

Protokoll i sak 1542/2024

for

Boligtvistnemnda

Dato: 14. mai 2025

Saken gjelder: Reklamasjon pga. mangler ved biloppstillingsplass.

1. Sakens faktiske sider

Parten har inngått kontrakt om kjøp av en andel i et borettslag under oppføring og kontrakt som gjelder en parkeringsplass i prosjektets underjordiske garasjeanlegg. Ingen av kontraktene er fremlagt for nemnda, men forbrukeren opplyser at en salgsoppgave er vedlegg til boligkontrakten. På side 87 i salgsoppgaven står det: *"Det prosjekteres og bygges i henhold til Byggeforskrift 2017, TEK17"*.

Boligen og parkeringsplassen oppgis å være overtatt den 31. mai 2023, men overtagelsesprotokollene er ikke fremlagt for nemnda.

Ved overtagelsen påpekte forbrukeren at parkeringsplassen var for smal og for kort, men dette ble avvist av entreprenøren og ikke inntatt i protokollen.

Ca. to måneder senere gjentar forbrukeren reklamasjonen og påpeker særlig en søyle som vanskeliggjør parkeringen.

Den 17. november 2023 gjentar forbrukeren nok en gang reklamasjonen. Han har nå målt bredden til 2,44 m fra midt av delestrek til søyle. Lengden har han målt til 4,97 m fra enden av delestreken til midt i grusrenna.

Den 22. og den 23. november 2023 bekrefter entreprenøren at han vil foreta oppmåling, evt. justering og rette oppmerkingen av parkeringsplassene i tråd med vedlagt veiledere. Forbrukeren påpeker at veilederne som entreprenøren viser til er fra 2015 og derfor ikke gyldige i dag. Forbrukeren viser også til to lagmannsrettsdommer som underbygger at hans parkeringsplass har mangler.

Den 8. desember 2023 skriver entreprenøren i en e-post til forbrukeren at parkeringsplassen er for smal og derfor vil bli justert slik at bredden blir 2,5 m fra senter delestrek til søyle. Da det går tre måneder uten at forbrukeren hører fra entreprenøren, purer han på svar som kommer den 11. mars 2024. Entreprenøren beklager at det har tatt *"noe tid"* med denne saken og opplyser om at en uavhengig takstmann skal vurdere parkeringsplassen og se om den tilfredsstillende gjeldende regelverk. Forbrukeren får tilsendt takstmannens rapport den 2. april 2024. Her står det: *"Bredden er mer enn kravet tilsier. Lengden på P-plassen er 15 mm for kort. Dette er et uvesentlig avvik som ikke har noen betydning for bruken av P-plassen. Bærende stolpe er plassert uten hinder for inn- og utstigning av biler"*.

Forbrukeren er ikke enig i takstmannens konklusjon og skriver den 10. april 2024 til entreprenøren der han gjentar at parkeringsplassen skal tilfredsstillende krav i TEK17 som opplyst i salgsoppgaven. Han minner også entreprenøren på at det skulle gjøres endringer slik

at bredden ble 2,5 m fra søyle til midt i delestreken. Takstmannen har ikke målt bredden på dette (smaleste) stedet. I forhold til andre beboere som også har klagd på parkeringsplass og deretter fått bredere plass, er forbrukeren forskjellsbehandlet.

Den 26. april 2024 mottar forbrukeren en e-post fra entreprenøren som avviser reklamasjonen fordi forholdet ikke ansees som en mangel.

Partene kommer ikke til enighet og den 28. august 2024 sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda med krav om prisavslag på kr 300 000.

Entreprenøren inngir tilsvaer 15. januar 2025. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaer 17. januar 2025. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Det fortsettes at Bustadoppføringslova for kontraktene som partene har inngått om kjøp av andel i borettslag under oppføring og kontrakt om kjøp av en parkeringsplass i prosjektets underliggende garasjeanlegg.

Boligen og parkeringsplassen oppgis å være overtatt den 31. mai 2023, men overtagelsesprotokollene er ikke fremlagt for nemnda.

