

Protokoll i sak 983/2018

for

Boligtvistnemnda

31.05.2018

Saken gjelder: Krav om utbedring av parkeringsplass og garasje.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår avtale om oppføring av en enebolig med tilliggende garasje som overtas den 7. mars 2017. Avtalen er ikke forelagt nemnda, men det legges til grunn at bustadoppføringslova gjelder.

Det opplyses at garasjen opprinnelig var planlagt som en carport, men at forbrukeren endret dette til en tett garasje med vegger og garasjeport.

I protokollen fra overtagelsesforretningen som er undertegnet av begge parter, er det ikke anmerket noe om angjeldende tvist.

Forbrukeren opplyser i klagen at han fem måneder etter innflytting (nemnda legger til grunn at det er fem måneder etter overtagelsen den 15. mars 2017) oppdaget at det var nesten umulig å kjøre inn i garasjen. Den faktiske svingradius oppgis å være 5,6 meter.

Garasjen var etter avtale med entreprenøren tatt i bruk til oppbevaring av forbrukerens flyttelass ca. tre måneder før overtagelse. Forbrukeren opplyser at han ikke fikk ryddet ut av garasjen og derfor ikke tatt den i bruk før i juni 2017. Bilen som familien eier var forbrukeren heller ikke så opptatt av at skulle stå i garasjen fordi den ikke er «*særlig ny eller dyr*». Av den dokumentasjon som er fremlagt for nemnda fremkommer det at partene har samme oppfatning av at rørledninger som lå lagret på tomta ble fjernet den 31. mars 2017. Dvs. ca. tre uker etter overtagelsen. Forbrukeren anfører at dette hindret adkomst til garasjen, men at han nok «*ikke hadde tatt garasjen i bruk før i juni uansett*».

Han «*bemerket*» de vanskelige innkjøringsforholdene til entreprenøren i juli 2017 som (etter sommerferien) i august samme år kom på befaring for å se på forholdet. Etter tre forsøk klarte entreprenøren å parkere forbrukerens bil i garasjen og avviste derfor reklamasjonen med begrunnelsen «*det går fint når du får litt øvelse*».

Entreprenøren opplyser at han ikke anså dette som en reklamasjon, men oppfattet at det var gravearbeidene som pågikk på forbrukerens eller naboens tomt som skapte problemer for adkomst til garasjen.

Forbrukeren opplyser også at han i møte med entreprenøren i juli og i august 2017 ikke brukte ordet «*reklamasjon*» da han absolutt ikke skjønnte at dette ville utvikle seg til en tvist.

Forbrukeren aksepterte ikke avvisningen og reklamerte på nytt den 21. august 2017.

Dokumentasjon på reklamasjonen er ikke fremlagt for nemnda, men bekreftes av entreprenøren (s. 5). Forbrukeren opplyser at entreprenøren på nytt muntlig avslår reklamasjonen med henvisning til at «*det er innenfor forskriftene*». Forbrukeren ber om men

får ikke, noe skriftlig svar fra entreprenøren. Etter ca. en uke innkaller entreprenøren forbrukeren til et møte på sitt kontor. Entreprenøren har nå engasjert en takstmann som konkluderer med at det er for liten plass til å manøvrere bilen inn i garasjen. Forbrukeren opplyser videre at entreprenøren derfor foreslår at de må finne en løsning på parkeringssituasjonen som begge parter kan være fornøyd med.

Forbrukeren krever at garasjen utvides, men entreprenøren mener at en slik løsning er for kostbar og foreslår isteden at frontveggen i garasjen flyttes en meter lenger inn for på den måten å få bedre snuplass på utsiden. Boden som er en del av garasjen, må da bygges som en utvendig frittstående bod. Forbrukeren er tvilende til dette forslaget, men ber entreprenøren utarbeide en tegning som viser endringene før han bestemmer seg.

