

## Protokoll i sak 1342/2021

for

**Boligtvistnemnda**

**Dato: 1. juni 2022**

### **Saken gjelder:**

For smal og mangelfulle opplysninger om vektbegrensning på en parkeringsplass i parkeringsanlegg med flåteparkering.

-----

### **1. Sakens faktiske sider**

Partene inngår den 22. april 2016 kjøpekontrakten - NS 3427 - som gjelder kjøp av leilighet nr. 52 som er en eierseksjon i ett eierseksjonssameie bestående av flere leiligheter.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 5.1 avtalt til kr 3 800 000.

Samme dag inngår partene en egen kjøpekontrakt som gjelder en garasje plass i felles garasjeanlegg med flåteparkering type PQ-220 (mekaniske systemparkering). Kjøpesummen er fastsatt til kr 300 000. Av bruksrettserklæringen fremgår det at parkeringsplassen er nr. 25.

Boligen og garasje plassen overtas uten merknader ved overtagelsesforretning den 6. september 2017. FDV-dokumentasjon i form av en huseierbok og elektronisk dokumentasjon, er overlevert til forbrukeren.

Forbrukeren har benyttet garasje plassen fra han overtok denne, men opplyser i klagen for nemnda at han i slutten av juli 2021 via sameiets facebook side fikk informasjon om at garasje plassen mest sannsynlig var for smal. Det ble vist til en nylig avsagt dom i Eidsivating lagmannsrett hvor det slås fast en parkeringsplass skal være minst 2,5 meter bred og 5,0 meter lang for å oppfylle funksjonskravet i TEK10 §§ 8-1 og 8-9. Dommen viser også at parkeringsplasser i mekaniske systemparkeringer (flåteparkering) er underlagt de samme funksjonskravene som ordinære parkeringsplasser.

Forbrukeren har målt garasje plassens (flåtens) bredde til 1,9 meter. Det er smalere enn kravet på 2,5 meter og samlere enn bredden på 2,2 meter som er oppgitt på plantegningen. I tillegg har parkeringsflåten en vektbegrensning på 2000 kilo som forbrukeren anfører at han ikke er informert om. Den 9. september 2021 reklamerer han over mangler ved garasje plassen.

Entreprenøren avviser reklamasjonen samme dag fordi det er reklamert for sent.

Forbrukeren fastholder reklamasjonen og den 27. september 2021 krever han kr 500 000 i erstatning samt å få dekket kr 21 188 for en el-lader han ikke får brukt fordi garasje plassen er for smal til den el-bilen han planlegger å kjøpe.

Entreprenøren fastholder at reklamasjonen skal avvises.

Partene kommer ikke til enighet og den 12. november 2021 sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda med krav om retting subsidiært erstatning på kr 521 188.

Entreprenøren inngir tilsvare 6. januar 2022. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvare 21. januar 2022. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et siste tilsvare 11. februar 2022. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir et siste tilsvare 12. mars 2022. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

## **2. Sakens rettslige sider**

### *2.1 Innledning*

Bustadoppføringslova gjelder når partene den 22. april 2016 inngår kontrakt - NS 3427 - om kjøp av leilighet nr. 52 i et eierseksjonssameie. Samme dag inngår partene en egen kjøpekontrakt som gjelder garasje plass nr. 25 i felles tilhørende garasjeanlegg.

Boligen og garasje plassen som skal være oppført i henhold til bestemmelsene i TEK10, overtas uten merknader den 6. september 2017.

Forbrukeren har benyttet garasje plassen fra han overtok denne, men fikk i slutten av juli 2021 informasjon om at den var for smal og målte bredden på flåten til 1,9 meter. Det er smalere enn kravet i TEK10 på 2,5 meter og smalere enn bredden på 2,2 meter som entreprenøren har oppgitt på plantegningen. I tillegg har parkeringsflåten en vektbegrensning på 2000 kilo som forbrukeren anfører at han ikke er informert om.

I september 2021 reklamerer forbrukeren derfor over mangler ved garasje plassen og krever kr 500 000 i erstatning samt å få dekket kr 21 188 for en el-lader han ikke får brukt fordi garasje plassen er for smal til den el-bilen han planlegger å kjøpe.

