

Protokoll i sak 1573/2025

for

Boligtvistnemnda

Dato: 30. oktober 2025

Saken gjelder: Reklamasjon på underdimensjonert carport.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngikk den 23. oktober 2021 «Kontrakt om kjøp av eierseksjon under oppføring». Forbrukerne kjøpte da ett rekkehus med carport som er bygget i tilknytning til boligen. Boligen skal oppføres i henhold til krav i TEK17.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 2 avtalt til kr 10 800 000 inklusive merverdiavgift.

Av kontraktens pkt. 20 fremgår det at bla. kontraktstegning og prospekt med salgsoppgave og leveransebeskrivelse, inngår i kontrakten. Disse dokumentene har forbrukerne fått seg forelagt og de har gjort seg kjent med innholdet i disse.

På kontraktstegningen som ikke er målsatt, er det inntatt forbehold der det står:
"Kontraktstegninger gjelder foran prospekt. Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påregnes. [.....] Endringene skal ikke forringe den generelle standarden i leiligheten."

Boligen ble overtatt ved overtagelsesforretning den 14. desember 2023.

Den 13. januar 2024 reklamerte forbrukerne over "for liten carport". Forbrukerne påpeker at carporten hverken tilfredsstillt krav i TEK17 eller anbefalinger gitt av bla. Sintef Byggforsk i Byggdetaljblad 517.651 ("*Carporter og små garasjer*") som definerer minstestørrelsen på en carport med en langvegg og ingen andre hindringer, til å være [2,3(b) x 5,5 (l)] meter.

Carporten har vegg mot bod på deler av den ene langsiden. Forbrukernes målinger av carporten viser at den innvendig er ca. [2,47 (b) x 4,725 (l)] meter. Under taket i det ene hjørnet av carporten, står det en søyle ca. 2,50 meter fra bodveggen og 5,0 meter fra et El-skap som bygger ca. 0,3 meter, montert på kortveggen. Forbrukerne anfører at det derfor er sidehindre på begge sider (stolpe og bodvegg) og bredden skal i flg. Sintef Byggforsk da være 3,3 meter. Dersom man åpner boddøren 90 grader og setter en sykkel mot kortveggen slik som vist på tegningen i salgsprospektet, er de innvendige målene ca. [2,47 (b) x 4,35 (l)] meter. Forbrukernes bil er 4,75 meter lang og det er derfor umulig å åpne boddøren med en normalt stor bil parkert som vist på tegningen i prospektet.

Forbrukerne krever at entreprenøren retter forholdet ved å rive carporten og deretter bygge en ny carport der stolpen er fjernet slik at parkeringsarealet er minimum [2,3(b) x 5,5 (l)] meter. Alternativt krever de prisavslag på kr 228 500. Subsidiært krever det at carporten bygges om ved at stolpen fjernes og det etableres ny bæring med ståldrager. Alternativt krever de prisavslag for denne løsningen på kr 160 725. Forbrukerne krever i tillegg dagmulkt på grunn

av manglende carportareal i (365 + 150) dager, totalt kr 43 260 og dekning av utgifter til takstmann med kr 6 000.

Entreprenøren har avvist reklamasjonen og kravet om retting samt forbrukernes øvrige krav da carporten både oppfyller funksjonskravet i TEK17 § 8-1 og anbefalingen i Byggedetaljblad 517.651. Dette synet støttes av Sintef Byggforsk i et eget notat.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukerne fremmet derfor sak for Boligtvistnemnda den 15. mai 2025.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 11. august 2025. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvaret den 19. august 2025. Deres anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 26. august 2025. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne bekrefter den 11. september 2025 at saken er fullt ut opplyst.

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova gjelder når partene den 23. oktober 2021 inngår «Kontrakt om kjøp av eierseksjon under oppføring». Forbrukerne kjøpte da ett rekkehus med carport som er bygget i tilknytning til boligen som skal oppføres i henhold til krav i TEK17.

Av kontraktens pkt. 20 fremgår det at bla. kontraktstegning og prospekt med salgsoppgave og leveransebeskrivelse, inngår i kontrakten. På kontraktstegningen som ikke er målsatt, er det inntatt forbehold der det står: *"Kontraktstegninger gjelder foran prospekt. Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påregnes. [.....] Endringene skal ikke forringe den generelle standarden i leiligheten."*

Boligen ble overtatt ved overtagelsesforretning den 14. desember 2023.