Twisten gjelder størrelsen på parkeringsplassen som forbrukeren mener er mindre enn avtalt. Forbrukeren har derfor reklamert fordi parkeringsplassen ikke tilfredsstillter krav i TK17 og de mål som Sintef Byggforsk anbefaler. I og med at entreprenøren har avvist kravet, krever forbrukeren prisavslag på kr 300 000. Entreprenøren har også påpekt at kravet er for sent fremsatt fem og en halv måned etter overtagelsen.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerte ved overtagelsen den 31. mai 2023, fordi parkeringsplassen ikke tilfredsstillter krav i TEK17 og er mindre enn det som er avtalt. Forbrukeren ble imidlertid "avfeid" av entreprenøren uten at han foretok måling. Forholdet ble heller ikke inntatt i protokollen fordi forbruker stolte på entreprenøren som den profesjonell part med kunnskap om gjeldende regelverk. Forbrukeren fremhever også at entreprenøren først erkjente at parkeringsplassen var for smal og for kort og ville foreta retting, men at entreprenøren senere avviste at parkeringsplassen har mangler.

Entreprenøren anfører først at forholdet er reklamert for sent den 17. november 2023 som er fem og en halv måned etter overtagelsen. For øvrig viser rapport fra en takstmann at parkeringsplassen er både bred nok og lang nok. Avslutningsvis fremhever entreprenøren at forbrukerens parkeringsplass er for alle praktiske formål lik plass nr. 40 som har vært gjenstand for behandling i Boligtvistnemnda der forbrukeren ikke fikk medhold (sak 1448).

2.3 Nemndas synspunkter - Krav i TEK17 og anbefaling fra Sintef Byggforsk

Nemnda vil fremheve at denne saken har svært mange likhetstrekk med sak 1448/2023 som Boligtvistnemnda behandlet i møte den 23. november 2023.

Forbrukeren reklamerer og krever prisavslag fordi parkeringsplassen ikke tilfredsstiller krav i TEK17 og ikke tilfredsstillende anbefaling fra Sintef Byggforsk. Entreprenøren har avvist kravet da det er for sent fremsatt. For øvrig utgjør ikke forholdet en mangel.

Forbrukeren anfører at han reklamerer allerede ved overtagelsen, men fremlagt dokumentasjon viser at reklamasjonen først ble fremsatt den 17. november 2023.

Hvorvidt parkeringsplassen ikke tilfredsstiller de mål som Sintef Byggforsk anbefaler og derfor utgjør 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 rettslige utgangspunktet må være at parkeringsplassen skal tilfredsstillere kravene i TEK17 og nemnda viser til § 8-8 første ledd, «*Parkeringsplass- og annet oppstillingsareal og kjøreatkomst*», som forutsettes å gjelde. Her fremkommer det at «*Bygning [...] skal ha tilstrekkelig antall parkeringsplasser for forflytningshemmede der det er stilt krav om parkering i eller i medhold av plan- og bygningsloven.*». Byggeteknisk forskrift stiller imidlertid ikke krav til minimumsstørrelse på parkeringsplasser. Det er da naturlig å søke veiledning i de allmenne normene som er utviklet i samfunnet for parkeringsarealer, og det vises særlig til Statens Vegvesen Håndbok N100 - «*Veg- og gateutforming*» (2014 utgaven) og til SINTEF Byggforskserien. Disse utgjør beskrivelser som myndighetene i praksis vil akseptere. Nemnda viser til Byggdetaljblad 312.130 «*Parkeringsplasser og garasjeanlegg*» - 2015 utgaven som anbefaler minstemål for parkeringsplasser. I de ovenfor nevnte anvisningene er det satt opp minimumsstørrelser for parkeringsarealer beregnet ut fra ulike faktiske forutsetninger og basert på en personbil med lengde 4,8 m og bredde 1,8 m. SINTEF Byggforsk oppgir at parkeringsplassene må ha lengde 5,0 m og at bredden bør være 2,5 m.

Videre fremkommer av Byggdetaljblad 312.130 at søyler mellom biler ikke bør plasseres ved bilens bakhjul slik at de «*struper*» innkjøringen til plassen eller hindrer åpning av dører. Søylenes bredde/diameter må i så fall legges til parkeringsplassenes bredde. Dersom søyler plasseres lenger ut eller inn mellom parkeringsplassene, må de tilstøtende plassene regnes som plasser mot vegg, og ha bredde på 2,8 m.