Entreprenøren påpeker at det reklamert for sent og avviser kravet. Partene kommer ikke til enighet og den 12. november 2021 sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda med krav om retting subsidiært erstatning på kr 521 188.

### *2.2 Partenes anførsler*

Forbrukeren som har benyttet garasje plassen fra han overtok denne i september 2017, opplyser i klagen for nemnda at han i slutten av juli 2021 via sameiets facebook side, fikk informasjon om at garasje plassen mest sannsynlig var for smal. Det ble vist til en nylig avsagt dom i Eidsivating lagmannsrett hvor det slås fast en parkeringsplass skal være minst 2,5 meter bred og 5,0 meter lang for å oppfylle funksjonskravet i TEK10 §§ 8-1 og 8-9. Dommen viser også at parkeringsplasser i mekaniske systemparkeringer er underlagt de samme funksjonskravene som ordinære parkeringsplasser.

Forbrukeren har målt parkeringsflåtens bredde til 1,9 meter. På plantegningen har entreprenøren målsatt bredden på en parkeringsplass til på 2,2 meter. Garasje plassen er derfor for smal. Videre har parkeringsflåten en vektbegrensning på 2000 kilo som forbrukeren

anfører at han ikke har blitt informert om. Entreprenøren har således forsømt sin opplysningsplikt. Det foreligger derfor en mangel og den 9. september 2021 reklamerer forbrukeren og krever kr 500 000 i erstatning samt å få dekket kr 21 188 for en el-lader han ikke får brukt fordi garasjeplassen er for smal til den el-bilen han planlegger å kjøpe.

I senere tilsvar gjentar forbrukeren sine anførsler og fastholder kravet om erstatning. Samtidig påpeker han at entreprenøren ikke har utlevert komplett FDV-dokumentasjon bla. med opplysninger om flåteparkeringens vektbegrensning på 2000 kilo.

Entreprenøren avviser forbrukerens krav da det er reklamert for sent. Forbrukeren har fått tilstrekkelig informasjon om flåteparkeringen gjennom FDV-dokumentasjonen som ble overlevert i forbindelse med overtagelsen.

I senere tilsvar gjentar entreprenøren sine anførsler og fastholder at kravet om erstatning skal avvises. Under enhver omstendighet er kravet også foreldet.

### *2.3 Nemndas synspunkter*

#### *2.3.1 Mangelspørsmålet*

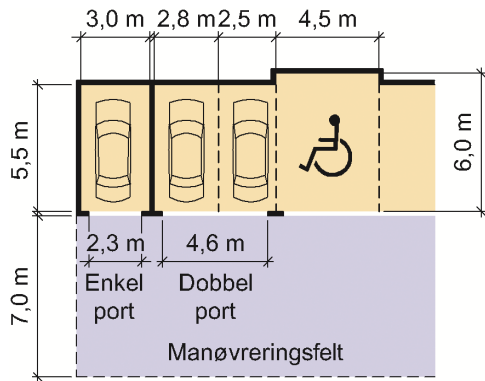
Nemnda vil først ta stilling til om forholdet utgjør en mangel når det gjelder parkeringsplassens bredde og vektbegrensning.

##### *a) Parkeringsplassens bredde*

Det rettslige utgangspunktet må være at parkeringsplassen skal tilfredsstillere 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. I denne forbindelse kan det vises til LE-2020-66633 som gjaldt krav om prisavslag og erstatning som følge av for smale parkeringsplasser.

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. 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 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 vekt og kommer til at størrelsen på garasjeplassen bør følge SINTEF Byggforsks minsteinbefalinger for parkeringsplasser på:

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

I angjeldende tilfelle er det en «flåteparkering» med ramper. Det foreligger imidlertid ingen spesielle bestemmelser for denne typen parkering og nemnda legger derfor til grunn at SINTEF Byggforsks minsteinbefaling skal følges også her. 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 190 cm som er 60 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 tilfredsstillter kravene i TEK10.

