

Protokoll i sak 908/2017

for

Boligtvistnemnda

12.10.2017

Saken gjelder: Reklamasjon på størrelse på biloppstillingsplass i felles garasje

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 13. september 2015 kjøpekontrakt på en eierseksjon under oppføring med tilhørende biloppstillingsplass i felles garasjekjeller (s. 4 - 14). Entreprenøren forbeholder seg i kjøpekontrakten retten til å kunne tildele biloppstillingsplassen ved overtagelse av leiligheten samt at han forbeholder seg retten til å organisere hvordan parkeringsanlegget vil bli. Dette kan bli søkt organisert som tilleggsdel til forbrukerens boligseksjon, skilles ut som egen eiendom, eller bli lagt som fellesareal med vedtektsfestet bruksrett.

Kjøpesummen er i kontraktens pkt. 1 avtalt til kr 5 460 000.

Vedlegg 6 til kjøpekontrakten er «Avtale om bruksrett til parkeringsplass i parkeringskjeller i Gata X Garasjesameie».

Allerede i forbindelse med ferdigbefaringen den 10. juni 2016 stilte sameiet spørsmålstegn ved om oppmerkingen av parkeringsplassene i garasjen var i henhold til Parkeringsnormen og gjorde en merknad om dette i ferdigbefaringsprotokollen (s. 62). Sameiet har tydeligvis engasjert en byggeteknisk rådgiver «Rådgiver AS» i forbindelse med overtagelsen av fellesarealene. Det fremkommer ikke av protokollen at rådgiveren har deltatt på befaringen, men i en e-post til sameiets representant daterte den 14. juni (s. 64) har «Rådgiver AS» kommentert «Se vedlegg, utdrag fra Sintef Byggdetaljblad 312.130».

Entreprenøren svarer at «det bekreftes at de er oppmerket i henhold til nødvendig størrelse».

Leiligheten overtas av forbrukeren den 1. juli 2016. Protokollen fra overtagelsesforretningen (s. 15 - 16) er undertegnet av begge parter uten at det er merknader knyttet til størrelsen på biloppstillingsplassen.

Av protokollen fremkomme det at forbrukeren har fått oppgitt koden til parkeringskjelleren og det er oppgitt at høyden i parkeringskjelleren er maksimum 210 cm.

Forbrukeren reklamerte på manglende bredde på parkeringsplassen den 3. august 2016 (s. 33). Han opplyser at bredden på parkeringsplassen er målt til 2,3 meter og lengden er målt til 4,88 meter.

Forbrukeren viser til Sintef:

<http://www.sintef.no/byggforsk/fagblogg/poster/planlegging-av-parkeringsplasser-og-garasjeanlegg/>

Her oppgis det at en normal størrelse på parkeringsplassen er (5,0 x 2,5) meter, men at med en vegg på den ene langsiden slik som på denne plassen, bør minimumsbredden være 2,8 meter.

Det er derfor opp til entreprenøren om han vil ha en fellessak, men det er uansett ikke sameiet som er ansvarlig for mangler ved parkeringsplassen som entreprenøren har levert.

Forbrukeren påpeker at det begynner å bli en god stund siden han reklamerte på forholdet sist gang og han hadde satt stor pris på om han i hvert fall kunne fått alt det formelle (forholdet «Byggherre» - entreprenør – forbruker) på plass. Foreløpig har det kun vært mye mailer frem og tilbake uten fremdrift og uten at det har kommet frem klare svar i saken.

I tilsvaret datert den 3. januar 2017 (s. 44 – 46) fastholder forbrukeren sin påstand om at biloppstillingsplassen ikke tilfredsstiller kravene i TEK 07, § 10-1 Generelle krav til brukbarhet.

Forbrukeren påpeker også at entreprenøren feilaktig kun viser til hovedpunktet i Byggforsk Sintef (312.130) som angir parkeringsplass uten hindringer. Han mener at riktig henvisning skal være til pkt. 55 i samme referanse som angir at bredden på biloppstillingsplassen skal være 2,8 meter.

Entreprenøren avviser reklamasjonen i en e-post til forbrukeren den 5. august 2016 (s. 32). Han begrunner avvisningen med at Parkeringsnormen i kommunen krever at biloppstillingsplassen har en bredde på 2,3 meter. Parkeringsnormen er ikke fremlagt for nemnda.

Den 16. august fastholder entreprenøren sin avvisning av reklamasjonen (s. 29 – 30), men presiserer at kravet til bredde ikke er 2,3 meter men 2,25 meter.

Samme dag orienterer han også forbrukeren om at «Byggherren» vil oversende en redegjørelse til styret i sameiet vedrørende kravet til bredde på biloppstillingsplassene.

«Byggherren» sender redegjørelsen i en e-post til forbrukeren den 11. november (s. 36).

Her fremkommer det at reklamasjonen avvises fordi parkeringsplassene etter «Byggherrens» syn har *«tilfredsstillende bredde, dybde, høyde og kjørebane»*.

