



simonsen
vogtwig

**Kan det oppstilles offentligrettslige minimumskrav til
plassbredder i et parkeringsanlegg?**
- En gjennomgang av LF-2016-136500

Norsk Forening for Bygge- og Entrepriserett, 15. februar 2018
Advokat Kjell Sagen Berg

simonsen
vogtwiig



Parkering

- Et sentralt spørsmål i alle utbyggingsprosjekter.
 - Parkeringsdekning.
 - Tilgjengelig areal.
 - Utforming.
 - Organisering, seksjonering mv.
- Dagens tema: Gjelder det minimumskrav til parkeringsbredde for ordinære parkeringsplasser?

LF-2016-136500

Partene

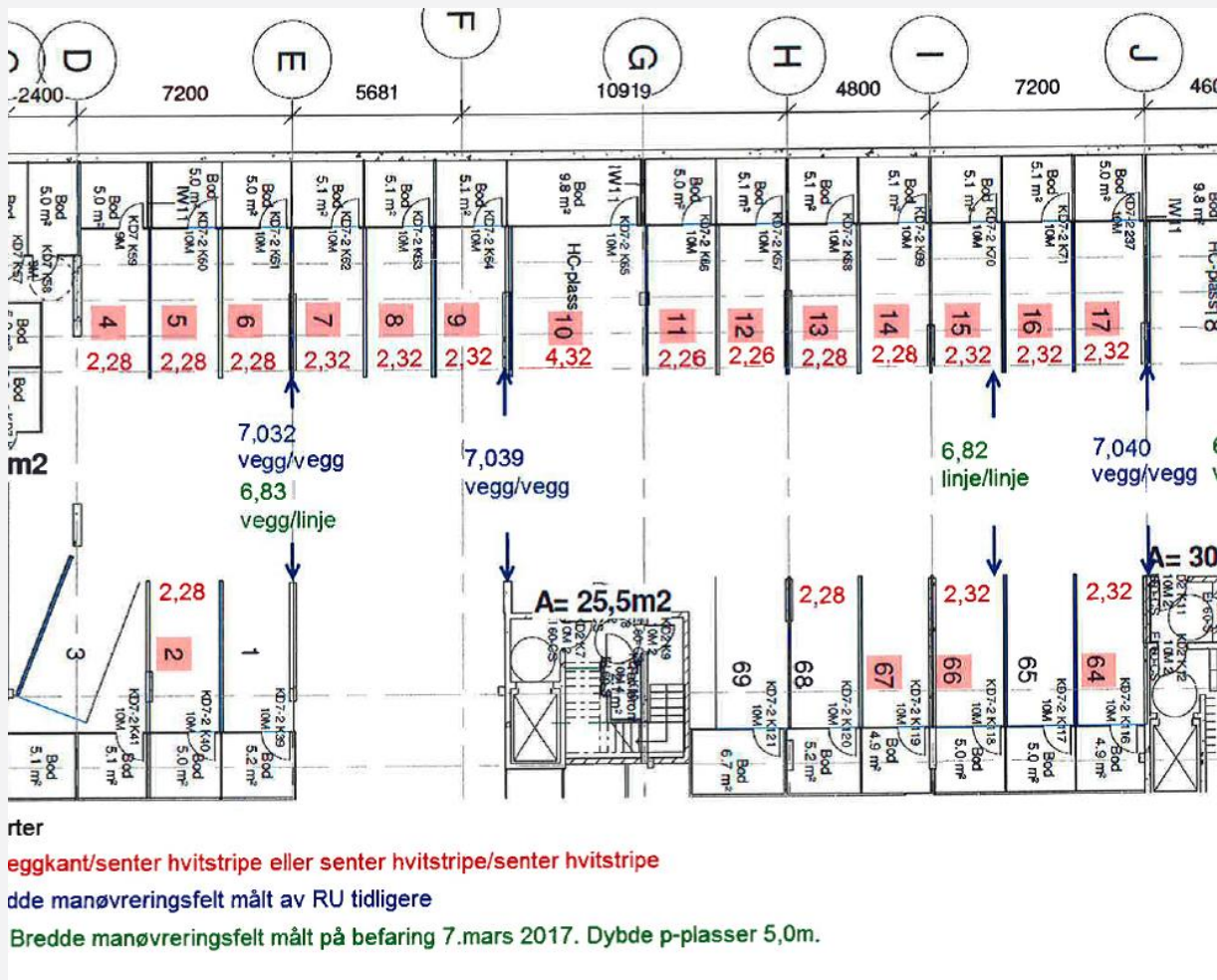
- Utbygger: Ranheimsfjæra Utbyggingssselskap DA.
 - 50 % - Ranheimsfjæra AS
 - 50 % - Skanska Norge AS
- Totalentreprenør: Skanska Norge AS.
- Saksøker i tingretten: 67 seksjonseiere (forbrukerkjøpere).
- Ankeparter i lagmannsretten: 49 seksjonseiere (forbrukerkjøpere).

