

Protokoll i sak 1129/2019

for

Boligtvistnemnda

Dato: 12. desember 2019

Saken gjelder:

Reklamasjon på størrelse på en biloppstillingsplass.

1. Sakens faktiske sider

Forbrukerne inngir den 12. desember 2016 bindende kjøpstilbud på rekkehusleilighet nr. 26 som er en eierseksjon i et sameie under oppføring. Forbrukerne tar forbehold om at de også kan kjøpe en ekstra parkeringsplass i tillegg til den som inngår i kjøpesummen. Når partene den 17. januar 2017 inngår kjøpekontrakten - NS 3427 er det i kontrakten spesifisert at den inkluderer to garasje plasser som ifølge kontraktens pkt. 3.1 skal tildeles av entreprenøren i henhold til en egen garasjeplan som ikke kan endres.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 5.1 avtalt til kr 4 980 000.

Boligen ble overtatt i slutten av juni 2018, men overtagelsesprotokollen er ikke fremlagt for nemnda.

Den 22. august 2018 sender forbrukeren en e-post til entreprenøren vedlagt foto hvor han påpeker at den ene parkeringsplassen han har fått tildelt som er en endeplass, ikke er funksjonell. Forbrukeren har målt bredden på parkeringsplassen til 237 cm, mens resten av parkeringsplassene i garasjeanlegget er 255 cm brede. Som det fremgår av bildene så er det ikke mulig å åpne begge dørene etter at bilen (e-Golf) er parkert. Derfor må forbrukeren når han har begge barna på hhv to år og to måneder i bilen, sette av barna før han kan parkere. Det er ikke godt nok. Forbrukeren påpeker at han har sett at andre endeplasser i garasjeanlegget enten er bredere eller at plassen ved siden av er bredere. På forbrukerens biloppstillingsplass er det også et rekkverk på den ene siden slik at plassen faktisk er enda smalere. Videre påpeker forbrukeren at manøvreringsfeltet er for lite/smalt. Dette bekrefter forbrukeren at faktisk er tilfelle, etter at parkeringsplassene på den andre siden av manøvreringsfeltet nå er tatt i bruk og det har blitt enda vanskeligere å parkere på hans biloppstillingsplass.

Den 7. november 2018 svarer entreprenøren at han vil gjøre noen tiltak som «*kan bedre situasjonen*». Da entreprenøren ikke gjør noen tiltak, etterlyser forbrukerne dette i en e-post den 29. november 2018. Forbrukeren ber om å bli kontaktet snarest slik at man kan finne en løsning på parkeringssituasjonen.

Partene kommer ikke til enighet og den 16. februar 2019 sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda uten at det fremkommer klart hva forbrukeren krever.

Entreprenøren inngir tilsvare 4. april 2019. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvaer 24. april 2019. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et siste tilsvaer 21. mai 2019. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Det fortsettes at Bustadoppføringslova gjelder når partene den 17. januar 2017 inngår kjøpekontrakt - NS 3427. Forbrukeren kjøper da en rekkehusleilighet (nr. 26) som er en eierseksjon i et sameie under oppføring og det er i kontrakten spesifisert at to garasjeplasser i et underliggende garasjeanlegg er inkludert i kjøpesummen på kr 4 980 000. Boligen ble overtatt i slutten av juni 2018, men overtagelsesprotokollen er ikke fremlagt for nemnda. Den 22. august 2018 sender forbrukeren en e-post til entreprenøren vedlagt foto hvor han påpeker at den ene parkeringsplassen han har fått tildelt (nr. 54) som er den innerste plassen i rekka, ikke er funksjonell. Forbrukeren har målt bredden til 237 cm. Det er ikke mulig å åpne begge dørene etter at bilen (e-Golf) er parkert. De to barna på hhv. to år og to måneder må derfor settes av før forbrukeren kan parkerer. Det er ikke godt nok. På forbrukerens biloppstillingsplass er det en rampe med rekkverk mot parkeringsplassen på den ene siden slik at plassen faktisk er enda smalere. Videre påpeker forbrukeren at manøvreringsfeltet er for lite/smalt og vanskeliggjør inn- og utkjøringen. Entreprenøren har bekreftet at han vil gjøre noen tiltak som «*kan bedre situasjonen*», men da dette uteblir sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda den 16. februar 2019. Det fremkommer ikke klart av klagen hva forbrukeren krever, men i tilsvaret krever han retting, subsidiært prisavslag eller erstatning.