Den 13. januar 2024 reklamerte forbrukerne over *"for liten carport"* som hverken tilfredsstillt krav i TEK17 eller anbefalinger gitt av bla. Sintef Byggforsk i Byggedetaljblad 517.651 (*"Carporter og små garasjer"*). De krever retting alternativt krever de prisavslag i tillegg til dagmulkt og dekning av utgifter til takstmann.

Entreprenøren har avvist reklamasjonen og alle forbrukernes krav da det ikke foreligger mangler ved carportens størrelse.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukerne fremmet derfor sak for Boligtvistnemnda den 15. mai 2025.

2.2 Størrelse på carport.

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerte den 13. januar 2024 over *"for liten carport"* fordi den hverken tilfredsstillt funksjonskravet i TEK17 § 8-1 eller anbefalinger gitt av Sintef Byggforsk i Byggedetaljblad 517.651 (*"Carporter og små garasjer"*). Minstestørrelsen på en carport med en

langvegg og ingen andre hindringer, er der anbefalt til å være [2,3(b) x 5,5 (l)] meter. Forbrukernes carport har vegg mot bod på deler av den ene langsiden. Bredden er ca. 2,50 meter og lengden er ca. 5,30 meter. Under taket i det ene hjørnet av carporten, står det en søyle ca. 2,50 meter fra bodveggen og 5,0 meter fra et El-skap som bygger ca. 0,3 meter, montert på kortveggen. Forbrukerne anfører at det derfor er sidehindre på begge sider (stolpe og bodvegg) og bredden skal i flg. Sintef Byggforsk være 3,3 meter. Forbrukernes målinger av carporten viser at den innvendig (netto) er ca. [2,47 (b) x 4,725 (l)] meter. Dersom man åpner boddøren 90 grader og setter en sykkel mot kortveggen slik som vist på tegningen i salgsprospektet, er de innvendige målene ca. [2,47 (b) x 4,35 (l)] meter. Forbrukernes bil er 4,75 meter lang og det er derfor umulig å åpne boddøren med en normalt stor bil parkert som vist på tegningen i prospektet.

Forbrukerne krever at entreprenøren retter forholdet ved å rive carporten og deretter bygge en ny carport der stolpen er fjernet slik at parkeringsarealet er minimum [2,3 (b) x 5,5 (l)] meter. Alternativt krever de prisavslag på kr 228 500. Subsidiært krever det at carporten bygges om ved at stolpen fjernes og det etableres ny bæring med ståldrager. Kravet om evt. prisavslag for denne løsningen på kr 160 725. Uavhengig av hvilke utbedring som blir gjort, krever forbrukerne i tillegg dagmulkt på grunn av manglende carportareal i (365 + 150) dager, totalt kr 43 260 og dekning av utgifter til takstmann med kr 6 000.

Entreprenøren har avvist reklamasjonen og kravet om retting samt forbrukernes øvrige krav da carporten både oppfylder funksjonskravet i TEK17 § 8-1 og anbefalingen i Byggedetaljblad 517.651. Dette synet støttes av Sintef Byggforsk i et eget notat.

2.2.2 Nemndas synspunkt

Forbrukerne krever at entreprenøren enten river carporten og deretter bygge en ny carport eller bygger om carporten ved bla. å fjerne en stolpe slik at parkeringsarealet er minimum [2,3 (b) x 5,5 (l)] meter. Alternativt krever de prisavslag. Uavhengig av hvilke utbedringer som blir gjort, krever forbrukerne i tillegg dagmulkt i (365+150) dager på grunn av manglende carportareal. Forbrukerne krever også at entreprenøren betaler utgifter til takstmann. Entreprenøren har avvist kravet.

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 følger av avtalen ...*».

Nemnda viser til kontraktstegningen (kontraktsdokument nr. 1) som forbrukerne har fått seg forelagt og gjort seg kjent med. Tegningen viser at carporten har en søyle plassert i det ene hjørnet. Målestokken er ikke oppgitt, men det er på tegningen vist en "meterstav 0-5" med lengde 5 meter. Informasjonstekst på tegningen opplyser om følgende forbehold:

"Kontraktstegninger gjelder foran prospekt. Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påregnes. [...] Endringene skal ikke forringe den generelle standarden i leiligheten."