Saksgangen

- 12. mai 2016: Sør-Trøndelag tingrett frifinner utbygger.
 - Kjøperne hadde reklamert for sent.
 - Tilføyde at plassene uansett var utført iht. til offentligrettslige krav.
- 10. mai 2017: Frostating lagmannsrett avsier en delvis fellende dom.
 - Utbyggers reklamasjonsinnsigelser var tapt som følge av realitetsdrøftelser.
 - 38 parkeringsplasser er for smale (iht. til offentligrettslige krav?).
 - Avviser kjøpernes krav om utbedring.
 - Tilkjenner prisavslag med enten kr 100.000,- eller kr 150.000,- (ut i fra plassenes bredde).
- Både utbygger og kjøperne anker lagmannsrettens dom.
- 30. august 2017: Høyesteretts ankeutvalg tillater ingen av ankene fremmet.

Parkeringskjelleren

simonsen
vogtviig



- "Standard" aksemål
 - 7,2/4,8 meter
 - 3 eller 2 parkeringsplasser mellom vegg/veggskive/søyle
- Manøvreringsareal
 - Mellom 6 og 7 meter
- Søylar og veggskiver
- De smaleste plassene
 - 2,21 meter netto (2 stk.)
- En vanlig p-kjeller?

simonsen
vogtwillig



Forskriftskravet

- Prosjektert og utført med grunnlag i TEK 07 som gjeldende forskrift.
- TEK 07 § 10-1 (Generelle krav til brukbarhet):

"Bestemmelsene om brukbarhet skal sikre at en hver bygning kan nyttes til sitt forutsatte formål og at utformingen av bygningen gir gode bruksmuligheter for orienterings- og bevegelseshemmede."

Litt om funksjonskravet

- Parkeringsplassen skal være egnet til sin funksjon.
 - Egnet til å manøvrere bilen inn på parkeringsplassen.
 - Bred nok til at man kan komme ut av bilen.
- Utløser en rekke spørsmål:
 - Dimensjonerende bilstørrelse?
 - Dimensjonerende bevegelse?
 - Krav til å komme ut av alle dørene på bilen? Etc.
- Naturlig å søke etter råd i de foreliggende veiledninger (Statens vegvesen, SINTEF Byggforsk mv.).
 - Men de foreliggende veiledningene er ikke entydige. Ulike anbefalinger.

De sakkyndiges oppfatninger

- SINTEF Byggforsk, sakkyndig engasjert av kjøperne, konkluderte med at den angjeldende parkeringskjelleren var forskriftsstridig utført.
- Rambøll, sakkyndig engasjert av utbygger, konkluderte med at parkeringskjelleren ikke var forskriftsstridig utført. Rambølls begrunnelse var at det ikke kan utledes konkrete minimumskrav til parkeringsbredde fra TEK 07.
- Begge vurderinger forelå før rettssaken.

Trondheim kommunes oppfatning

simonsen
vogtviig

- Trondheim kommune har etter initiativ fra kjøperne og kjøpernes advokat gjennomført et særskilt tilsyn:

"TEK 07 stiller således ingen konkrete krav til utforming av parkeringsplasser, men bare hvordan parkering løses i form av antall plasser og plasseringen av disse."

"Vi vurderer at parkeringskjelleren ikke har optimal utforming, men at dette ikke strider med plan- og bygningslovgivningen."