2.2 Partenes anførsler

Den 22. august 2018 sender forbrukeren en e-post til entreprenøren vedlagt foto hvor han påpeker at den ene parkeringsplassen han har fått tildelt som er den innerste plassen i rekka, ikke er funksjonell. Bredden har han målt til 237 cm, mens resten av parkeringsplassene i garasjeanlegget er 255 cm brede. Som det fremgår av foto så er det ikke mulig å åpne begge dørene etter at bilen (e-Golf) er parkert. Når han har begge barna på hhv to år og to måneder i bilen, må forbrukeren sette av barna før han kan parkerer. Det er ikke godt nok. På forbrukerens biloppstillingsplass er det en rampe med rekkverk mot parkeringsplassen på den ene siden slik at plassen faktisk er enda smalere. Videre påpeker forbrukeren at manøvreringsfeltet er for lite/smalt og vanskeliggjør inn- og utkjøringen.

I tilsvaret den 24. april 2019 fremholder forbrukeren at han prinsipalt krever retting, subsidiært prisavslag eller erstatning. Tilsvaret er vedlagt en rapport som en takstmann har utarbeidet den 25. mars 2019 etter en forutgående befaring i garasjeanlegget den 19. mars 2019. Her fremkommer det at bredden på parkeringsplassen etter at entreprenøren har merket parkeringsplassen på nytt, er 245 cm og ikke 250 cm slik entreprenøren har anført. Forbrukeren viser også til en dom i lagmannsretten (LF-2016-136500), hvor det fremkommer at «*[...] parkeringsbredden hvor det er en fysisk hindring på den ene siden må økes med 0,25 m i tråd med uttalelsen fra Byggforsk*». Forbrukeren anfører at denne dommen er relevant å se hen til i hans sak.

I tilsvaret den 4. april 2019 påpeker entreprenøren at han har merket opp forbrukerens parkeringsplass på nytt ved at det ble tatt areal (bredden er økt) fra tilgrensende parkeringsplass. Forbrukerens parkeringsplass er etter ny oppmerking 250 cm bred målt fra rekkverkstenderen på adkomstrampen og til senter mellom de to hvite stripene mot

naboplassen. Den «nye» bredden tilfredsstiller krav til størrelse og funksjon. Når det gjelder størrelsen på manøvreringsarealet, anfører entreprenøren at dette også tilfredsstiller krav til størrelse og funksjon. Han har vedlagt foto og en plantegning av garasjekjelleren som dokumentasjon. Entreprenøren antar at forbrukeren krever retting eller prisavslag, men gjør gjeldende at det ikke foreligger noen mangel. Vilåårene for å kunne rette mangelskrav mot ham er derfor ikke oppfylt.

I et siste tilsvar 21. mai 2019 gjentar entreprenøren sine anførsler og påpeker at han stiller seg tvilende til om den rettskildemessige verdien av de uttalelser som lagmannsretten (LF-2016-136500) har utledet av SINTEF Byggforsk har noen verdi utenfor det aktuelle partsforholdet. Det foreligger derfor ikke tilstrekkelig rettslig grunnlag for et slikt krav.

2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukeren reklamerer på en parkeringsplass (nr. 54) fordi den både er for smale og har for lite manøvreringsfelt. Han krever retting subsidiært prisavslag eller erstatning uten at beløpet er spesifisert. Entreprenøren har avvist kravet da parkeringsplassen og manøvreringsfeltet etter hans oppfatning, tilfredsstiller krav til størrelse og funksjon. Det foreligger derfor ikke noen mangel og vilåårene for å kunne rette mangelskrav mot ham er derfor ikke oppfylt.