«Byggherren» har samtidig forståelse for at sameiets seksjonseiere har biler av ulik størrelse, og oppfordrer styret til å benytte sitt mandat til å bytte p-plasser slik at potensialet i parkeringsanlegget utnyttes maksimalt til brukernes tilfredsstillelse.

«Byggherren» anser med dette reklamasjonen som endelig avvist.

I tilsvaret den 12. desember 2016 (s. 39 – 40) fastholder entreprenøren at reklamasjonen skal avvises slik som han tidligere har begrunnet ovenfor forbrukeren.

Entreprenøren vedlegger også en redegjørelse fra ansvarlig prosjekterende arkitekt (s. 41 – 42) hvor det fastholdes at TEK 07 er fulgt og at lovpålagte krav derfor er overholdt.

Arkitekten påpeker at de veiledninger som forbrukeren viser til (håndbøker fra Statens Vegvesen og Gjensidige NOR samt Sintef Byggforskserien) kun er anbefalinger som skal være til hjelp for å oppnå best mulige løsninger ut ifra en gitt situasjon.

Arkitekten konkluderer også med at bredden på biloppstillingsplassen er tilstrekkelig i henhold til lover og forskrifter og det er den optimale bredden som er prosjektert ut i fra den gitte situasjonen.

Entreprenørens anførsel om at saken ikke kan behandles av Boligtvistnemnda er avklart i e-post korrespondanse med nemnda (s. 43).

2.2 Nemndas synspunkter

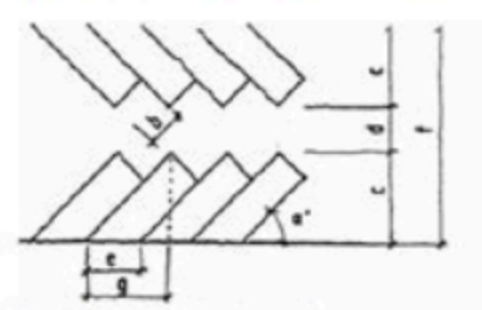
Forbrukeren opplyser i klagen for nemnda at styret i sameiet reklamerte på for smale biloppstillingsplasser på ferdigbefaringen den 10. juni 2016 (s. 62). Forbrukeren som overtok leiligheten den 1. juli, reklamerte på det samme forholdet den 3. august. Nemnda legger derfor til grunn at forholdet er rettidig reklamert, jfr. buofl § 30.

Nemnda har ikke blitt forelagt kommunens Parkeringsnorm, men har selv fått tilgang til denne.

Her fremkommer det når det gjelder utforming av parkeringsplasser, at Håndbok 017, «Veg- og gateutforming» fra Statens Vegvesen, Veidirektoratet, 1992 skal legges til grunn.

I håndbokens kap. B.5.7 Parkering, tabell B.4 fremkommer det at anbefalt bredde på biloppstillingsplass ved 90 grader parkering (parkerer ved siden av hverandre) er 2,5 meter (se figur under).

Håndbok 017 – Veg- og gateutforming



Figur B.4.3: Parkeringsanlegg for personbil

Tabell B.4: Dimensjoner for personbilkparkering i vinkel

α°	b	c	d	e	f	g	Areal pr. bil: m ² brutto for 10 pl.	Areal pr. plass når 100 plasser anlegges
45	2,30	5,2	2,8	3,2	13,2	5,2	27,9	21,9
60	2,30	5,5	4,0	2,7	15,0	3,2	24,7	20,4
90	2,30	5,0	7,0	2,3	17,0	2,3	19,5	19,5
45	2,40	5,2	2,8	3,4	13,2	5,2	29,4	23,2
60	2,40	5,5	3,8	2,8	14,0	3,2	25,3	21,1
90	2,40	5,0	6,5	2,4	16,5	2,4	19,8	19,8
45	2,50	5,3	2,8	3,5	13,4	5,3	30,6	24,3
60	2,50	5,6	3,5	2,9	14,7	3,2	25,8	21,6
90	2,50	5,0	6,0	2,5	16,0	2,5	20,0	20,0

Det opplyses av entreprenøren i klagen at bygget er oppført i henhold til TEK 07. Nemnda vil bemerke at TEK 07 kun har endringer i forhold til energikrav og at det derfor er TEK 97 som er riktig henvisning.

Nemnda viser til TEK 97 §10-1, hvor det fremkommer:

«Bestemmelsene om brukbarhet skal sikre at enhver bygning kan nyttes til sitt forutsatt formål og at utformingen av bygningen gir gode bruksmuligheter for orienterings- og bevegelseshemmede. Bestemmelsene gjelder tilsvarende for andre byggverk så langt det passer».

og til veiledningen til TEK 97, utgave 2 hvor det på side 231 vises til Byggdetaljblad 312.130, «Parkeringsplasser og garasjeanlegg» når det gjelder parkering mv.

Nemnda legger til grunn at det er Byggdetaljblad 312.130 sending 2 fra 2015 som skal benyttes og forutsetter at veggskiver skal likestilles med søyler i manøvreringsarealet.

