

Protokoll i sak 985/2018

for

Boligtvistnemnda

17.12.2018

Saken gjelder:

Krav om utbedring av carport/garasje som er for smal.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår avtale om kjøp av et rekkehus med tilliggende carport. Rekkehuset ligger som nr. 2 i en rekke med fem like rekkehus og carporter og overtas den 16. januar 2017. Avtalen er ikke forelagt nemnda, men det legges til grunn at bustadoppføringslova gjelder.

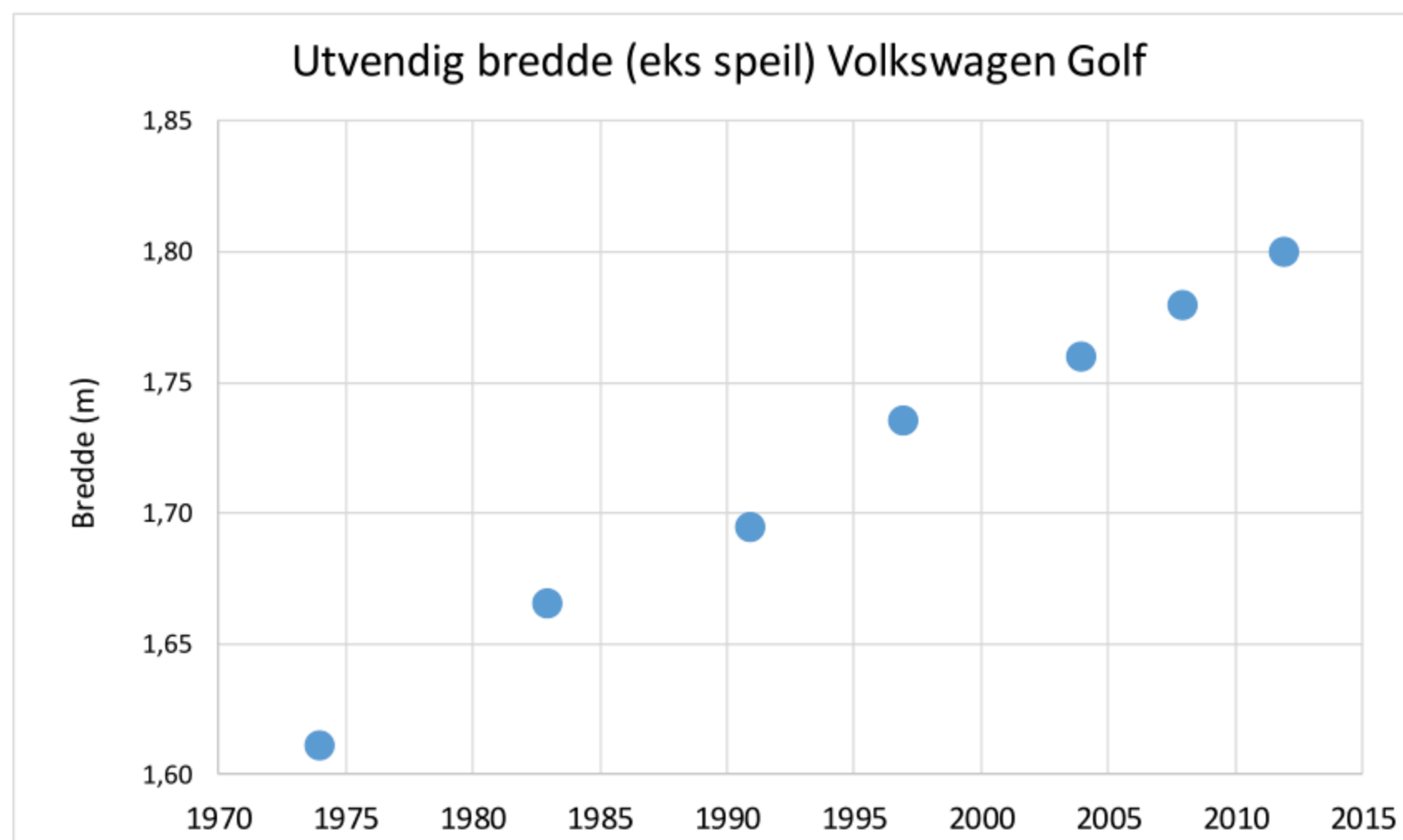
Den 10. januar 2017 sender forbrukeren en e-post til entreprenøren og etterlyser svar på spørsmålet om innvendig bredde på carporten som han stilte til entreprenøren på forbefaringen. Han etterlyser også hvilke regelverk som regulerer innvendig bredde på carporten.

Entreprenøren svarer samme dag at kravet til fri bredde er minimum 2300 mm. Han har selv målt ca. 2390 mm mellom vannkran (som stikker ut av veggen) og søylen, 2496 mm mellom søylen og veggen og 2690 mm fra vegg til vegg. Salgstegningen som han vedlegger, viser 2850 mm fra vegg til vegg målt på reisverket. Denne tegningen viser også at det står en søyle i carporten (på venstre side i carportåpningen).