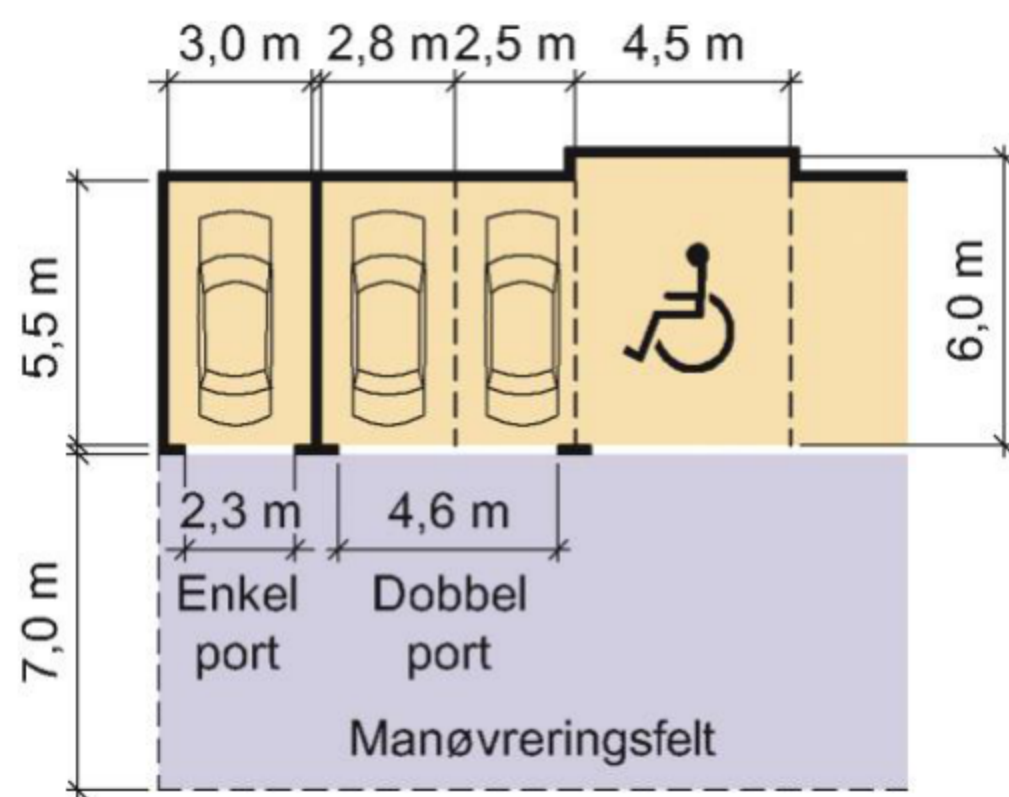
Nemnda vil først se på forbrukerens anførsel om at parkeringsplassen er for smal på grunn av et rekkverket på rampen på den ene siden og deretter anførselen om at manøvreringsfeltet er for lite.

a) Parkeringsplassens bredde

Det rettslige utgangspunktet må være at parkeringsplassen skal tilfredsstille 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, 2015-utgaven, anvisning 312.130, som er benyttet i håndbok N 100 fra Statens vegvesen. Disse dokumentene utgjør en beskrivelse som myndighetene i praksis vil akseptere.

Figur 1 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. Søylebredde 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 1:

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

Nemnda legger til grunn at forbrukeren må kunne forvente å få plass til en bil med gjennomsnittlig størrelse og kommer til at størrelsen på garasjeplassen bør følger SINTEF Byggforsks minsteanbefalinger for parkeringsplasser på:

- bredde 2,5 m
- lengde 5,0 m

I angjeldende tilfelle er det en rampe med rekkverk på den ene siden av garasjeplassen som må sidestilles med en vegg. Etter nemndas syn hindrer dette åpning av bildørene og kan gjøre innkjøringen vanskelig. Nemnda kommer derfor til at SINTEF Byggforsks minsteanbefaling om at bredden bør økes med 30 cm til 2,8 meter, skal følges. Etter nemndas syn ligger ikke forholdene til rette for at anbefalingen i Håndbok N100 om minste bredde på 2,3 meter for parkeringsplasser med liten utskifting skal kunne benyttes. Ut ifra den dokumentasjon som er fremlagt er nettobredden på parkeringsplassen i dag 250 cm som er 30 cm mindre enn det som er anbefalt i SINTEF Byggforsk anvisning 312.130 (2015). Det foreligger derfor en mangel etter buofl § 25.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold i at parkeringsplassen ikke er bred nok.

b) Prisavslag

Utbedring er etter nemndas syn uaktuelt og forbrukeren har derfor krav på prisavslag på grunn av manglende bredde.

