

Protokoll i sak 1280/2021

for

Boligtvistnemnda

Dato: 28. juni 2021

Saken gjelder: Reklamasjon på størrelse av parkeringsplass i carport.

1. Sakens faktiske sider

Tre forbrukere i denne saken har gitt en fjerde forbruker i hus nr. 26 fullmakt til å representere alle fire som reklamerer over samme forhold. Fullmakt er fremlagt.

Partene inngår i perioden mars 2019 til januar 2020 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - NS 3427 til tidspunkter som oppgitt i tabellen under. Forbrukerne kjøper da en enebolig med tilliggende carport.

Hus nr.	Kontrakt	Overtagelse	Reklamerer	Avslag
24	02.10.2019	24.08.2020	14.12.2020	22.12.2020
26	18.03.2019	29.06.2020	05.07.2020	Ca. August 2020
28	02.10.2019	18.11.2020	14.12.2020	22.12.2020
30	07.01.2020	20.11.2020	14.12.2020	22.12.2020

Vedlagt kontraktene er det en plantegning som viser den parkeringsplassen i carporten som inngår i kontrakten.

Boligene overtas ved overtagelsesforretninger i perioden juni til november 2020 som oppgitt i tabellen ovenfor. Tvistepunktet er ikke inntatt i overtagelsesprotokollene.

Etter å ha tatt boligene og carportene i bruk reklamerer forbrukerne fordi en søyle i carporten er feilplassert. Reklamasjonen fremsettes først av forbrukeren i hus nr. 26 den 5. juli 2020.

Etter at entreprenøren avviser reklamasjonen, kontakter forbrukerne en takstmann som den 20. november 2020 fortar befaring og oppmåling av carportene. I rapporten som han deretter skriver fremkommer det at parkeringsplassen i carportene ikke tilfredsstillt krav i TEK10. Takstmannen viser i den forbindelse til SINTEF Byggforsk Byggedetaljblad 312.130.

Protokollen er vedlagt målsatte foto.

Den 14. desember 2020 reklamerer forbrukeren i hus nr. 26 over samme forholdet på nytt samtidig med at forbrukerne i hus 24, 28 og 30 reklamerer over det samme forholdet første gang (s. 61). Takstrapporten er vedlagt klagen.

Entreprenøren sender reklamasjonen til sin arkitekt som den 21. desember 2020 skriver et notat hvor han redegjør for carportens utforming og konkluderer med at disse er bygget i henhold til gjeldende regelverk. Arkitekten viser bla. til TEK10 § 8-9 og SINTEF Byggforsk Byggedetaljblad 517.651 og påpeker at takstmannens henvisning til SINTEF Byggforsk Byggedetaljblad 312.130 er feil.

Dagen etter (22. desember 2020) sender entreprenøren arkitektens redegjørelse til forbrukerne og fastholder at reklamasjonen skal avvises.

Forbrukerne aksepterer ikke avslaget og fastholder kravet om retting (flytte søyle).

Partene kommer ikke til enighet og den 3. februar 2021 sender forbrukerne klage til Boligtvistnemnda med krav om at søyle i carportene flyttes.

Entreprenøren inngir tilsvar 19. mars 2021. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvar 23. april 2021. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Budstadoppføringslova gjelder for avtalene.

Tre forbrukere i denne saken har gitt en fjerde forbruker i hus nr. 26 fullmakt til å representere alle fire som reklamerer over samme forhold.

Partene inngår i perioden mars 2019 til januar 2020 kontrakter - NS 3427 - om kjøp av en enebolig med tilliggende carport.

Boligene overtas ved overtagelsesforretninger i perioden juni til november 2020 som oppgitt i tabellen i pkt. 1.

Etter å ha tatt boligene og carportene i bruk reklamerer forbrukerne fordi en søyle i carporten er feilplassert og gjør det vanskelig å åpne bildørene. De krever at entreprenøren flytter søylen. Entreprenøren avviser kravet da carportene tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav og det foreligger derfor ingen mangel.

Partene kommer ikke til enighet og den 3. februar 2021 sender forbrukerne klage til Boligtvistnemnda med krav om at søyle i carportene flyttes.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukerne krever at entreprenøren flytter en søyle som er plassert i carportens ene langvegg fordi den hindrer åpning av to bildører på en side samtidig. De har også fremlagt rapport fra en takstmann som konkluderer med at carporten ikke tilfredsstiller kravene i TEK10 § 8-9.

Entreprenøren avviser kravet og viser til en redegjørelse fra arkitekten som konkluderer med at kravene i TEK10 § 8-9 er oppfylt.

2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukernes carport har en tett langvegg og en tett endevegg. De to andre sidene er åpne, men i den åpne langsiden står det to søyler. En søyle i hjørne ved innkjøringen og en søyle 3,1 meter fra innkjøringen. Bredden (lysåpningen) i carporten er 2,51 meter mellom søylene og den tette langveggen slik figuren i takstrappporten viser.