Dagen etter svarer forbrukeren at han er innforstått med at bredden på carporten er 2850 mm minus kledningen selv om alle anbefalingene han har sett oppgir at minimumsbredden på en carport er 3000 mm. Forbrukeren forutsetter at bredden på 2850 mm er innenfor regelverket. Han stiller også spørsmål ved om det faktiske carportarealet avviker fra det som er vist på kontraktstegningen og påpeker i tillegg at det i carporten stikker frem en kasse med rør inni, en vannkran og et utendørs sikringsskap som ikke er tegnet inn på noen av de tegningene han har fått. Alle disse tre objektene fører til at han ikke kan bruke carporten til bilen han har og at dette senker verdien på boligen. Forbrukeren spør entreprenøren hva han kan gjøre med dette. Hvis entreprenøren mener det er innenfor det akseptable, så ønsker han å få en takstmann til å vurdere om han har fått det han betaler for.

Den 12. januar 2017 svarer entreprenøren at han mener carporten er innenfor det akseptable. Han har kontrollmålt og selv prøvd å parkere i carporten uten å oppleve problemer. Carporten måler ca. 2,69 m fra vegg til vegg (der hvor det ikke er søyle) og det var ingen problemer med å rygge inn for så å komme seg inn/ut av bilen. Det utvendige sikringsskapet som faktisk står utenfor carporten, var heller ikke til hinder for å få bilen inn i carporten.

Når forbrukeren samme dag svarer, etterspør han nok en gang hvilke bestemmelser entreprenøren viser til som angir at carporten skal minimum være 2300 mm bred.



Figur 4:

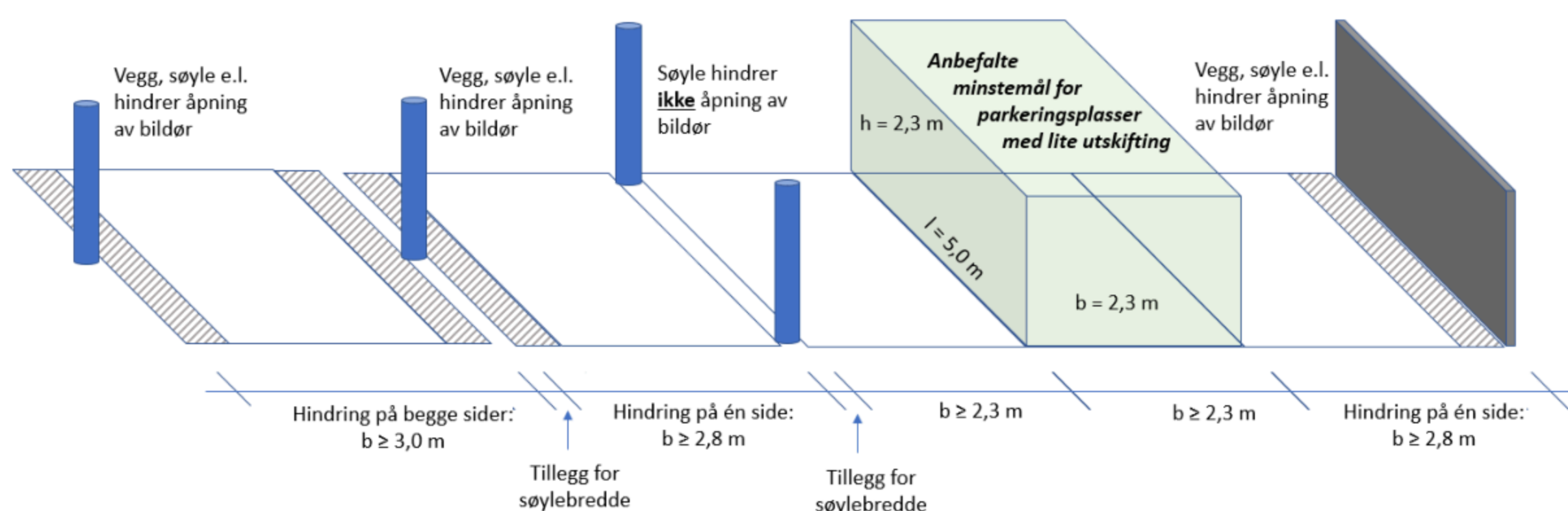
Utvikling i utvendig bredde for Volkswagen Golf (Mk1 – Mk7) (kilde. Wikipedia)

De fleste nye biler har i dag bredde mellom 1,75 og 1,85 m, eksklusive speil. Tar vi med speilene, ligger bredden typisk mellom 2,00 og 2,10 m. Lengden kan variere mer. Det skiller for eksempel bare 3 cm i bredden mellom VW Passat og VW Golf, mens hele 62 cm i lengden. Ytterpunktene er Tesla Model X og Toyota Yaris, men gjennomsnittet av de ti mest solgte bilmodellene i Norge i 2017 har bredde mellom 1,77 m og 1,85 m.