Forbrukeren mottar ingen tegning fra entreprenøren men den 4. september 2017 mottar han et brev hvor entreprenøren avviser reklamasjon fordi den er for sent fremsatt. Til tross for dette, vil han allikevel se på om noen enkle tiltak kan bedre forbrukerens situasjon. Han tilbyr igjen den løsningen som ble fremlagt i møte på hans kontor med å flytte frontveggen i garasjen en meter lenger inn og bygge en utvendig frittstående bod til erstatning for den bodplassen som går tapt i garasjen.

Forbrukeren aksepterer ikke denne løsningen og den 8. september 2017 sender han klage til Boligtvistnemnda med krav om at garasjen må bygges om/utvides slik at den blir funksjonell.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 2. oktober 2017. Innholdet fremkommer nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 20. oktober 2017. Innholdet fremkommer nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et siste tilsvaret den 3. november 2017. Innholdet fremkommer nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Avtalen er ikke fremlagt for nemnda men det forutsettes at Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

Partene har inngått avtale om oppføring av en enebolig med tilliggende garasje som forbrukeren overtar den 7. mars 2017 uten at tvisten er anmerket i overtagelsesprotokollen. Forbrukeren opplyser i klagen at han fem måneder etter innflytting (nemnda legger til grunn at det er fem måneder etter overtagelsen den 15. mars 2017) oppdaget at det var nesten umulig å kjøre inn i garasjen. Faktisk svingradius var kun 5,6 meter. Forbrukeren skriver at han «*bemerket*» dette til entreprenøren i juli 2017 som i august samme år kom på befaring for å se på forholdet. Først etter tre forsøk klarte entreprenøren å parkere forbrukerens bil i garasjen men avviste reklamasjonen med begrunnelsen om at «*det går fint (å parkere) når du får litt øvelse*». Entreprenøren anså ikke dette som en reklamasjon, men som et uttrykk for at de gravearbeidene som pågikk på forbrukerens eller naboens tomt skapte problemer for adkomst til garasjen. Entreprenøren opplyser at han ikke anså dette som en reklamasjon, men at det var gravearbeidene som pågikk på forbrukerens eller naboens tomt som skapte problemer for adkomst til garasjen.

Forbrukeren opplyser også at han ikke brukte ordet «*reklamasjon*» da han absolutt ikke skjønnte at dette ville utvikle seg til en tvist.

Forbrukeren aksepterte ikke avvisningen og reklamerte den 21. august 2017. Han opplyser at entreprenøren muntlig avslår reklamasjonen med henvisning til at «*det er innenfor forskriftene*». Etter ca. en uke får forbrukeren innkalling til et møte på entreprenørens kontor. Nemnda er ikke fremlagt noe referat fra dette møtet. Entreprenøren har engasjert en takstmann som konkluderer med at det er for liten plass til å manøvrere bilen inn i garasjen (rapport fra takstmann på dette er ikke fremlagt for nemnda). Entreprenøren foreslår at frontveggen i garasjen flyttes en meter lenger inn for på den måten å få bedre snuplass på utsiden. Boden som er en del av garasjen må da bygges som en utvendig frittstående bod. Forbrukeren foreslår isteden å utvide garasjen, noe entreprenøren mener er for kostbart, men han ber entreprenøren utarbeide en tegning som viser endringene før han bestemmer seg. Forbrukeren mottar ikke denne tegningen, men et brev den 4. september 2017 hvor entreprenøren avviser reklamasjonen fordi den er for sent fremsatt. Til tross for dette, vil entreprenøren allikevel se på om noen enkle tiltak kan bedre forbrukerens situasjon. Han gjentar derfor den løsningen som ble fremlagt i møte på hans kontor august måned.

Partene kommer ikke til enighet og den 8. september 2017 sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda med krav om at garasjen må bygges om/utvides slik at den blir funksjonell.

2.2 Partenes anførsler

I tilsvaret den 2. oktober 2017 fastholder entreprenøren slik han gjorde i sitt brev den 4. september 2017, at reklamasjonen er for sent fremsatt og derfor skal avvises. Han påpeker også at forbrukerens endring av den opprinnelige carporten til garasje har gjort adkomsten mer utfordrende. I tillegg påpeker entreprenøren at forbrukeren etter avtale tok garasjen i bruk som lager tre måneder før innflytting og derfor kjente godt til atkomstsituasjonen. Han vedlegger tegninger og foto som dokumentasjon.