#### *b) Vektbegrensning*

Når det gjelder vektbegrensninger finnes det ingen bestemmelser om dette i TEK10 eller andre relevante kilder. Det er heller ikke utviklet noen allmenne normene i samfunnet når det gjelder parkeringsplassers vektbegrensning. Etter nemndas oppfatning må en forbrukere allikevel kunne forvente at parkeringsplassen kan benyttes av en «vanlig» personbil, stasjonsvogn eller lignende. Statens veivesen oppgir at man med førerkort klasse B kan kjøre en personbil som har en tillatt totalvekt på maks 3 500 kg. Dette inkluderer 8 passasjerer i tillegg til føreren. Bilens totalvekt blir da  $((3\ 500 - 75 \times 9))\text{ kg} = 2\ 825\text{ kg}$ . Flåteparkeringen type PQ-220 har en vektbegrensning på 2 000 kilo for standard type flåteparkering som det her er snakk om. Etter nemndas syn utgjør derfor vektbegrensningen på 2 000 kg en mangel, jf. buofl §25.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold i at parkeringsplassen har en mangel på grunn av vektbegrensningen.

#### *c) Sluttbemerkninger*

Nemnda har merket seg at de sentrale dimensjonene på selve salgsobjektet, garasjeplassen, ikke er nevnt i kjøpsavtalen. Slike opplysninger finner vi først i vedlegg til en udatert bruksrettseklæring som ikke er nevnt i kjøpekontrakten. Dette vedlegget er en generell bruksanvisning for parkboard PQ. På side 3 i anvisningen er en tabell over de ulike typene parkering med ulike mål. Når det gjelder vekt, skilles det mellom standard og special. For at forbruker skal vite hvilke data som gjelder for hans parkering, må han være klar over at parkeringsplass nr 25 er en PQ-220-plass, og at det gjelder standard vekt.

Nemnda finner denne beskrivelsesteknikken lite oversiktlig og dermed kritikkverdig. Slike viktige opplysninger burde fått en sentral plass i selve kjøpsdokumentasjonen. Eventuelt senere opplysninger fra entreprenøren vil avtalerettslig ikke kunne rette opp dette forholdet.

### 2.3.2 Fristregler

#### a) Foreldelse

Foreldelsesreglene i foreldelsesloven gjelder ved siden av reglene bustadoppføringslova, det vil si at et krav mot entreprenøren kan være foreldet selv om man er innenfor reklamasjonsperioden på 5 år.

Reglene om foreldelse finner vi i foreldelsesloven (fl) av 18. mai 1979 nr. 18. Den alminnelige foreldelsesfristen (også kalt den objektive foreldelsesfristen) er 3 år, jf. fl § 2. Etter hovedregelen i fl § 3 nr. 1 regnes foreldelsesfristen fra «den dag da fordringshaveren tidligst har rett til å kreve å få oppfyllelse». Det slås klart fast i Rt. 2002 side 696 NEBB-dommen, og Rt. 2006 s. 1705 at for mangler som forelå ved overtakelsen (leveringen), begynner den objektive treårsfristen å løpe fra dette tidspunktet selv om mangelen er skjult for kjøperen. Overtakelse av garasjeplassen fant sted den 6. september 2017. Det kan da fastslås at den objektive foreldelsesfristen på 3 år løp ut den 6. september 2020.

Foreldelse inntreffer likevel ikke automatisk ved oversittelse av treårsfristen. Det følger av fl § 10 nr. 1 at fordringshaveren (forbrukeren) får en tilleggsfrist (den relative foreldelsesfristen) dersom han var uvitende om kravet. Regelen er slik at foreldelse først inntreffer ett år «etter den dag da fordringshaveren fikk eller burde skaffet seg slik kunnskap».

Det sentrale spørsmålet er når man kan si at kunnskapskravet var innfridd i foreliggende sak. Generelt har Høyesterett slått fast at det skal en del til for å si at en fordringshaver (forbruker i vår sak) «burde skaffet seg» nødvendig kunnskap. I Rt-2007-1479 avsnitt 39 ble det blant annet uttalt at «det objektivt sett kunne konstateres grunnlag for å reise sak, det vil si at det var eller kunne være skaffet til veie bevis som gjorde det forsvarlig å anlegge sak».

Som nevnt ovenfor var de sentrale dimensjonene og vektbegrensningene ganske bortgjemt i foreliggende kontraktsforhold slik at kontraktsoppsettet til entreprenøren kan kritiseres. Det kan derfor anføres at det faktiske kunnskapstidspunktet om disse forholdene hos forbruker er det avgjørende.