Nemnda legger til grunn at forbrukeren har en bil med gjennomsnittlig størrelse og kommer til at størrelsen på garasjen bør følge SINTEF Byggforsks minsteanbefalinger for parkeringsplasser med lite utskifting:

- bredde 2,3 m
- lengde 5,0 m
- fri høyde: 2,3 m.

I angjeldende tilfelle er det vegger på begge sider som hindrer åpning av bildørene og SINTEF Byggforsks minsteanbefaling er da at bredden bør økes til 3,0 m. Bredden det refereres til er fri bredde mellom vegger.



Figur 5 viser de anbefalte minstemålene

Ut ifra den dokumentasjon som er fremlagt er nettobredden på carporten i dag (285-12,8-17-11) cm = 244,2 cm som er betydelig mindre enn anbefalt i SINTEF Byggforsk anvisning

312.130 (2015). I tillegg står El-skapet utenfor carporten ca. 30 cm. inn i kjørefeltet. Det foreligger derfor en mangel etter buofl § 25 og forbrukeren kan kreve mangelen rettet dersom ikke kostnadene ved retting fører til kostnader eller ulemper for entreprenøren som ikke står i et rimelig forhold til det forbrukeren selv oppnår, jfr. buofl § 32 første ledd. I så fall kan forbrukeren kreve erstatning av utbedringskostnadene etter buofl § 33 andre ledd. Nemnda bedømmer at ulempene for forbrukeren ved at garasjen er for smal som store. Kostnaden ved utbedring slik som angitt i forbrukerens alternativ 1, er etter nemndas syn ikke urimelig i forhold til hva forbrukeren oppnår ved at garasjebredden økes til 272 cm. Forbrukeren gis derfor medhold og entreprenøren skal utbedre garasjen slik som angitt i forbrukerens alternativ 1 ved å flytte vannkran, minimere søylen og flytte El-skapet slik at det plasseres som hos de øvrige rekkehusene i samme rekke.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal innen den 1. mai 2019 utbedre garasjen slik som angitt i forbrukerens alternativ 1 ved å flytte vannkran, minimere søylen og flytte El-skapet slik at det plasseres som hos de øvrige rekkehusene i samme rekke.

2.3 Krav om dekning av utgifter til takstmann

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukeren krever å få dekket kostnader til takstmann med kr. 7 000. Entreprenøren har avvist kravet.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Det følger av buofl § 32 fjerde ledd andre setning at entreprenøren skal bære utgifter til «konstatering av mangelen», og forbrukeren får dermed medhold i sitt krav.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal betale utgifter til takstmann.

3. Konklusjon

- Forbrukeren gis medhold og entreprenøren skal innen den 1. mai 2019 utbedre garasjen/carporten ved å flytte vannkran, minimere søylen og flytte El-skapet slik at det plasseres som hos de øvrige rekkehusene i samme rekke.
- Forbrukeren gis medhold og entreprenøren skal dekke forbrukerens kostnader til takstmann med kr 7 000.

Atter samme dag svarer entreprenøren at «*Det finnes ingen krav til carport/carport utenom at det må fungere til sin hensikt. Det vil si at den kan ikke være så smal eller kort at det ikke går an å parkere en bil og komme seg ut av bilen.*»

På overtagelsesforretningen den 16. januar hadde forbrukeren med en takstmann slik som han informerte entreprenøren om tidligere i januar. Takstmannen vurderte det arbeidet som entreprenøren hadde utført og skiver en rapport den 24. januar 2017. Rapporten sendes til entreprenøren den 25. januar 2017.

Takstmannen har målt carporten (fig. 1) og skriver i sin rapport at en søyle (anslått ca. 10x10cm) og et nedløpsrør som er innkasset i en sjakt på høyre side av carporten bygger ca. 17 cm ut fra kledning på carportveggen. Netto bredde uten vannkran og sjakt er 266 cm. Ca. midt i carporten stikker det på venstre side ut en vannkran i veggen ca. 0,5 m fra bakken. Vannkrana bygger ca. 11 cm ut fra veggen slik at netto lysåpning mellom krana og sjakta er 238 cm. Carportens dybde fra hjørne venstre side inn til boddøren er 368 cm. Takstmannen påpeker at forbrukeren har problemer med å åpne dørene og stige ut av bilen etter at bilen er parkert i carporten, og skriver at carporten ikke samsvarer med de målsatte tegninger som er forbrukeren har basert sin avtale på. Takstmannen viser også til at NBI i sitt Byggdetaljblad 517.651 – «*Carporter og små carporter*» - anbefaler at minste innvendige mål for en carport skal være 3,0 m x 5,5 m (b x l). Heller ikke denne anbefalingen har entreprenøren fulgt. Takstmannen påpeker videre at et El-skap som heller ikke var inntegnet på tegning eller i prospektet og som er montert på høyre side av carporten ca. 30cm ut fra veggen, gjør innkjøring ytterligere problematisk og trang. Takstmannen foreslår noen tiltak som øker carportbredden til ca. 254 cm, men tar forbehold om at dette er tilstrekkelig for å få brukstillatelse for boligen. Dette ansvaret påligger entreprenøren.

