

Protokoll i sak 1575/2025

for

Boligtvistnemnda

Dato: 30. oktober 2025

Saken gjelder: Reklamasjon på underdimensjonert carport.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngikk den 13. september 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.

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 13. desember 2023.

Den 7. 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. Forbrukerne oppgir at carporten har en bredde på ned til om lag 2,4 meter og 5,0 meter innvendig lengde (5,3 meter fra utvendig tak utenfor stolpe). Under taket i det ene hjørnet av carporten, står det en søyle ca. 2,5 meter fra bodveggen og 5,0 meter fra et El-skap som bygger ca. 0,3 meter, montert på kortveggen. Reelt har carporten da under 4,7 meter innvendig lengde fra søylen til endeveggen, og 2,3 meter bredde. Forbrukerne påpeker at dette er mindre areal enn det som Sintef Byggforsk anbefaler på [2,3(b) x 5,5 (l)] meter.

Forbrukerne påpeker videre at dersom man åpner boddøren 90 grader, er det umulig å åpne boddøren og dørene på bilens høyre side, samt bilens bagasjedør i tilstrekkelig grad når bilen er parkert.

Forbrukerne krever at entreprenøren retter forholdet ved å fjerne stolpen og etablere ny bæring med ståldrager. Alternativt krever de prisavslag for denne løsningen på kr (46 900 + 63 825) = kr 110 725 inkludert merverdiavgift.

Entreprenørens målinger viser at carporten er ca. 5,1 meter lang fra dør/stolpe mot kortvegg, 5,3 meter under carporttaket og ca. 2,5 meter bred fra bodvegg til stolpe (ca. 2,47 meter fra

kantlist/dør til stolpe). Da carportens mål både oppfyller funksjonskravet i TEK17 § 8-1 og anbefalingen i Byggdetaljblad 517.651, har entreprenøren avvist reklamasjonen og kravet om retting evt. prisavslag. Dette synet støttes av Sintef Byggforsk i et eget notat.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukerne fremmet derfor sak for Boligtvistnemnda den 1. mai 2025.

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

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova gjelder når partene den 13. september 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 13. desember 2023.

Den 7. januar 2024 reklamerte forbrukerne over for liten carport som hverken tilfredsstiller krav i TEK17 eller anbefalinger gitt av bla. Sintef Byggforsk i Byggdetaljblad 517.651 ("*Carporter og små garasjer*"). De krever at stolpen fjernes og at det etableres ny bæring med ståldrager. Alternativt krever de prisavslag for denne løsningen på kr (46 900 + 63 825) = kr 110 725 inkludert merverdiavgift.

Entreprenøren har avvist reklamasjonen og kravet om retting evt. prisavslag da carporten både oppfyller funksjonskravet i TEK17 § 8-1 og anbefalingen i Byggdetaljblad 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 1. mai 2025.

2.2 Størrelse på carport.

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerer over for liten carport fordi den hverken tilfredsstiller funksjonskravet i TEK17 § 8-1 eller anbefaling om minstemål på [2,3(b) x 5,5 (l)] meter gitt av Sintef Byggforsk i Byggdetaljblad 517.651 ("*Carporter og små garasjer*"). Carporten har vegg mot bod på deler av den ene langsiden. Forbrukerne oppgir at carporten har en bredde på ned til om lag 2,4 meter og 5,0 meter innvendig lengde (5,3 meter fra utvendig tak utenfor stolpe). Under taket i det ene hjørnet av carporten, står det en søyle ca. 2,5 meter fra bodveggen og 5,0 meter fra et EI-skap som bygger ca. 0,3 meter, montert på kortveggen. Reelt har carporten da under 4,7 meter innvendig lengde fra søylen til endeveggen, og ned til 2,3 meter bredde. Forbrukerne anfører videre at dersom man åpner boddøren 90 grader, er det umulig å åpne boddøren og dørene på bilens høyre side, samt bilens bagasjedør i tilstrekkelig grad når bilen er parkert.

Forbrukerne krever at entreprenøren retter forholdet ved å fjerne stolpen og etablere ny bæring med ståldrager. Alternativt krever de prisavslag for denne løsningen på kr (46 900 + 63 825) = kr 110 725 inkludert merverdiavgift.