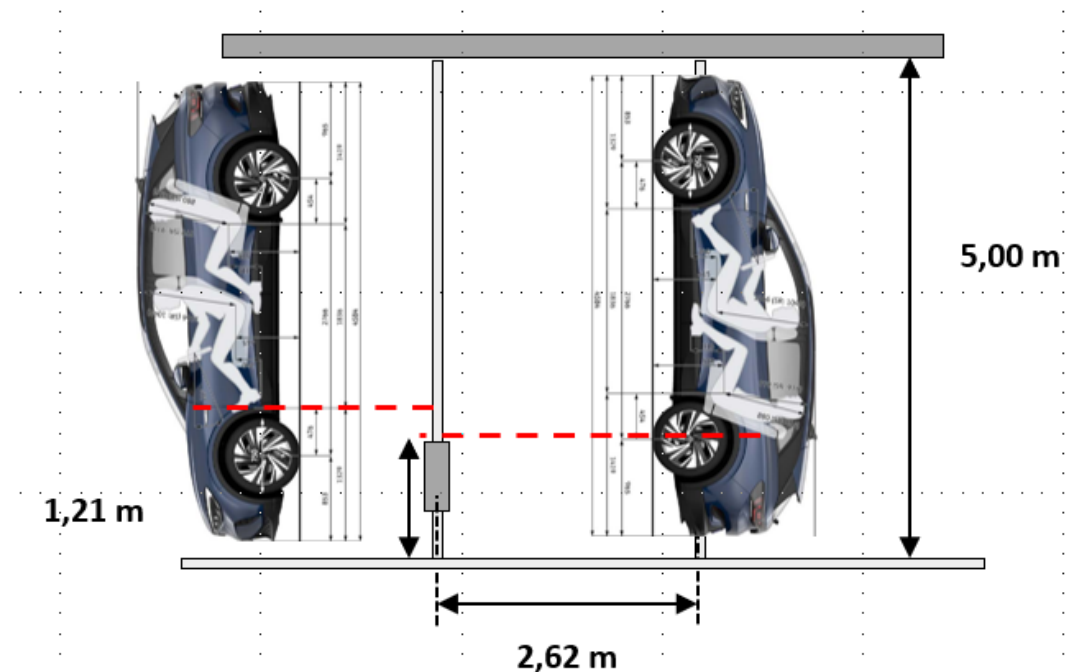
Nemnda viser til rapporten fra entreprenørens takstmann som har målt parkeringsplassen til å være 2,61 m bred og 4,99 m lang. Søylenes plassering er ikke innmålt, men nemnda viser til plantegningen av parkeringskjelleren som er fremlagt. Denne tegningen viser at forbrukerens parkeringsplass nr. 42 er lik plass nr. 40 som Boligtvistnemnda vurderte i sak 1448/2023. Nemnda legger derfor til grunn at søylens plassering er den samme, dvs. mellom 31 cm og 121,5 cm målt fra innkjøringen.

Forbrukeren har også målt parkeringsplassen og kommet til at lengden er 4,97 m og bredden er 2,44 m mot søyle. Bredden mellom senter av delelinjene (uten søyle) er ikke innmålt, men forbrukeren bekrefter riktig bredde er lik det som entreprenørens takstmann har målt, dvs. 2,61 m.

Forbrukeren har anført også at ladestasjonen i enden av parkeringsplassen reduserer lengden og har vedlagt foto som dokumentasjon. Nemnda har studert fotodokumentasjonen og kommer til at forbrukeren ikke kan få medhold i at ladestasjonen hindrer bruk av parkeringsplassen.

På figuren under har nemnda markert med rød stiplet linje der hvor åpen bildør for en bil med dimensjonerende størrelse, vil treffe evt. hindringer. Som figuren viser, står ikke søylen i veien og hindrer ikke åpning av bildørene hverken når bilen kjøres inn eller rygges inn på parkeringsplassen.

Riktignok er det mindre forskjeller i måleresultatene som partene har fremlagt, men dette er ikke avgjørende da parkeringsplassens mål er innenfor de anbefalinger som er gitt av Sintef Byggforsk i Byggdetaljblad 312.130. Det foreligger derfor ingen mangel og nemnda behøver derfor ikke å ta stilling til om det er reklamert for sent.



Konklusjon: Forbrukeren gis ikke medhold da parkeringsplassen tilfredsstillter krav i TEK17 og de mål som anbefales av Sintef Byggforsk.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:

- Forbrukeren gis ikke medhold da parkeringsplassen tilfredsstillter krav i TEK17 og de mål som Sintef Byggforsk anbefaler.