Takstmannens forslag til tiltak:

- Vannutkaster på venstre side må flyttes.
- Innkledning av søyle (sjakt) på høyre side må fjernes og søylen må flyttes så langt inn mot nabovegg som mulig.
- Taknedløpet i sjakta må påmonteres bend ved gulv og tak slik at dette ligger helt inntil veggen mot nabo. Det anbefales at ny kasse ikke stikker utfor søyle da dette vil redusere bredde på carport.
- El-skap må flyttes (i flukt med sidevegg) og taknedløpet foran sidevegg må da trolig også legges noe om.

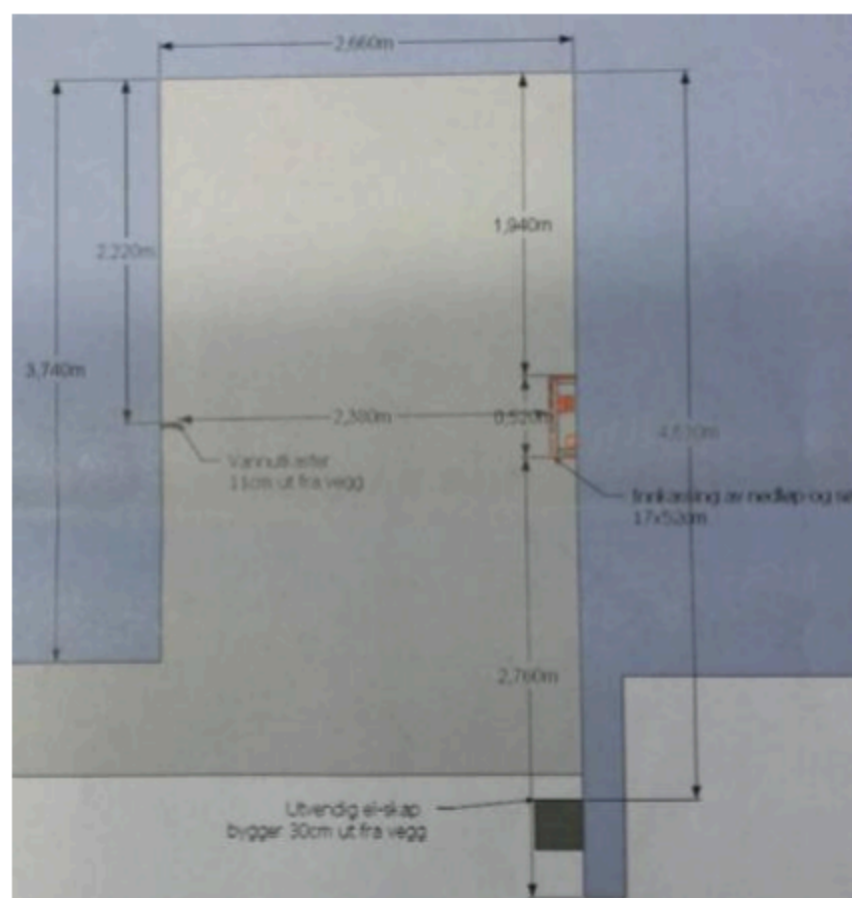


Fig. 1

Først den 4. april 2017 kommenterer entreprenøren rapporten i en e-post til forbrukeren hvor han skriver at takstmannens henvisninger kun er anbefalinger og ikke absolutte krav. Han gjentar at carporten er levert «*i tråd med krav*» og at den er brukbar. Entreprenøren er opptatt av at forbrukeren skal være fornøyd og foreslår derfor at vannkrana flyttes og at kledningen og lektene rundt søylen fjernes for å gjøre carporten bredere. El-skapet vil han ikke flytte fordi det er plassert utenfor carporten og det er ingen andre plasseringer som er mulig på grunn av eiendomsgrenser og betongdekket som skapet står på. Han spør forbrukeren om dette kan være en løsning som han aksepterer.

Den 23. mai 2017 svarer forbrukeren at han ikke kan godta entreprenørens forslag, men fremsetter tre ulike alternativer som han kan akseptere. Han stiller seg samtidig uforstående til at El-skapet ikke kan stå på samme plass hos ham som hos de andre husene i rekka da det ikke er noe problem å legge kablene i betongplata.

Alternativ 1.

- Flytting av vannkran
- Minimere søyla
- Flytte el-skapet
- Entreprenøren betaler utgifter til takstmann på kr 7000

Alternativ 2.

- Flytting av vannkran
- Minimere søyla
- Entreprenøren innrømmer kr 75 000 i kompensasjon for verditap på bolig.

Alternativ 3.

- Carporten står som den er.
- Entreprenøren innrømmer kr 150 000 i kompensasjon for manglende carport og verditap på bolig.

Den 4. juli 2017 avslår entreprenøren alle forbrukerens tre alternativer men opprettholder sitt tilbud fra den 4. april 2017.

Partene kommer ikke til enighet og 12. september 2017 sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda med krav om prisavslag og at carporten må bygges om/utvides slik at den blir funksjonell. Han krever også at entreprenøren dekker utgifter til takstmann.

