

Protokoll i sak 1482/2024

for

Boligtvistnemnda

Dato: 7. mai 2024

Saken gjelder: Krav om erstatning på grunn merkostnader til innvendig parkering.

1. Sakens faktiske sider

Partene har inngått kontrakt som gjelder kjøp av en leilighet i et prosjekt med flere boligblokker som er oppført over et underjordisk felles parkeringsanlegg. Overtagelse av leilighetene skjedde i 2021-2022. Hverken kontrakt eller overtagelsesprotokoll er fremlagt for nemnda.

Styret i sameiet reklamerte den 9. august 2023 over oppsprekking av forsterkningsplate (dekke over parkeringsanlegget) i akse P14.

Den 5. oktober 2023 bekreftet entreprenøren at dekket over parkeringsanlegget er underdimensjonert. Det ble derfor innførte en lastbegrensning på 3 500 kg.

Den 13. oktober 2023 informerte entreprenøren forbrukeren om at all kjøring med bil på garasjedekke måtte opphøre.

Den 18. oktober 2023 anmodet entreprenøren om at 44 leiligheter direkte over parkeringsanlegget fraflyttes. På dette tidspunktet hadde entreprenøren utført arbeidet med å sette opp midlertidige forstrekninger av dekke over garasjeanlegget. Forbrukeren oppfattet dette som en bekreftelse på at entreprenøren erkjente mangelen og at den ville bli utbedret. Dette har entreprenøren senere bekreftet.

Umiddelbart etter at mangelen ble avdekket opparbeidet entreprenøren alternative utvendige parkeringsplasser med ladestasjoner for el-biler, i nærheten av boligene. Boder og andre arealer i parkeringsanlegget kunne imidlertid benyttes. Entreprenøren informerte om at han ville dekke alle løpende kostnader for parkeringsanlegget i perioden det ikke kan benyttes. I tillegg vil entreprenøren dekke kostnader til drift og vedlikehold av de midlertidige utvendige parkeringsplassene, herunder brøyting, samt ekstra kostnader knyttet til vintervedlikehold på sameiets eiendom som følge av situasjonen. Utover dette dekker entreprenøren sameiets direkte kostnader knyttet til den midlertidige stengningen av garasjeanlegget. Entreprenøren fremhever at han med disse tiltakene har avhjulpet parkeringssituasjonen sameie mens parkeringsanlegget er under utbedring samt at beboerne holdes økonomisk skadesløse.

Forbrukeren er ikke enig og krever å få dekket kostnader til innendørs parkering i 2023 med kr 3 414,51 og kostnader til parkering i alternativt P-hus med kr 1 450 pr. måned i vinterhalvåret. Entreprenøren bestrider ikke at utendørs parkering innebærer en ulempe for

beboerne fremfor å parkere innendørs, men han bestrider at ulempen er erstatningsberettiget da den ikke fører til økonomisk tap for forbrukeren, jf. buofl §§ 35 og 36.

Da partene ikke kommer til enighet, fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda den 9. januar 2024 med krav om dekning av kostnader til innendørs parkering i 2023 med kr 3 414,51 og leie av innvendig parkeringsplass med kr 1450 pr. måned i vinterhalvåret inntil parkeringsanlegget er utbedret.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 29. februar 2024. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 5. mars 2024. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Det forutsettes at Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen selv om den ikke er fremlagt for nemnda.

Forbrukeren har kjøpt en leilighet i et prosjekt med flere boligblokker som er oppført over et underjordisk felles parkeringsanlegg.

Overtagelse av leilighetene skjedde i 2021-2022, men overtagelsesprotokollen er ikke fremlagt for nemnda.

Entreprenøren har erkjent at dekke over parkeringsanlegget er underdimensjonert og må utbedres. Mens utbedringsarbeidet pågår, har entreprenøren etablert alternative utvendige parkeringsplasser og påtatt seg å dekke kostnader knyttet til bla. drift og vedlikehold av de midlertidige utvendige parkeringsplassene slik at beboerne holdes økonomisk skadesløse.

Twisten dreier seg om hvorvidt forbrukeren har krav på erstatning fordi utendørs parkering innebærer en ulempe i forhold til innendørs parkering, jf. buofl §§ 35 og 36.

Da partene ikke kommer til enighet, fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda den 9. januar 2024.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren fremhever at han har mistet sin innvendige parkeringsplass og kun fått en utvendig parkeringsplass som erstatning. Den utvendige parkeringsplassen er heller ikke godkjent av kommunen. På grunn av manglende tilgang til parkeringsanlegget mens utbedringsarbeidet pågår, pådrar forbrukeren seg kostnader i vinterhalvåret som han krever at entreprenøren dekker. Forbrukeren fremhever at han har tapsbegrenset kravet ved å akseptere utendørs parkering i sommerhalvåret.

Entreprenøren har avvist kravet da ulempen ved å parkere utendørs er å anse som et ikke-økonomisk tap.

Partenes anførsler og krav gjentas i senere tilsvaret.

2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever kr 3 414,51 for kostnader til innvendig parkering i 2023 samt kr 1 450 pr. måned i vinterhalvåret, inntil han får tilgang til parkeringsanlegget som nå er under utbedring. Entreprenøren avviser kravet da det ikke er påvist noe økonomisk tap.

Nemnda kommer til at forbrukeren skal få dekket kr 3 414,51 til innvendig parkering i 2023 da dette er et rimelig avbøtende tiltak. Det forutsettes at forbrukeren kan dokumentere sine utgifter.

Når det gjelder kravet om kr 1 450 pr. måned i vinterhalvåret, inntil forbrukeren får tilgang til parkeringsanlegget som nå er under utbedring, finner nemnda at dette også er et rimelig avbøtende tiltak. Nemnda legger da til grunn at utbedring av parkeringsanlegget er svært omfattende og vil pågå i en lengre periode og at entreprenøren er meget å bebreide.

Etter nemndas syn foreligger det derfor grunnlag for erstatning av økonomisk tap, jf. buofl §§ 36 og 35. Forbrukeren får medhold i sitt krav om å få dekket kr 3 414,51 til innvendig parkering i 2023 og kr 1 450 pr. måned i vinterhalvåret inntil parkeringsanlegget er tilgjengelig.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjoner:

- Forbrukeren får medhold i kravet på kr 3 414,51 dersom han kan dokumentere sine utgifter.
- Forbrukeren får medhold i kravet om kr 1 450 pr. måned i vinterhalvåret inntil parkeringsanlegget er tilgjengelig.