I pkt. 55 «Søyler og master» heter det bla. (Veggskive er satt inn av nemnda):

«Dersom søylene (veggskiver) må stå mellom plassene, plasseres de ved bilens bakhjul, slik at de ikke hindrer åpning av bildører. Løsningen krever tillegg i parkeringsplassens bredde for manøvrering, avhengig av parkeringsplassens vinkel til kjørefeltet og søyleplasseringen (veggskivens plassering). Breddetillegget ivaretar også plass til gangareal.»

Videre fremkommer det av teksten til figur 55c som er gjengitt under, at:

«Søyler (Veggskiver) mellom biler er plassert slik at de ikke hindrer gående og åpning av dører. Søylenes (veggskivens) bredde/diameter må legges til parkeringsplassens bredde».

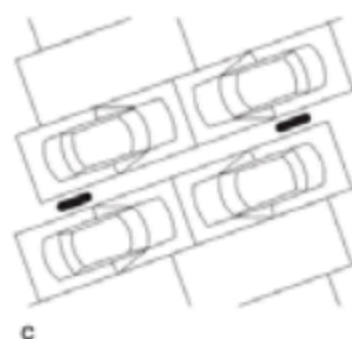


Fig. 55 a-c

Søyleplassering i garasjeanlegg

- a. Optimal plassering ved lange spenn som ikke forårsaker arealtilløgg
- b. Areal er lagt til fordi søylene er plassert mellom parkeringsradene.
- c. Søyler mellom biler er plassert slik at de ikke hindrer gående og åpning av dører. Søylenes bredde/diameter må legges til parkeringsplassenes bredde.

Det er videre opplyst at parkeringsplassens lengde er 471 cm. Det er 29 cm kortere enn det som Bygghetningsblad 312.130 oppgir at lengden må være.

Nemnda legger til grunn at veggskivene er 30 cm tykk.

Etter nemndas oppfatning har ikke entreprenøren fulgt henvisningene i veiledningen til TEK 97 med henvisning til Bygghetningsblad 312.130, hvor det fremkommer at parkeringsplass mot veggskive må tillegges ekstra bredde utover det som er anbefalt i veiledningen til TEK 97, utgave 2, tabell 312 for «*lav standard*» (faste brukere – bolig/kontor) på 2,25 meter og kravet om lengde på 5,0 meter.

Nemnda viser også til kommunens Parkeringsnorm hvor det fremkommer at når det gjelder utforming av parkeringsplasser, skal Håndbok 017, «*Veg- og gateutforming*» fra Statens Vegvesen, Veidirektoratet, 1992 legges til grunn.

I håndbokens kap. B.5.7 Parkering, tabell B.4 fremkommer det at anbefalt bredde på biloppstillingsplass ved 90 grader parkering (parkerer ved siden av hverandre) er 2,5 meter.

Forbrukeren får derfor medhold og skal ha oppmerket sin parkeringsplass (nr. 3) slik at denne tilfredsstiller kravene i kommunens Parkeringsnorm med en anbefalt bredde på 2,5 meter tillegg veggskivens tykkelse på 30 cm – totalt 2,8 meter.

Alternativt at han tildeles en annen biloppstillingsplass i parkeringsanlegget som tilfredsstiller kravene i TEK 97.

3. Konklusjon

- Forbrukeren gis medhold.

Forbrukeren ønsker å få vite om entreprenøren kan være behjelpelige i denne situasjonen og om han har noen alternative løsninger.

Entreprenøren svarer den 5. august (s. 32) at han dessverre ikke har noen mulighet til å endre dette. Han har vært i kontakt med sin arkitekt og fått opplyst at parkeringsnormen har krav til bredde på 2,3m.

Forbrukeren svarer samme dag (s. 31):

«En vanlig stasjonsvogn er 1,8 meter i bredden. Hvis man tar med speilene er bilen ca. 2,2 meter bred. Hvis man kjører helt inntil veggen på høyre side med en liten klaring for ikke å skrape opp speilene, vil det si at plassen har 5 cm å gå på utenom speilet på venstre siden. Det vil si at hvis det står i en annen bil på plassen til venstre blir det umulig å komme seg inn og ut av bilen. I tillegg til at jeg da har tatt høyde for at de som sitter på høyre siden må gå ut før man parkerer, noe jeg mener man ikke skal trenge å ta høyde for».

Forbrukeren etterspør hvilken norm for Oslo det er entreprenøren referer til og viser til kommunens parkeringsnorm for boliger i Oslo avsnitt 3.2, hvor det fremkommer at utforming av parkeringsplasser for biler og sykler henvises det til Håndboken 017; Veg- og gateutforming, Statens vegvesen, Vegdirektoratet.