Entreprenøren inngir tilsvarende 12. april 2017. Innholdet fremkommer nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvarende 16. mai 2017. Innholdet fremkommer nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvarende 31. mai 2017. Innholdet fremkommer nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir et siste tilsvarende 21. juni 2017. Innholdet fremkommer nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et siste tilsvarende 9. august 2017. Innholdet fremkommer nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Partene inngår avtale om kjøp av et rekkehus med tilliggende carport. Rekkehuset ligger som nr. 2 i en rekke med fem like rekkehus og carporter og overtas den 16. januar 2017. Avtalen er ikke forelagt nemnda, men det legges til grunn at bustadoppføringslova gjelder.

Forbrukeren påpeker allerede før overtagelsen at carporten synes å være for trang. Han har engasjert en takstmann som deltar på overtagelsesforretningen og deretter skriver en rapport hvor det konkluderes med at carporten ikke samsvarer med de målsatte tegninger som er forbrukeren basert sin avtale på. Takstmannen viser også til at NBI i sitt Byggdetaljblad 517.651 – «Carporter og små garasjer» - anbefaler at minste innvendige mål for en garasje/carport skal være 3,0 m x 5,5 m (b x l). Denne anbefalingen har ikke entreprenøren fulgt. Takstmannen påpeker videre at et El-skap som heller ikke var inntegnet på tegning eller i prospektet og som er montert på høyre side av carporten ca. 30 cm ut fra veggen, gjør innkjøring ytterligere problematisk og trang. Takstmannen foreslår noen tiltak som øker carportbredden til ca. 254 cm, men tar forbehold om at dette er tilstrekkelig for å få brukstillatelse for boligen. Dette ansvaret er det entreprenøren som har.

Entreprenøren anfører at takstmannens henvisninger kun er anbefalinger og ikke absolutte krav. Han gjentar at carporten er levert «i tråd med krav» og at den er brukbar, men er opptatt av at forbrukeren skal være fornøyd og foreslår derfor at vannkrana flyttes og at kledningen og lektene rundt søylen/sjakta fjernes for å gjøre carporten bredere. El-skapet vil han ikke flytte fordi det er plassert utenfor carporten og det er ingen andre plasseringer som er mulig på grunn av eiendomsgrenser og betongdekket som El-skapet står på.

Forbrukeren godtar ikke entreprenørens forslag, men fremsetter tre ulike alternativer som han kan akseptere.

Alternativ 1.

- Flytting av vannkran

- Minimere søyla
- Flytte el-skapet
- Entreprenøren betaler utgifter til takstmann på kr 7000

Alternativ 2.

- Flytting av vannkran
- Minimere søyla
- Entreprenøren innrømmer kr 75 000 i kompensasjon for verditap på bolig.

Alternativ 3.

- Carporten står som den er.
- Entreprenøren innrømmer kr 150 000 i kompensasjon for manglende carport og verditap på bolig.

Entreprenøren avslår alle forbrukerens tre alternativer men opprettholder sitt tilbud fra den 4. april 2017.

Partene kommer ikke til enighet og 12. september 2017 sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda med krav som angitt ovenfor.

2.2 Garasje plass

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren bemerket til entreprenøren allerede før overtagelsen den 16. januar 2017 at carporten er for smal og etterlyser i en e-post den 10. januar 2017 svar på hvilke regelverk som regulerer minimumsmålene på carporten. Entreprenøren oppgir at kravet til fri bredde i henhold til regelverket er minimum 2300 mm. Forbrukeren bemerker at anbefalingene han har sett oppgir minimumsbredde på en carport/garasje til 3000 mm. Salgstegningen viser 2850 mm fra vegg til vegg målt på reisverket og han forutsetter derfor at 2850 mm er innenfor gjeldende regelverk. Han stiller også spørsmål ved om det faktiske garasjearealet avviker fra det som er vist på kontraktstegningen og påpeker at i tillegg til sjakta og vannkranen er det plassert et utendørs El-skap ved innkjøringen til carporten som ikke er tegnet inn på noen av de tegningene han har fått. Alle disse tre objektene fører til at han ikke kan bruke garasjen til bilen han har og til at verdien på boligen reduseres. Forbrukeren anfører at han ikke har fått det han har betalt for og spør entreprenøren hva han kan gjøre med dette.

På overtagelsesforretningen den 16. januar 2017 har forbrukeren med seg en takstmann som skriver en rapport den 24. januar 2017. Takstmannen har målt garasjens totale bredde (fig. 1) fra vegg til vegg til 266 cm. Netto lysåpning mellom kranen og sjakta er 238 cm. Garasjens dybde fra hjørne venstre side inn til boddøren er 3,7 m. Dette fører til at forbrukeren har problemer med å åpne dørene og stige ut av bilen etter at bilen er parkert i garasjen. De faktiske målene samsvarer heller ikke med de målsatte tegninger som forbrukeren har basert sin avtale på. Takstmannen viser også til at NBI i sitt Byggdetaljblad 517.651 – «Carporter og små garasjer» - anbefaler at minste innvendige mål for en garasje skal være 3,0 m x 5,5 m (b x l). Heller ikke denne anbefalingen har entreprenøren fulgt. Takstmannen påpeker videre at et El-skap som heller ikke var inntegnet på tegning eller i prospektet og som er montert på høyre side av carporten ca. 30 cm ut fra veggen, gjør innkjøring ytterligere problematisk og trang. Takstmannen foreslår noen tiltak som øker carportbredden til ca. 254 cm, men tar forbehold om at dette er tilstrekkelig for å få brukstillatelse for boligen. Dette ansvaret er det entreprenøren som har.