I tilsvaret den 20. oktober 2017 fastholder forbrukeren kravet i klagen for nemnda om at garasjen må bygges om og påpeker at entreprenørens kommentar om at han burde kjenne til adkomstforholdene fordi garasjen ble tatt i bruk tre måneder før overtagelse ikke er riktig. Entreprenørens provisoriske rørledninger som lå på tomte til den 31. mars 2017 hindret dette. Garasjen ble uansett ikke forsøkt tatt i bruk til parkering i før i juni 2017 fordi den ikke var ryddet og fordi bilen familien eier var gammel og ikke ble prioritert plass i garasjen. Når forbrukeren i juli 2017 muntlig bemerket til entreprenøren den vanskelige innkjøringen til garasjen, brukte han ikke ordet «*reklamere*» fordi han absolutt ikke skjønnte at dette ville utvikle seg til en tvist.

Forbrukeren avviser også entreprenørens anførsel om at han måtte påregne vanskeligere innkjøring i garasjen siden det var han selv som ønsket å gjøre om carporten til garasje. Etter forbrukerens oppfatning er det ikke hans oppgave å vurdere om det er mulig å ha en garasje på tomten eller ikke.

Forbrukeren påpeker videre at avstanden mellom fjellskjæringen og garasjen er mindre enn de påkrevde 6 meter og at målingen som entreprenøren har gjort ikke er riktige. Denne målingen er ikke tatt der man må begynne å svinge for å fysisk klare å komme inn i garasjen.

I et siste tilsvaret den 3. november 2017 fastholder entreprenøren igjen at reklamasjonen skal avvises, men opprettholder tilbudet om å flytte frontveggen i garasjen en meter lenger inn og å bygge en utvendig frittstående bod.

2.3 Nemndas synspunkter

(1) Innledning: Forbrukeren krever at garasjen bygges om fordi han mener at kravene til adkomst ikke er oppfylt.

Entreprenøren har motsatt seg kravet.

(2) *Reklamasjon*: Reglene om reklamasjon har vi i buofl § 30, som når det gjelder den såkalte relative reklamasjonsplikten for forbruker har følgende ordlyd:

«Forbrukeren mistar retten til å gjera ein mangel gjeldande dersom det ikkje er gjeve melding til entreprenøren om at mangelen blir gjort gjeldande innan rimeleg tid etter at forbrukeren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen».

Det følger av denne bestemmelsen at forbrukeren må reklamere på mangler «*innan rimeleg tid etter at forbrukeren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen*». I Rt-2010-103 er innholdet av den tilsvarende bestemmelsen i lov om avhending av fast eiendom nærmere klarlagt. Her slås det fast, under henvisning til forbrukerkjøpsloven § 27, at en reklamasjonstid på tre måneder fra forbrukeren oppdager de faktiske forhold normalt må være tilstrekkelig tid for «*å gi den ukyndige kjøperen tid til å konsultere sakkyndige med videre for nærmere avklaring og verifisering av reklamasjonsgrunnlaget, samt gi vedkommende noe tid til å områ seg*», se avsnitt 66. På den andre siden skal det foreligge sterke grunner for å forlenge fristen ut over tre måneder. Nemnda finner at buofl § 30 første ledd må forstås på samme måte som avhendingslovas reklamasjonsregler.

Det sentrale spørsmålet som nemnda må ta stilling til er når forbrukerne burde ha oppdaget at innkjøringsforholdene til garasjen ikke var tilfredsstillende etter at han tok garasjen i bruk. Nemnda vil bemerke at forbrukeren i forbindelse med overtagelse av boligen ikke har plikt til å etterprøve om entreprenøren som den profesjonelle part, har bygget innkjøring til garasjen i henhold til gjeldene anbefalinger og eventuelle forskriftskrav.