I «Veg- og gateutforming» fra Vegdirektoratet (side 141- 142) heter det at:

«Bredden på parkeringsfeltet for personbiler bør være 2,5 m når kjøretøy parkerer ved siden av hverandre. Plasser som hovedsakelig brukes til arbeidsplassparkering med lite utskifting av kjøretøy i løpet av dagen, kan være smalere (men ikke mindre enn 2.3 m)».

Det står videre at:

«Smale bredder bør ikke brukes der det er vegger, søyler eller andre hindre over kantsteinshøyde».

Angjeldende plass har både en vegg på høyre side og det er en boligparkering, ikke en arbeidsplassparkering.

Dette tilsvarer også reguleringen fra Sintef som forbrukeren refererte til i sin forrige e-post.

Forbrukeren påpeker at han har betalt like mye som alle andre for sin plass og det er flere av plassene som er bredere enn den han har fått.

Hvis entreprenøren mener at det er god plass til en stasjonsvogn på denne plassen er han hjertelig velkommen til å ta med seg tre biler for å parkere på angjeldende plass og plassene ved siden av.

Slik at det kan eksemplifiseres hvor vanskelig det er å ta barn fra baksete uten å ødelegge bilene.

Siden ikke alle plassene er kjøpt forventer forbrukeren at entreprenøren kan løse dette ved å måle opp plassene på nytt med tilstrekkelig plass til daglig boligbruk eller gi forbrukeren en ny parkeringsplass med riktige mål.

Den 16. august svarer entreprenøren forbrukeren i en e-post (s. 31). Han beklager å ha feilinformert om kravet til bredde på biloppstillingsplassen, og vedlegger redegjørelsen fra arkitekten (s. 30) hvor det fremkommer at kravet til bredde er 2,25 meter.

Arkitekten bekrefter at bygget er oppført i henhold til TEK 07 og at parkeringsplassen tilfredsstillende kravet til parkeringsanlegg i henhold til Sintef Byggforsks anbefalte «*lav standard*» for faste brukere.

**Utdrag fra Sintef Byggforsk:
13 Standard i forhold til type brukere**

131 *Faste brukere* benytter parkeringsanlegg ved bolig eller arbeidsplass, samt innfartsparkering. Denne typen brukere er gjerne godt kjent i anlegget. Utforming, teknisk utrustning, driftsopplegg og skilting kan ha lav standard (922). Anleggene kan ha stor trafikkbelastning, særlig i rushtiden.

Tabell 312
Parkeringsplassens bredde ved ulike formål og ulike brukere, se pkt. 13 (922).

Tabellen tar utgangspunkt i bilbredde 1,8 m.

Type parkeringsanlegg	Høy standard	Lav standard
	m	m
Kjøpesenter/kundeparkering	2,50	2,40
Annen besøksparkering	2,40	2,35
Fastebrukere (bolig, kontor)	2,30	2,25

Samme dag svarer forbrukeren (s. 30) at han er usikker på hvilke Byggforsk henvisning entreprenøren viser til derfor har han selv laste ned fra nettet de henvisningene han mener er riktige. Dette er også det samme regelverket som han refererte til i sin første e-post.

Her fremkommer det:

- Utforming, teknisk utrustning, driftsopplegg og skilting. Det står ikke spesifikt at dimensjonen kan avvikes.
- Det står uansett «*noe knappere*» og hvis man skal tolke «*utforming*» som å dekke dimensjoner på plassen vil jeg si at «*noe knappere*» ikke gjelder 0,5 meter.
- Dersom parkeringsplassen har en vegg på den ene siden (som gjelder vår parkeringsplass), bør bredden være på 2,8 meter.
- I pkt. 55 står det tydelig at bredden skal være 2,8 meter når det er en søyle som plasseres tilsvarende en vegg. Forbrukeren har heldekkende vegg.

Avslutningsvis skriver forbrukeren at han håper entreprenøren ser at med bakgrunn i det regelverket han selv finner på nett og de referansene entreprenøren gir ham, så ser det ikke ut som om 2,3 meter bredde på parkeringsplassen er i henhold til regelverket.

Forbrukeren ber derfor om at entreprenøren sender ham hele regelverket slik at han kan se hvor dette kommer ifra og hvordan det hører sammen med det som er tilgjengelig på nettet.

Forbrukeren opprettholder klagen om at parkeringsplassen ikke er tilfredsstillende.

Samme dag (16. august) svarer entreprenøren i en e-post (s. 27) at «Byggherren» (hans kontraktspart og oppdragsgiver) vil utarbeide en redegjørelse angående parkeringsbreddene og kommunisere dette med kjøperne. Dette blir ifølge entreprenøren, oversendt i dag (16. august) og han ber om at kommunikasjonen tas med «Byggherren» når svaret fra ham kommer.

Forbrukeren får ikke svar fra «Byggherren» og etterlyser dette i flere e-poster til entreprenøren som først svarer den 22. september (s. 27) at han nå vil forholde seg til sameiet i denne saken siden de også har reklamert på samme forhold.

Dette er annerledes enn mangler som er reklamert på forhold knyttet til leiligheten.