Takstmannens forslag til tiltak:

- Vannutkaster på venstre side må flyttes.
- Innkledning av søyle (sjakt) på høyre side må fjernes og søylen må flyttes så langt inn mot nabovegg som mulig.
- Taknedløpet i sjakta må påmonteres bend ved gulv og tak slik at dette ligger helt inntil veggen mot nabo. Det anbefales at ny kasse ikke stikker utfor søyle da dette vil redusere bredde på garasje.
- El-skap må flyttes (i flukt med sidevegg) og taknedløpet foran sidevegg må da trolig også legges noe om.

Forbrukeren godtar ikke entreprenørens forslag, men fremsetter tre ulike alternativer som han kan akseptere. Han stiller seg samtidig uforstående til at El-skapet ikke kan stå på samme plass hos ham som hos de andre husene i rekka da det ikke er noe problem å legge kablene i betongplata.

Alternativ 1.

- Flytting av vannkran
- Minimere søyla
- Flytte el-skapet
- Entreprenøren betaler utgifter til takstmann på kr 7000

Alternativ 2.

- Flytting av vannkran
- Minimere søyla
- Entreprenøren innrømmer kr 75 000 i kompensasjon for verditap på bolig.

Alternativ 3.

- Garasjen står som den er.
- Entreprenøren innrømmer kr 150 000 i kompensasjon for manglende garasje og verditap på bolig.

I tilsvaret den 16. mai 2017 framhever forbrukeren at han ikke er enig i entreprenørens anførsel om at carporten «*fungerer til sin hensikt*». Han gjentar at han ikke kommer seg ut av bilen dersom han kjører inn i garasjen. Da må han kripe ut på passasjersiden av bilen. Dersom han rygger inn, kommer han seg så vidt ut på førersiden, men da kommer ingen andre seg da ut av bilen. Når det gjelder El-skapet er dette plassert foran innkjøringen til carporten bare ved hans rekkehus. Ved de fire andre rekkehusene er El-skapet plassert slik at det ikke hindrer innkjøringen til carporten. Han fastholder derfor at skapet kan flyttes og vedlegger foto som dokumentasjon. Forbrukeren opprettholder sitt krav og sine tre alternative forslag til løsning.

I et siste tilsvaret den 21. juni 2017 gjentar forbrukeren at carporten er for smal og at det faktiske arealet på 9,79 m² er mer enn 20% mindre enn arealet på 12,3 m² som fremkommer av salgstegetningen. Han fastholder derfor sitt krav og sine tre alternative forslag til løsning.

Entreprenøren har på forbrukerens forespørsel oppgitt at kravet til fri bredde i carporten er minimum 2300 mm. Det er mindre enn de ca. 2390 mm han selv har målt mellom vannkran (som stikker ut av veggen) og sjakta på motsatt side. Entreprenøren mener derfor at garasjen er «*innenfor det akseptable*». Han har kontrollmålt og selv prøvd å parkere i garasjen uten å oppleve problemer. Garasjen måler ca. 2,69 m fra vegg til vegg (der hvor det ikke er søyle) og det var ingen problemer med å rygge inn for så å komme seg inn/ut av bilen. Det utvendige sikringsskapet som faktisk står utenfor garasjen, var heller ikke til hinder for å få bilen inn i garasjen. Entreprenøren presiserer senere at «*Det finnes ingen krav til garasje/carport utenom at det må fungere til sin hensikt. Det vil si at den kan ikke være så smal eller kort at det ikke går an å parkere en bil og komme seg ut av bilen.*»

Entreprenøren fastholder at garasjen er levert «*i tråd med krav*» og at den er brukbar. Han påpeker at takstmannens henvisninger kun er anbefalinger og ikke absolutte krav, men er opptatt av at forbrukeren skal være fornøyd og foreslår derfor at vannkrana flyttes og at kledningen og lektene rundt søylen fjernes for å gjøre garasjen bredere. El-skapet vil han ikke flytte fordi det er plassert utenfor garasjen og det er ingen andre plasseringer som er mulig på grunn av eiendomsgrenser og betongdekket som skapet står på.

Videre avslår entreprenøren den 4. juli 2017 alle forbrukerens tre alternativer men opprettholder sitt tilbud fra den 4. april 2017.