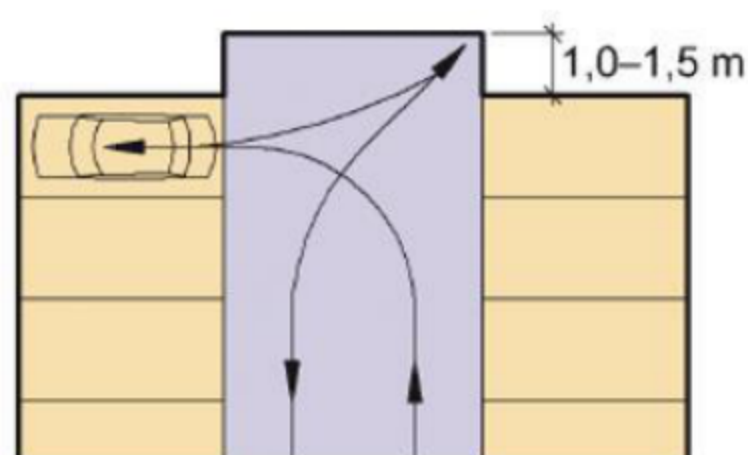
Nemnda viser her til en nylig avsagt høyesterettsdom, HR-2017-2102-A, hvor tema nettopp var denne utmålingsregelen i § 33 annet ledd 2. pkt. og begrepet «verdireduksjon». I dommen fremholdes det at «regelen tar sikte på å kompensere for det verdiminuset mangelen representerer for kjøperen. Prisavslaget skal ... ikke fastsettes som en reduksjon av kjøpesummen i samme forhold som verdien av ytelsen blir redusert». Førstvoterende uttrykker deretter at utmålingen «ikke gir uttrykk for prisavslag i klassisk forstand, men er nærmest en form for en erstatningsregel. Fastleggelsen av den sannsynlige markedsreaksjonen vil ofte måtte bli «sterkt skjønnspreget» og prisavslaget størrelse avpasses etter hva domstolene finner er en «rimelig kompensasjon» for den aktuelle mangelen» (avsn. 46-47).

En fastsettelse av prisavslaget blir dermed skjønnsmessig, og nemnda kommer til at kr 100 000 er et passende beløp.

c) Manøvreringsfeltet

Nemnda vil deretter se på forbrukerens anførsel om at manøvreringsfeltet er for lite, men kommer til at den dokumentasjonen som er fremlagt er alt for mangelfull til å kunne ta stilling til dette spørsmålet. Nemnda vil allikevel bemerke at angjeldende parkeringsplass som er den innerste plassen i rekka, har et ekstra manøvreringsareal tilsvarende rampens bredde på ca. en meter. Jf. Byggedetaljblad 312.130 pkt. 54 «*Manøvreringsareal for de innerste plassene*» der det står at:

«Der rekken av parkeringsplasser går helt til enden av garasjen eller parkeringsområdet, må man beregne ekstra plass for manøvrering og for å unngå skader. Figur 54 a–c viser anbefalte løsninger.»



c)

Fig. 54 c

Ulike løsninger for å gi tilstrekkelig manøvreringsareal

c. Motstående parkeringsplass reservert for manøvrering. Løsningen kan fungere bra for faste brukere, men mindre bra på offentlige plasser hvor «sistemann» ofte vil benytte manøvreringsplassen til parkering. Manøvreringsplassen bør uansett markeres.

Konklusjon: Selv om nemnda ikke tar stilling til om manøvreringsfeltet er for lite, er det allikevel mest sannsynlig at dette ikke er en mangel.

3. Konklusjon

- Forbrukeren gis delvis medhold og entreprenøren skal gi et skjønnsmessig prisavslag på kr 100 000.