Atter samme dag svarer forbrukeren at han har snakket med styreleder som bekrefter at styret har reklamert, og at saken den ligger til behandling hos entreprenøren.

Forbrukeren påpeker at kjøpekontrakten er inngått mellom ham og entreprenøren. Sameiet er ikke part i dette kontraktsforholdet.

Det er opp til entreprenøren om han vil ha en fellessak, men det er vel uansett ikke sameiet som er ansvarlig for det mangelfulle produktet entreprenøren har levert.

Forbrukeren påpeker at det begynner å bli en god stund siden han reklamerte på forholdet og han hadde satt stor pris på om han i hvert fall kunne fått alt det formelle (forholdet «Byggherre» - entreprenør – forbruker) på plass slik at det skjer noe fremdrift. Foreløpig har det kun vært mye mailer frem og tilbake uten at det har kommet frem svar på at det skjer noe i denne saken.

Den 13. oktober sender forbrukeren et brev til «Byggherren» med overskriften «*Reklamasjon på kjøp av parkeringsplass nr. 3 i Adresse*» (s. 21 – 24).

I brevet fastholder forbrukeren reklamasjonen og at det derfor foreligger en vesentlig mangel ved eiendommen.

Forbrukeren viser til tidligere korrespondanse med entreprenøren vedrørende samme forhold og til «Byggherrens» svar til styret i sameie datert den 27. september 2016 hvor det hevdes at biloppstillingsplassene tilfredsstiller kravene i TEK 07 og anbefalingene som er gitt av Sintef Byggforsk.

Han er uenig i «Byggherrens» konklusjon og begrunner det på følgende måte:

1. I henhold til kontrakten har vi kjøpt «*bruksrett til parkeringsplass*» i forbindelse med vår nye leilighet. Parkeringsplassen tilfredsstiller verken kravene eller det en kan forvente av en parkeringsplass fordi den ikke er funksjonell til daglig bruk.
2. Bygget er oppført i 2015/2016 og kontrakten ble signert den 13. september 2016. Vegdirektoratet sin Veg- og gateutformings håndboken er fra 2014 (s. 56 - 59). Sintef Byggforsks anbefaling for parkeringsplasser og garasjeanlegg (312.130) trådte i kraft mars 2015 (s. 48 - 55).

Min parkeringsplass er 2,27 meter bred og 4,71 meter lang. Plassen har en heldekkende vegg på høyre side og naboparkering på venstre side. I henhold til nevnte regler ovenfor avviker parkeringsplassen min med 18,9 %. Det kan ikke bli sett på som noe annet enn et vesentlig avvik.

3. I Veg- og gateutformings håndboken fra Vegdirektoratet (side 141-142) heter det at «*bredden på parkeringsfeltet for personbiler bør være 2,5 m når kjøretøy parkerer ved siden av hverandre. Plasser som hovedsakelig brukes til arbeidsplassparkering med lite utskifting av kjøretøy i løpet av dagen, kan være smalere (men ikke mindre enn 2,3 m)*». Det står også at «*smale bredder bør ikke brukes der det er vegger, søyler eller andre hindre over kantsteinshøyde*».

Parkeringsplassen vår skal ikke brukes som arbeidsplassparkering, og unntaket fra 2,5 meter regelen kan dermed ikke benyttes. Dette er en parkeringsplass som skal brukes i tilknytningen til vårt hjem og det er nødvendig at den er funksjonell i alle livets situasjoner. Dette underbygges videre med at plassen har en heldekkende vegg på den ene siden, noe som tilsier at unntaksregelen uansett ikke bør anvendes.

4. Av Sintef Byggforsk, (312.130, punkt 55) fremkommer det: *«Dersom søyler må stå mellom plassene, plasseres de ved bilens bakhjul, slik at de ikke hindrer åpningen av bildører»*. Videre i samme punkt heter det *«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»*.

Punktet fremsetter med dette et krav om at plassen må ha en bredde på 2,8 meter når veggen er utformet slik at den er til hinder for åpning av dørene. Hensynet bak denne regelen må være å gjøre opp for den åpenbare ulempen det er å ha parkeringsplass mot vegg (eller søyle), ettersom man får mindre plass til å åpne bilfører enn om man kan åpne mot en naboparkeringsplass. Ettersom vi har en heldekkende vegg langs den ene siden av vår parkeringsplass tilsier dette at vi skal ha en bredere parkeringsplass enn hovedregelen på 2,5 meter. Nærmere bestemt skal den ha en bredde på 2,8 meter.

5. Overnevnte punkter er også støttet av *«Rådgiver AS»*, som på vegne av sameiet, utførte kontrollmålinger i garasjen under ferdigbefaringen 10. juni 2016. *«Rådgiver AS»* konkluderte i et notat datert den 2. september (s. 17 – 20) med følgende:

«Bredde på 2,3 meter mot vegg er P-plass som ikke er funksjonell og tilfredsstillende ikke krav i TEK 07, §10-1, generelle krav til brukbarhet. Som utklipp fra «Utforming og drift av parkeringsanlegg» fra Statens Vegvesen og Gjensidige NOR fra 202, skal summen av bilbredde (1,8 meter) og mulighet for åpning av dører på begge sider (2x0,5 meter), resultere i at bredden på P-plass mot vegg skal være 2,8 meter».