I tilsvaret den 12. april 2017 avviser entreprenøren forbrukerens reklamasjon fordi forholdet etter hans oppfatning ikke utgjør en mangel etter buofl § 25. Henvisningene til Bygghetningsbrev 517.651 – «*Carporter og små garasjer*» er kun en anbefaling ikke krav. På tegningen som er vedlegg til kontrakten fremkommer det at brutto bredde på garasje er 2850 mm. Det er på tegningene også opplyst at tiltaket ikke er ferdig prosjektert, og at avvik kan forekomme. Videre viser entreprenøren til at det i leveransebeskrivelse er opplyst om oppbygging av yttervegg. Den oppgitte oppbyggingen reduserer bruttomålet slik at nettomålt bredde i carporten blir 2670 mm som avviker 10 mm fra faktisk mål og derfor innenfor toleransen («*rimelighetens grenser*»). Når det gjelder El-skapet, er dette et pålagt myndighetskrav i form av NEK399. Plasseringen er den eneste hensiktsmessige på grunn av betongplata det står på. Det kan ikke enkelt flyttes på andre siden av hjørnet (mot naboen), da eiendomsgrensene er fastsatt og skapet vil da bli stående på naboen's eiendom. Skapet er forøvrig plassert på utsiden av garasjen og vil derfor ikke ha konsekvenser for bruken av carporten. Forholdet er forsøkt løst ved at entreprenøren har tilbudt en minnelig ordning som innebærer at vannkrana flyttes samt at søylen er tilbudt «*avkledd*» for å gjøre bredden av carporten størst mulig, men forbrukeren har avslått tilbudet. Forbrukeren har for øvrig bekreftet at han er innforstått med at bredden i carporten er 2,85 m minus kledning.

Entreprenøren gjentar senere at det eneste kravet til carporten er at den skal fungere «*til sin hensikt*». Utover dette er det ingen absolutte minimumskrav til bredde og dybde. Det er heller ingen krav til at man skal kunne kjøre rett fram eller rygge, eller at man skal kunne åpne alle fire dørene på bilen når den står i carporten. Det skal være tilstrekkelig at det er mulig å plassere bilen i carporten og gå ut av bilen på vanlig vis. Da fungerer den «*til sin hensikt*». Minimumskrav til bredde på en offentlig parkeringsplass er 2500 mm, entreprenøren mener derfor det er tilstrekkelig med 2660 mm i en garasje/carport på privat eiendom hvor forbrukeren bør være rimelig godt kjent. Det er også mulig å plassere bilen slikt at den ikke kommer i konflikt med søyler. Entreprenøren mener han har solgt, opplyst, prosjektert og levert en carport som er i tråd med avtalen, og er brukbar «*til sin hensikt*». Det er ikke avvik mellom opplyst bredde og levert bredde, foruten mellom søyle og vannutkaster.

Avslutningsvis påpeker entreprenøren at dersom forbrukeren får medhold, må kostnadene ved retting eventuelt prisavslag stå i rimelig forhold til det forbrukeren oppnår. De beløp som forbrukeren krever avspeiler ikke dette.

I tilsvaret den 31. mai 2017 gjentar entreprenøren tidligere fremsatte anførsler og presiserer at åpningen forbi El-skabet er 236 cm og derfor større enn en anbefalt garasjeportåpning på 230 cm. Han kan derfor ikke se at plassering av El-skabet utgjør en mangel. Opprinnelig tilbud fremsatt 4. april 2017 fastholdes.

I et siste tilsvaret den 9. august 2017 gjentar entreprenøren nok en gang tidligere fremsatte anførsler. Han anfører også at forbrukeren ikke har reklamert på arealavvik og at hans utregning av carportens areal er feil. Takstmannen benytter faktisk dybdemål fra EL-skabet til bakkant garasje på 4610 mm og en bredde på 2660 mm. Dette gir et areal på 12,26 m² hvor det da forutsettes at El-skabet er plassert utenfor garasjen.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren anfører at garasjen er for smal og krever at den bygges om alternativt at entreprenøren innrømmer prisavslag på inntil kr 150 000. Entreprenøren har avvist kravet men tilbudt en løsning som bare delvis tilfredsstiller forbrukerens krav.

Nemnda vil først se på om carporten er utført i henhold til gjeldene anbefalinger og eventuelle forskriftskrav, og viser til Byggteknisk forskrift - TEK10 § 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, 2015-utgaven, anvisning 312.130, som er benyttet i håndbok N 100 fra Statens vegvesen.

I denne anvisningen er det satt opp minimumsstørrelser for parkeringsarealer, beregnet ut fra ulike faktiske forutsetninger.

Disse størrelsene i N100 er oppgitt for utendørs parkering og er basert på en personbil med lengde 4,8 m, bredde 1,8 m og svingradius 6,0 m. SINTEF Byggforsk oppgir at parkeringsplassene må ha lengde 5,0 m og at bredden bør være 2,5 m. Håndbok N100 åpner for at bredden kan være ned mot 2,3 m for parkeringsplasser med lite utskifting i løpet av dagen, men at smale bredder ikke bør brukes der det er vegger, søyler eller andre hindre over kantsteinshøyde. Håndbok N100 tallfester ikke hvor mye bredden må økes når det er vegger, søyler eller andre hindringer. Disse dokumentene utgjør en beskrivelse som myndighetene i praksis vil akseptere. Figur 1 viser anbefalte minstemål (bredde, lengde, høyde) for parkeringsplasser.