Nemnda finner det likevel ikke nødvendig å ta endelig standpunkt til dette skjæringstidspunktet. Etter nemndas synspunkt må forbruker i dette tilfellet sies å ha vært i unnskyldelig rettsvillfarelse med hensyn til at dimensjoneringen av parkeringsplassen var en mangel etter kontrakten. Høyesterett har ved flere anledninger konstatert at rettsvillfarelse etter omstendighetene kan gi rett til fristforlengelse, men det skal en god del til, jf eksempelvis HR-2019-2034. I foreliggende sak ligger forholdene slik an at de ganske strenge vilkårene for å benytte rettsvillfarelse som grunnlag for fristforlengelse, er til stede. For det

første dreier det seg om et forhold mellom en profesjonell entreprenør og en forbruker. For det andre var de viktigste parameterne angående parkeringsplassen ikke tatt inn i de sentrale kontraktsdokumentene. For det tredje er det tale om temmelig komplekse rettslige vurderinger som man ikke kan forlange at en forbruker uten videre har innsikt i, se for eksempel argumentasjon i LE-2020-666.

På denne bakgrunnen finner nemnda at ettårsfristen i fel § 10 nr 1 begynte å løpe da forbruker fikk kunnskap om at garasjeplassen mest sannsynlig var for smal. Det ble da vist til en nylig avsagt dom i Eidsivating lagmannsrett hvor det slås fast at en parkeringsplass skal være minst 2,5 meter bred og 5,0 meter lang for å oppfylle funksjonskravet i TEK10 §§ 8-1 og 8-9. Dommen viser også at parkeringsplasser i mekaniske systemparkeringsplasser (flåteparkering) er underlagt de samme funksjonskravene som ordinære parkeringsplasser (s. 29-34). Foreldelsesfristen løp dermed først ut juli 2022.

Foreldelsesfristen avbrytes normalt gjennom søksmål/forliksklage, jf. fl § 15. Det følger imidlertid av fl § 16 nr. 2 at en klage for Boligtvistnemnda avbryter foreldelsesfristen. I foreliggende sak er klage datert 12. november 2021, det vil si lenge først fristens utløp.

Konklusjon: Klagesaken er ikke foreldet.

#### *b) Reklamasjon*

Entreprenøren har også anført at forbruker har reklamert for sent, jf. kravet i buofl § 30 første ledd første punktum om at en mangel må reklameres «*innan rimelig tid etter at forbrukeren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen*».

Av de samme grunnene som er anført ovenfor om foreldelse, finner nemnda at forbruker har reklamert i rett tid. Etter nemndas oppfatning burde ikke forbruker oppdaget mangelen før i slutten av juli 2021 da han ble gjort oppmerksom på nevnte dom. Forbruker reklamerte til entreprenøren allerede 9. september samme år, og dette er godt innenfor lovens fristangivelse.

#### *2.3.3 Prisavslag*

Forbrukeren krever kr 500 000 i prisavslag på grunn av mangler ved parkeringsplassen samt å få dekket kr 21 188 til utgifter han har hatt med en ladestasjon som han ikke får brukt.

Utbedring er etter nemndas syn uaktuelt og forbrukeren har derfor krav på prisavslag. 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 må ta utgangspunkt i markedsverdien på en tilsvarende parkeringsplass med mål som tilfredsstiller krav i TEK10 sammenlignet med angjeldende parkeringsplass som har mangler. Verditapet vil være prisdifferanse mellom disse to alternativene og nemnda finner at kr 200 000 er et passende beløp.

Når det gjelder kravet om å få dekket kr 21 188 til utgifter med en ladestasjon som forbrukeren ikke får brukt, kommer nemnda til at dette er en naturlig konsekvens av manglene ved parkeringsplassen. Forbrukeren har derfor krav på skadebot, jf. buofl § 35. Ladestasjonen har dog en viss verdi ved fremtidig bruk av parkeringsplassen og nemnda setter beløpet skjønnsmessig til kr 15 000.

**3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:**

- Forbrukeren gis delvis medhold og entreprenøren skal betale prisavslag på kr 200 000 for mangler ved parkeringsplassen og en erstatning på 15 000 kroner for ladestasjon. Totalt kr 215 000 inkludert merverdiavgift.