Parkeringsplass i kjelleren var et absolutt krav da vi søkte etter ny leiligheten. Dette for å ha en praktisk plass som kan brukes i det daglige. Dette er heller ikke en urimelig forutsetning å kreve at dere som selger burde ha forstått at var viktig for oss i vårt kjøp, dette med henvisning til at vi kjøpte parkeringsplass og leiligheten samtidig og at vi har kjøpt en 4-roms leilighet.

6. I prospektet står det blant annet at *«Dette blir en drømmebolig for den som ønsker en komfortabel hverdag..»* (Salgsprospektet er ikke fremlagt for nemnda). Det står også at *«Prosjektet leveres med en god standard»*. Vi hadde berettigede forventninger om at parkeringsplassen ble levert i henhold til forskriftenes anvisninger og at den ville være funksjonell til daglig bruk.

Denne parkeringsplassen gir ikke en komfortabel hverdag og den fremstår heller ikke som å være av en god standard. Det vil ikke være mulig å gå inn og ut av bilene eller plukke ut et spedbarn fra baksete hvis det står parkert tre stasjonsvogner på plass 3 - 5. Dette er ett bevis i seg selv for at den ikke bare mangler tilrettelegging for en komfortabel hverdag, men at parkeringsplassen ikke er hensiktsmessig utformet eller funksjonell for daglig bruk.

Plassene som er fordelt på beboerne er ikke av lik størrelse. Så vidt oss bekjent har alle betalt det samme, men allikevel har vi fått en plass som er for smal til daglig bruk. Således burde

parkeringsplassene vært kategorisert basert på størrelse og priset deretter. Ikke minst burde det vært gitt informasjon av slik karakter i forkant av kjøpet av parkeringsplassen at parkeringsplassene ville være av en så lav standard at det ikke er hensiktsmessig og ikke funksjonell til bruk for vanlige biler (normal bilbredde 1,8m)

Oppsummert mener forbrukeren:

Parkeringsplassen utgjør en feil ved eiendommen fordi den ikke er dimensjonert til daglig bruk. Den legger ikke til rette for en komfortabel hverdag og den er ikke praktisk og funksjonell. Den vil ikke kunne brukes til det formålet den er ment, altså som en parkeringsplass i tilknytning til vårt hjem i vår hver dag.

Det er et avvik fra avtalen og hva en normalt kan forvente av eiendommen (parkeringsplassen) fordi vi burde kunne forvente å komme inn og ut av bilen når den er parkert på parkeringsplassen. Avtalen vi inngikk med dere var bruksrett til en parkeringsplass. Den parkeringsplassen vi har fått tildelt er ikke praktisk tilrettelagt for daglig bruk. Dere har ikke overholdt avtalen ved å levere en parkeringsplass som vi ikke kan bruke i til knytningen til vårt hjem.

På grunnlag av ovennevnte krever forbrukeren at entreprenøren retter mangelen så snart som mulig, og uten kostnad for ham, Jfr. buofl § 32. Med retting mener forbrukeren at plassene males opp på nytt for å overholde kravene. I følge mailen som ble sendt ut av eiendomsmegleren «Navn» den 11. november 2016, var ikke alle plassene solgt da alle leilighetene var solgt. En alternativ tilnærming kan være å tilby oss disposisjonsrettigheter til en ny plass som overholder kravene og som er funksjonell.

Forbrukeren ber om at entreprenøren tar stilling til reklamasjonen så snart som mulig, og at han mottar en tilbakemelding senest innen 14 dager fra dags dato. Dersom han ikke hører noe innen fristen, opplyser han om at saken blir vurdert oversendt til Forliksrådet for videre behandling.

Den 11. november sender «byggherren» en e-post til forbrukeren med kopi av svaret han har sendt til sameiet (**s. 35 - 36**).

Her fremkommer det at reklamasjonen avvises fordi parkeringsplassene etter «byggherrens» syn har tilfredsstillende bredde, dybde, høyde og kjørebane.

«Byggherren» har samtidig forståelse for at sameiets seksjonseiere har biler av ulik størrelse, og oppfordrer styret til å benytte sitt mandat til å bytte p-plasser slik at potensialet i parkeringsanlegget utnyttes maksimalt til brukernes tilfredsstillelse.

«Byggherren» anser med dette reklamasjonen som endelig avvist.

Forbrukeren vinner ikke frem med sin reklamasjon og fremmer saken for Boligtvistnemnda den 17. november 2016 (**s. 1 – 2**).

Den 26. november sender forbrukeren en e-post til Boligtvistnemnda i forbindelse med at hun ikke fikk benyttet biloppstillingsplassen dagen før. Han vedlegger bilde dokumentasjon for å bekrefte forholdet (**s. 37 - 38**).