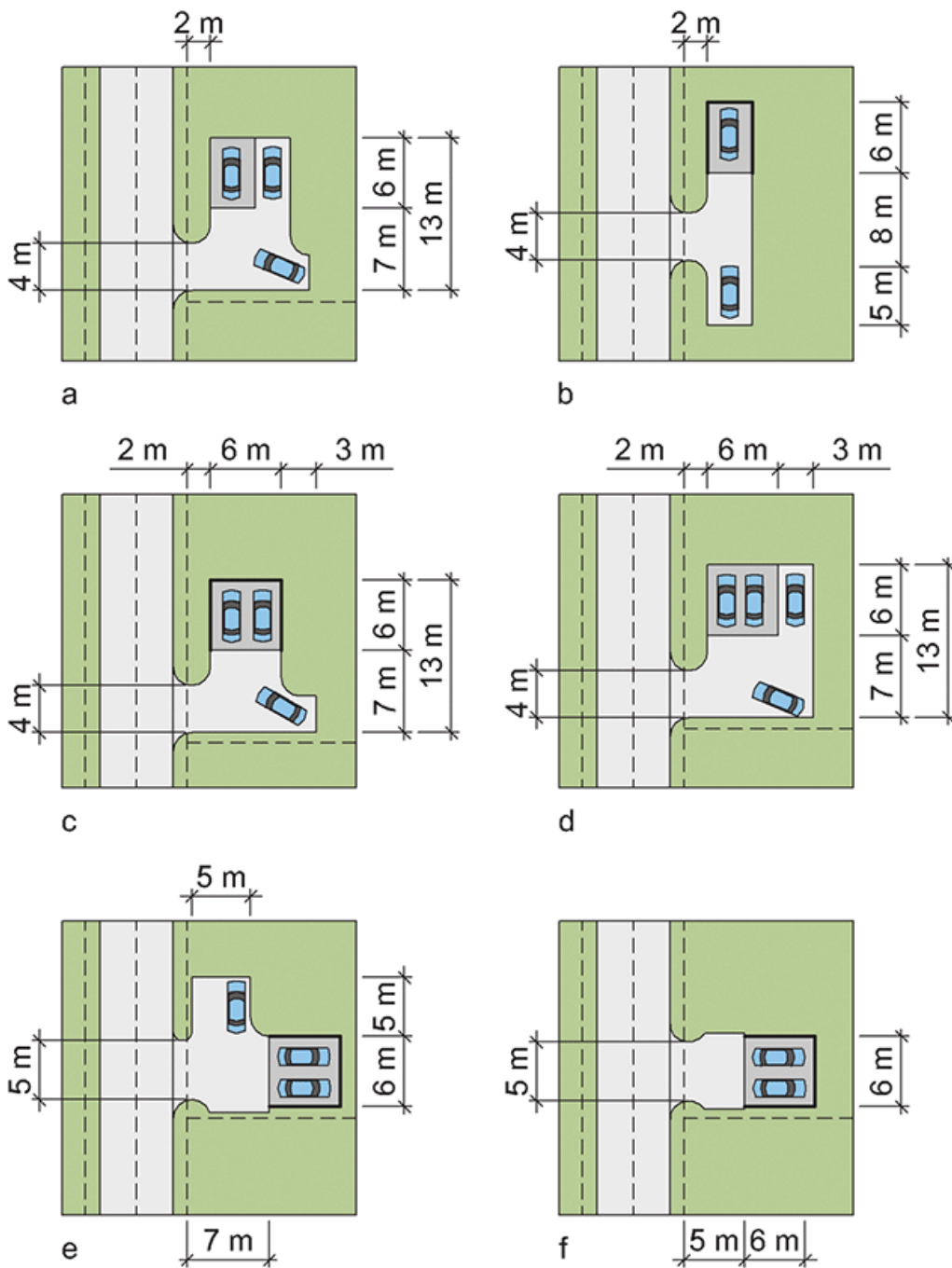
Forbrukeren reklamerer på de vanskelige innkjøringsforholdene til garasjen den 21. august 2017. Det er ca. to måneder etter at han oppdaget forholdet i juni/juli samme år og klart innenfor fristen om å reklamere «*innan rimeleg tid*», som er referert ovenfor.