Forbrukerne krever at entreprenøren flytter den søylen som står plassert 3,1 meter fra innkjøringen i carportens åpne langside fordi den hindrer åpning av to bildører på en side samtidig. Ut ifra den skissen som arkitekten har i sin redegjørelse ser det for nemnda ut for at dette særlig gjelder døren på førersiden som bare kan åpnes delvis når bilen parkeres med fronten inn. Dvs. at søyleplasseringen kan innebære at bilen må stå med rumpa ut av carporten om føreren skal stige ut av bilen når bakdøra er åpen. Alternativt må bilen rygges inn, og

passasjersiden «stryke» langs søylen. Da blir det antakelig tilstrekkelig plass (ca. 60 cm) slik at føreren kan komme ut.

Entreprenøren avviser kravet da carporten tilfredsstillers forskriftskrav.

Hvorvidt søylen som hindrer åpning av to bildører på en side samtidig, utgjør en mangel ved entreprenørens leveranse, 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 TEK10 og nemnda viser til § 8-9 første ledd, «Parkerings- og annen oppstillingsplass», som forutsettes å gjelde. Her fremkommer det at «Byggverk skal ha nødvendig parkerings- og oppstillingsplass tilpasset byggverkets funksjon». Byggteknisk forskrift stiller 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 SINTEF Byggforskserien. De aktuelle Byggdetaljbladene utgjør beskrivelser som myndighetene i praksis vil akseptere.

Det er utviklet to forskjellige Byggdetaljblader når det gjelder parkering. Den som det er naturlig å ta utgangspunkt i er Byggdetaljblad 517.651 «Carporter og små garasjer». Når det gjelder utforming av minstestørrelser, er dette behandlet i pkt. 13. For å forstå denne bestemmelsen, må man være klar over at Byggdetaljbladet omhandler to forskjellige parkeringsløsninger.

Den ene er garasjer. De anbefalte minstemålene framkommer av punkt 13 første ledd (Bredde 3 m og lengde 5,5 m), og dessuten knytter det seg to illustrasjoner til denne typen parkeringsløsninger, se figur 13 a og b.

I foreliggende sak dreier det seg imidlertid om en *carport*, og de anbefalte minstemålene er inntatt i punkt 13 tredje ledd samt illustrert i figur 13 c.

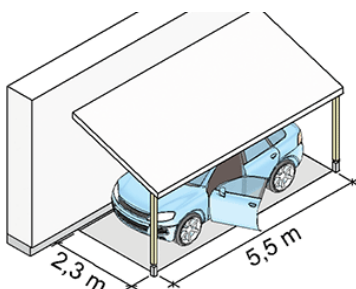


Fig.13c

Her opereres det ikke med en egen minimumsbredde, bare bredden på selve portåpningen. Nemnda forstår regelen slik at det er tilstrekkelig med en bredde tilsvarende portåpningen tillagt søylebredden. Forklaringen på de mindre strenge kravene er gitt i punkt 13 tredje ledd hvor det blant annet sies følgende:

«Carporter kan være mindre enn garasjer fordi man ikke begrenses av vegger, se fig. 13 c. Målene i figuren gir et bebygd areal på under 15 m².»

Portåpningen/bredden er her oppgitt til 2,3 m som synes å være oppfylt i foreliggende sak hvor bredden er 2,51 m. I figur 13 c er imidlertid søylene plassert i hjørnene, og det fremkommer tydelig i teksten til bildet at *«Med disse minimumsmålene må man sørge for at det ikke er vegger eller annet som hindrer åpning av førerdøra, og helst ikke de andre dørene heller»*.

I vår sak er det en søyle i carporten som hindrer åpning av førerdøra selv om portåpningen er 21 cm bredere enn minstemålet på figur 13 c. Det foreligger derfor en mangel som entreprenøren skal utbedre slik forbrukeren krever, jf. buofl § 32. I den sammenheng viser nemnda til Byggetaljblad 312.130 pkt. 55 som gir veiledning for hvordan søyler skal plasseres.

Den mest nærliggende måten å løse problemet på, er å flytte søylen til hjørnet slik som vist på figur 13 c.

Hvis ikke dette er mulig, må bredden økes. Hvor stor økningen skal være i et slikt tilfelle, kan diskuteres. Trolig må det foretas en konkret vurdering i den enkelt sak for å avgjøre hva som er en tilstrekkelig utvidelse for ikke å hindre åpning av førerdøra. Fordi dette fremstår som en sekundærløsning tar ikke nemnda et endelig standpunkt til dette spørsmålet.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon

Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal flytte søylen til hjørnet slik som vist på figur 13 c. Hvis ikke det er mulig, må bredden økes.