Entreprenørens målinger viser at carporten er ca. 5,1 meter lang fra dør/stolpe mot kortvegg, 5,3 meter under carporttaket og ca. 2,5 meter bred fra bodvegg til stolpe (ca. 2,47 meter fra kantlist/dør til stolpe). Carportens mål oppfyller derfor både funksjonskravet i TEK17 § 8-1 og anbefalingen i Byggdetaljblad 517.651. Dette synet støttes av Sintef Byggforsk i et eget notat. Entreprenøren har derfor avvist reklamasjonen og kravet om retting evt. prisavslag.

2.2.2 Nemndas synspunkt

Forbrukerne krever at stolpen fjernes og at det etableres ny bæring med ståldrager. Alternativt krever de prisavslag for denne løsningen på kr (46 900 + 63 825) = kr 110 725 inkludert merverdiavgift.

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 ...».

Nemnda viser til kontraktstegningen som forbrukerne har fått seg forelagt og gjort seg kjent med. Tegningen viser at carporten har en søyle plassert nært det ytre 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 (fremlagt som dokumentasjon i sak 1573/2025) 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»

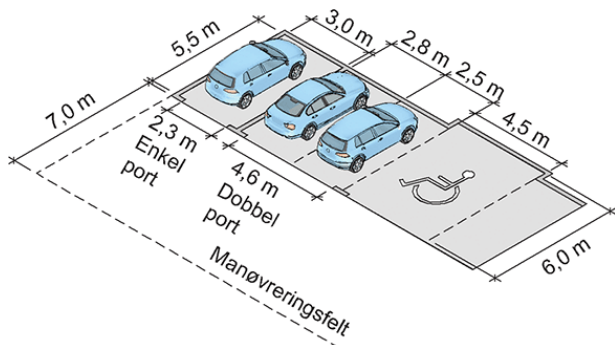


Fig.13b

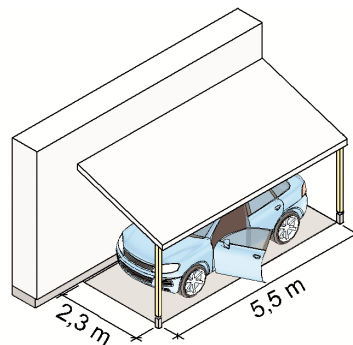
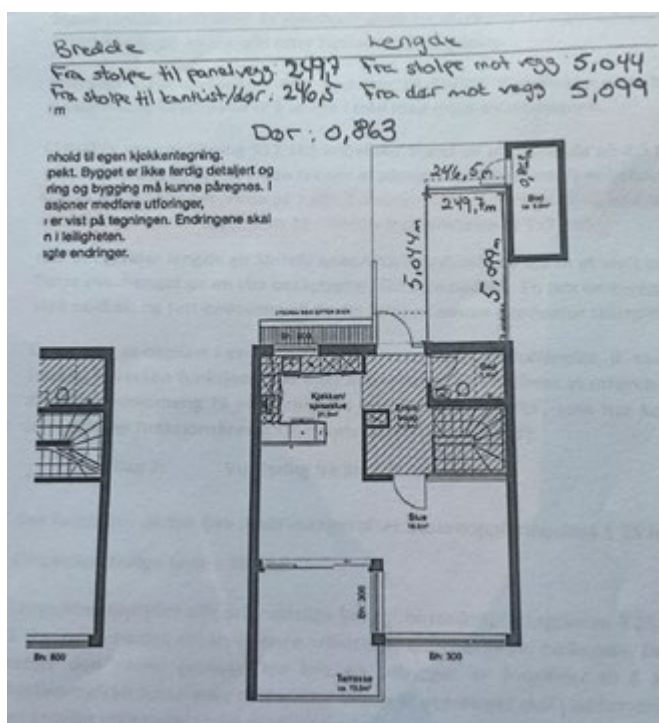


Fig. 13c

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 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 entreprenørens målsatte skisse under).



I angjeldende sak er bredden på carporten 2,465 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 ca. 5,00 meter. Dette er kortere enn 5,5 meter som er anbefalt i

Byggdetaljblad 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 Byggdetaljblad 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.

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.