I salgsprospektet på side 52 (kontraktsdokument nr. 3) er det plantegninger av forbrukernes leilighet som viser at en parkert bil med fronten inn og en sykkel parkert mot kortveggen får plass under carport taket. Tegningen er ikke målsatt og har ingen detaljerte opplysninger om carportens størrelse, men det er oppgitt på tegningen at målestokken er 1:100.

Nemnda viser først til TEK17 som i § 8-1 har krav om at "Opparbeidet uteareal skal utformes slik at det er tilstrekkelig egnet til sin funksjon". I veiledning til denne bestemmelsen omfattes "parkeringsareal" av begrepet "opparbeidet uteareal". I § 8-9 første ledd, står det at «Byggverk skal ha nødvendig parkerings- og oppstillingsplass tilpasset byggverkets funksjon». TEK17 stiller imidlertid ikke krav til minimumsmål for størrelse på garasjer og carporter. Men plassene må være funksjonelle. Flere forutsetninger påvirker da om de er funksjonelle. Eksempelvis størrelse på bilen (liten bil lettere å parkere), parkeringsmåte (rygge inn eller kjøre inn) og avstigningsmåte (skal alle kunne stige ut av bilen etter at den er parkert, eller vil det være hindringer på siden som gjør at de på passasjersiden må gå ut av bilen før den parkerer). Da TEK17 ikke har krav til minimumsmål, er det naturlig å søke veiledning i de allmenne normene som er utviklet i samfunnet for parkeringsarealer, og det vises særlig til Byggdetaljblad 517.651 «Carporter og små garasjer» fra juni 2015 der det bla. står:

«Garasje for en personbil bør ikke ha mindre innvendige mål enn 3,0m x 5,5m x 2,25m (b x l x h) se fig. 13 b. [...]Carporter kan være mindre enn garasjer fordi man ikke begrenses av vegger. Innvendige minimumsmål skal være 2,3m x 5,5m (b x l) og man da må sørge for at det ikke er vegger eller annet som hindrer åpning av førerdøra og helst ikke de andre dørene heller, se fig 13. c»

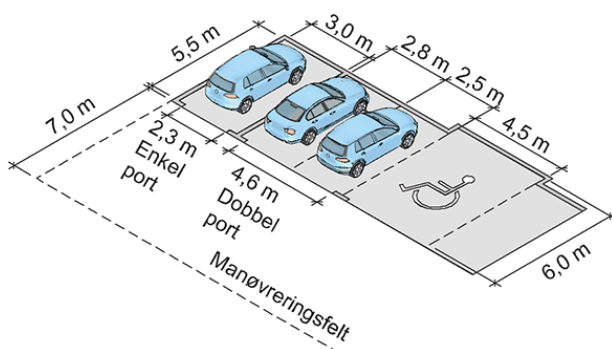


Fig.13b

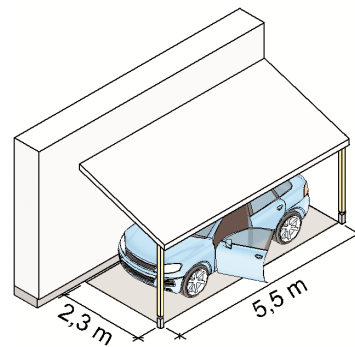
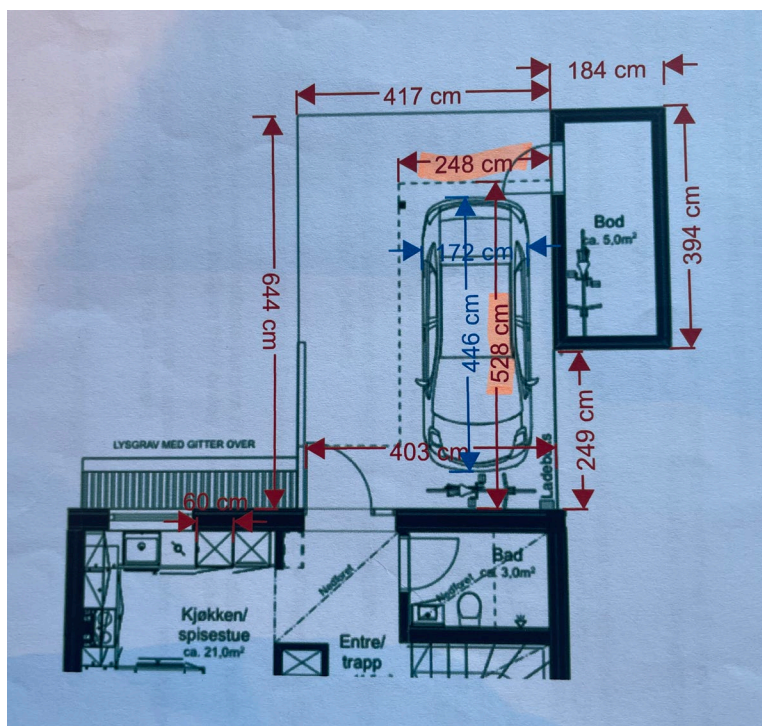