(3) *Mangelsspørsmålet*: Når det gjelder spørsmålet om innkjøring til garasjen er utført i henhold til gjeldene anbefalinger og eventuelle forskriftskrav, vises til 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*».

TEK10 har ingen direkte henvisning til anbefalinger gitt av Byggforsk eller annen faginstans når det gjelder denne problemstillingen, men nemnda har sett hen til TEK97, §10-1 som i utgave 2 av veiledningen har en henvisning til Byggdetaljblad 312.130, «*Parkeringsplasser og garasjeanlegg*» når det gjelder parkering mv. Det vises her til Byggdetaljblad 312.130 som i pkt. 01 «*Generelt*», igjen viser til Byggdetaljblad 517.651 «*Carporter og små garasjer*», hvor det i pkt. 22 «*Avkjørsel, snuplass på egen grunn*» på side 48 bla. står:

«Det bør være plass til å stille opp en bil foran garasjen, inne på egen eiendom. Det letter inn- og utkjøringen, gir plass til gjesteparkering og mulighet til å kunne vaske bilen, skifte hjul o.l. En biloppstillingsplass foran garasjen er praktisk, og i tillegg har mange arealplaner krav om en slik plass. Videre kan det være praktisk, og i en del tilfeller pålagt, å ha snuplass på egen grunn, slik at man slipper å rygge på offentlig vei i forbindelse med avkjørselen. Se eksempler i fig. 22 a–g».

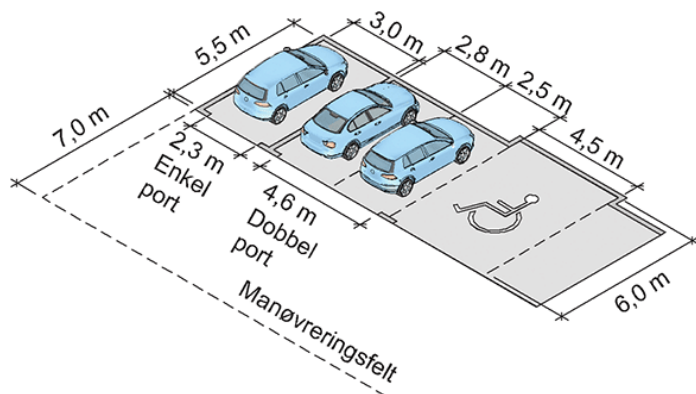
Utsnitt av fig. 22:



Selv om parkeringssituasjonen i angjeldende sak ikke er angitt i figur 22 ovenfor, har den etter nemndas syn, flest likhetstrekk med fig. 22a som angir at manøvreringsfeltet foran garasjen skal være 7 meter når atkomsten er fra siden.

Dette er også slik som angitt i pkt. 13 «Minstestørrelse for carport og garasje», hvor figur 13b viser at minste bredde på manøvreringsfeltet foran garasjer er 7 meter når atkomsten er fra siden.

Fig. 13b:



Ut ifra den dokumentasjon som er fremlagt for nemnda er bredden på manøvreringsfeltet foran garasjen målt til mellom 5,7 meter og 8,0 meter. Nemnda vil bemerke at den kritiske avstanden i forhold til parkering synes å være der hvor det er målt 5,7 meter. Dette er mindre enn minimumsmålet som er 7,0 meter. Selv om de oppgitte avstandene i Byggdetaljblad 517.651 er anbefalinger og ikke absolutte verdier, kommer nemnda til at 5,7 meter er utenfor det slingringsmonn forbrukeren må kunne akseptere. Han får derfor medhold og entreprenøren må foreta nødvendige justeringer slik at minimumsmålet på manøvreringsfeltet foran garasjen blir på 7,0 meter.

3. Konklusjon

- Forbrukeren gis medhold.