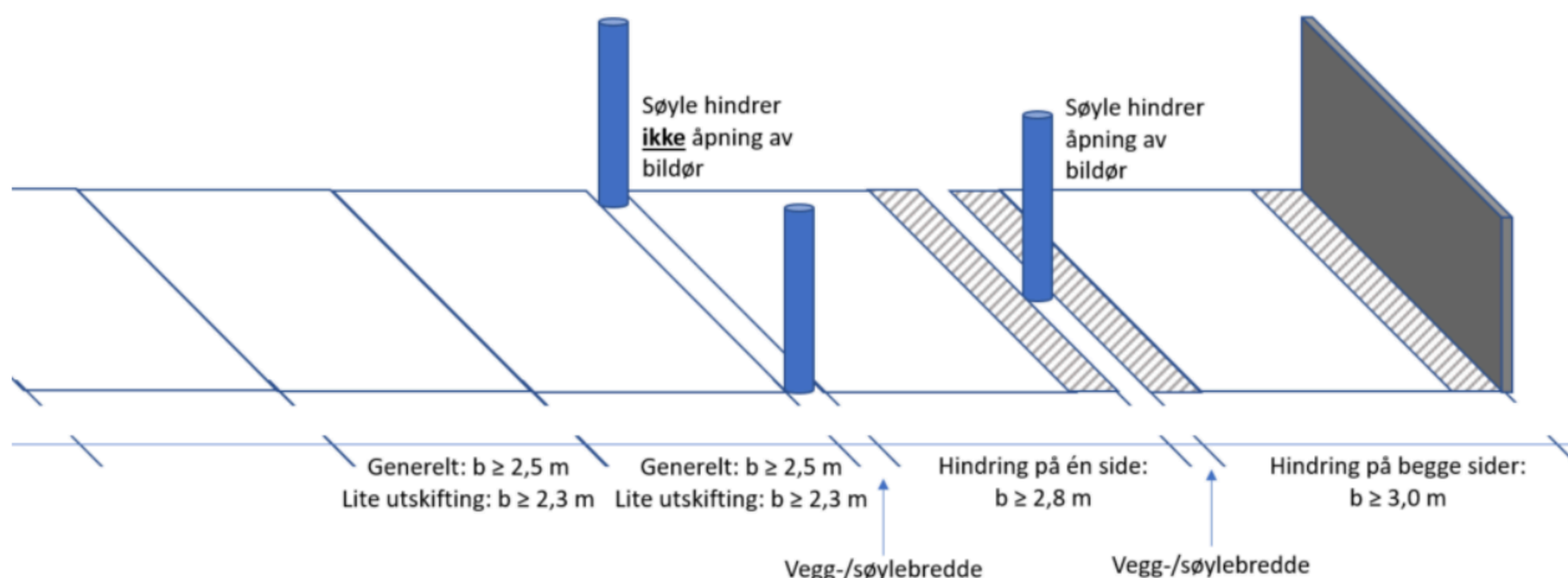


Figur 1:

Anbefalte minstemål for parkeringsplasser med lite utskifting (SINTEF Byggforsk 312.130 (2015))

Figur 2 viser SINTEF Byggforsks anbefalte bredder på parkeringsplasser for ulike alternativer med søyler og vegger på siden av parkeringsplassen. De angir at bredden økes til 2,8 m der det er vegg på én side, og til 3,0 m der det er vegger på begge sider. Dette gjelder både for parkeringsplasser med bredde 2,5 m og plasser med lite utskifting og redusert bredde 2,3 m. Som vegg på én eller begge sider regnes også søyler og annet som hindrer åpning av bildører.

Det refereres til nettobredde mellom søylene. Søylebredden kommer i tillegg. Fri bredde mellom søylene må altså være 2,3 m dersom minimumsanbefalingen for parkeringsplasser med lite utskifting legges til grunn, og søylene ikke står i veien for åpning av dører.



Figur 2:

Minimumsstørrelse for parkeringsplasser anbefalt i SINTEF Byggforsk anvisning 312.130 (2015)

Forbrukeren skriver i klagen for nemnda at han ikke får parkert i garasjen med «den bilen han har». Nemnda har derfor sett nærmere på «*hvor stor er en bil?*» Anbefalingene i N100 er som nevnt basert på en personbil med bredde 1,8 m og lengde 4,8 m. Dette tilsvarer omtrent størrelsen på en ny VW Passat stasjonsvogn (1,83 x 4,88 m). De fleste bilmodellene har vokst i størrelse når nye modeller er blitt lansert. Figur 4 viser hvordan de ulike utgavene av VW Golf har vokst i bredden. Første utgave i 1974 var 1,61 m bred, mens sjuende utgave i 2017 var 1,80 m bred. Samtidig har lengden økt fra 3,71 m til 4,26 m. Tilsvarende utvikling finner vi for modellene til de fleste andre bilprodusenter.