Fig. 13c

I pkt. 11 «Personbilstørrelse» står det:

"Dimensjonerende bilstørrelse i [951] er 4,8 m × 1,8 m. Biler har imidlertid stort spenn i størrelse. Større personbiltyper kan ha lengde på 5,7 m og bredde på 2,0 m. Høyden kan være 1,85–1,95 m. Skiboks øker høyden med ytterligere ca. 0,4 m, og tilhengerfeste kan stikke ca. 0,15 m ut fra støtfangeren. Selv om en parkeringsplass i det fri kan være 5,0 m × 2,5 m, bør man dimensjonere carporter og garasjer slik at man har plass til en stor bil".

Målinger som partene har tatt viser at carporten (takarealet) er ca. 2,5 meter bred og 5,3 meter lang. Disse målene overensstemmer med de mål som man med en viss måleusikkerhet, kan avlese på kontraktstegning og salgsprospekt. Bodveggen utgjør ca. halve lengden av den ene langveggen i carporten (se skisse under).



I angjeldende sak er bredden på carporten 2,48 meter og det er bare vegg på ca. halvparten av den ene langsiden. Carporten er derfor bredere enn 2,3 meter (med en vegg langs hele den ene langsiden) som er anbefalt i Byggedetaljblad 517.651 (fig. 13 c). Lengden fratrukket 30 cm. på grunn av El-skapet, er derimot bare på 5,00 meter. Dette er kortere enn 5,5 meter som er anbefalt i Byggedetaljblad 517.651, og nemnda kan dermed konkludere med at carporten objektivt sett ikke samsvarer med lengdekravene i serien.

Vel så sentralt for nemnda er imidlertid at entreprenøren har skapt et inntrykk av at carporten er større enn den faktisk er. Dette er gjort ved at det er tegnet inn en langt mindre bil enn det som følger av normene for dimensjonerende bilstørrelse, se punkt 11 i Byggedetaljblad 517.651. De faktiske størrelsesforholdene er «kamouflert» ved at kontraktstegningene ikke er målsatt. Entreprenøren har gitt forbrukerne forventninger om at han enkelt kan parkere en bil med "normal størrelse" i carporten og få åpnet boddøren. Samtidig skal det være plass til en el-billader og til å sette fra seg en sykkel i carporten, noe som ikke er tilfelle.

Konklusjon: Forbrukerne får medhold i kravet om retting av carporten da carporten ikke er i samsvar med det avtalte. Entreprenøren må rette carporten slik at den oppnår den markedsførte funksjonen.

2.3 Krav om dagmulkt.

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukerne krever dagmulkt i (365 + 150) dager på grunn av manglende carportareal, totalt kr 43 260. Entreprenøren har avvist kravet.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Dagmulkt er ingen sanksjon når det gjelder mangler og forbruker får derfor ikke medhold.

Konklusjon: Forbrukerne får ikke medhold i kravet om dagmulkt

2.4 Utgifter til takstmann.

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukerne krever at entreprenøren dekker utgifter til takstmann med kr 6 000. Entreprenøren har avvist kravet.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Da forbrukerne har fått medhold i det vesentlige når det gjelder spørsmålet om carporten er for liten, får de medhold i kravet om å få dekket utgifter til takstmann med kr 6 000.

Konklusjon: Forbrukerne får medhold i kravet om å få dekket utgifter til takstmann.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjoner:

- Forbrukerne får medhold i kravet om retting av carporten da carporten ikke er i samsvar med det avtalte. Entreprenøren må rette carporten slik at den oppnår den markedsførte funksjonen.
- Forbrukerne får ikke medhold i kravet om dagmulkt.
- Forbrukerne får medhold i kravet om å få dekket utgifter til takstmann med kr 6 000.