Entreprenøren inngir tilsvaer 12. desember 2016. (**s. 21 – 22**). Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaer 3. januar 2017 (s. 44 - 46). Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaer 1. februar 2017. (s. 47) og bekrefter at saken nå er fullt ut opplyst.

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Partene inngår den 13. september 2015 kjøpekontrakt på en eierseksjon under oppføring med tilhørende biloppstillingsplass i felles garasjekjeller (s. 4 - 14). Entreprenøren forbeholder seg i kjøpekontrakten retten til å kunne tildele biloppstillingsplassen ved overtagelse av leiligheten samt retten til å organisere hvordan parkeringsanlegget vil bli.

Kjøpesummen er i kontraktens pkt. 1 avtalt til kr 5 460 000.

Vedlegg 6 til kjøpekontrakten er «*Avtale om bruksrett til parkeringsplass i parkeringskjeller i Adresse Gata Garasjesameie*».

Allerede i forbindelse med ferdigbefaringen den 10. juni 2016 stilte sameiet spørsmålstegn ved om oppmerkingen av parkeringsplassene i garasjen var i henhold til Parkeringsnormen og gjorde en merknad om dette i ferdigbefaringsprotokollen (s. 62). Sameiet har tydeligvis engasjert en byggeteknisk rådgiver «Rådgiver AS», men det fremkommer ikke av protokollen at rådgiveren har deltatt på befaringen. I en e-post til sameiets representant daterte den 14. juni (s. 64) har «Rådgiver AS» kommentert punktet Oppmerkede biloppstillingsplasser slik: «*Se vedlegg, utdrag fra Sintef Byggdetaljblad 312.130*».

Entreprenøren svarer i en senere e-post at «*det bekreftes at de er oppmerket i henhold til nødvendig størrelse*».

Rådgiveren utarbeider et notat den 2. september 2016 (s. 17 – 20) som vedlegges forbrukerens reklamasjon den 13. oktober (s. 21 – 24).

Rådgiveren mener at kravet til biloppstillingsplasser ikke er oppfylt i henhold til TEK 07 § 10-1, Generelle krav til brukbarhet. Han viser også til «*Utforming og drift av parkeringsanlegg*» fra Statens Vegvesen og Gjensidige NOR 2002 som angir at bredden på parkeringsplassen skal være 2,8 meter.

Leiligheten overtas av forbrukeren den 1. juli 2016. Protokollen fra overtagelsesforretningen (s. 15 - 16) er undertegnet av begge parter uten at det er merknader knyttet til størrelsen på biloppstillingsplassen, men det fremkommer at forbrukeren har fått oppgitt koden til parkeringskjelleren og at høyden i parkeringskjelleren er maksimum 210 cm.

Forbrukeren mener at den biloppstillingsplassen han har fått tildelt er for smal og reklamerte den 3. august 2016 i en e-post til entreprenøren (s. 33)

Han opplyser at bredden på biloppstillingsplassen er målt til 2,3 meter og lengden er målt til 4,88 meter. Forbrukeren viser til Sintef:

<http://www.sintef.no/byggforsk/fagblogg/poster/planlegging-av-parkeriogs plasser-og-garasjeanlegg/>

Her oppgis det at en normal størrelse på parkeringsplassen er (5,0 x 2,5) meter, men at med en vegg på den ene langsiden slik som på hans plass, bør minimumsbredden være 2,8 meter.

Entreprenøren avviser kravet og viser til at Parkeringsnormen i kommunen har krav til bredde på 2,3 meter.

Videre viser entreprenøren til at bygget er oppført i henhold til TEK 07 og at parkeringsplassen tilfredsstiller kravet i henhold til Sintef Byggforsks anbefalte bredde på 2,25 meter for faste brukere, «*lav standard*».

Partene er uenige i tolkning av regelverket og hvilke bestemmelser som skal legges til grunn. Entreprenørens oppdragsgiver «Byggherren», kobles også inn i saken etter at sameiet fremmer en felles klage som gjelder bredden på flere av biloppstillingsplassene i parkeringskjelleren.

«Byggherren» avviser reklamasjonen med begrunnelsen om at biloppstillingsplassene etter hans syn «*har tilfredsstillende bredde, dybde, høyde og kjørebane*».

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer saken for Boligtvistnemnda den 17. november 2016 (s. 1 – 2) med krav om at det skal foretas ny oppmerking av biloppstillingsplassen slik at den tilfredsstiller de minstemål han mener er riktig.

2.2 Partenes anførsler

Allerede i forbindelse med ferdigbefaringen den 10. juni 2016 stilte sameiet spørsmålstegn ved om oppmerkingen av parkeringsplassene i garasjen var i henhold til Parkeringsnormen og gjorde en merknad om dette i ferdigbefaringsprotokollen (s. 62). Sameiet har tydeligvis engasjert en byggeteknisk rådgiver «Rådgiver AS» i forbindelse med overtagelsen av fellesarealene. Det fremkommer ikke av protokollen at rådgiveren har deltatt på befaringen, men i en e-post daterte den 14. juni (s. 64) har «Rådgiver AS» kommentert «*Se vedlegg, utdrag fra Sintef Byggdetaljblad 312.130*».

