-16, Trapp.

2.5 Varmepumpe

2.5.1 Partenes anførsler

Forbrukeren opplyser i klagen at det den 4. april 2016 ble avholdt et bestillingsmøte hvor entreprenøren gikk gjennom tegningene for selve huset og bla. informerte om at varmpumpe ville bli tatt ut av leveransen og at det istedenfor ville bli levert pipe i sperr. Entreprenøren forsikret om at kostnadene knyttet til denne endringen er «*så godt som like*» så det ville ikke være noe rom for avslag i pris. Forbrukeren slo seg til ro med denne forklaringen.

Ved overtagelsen at boligen reklamerte forbrukeren på at det ikke ble levert varmpumpe, men at denne var erstattet med pipe i sperr uten at han hadde mulighet til å velge alternativer. Dette mener forbrukeren strider imot buofl § 25 fordi bolig derved fikk en mindre verdi enn hva som var forventet. Han krever derfor kr 15 000 i prisavslag.

Entreprenøren anfører at den nærmere begrunnelsen for reklamasjonen er uklar da forbrukeren i klagen for nemnda har opplyst at han den 4. april 2016 aksepterte at dette byttet ble gjort.

Endringen ble foranlediget av endringer i TEK 10, som innebar at vedfyring (igjen) kunne benyttes som supplerende oppvarmingskilde til elektrisk oppvarming. I et moderne hus, med de tetthetskravene som nå gjelder, vil en varmpumpe ikke ha noen særlig praktisk betydning for å spare på oppvarmingsutgifter. Entreprenøren vurderte det da slik at det ville være å foretrekke for boligkjøperne å ha pipe og mulighet for vedfyring, istedenfor å ha en varmpumpe installert.

Det er ingen besparelser med å gå fra den ene til den andre løsningen.

Boligen er uansett prosjektert og bygget for å ivareta de krav til energieffektivitet og -forsyning som følger av TEK10 kapittel 14. Forbrukeren har ikke dokumentert at boligen ikke oppfyller noen av disse kravene.

På denne bakgrunn avviser entreprenøren forbrukerens reklamasjon som grunnløs.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Nemnda vil innledningsvis bemerke at partenes avtale på dette punktet er uklar, og at det i et slikt tilfelle er viktig at forbrukeren reklamerer raskt.

I protokollen fra overtagelsesforretningen den 15. februar 2017 («*Protokoll fra Ferdigbefaring*») er ikke forholdet reklamert.

Kravet om prisavslag først ble fremsatt i forbindelse med at klage ble sendt til Boligtvistnemnda den 13. mars 2017.

Det er fire uker etter overtagelsen.

Nemnda viser til buofl §30 andre ledd som har følgende ordlyd:

«Vil forbrukeren gjera gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga ved overtakinga, må dette gjerast så snart råd er dersom overtakinga skjer ved overtakingsforretning.»

Kravet om å reklamere «*så snart råd er*» innebærer at forbrukeren må si fra raskt, normalt innen få (2 – 3) dager, se NOU 1992: 9 side 77 høyre spalte. Bakgrunnen for regelen er at en overtakelsesforretning er en særlig oppfordring for forbrukeren til å se etter mangler. Her gikk det ca. fire uker.

Forbrukeren har derfor reklamert for sent, og gis ikke medhold.

2.6 Feil farge på utvendig beis

2.6.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer den 30. juni 2017 på at utvendig kledning ikke har den fargen som formingsveilederen viser og at det er entreprenørens ansvar å overlevere boligen i henhold til gjeldende fargematrise for området i. Han gjentar reklamasjonen den 24. november 2017.

Entreprenøren aviste denne reklamasjonen i en e-post til forbrukeren den 30. juni 2017 og fastholder avvisningen den 7. desember 2017. Han viser til «*Produksjonsskjema*» datert den 19. mars 2016, hvor det fremkommer i pkt. 8.03 at «*kledning leveres med hvit grunning og mellomstrøk fra fabrikk*». Toppstrøket er ikke en del av kontraktsleveransen.

2.6.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til avtalen med bilag hvor det fremkommer at «*kledning leveres med hvit grunning og mellomstrøk fra fabrikk*». Toppstrøket er derfor ikke en del av kontraktsleveransen og utgjør ingen mangel. Forbrukeren må selv utføre påføring av toppstrøket og kan selv bestemme fargen med de begrensninger som er angitt i formingsveilederen.

Forbrukeren får derfor ikke medhold.

2.7 Kostnader til takstmann

2.7.1 Partenes anførsler

I et aller siste tilsvarende den 24. november 2017 krever forbrukeren å få dekket de kostnadene han har hatt til takstmann, dokumentert til kr 5 500.

Entreprenøren har ikke kommentert kravet.

2.7.2 Nemndas synspunkter

Når det gjelder utgifter som forbruker har pådratt seg i forbindelse med påvisning og evt. utbedring av en mangel, inneholder buofl § 32 fjerde ledd første punktum følgende regel:

"Entreprenøren skal bere tilkomstutgifter, utgifter til konstatering av mangelen og andre utgifter som er ei direkte og nødvendig følge av rettinga".

Som det framgår av bestemmelsen er entreprenøren forpliktet til å betale forbrukeren for utgifter til «*konstatering*» av mangelen. Det er naturlig å tolke regelen slik at det må framstå som naturlig eller rimelig (eventuelt «*nødvendig*») at forbrukerne pådro seg de aktuelle omkostningene. I forliggende sak er det denne problemstillingen som skal drøftes.

Når det gjelder utgiftene som forbrukeren har hatt til «*Takstmann*», finner nemnda det klart at vilkårene i buofl § 32 fjerde ledd første punktum er oppfylt. I angjeldende tilfelle har nemnda gitt forbrukeren delvis medhold og setter derfor skjønnsmessig beløpet som entreprenøren skal dekke til kr 2 750.

3. Konklusjoner

- Forbrukeren får ikke medhold i krav om prisavslag for ulempe og verdiforringelse på grunn av mindre uteoppholdsareal som skyldes forstøtningsmuren.
- Forbrukeren får delvis medhold i kravet om prisavslag for ulempe og verdiforringelse på grunn av mindre uteoppholdsareal som skyldes at boligen er flyttet to meter mot Sør. Prisavslaget sette skjønnsmessig til kr 100 000.

- Forbrukeren får ikke medhold i kravet om dekning av ca. kr 15 000 til ekstra asfalt evt. belegningsstein i oppkjørselen.
- Forbrukeren får ikke medhold i kravet om prisavslag på grunn av at varmepumpe ikke er levert.
- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal levere lys i trapperom, sklising i inntrinn og håndløper på begge sider av trappa.
- Forbrukeren får ikke medhold i kravet om manglende toppstrøk på utvendig kledning.
- Forbrukeren får delvis medhold i kravet om dekning av utgifter til takstmann med kr 2 750.