

Protokoll i sak 1448/2023

for

Boligtvistnemnda

Dato: 23. november 2023

Saken gjelder: Reklamasjon på tildelt biloppstillingsplass.

1. Sakens faktiske sider

Forbrukeren innga den 10. januar 2021 bindende kjøpstilbud på en leilighet (V4005) som er en deleierseksjon (50%) i et sameie under oppføring. Resterende 50% er organisert som ett borettslag. Borettslaget består av tre bygninger med til sammen ca. 103 leiligheter samt ett underliggende garasjeanlegg. Forbrukeren har i kjøpstilbudet bekreftet at han har lest prospektet og satt seg inn i vilkårene for kjøp av bolig under oppføring.

Før kontraktsmøte den 3. februar 2021 sender forbrukeren samme dag en SMS til entreprenøren med noen forhold han ønsker å diskutere i møtet. Pkt. nr. 6 er: "*Parkering: Elbil lader og plass til SUV*".

Forbrukeren anfører at han på kontraktsmøte ba entreprenøren om en tegning som viste tilgjengelige parkeringsplasser slik at han kunne velge, men at dette ikke var tilgjengelig. Entreprenøren ville imidlertid notere forbrukerens ønske om parkeringsplass i sitt "*interne system*".

Den 15. februar 2021 inngikk partene "*Kontrakt om kjøp av andel i borettslag under oppføring*". Kjøpesummen er i kontraktens pkt. 3 avtalt til kr 13 000 000 hvorav andelen fellesgjeld utgjør kr 6 500 000.

Samme dag inngikk partene "*Kjøpekontrakt for en parkeringsplass*" som gjelder en parkeringsplass i prosjektets underjordiske garasjeanlegg. Kjøpesummen er i kontraktens pkt. 3 avtalt til kr 650 000.

I sistnevnte kontrakt står det i pkt. 5:

"Det gjøres oppmerksom på at garasjeanleggets parkeringsplasser ikke i alle sammenhenger oppfyller NBls og Bærum kommunes anbefalinger til utforming av garasjeanlegg. Det må påregnes at søyler, tverrvegger og endevegger ved enkelte av parkeringsplassene som opptar noe av den totale parkeringsbredden, reduserer manøvreringsrommet ved inn/ utkjøring til plassen og fri bredde ved åpning av bildør, samt minsker gangarealet på siden av parkert bil. Selger tar forbehold om plassering av p-plass og står fritt til å selge usolgte plasser".

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

Samme dag sender forbrukeren en SMS til entreprenøren. Forbrukeren viser her til SMS som han sendte til entreprenøren den 3. februar i år og han krever nå en større parkeringsplass.

Forbrukeren foreslår også å bytte til en større parkeringsplass som er ledig, men entreprenøren avviser kravet da parkeringsplassen som forbrukeren har fått tildelt er i henhold til kontrakten.

Partene kommer ikke til enighet og den 3. juli 2023 sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda med krav om en større parkeringsplass eller prisavslag.

Entreprenøren inngir tilsvaret 23. august 2023. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret 24. september 2023 og tilleggsinformasjon den 15. oktober 2023. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et siste tilsvaret 1. november 2023. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Det fortsettes at Bustadoppføringslova gjaldt da partene den 10. januar 2021 inngikk kontrakt 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 anfører at han har fått forsikringer av entreprenøren om at parkeringsplassen skal være stor nok til en SUV. I senere tilsvaret har forbrukeren også reklamert fordi parkeringsplassen ikke tilfredsstillende de mål som Sintef Byggforsk anbefaler. Han krever å få tildelt en større parkeringsplass. Entreprenøren avviser kravet.

2.2 Partenes anførsler

Før kontraktsmøte den 3. februar 2021 sendte forbrukeren samme dag en SMS til entreprenøren med noen forhold han ønsker å diskutere i møtet. Pkt. nr. 6 lyder: "*Parkering: Elbil lader og plass til SUV*". Entreprenøren sa han skulle notere forbrukerens ønske om parkeringsplass i sitt "*interne system*". Da forbrukeren tok parkeringsplassen i bruk etter overtagelsen den 31. mai 2023, oppdaget han at den var mindre enn forventet og mindre enn den han anfører å ha avtalt. Forbrukeren reklamerte derfor samme dag og krevde en større parkeringsplass.

Entreprenøren avviste kravet da parkeringsplassen som forbrukeren har fått tildelt er i henhold til kontrakten. Det ble i kontraktsmøtet ikke gitt noe bindende tilsagn om en spesifikk, eller en egen type parkeringsplass. Det foreligger derfor ingen mangel.

Den 15. oktober 2023 fremsatt forbrukeren en ny reklamasjon. Nå fordi parkeringsplassen han har fått tildelt ikke tilfredsstillende de mål som Sintef Byggforsk anbefaler. Kravet er det samme som tidligere. Entreprenøren har avvist også denne reklamasjonen fordi den er for sent fremsatt fire og en halv måned etter at forbrukeren oppdaget forholdet da han tok garasjeplassen i bruk.

2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukeren reklamerer fordi parkeringsplassen han har kjøpt ikke er stor nok til en SUV, slik han hadde en berettiget forventning om. Parkeringsplassen tilfredsstillter heller ikke Sintef Byggforsks anbefalte lengde og bredde. Han krever en større parkeringsplass eller prisavslag. Entreprenøren har avvist kravet og anført at det er reklamert for sent.