Forbrukeren overtok leiligheten den 1. juli 2016 og reklamerte på manglende bredde på biloppstillingsplassen den 3. august 2016 (s. 33).

Han opplyser til entreprenøren at bredden på parkeringsplassen er målt til 2,3 meter og lengden er målt til 4,88 meter. Anbefalingene fra Sintef Byggforsk

<http://www.sintef.no/byggforsk/fagblogg/poster/planlegging-av-parkeringsplasser-og-garasjeanlegg/>

angir at minimumsbredden på hans biloppstillingsplass med en vegg på den ene langsiden, bør være 2,8 meter.

Da entreprenøren mener at biloppstillingsplassen er bred nok i henhold til Parkeringsnormen og derfor avviser reklamasjonen, etterspør forbrukeren hvilken Parkeringsnorm det er entreprenøren referer til.

Selv har han funnet frem til kommunens Parkeringsnorm for boliger hvor det i avsnitt 3.2, fremkommer at utforming av parkeringsplasser for biler og sykler henvises til Statens vegvesen, Vegdirektoratets Håndbok 017; Veg- og gateutforming. Denne er ikke fremlagt for nemnda.

I «Veg- og gateutforming» fra Vegdirektoratet, Håndbok N100; side 141- 142, (s. 56 – 59) heter det at:

«Bredden på parkeringsfeltet for personbiler bør være 2,5 m når kjøretøy parkerer ved siden av hverandre. Plasser som hovedsakelig brukes til arbeidsplassparkering med lite utskifting av kjøretøy i løpet av dagen, kan være smalere (men ikke mindre enn 2.3 m)».

Det står videre at:

«Smale bredder bør ikke brukes der det er vegger, søyler eller andre hindre over kantsteinshøyde».

Forbrukerens påpeker at hans plass har både en vegg på høyre side og det er en boligparkering, ikke en arbeidsplassparkering.

Forbrukeren fastholder at Veidirektoratets krav tilsvare det som er angitt av Sintef Byggforsk, som han refererte til i en tidligere e-post.

Forbrukeren påpeker at han har betalt like mye som alle andre for sin plass og det er flere av plassene som er bredere enn den han har fått.

Hvis entreprenøren mener at det er god plass til en stasjonsvogn på denne plassen er han hjertelig velkommen til å ta med seg tre biler for å parkere på angjeldende plass og plassene ved siden av. Slik kan det eksemplifiseres hvor vanskelig det er å ta barn fra baksete uten å ødelegge bilene.

Forbrukeren poengterer dette ved å skrive (**s. 31**):

«En vanlig stasjonsvogn er 1,8 meter i bredden. Hvis man tar med speilene er bilen ca. 2,2 meter bred. Hvis man kjører helt inntil veggen på høyre side med en liten klaring for ikke å skrape opp speilene, vil det si at plassen har 5 cm å gå på utenom speilet på venstre siden. Det vil si at hvis det står i en annen bil på plassen til venstre blir det umulig å komme seg inn og ut av bilen. I tillegg til at jeg da har tatt høyde for at de som sitter på høyre siden må gå ut før man parkerer, noe jeg mener man ikke skal trenge å ta høyde for»

Siden ikke alle plassene er kjøpt forventer forbrukeren at entreprenøren kan løse de manglende centimeterne på hans biloppstillingsplass ved å måle opp og merke plassene på nytt med tilstrekkelig plass til daglig boligbruk eller gi ham en ny parkeringsplass med riktige mål.

Siden det fortsatt er uenighet mellom partene i tolking av regelverket, tydeliggjør og gjentar forbrukeren sin oppfatning i en e-post til entreprenøren den 16. august 2016 (**s. 28**).

Han påpeker i forhold til regelverket:

- Utforming, teknisk utrustning, driftsopplegg og skilting. Det står ikke spesifikt at dimensjonen kan avvikes.
- Det står uansett «*noe knappere*» og hvis man skal tolke «*utforming*» som å dekke dimensjoner på plassen vil jeg si at «*noe knappere*» ikke gjelder 0,5 meter.
- Dersom parkeringsplassen har en vegg på den ene siden (som gjelder min parkeringsplass), bør bredden være på 2,8 meter.
- I Sintef Byggforsk 312.130, pkt. 55 står det tydelig at bredden skal være 2,8 meter når det er en søyle som plasseres tilsvarende en vegg. Min plass har en heldekkende vegg.

Forbrukeren fastholder at parkeringsplassen har mangler og han opprettholder reklamasjonen.

Forbrukeren påpeker (**s. 25 – 26**) at kjøpekontrakten er inngått mellom ham og entreprenøren. Sameiet er ikke part i kontraktsforholdet.