2.3.1 Egen avtale om parkeringsplassens størrelse

Hvorvidt entreprenøren har gitt forbrukeren ett bindende tilsagn om en spesifikk, eller en egen type parkeringsplass, må avgjøres med utgangspunkt i buofl § 25 (1), jf. buofl § 27 om uriktige opplysninger.

Forbrukeren viser til en muntlig avtale som entreprenøren benekter, og har ikke fremlagt dokumentasjon utover den SMS som han sendte til entreprenøren samme dag som kontraktsmøtet. Her står det "*Parkering: Elbil lader og plass til SUV*". Nemnda kan ikke se at denne formuleringen er et forbehold som gir forbrukeren rett til å kreve en annen parkeringsplass enn den han er tildelt, jf. kontraktens pkt. 5 hvor det står:

"Det gjøres oppmerksom på at garasjeanleggets parkeringsplasser ikke i alle sammenhenger oppfyller NBIs og Bærum kommunes anbefalinger til utforming av garasjeanlegg. Det må påregnes at søyler, tverrvegger og endevegger ved enkelte av parkeringsplassene som opptar noe av den totale parkeringsbredden, reduserer manøvreringsrommet ved inn/ utkjøring til plassen og fri bredde ved åpning av bildør, samt minsker gangarealet på siden av parkert bil. Selger tar forbehold om plassering av p-plass og står fritt til å selge usolgte plasser".

Nemnda kommer derfor til at parkeringsplassen som forbrukeren har fått tildelt svarer til de opplysninger som er gitt i samband med avtaleinngåelsen eller markedsføringen. Han får derfor ikke medhold

Konklusjon: Forbrukeren gis ikke medhold i at det er gitt noe bindende tilsagn om en spesifikk, eller en egen type parkeringsplass.

2.3.2 Anbefaling fra Sintef Byggforsk

Forbrukeren reklamerer første gang den 15. oktober 2023 fordi parkeringsplassen ikke tilfredsstillter de mål som Sintef Byggforsk anbefaler. Han krever en større parkeringsplass eller prisavslag. Entreprenøren har avvist kravet da det også er for sent fremsatt.

Hvorvidt parkeringsplassen ikke tilfredsstillter 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 tilfredsstillte 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.*». Byggteknisk 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 Byggedetaljblad 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.

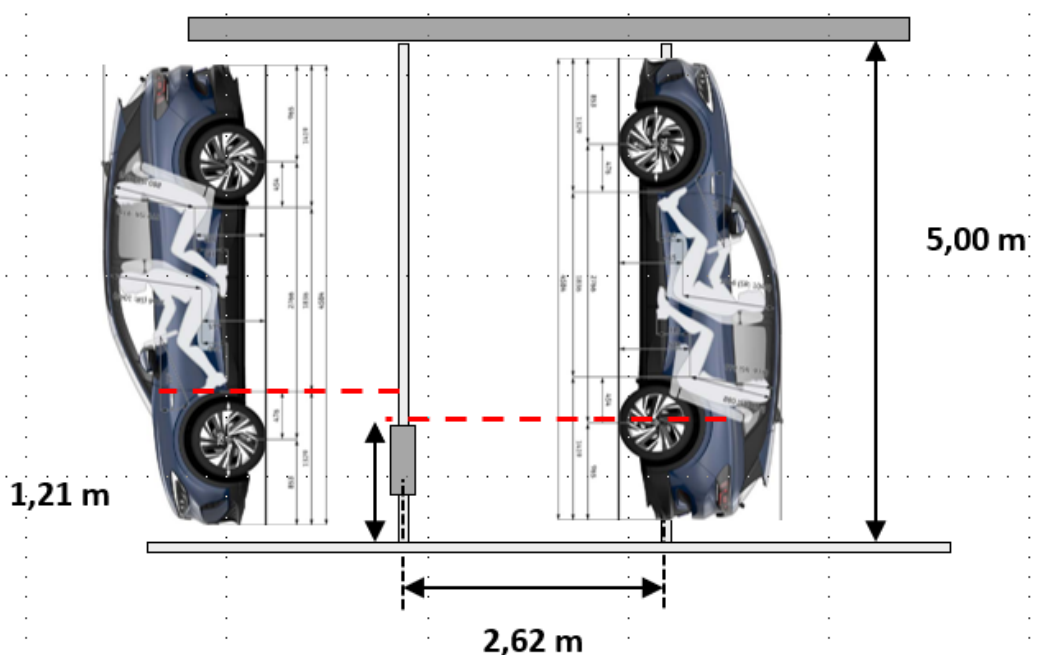
Videre fremkommer av Byggedetaljblad 312.130 at søyler mellom biler ikke bør plasseres ved bilens bakhjul slik at de «struper» innkjøringen til plassen eller hindrer åpning av dører. Søylenes bredde/diameter må i så fall legges til parkeringsplassenes bredde. Dersom søyler plasseres lenger ut eller inn 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 2,62 m bred (2,52 mot søyle) og 5,0 m lang. Søylen plassering er mellom 31 cm og 121,5 cm målt fra innkjøringen.

Forbrukeren har også målt parkeringsplassen og kommet til at lengden er 4,98 m og bredden er 2,59 m (2,46 m mot søyle). 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 Byggedetaljblad 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 tilfredsstiller de mål som anbefales av Sintef Byggforsk.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:

- Forbrukeren gis ikke medhold i at det er gitt noe bindende tilsagn om en spesifikk, eller en egen type parkeringsplass.
- Forbrukeren gis ikke medhold da parkeringsplassen tilfredsstiller de mål som Sintef Byggforsk anbefaler.