Frostating lagmannsretts konklusjon

simonsen
vogtviig

"Det legges derfor til grunn at minimumskravet til bredde for dette parkeringsanlegget er 2,30 m."

"Lagmannsretten legger etter dette til grunn at parkeringsbredden hvor det er en fysisk hindring på den ene siden må økes med 0,25 m i tråd med uttalelsen fra Byggforsk. Plassen må i slike tilfeller ha en bredde på minimum 2,55 m (2,30 m pluss 0,25 m)."

En konkret dom?

"Det legges derfor til grunn at minimumskravet til bredde for dette parkeringsanlegget er 2,30 m."

"Med bakgrunn i bevisførselen for lagmannsretten legges følgende til grunn:

- Annonsene har ingen konkrete opplysninger om størrelsen på parkeringsplassene.*
- Kontraktene har heller ingen opplysninger om størrelsen.*
- Ingen av kjøperne har stilt krav om eller blitt lovet plass med en bestemt bredde."*

**GIR LF-2016-136500 UTTRYKK FOR GJELDENE RETT
HVA ANGÅR OFFENTLIGRETTSLIGE MINIMUMSKRAV
TIL PLOSSBREDDE I PARKERINGSANLEGG?**



– Hvis man ikke er slangemenneske så kommer man seg ikke ut av bilen, sa lege Truls Vikin under rettssaken.
Foto: Mikaela Berg

[Nyheter Jus](#)

Fikk «ubrukelige» garasjer – nå får de millionsum

Småbarnsfamiliene sa nei til 50.000 i erstatning – og gikk til sak. Nå må Korsvoll-utbygger ut med 2,6 millioner kroner til familiene.

Ingrid Bjørklund, Agnete Klevstrand

Tirsdag gikk fire småbarnsfamilier seirende ut av rettssaken mot utbyggeren som står bak fire nybygg på Korsvoll i Oslo.

Dom fra Oslo tingrett av 30. januar 2018

– Henviser på flere punkter til LF-2016-136500

Innvending 1

- LR legger avgjørende vekt på Byggforskseriens planløsningsblad nr. 312.130 fra 2005.
- Men hva er rettskildeverdien av dette bladet?
- Bladet angir ingen pre-akseptert ytelse. Det er ikke henvist til dette i veiledningen (VTEK 07).
- Til sammenligning angir VTEK 07 en pre-akseptert ytelse for HC-parkering.



Innvending 2

- For det tilfellet at det foreligger en pre-akseptert ytelse i medhold av Byggforskseriens planløsningsblad nr. 312.130 fra 2005, så kan det uansett ikke oppstilles et minimumskrav på 2,30 m.
- Minimumskrav må oppstilles i lov eller i medhold av lov (legalitetsprinsippet).
- Pre-aksepterte ytelser kan ikke utelukke alternative løsninger.
- Jf. også avgjørelse fra Sivilombudsmannen (SOM-2011-591).
 - Vedrørende pålagt dørbredde på 9M (0,9 m).

Innvending 3

- Det er en tvilsom tolkning av Byggforskseriens planløsningsblad nr. 312.130 at den angir et minimumskrav på 2,30 m.

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 m	Lav standard m
Kjøpesenter/kundeparkering	2,50	2,40
Annen besøksparkering	2,40	2,35
Faste brukere (bolig, kontor)	2,30	2,25

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.

132 *Tilfeldige brukere*. Førstegangsbrukere og gjeldne brukere

- Det avtalerettslige aspektet ved LRs bruk av begrepet "høy standard"

Innvending 4

- Det kan ikke utledes av Byggforskseriens planløsningsblad nr. 312.130 et ytterligere tillegg på 0,25 m *"hvor det er en fysisk hindring på den ene siden"*, slik LR fastsetter.
- LR utleder dette av uttalelser fra SINTEF Byggforsk
 - Rapport i anledning saken som partsoppnevnt sakkyndig
 - Vitneforklaring fra rapportansvarlig
- Betydningen av søyleplassering, utsparinger i veggskiver mm.?

Innvending 5

- LR's utmåling av prisavslag er vilkårlig.
- LR er enig i at det ikke foreligger bevis i saken som belyser mangelens betydning for prisen, men tilkjenner likevel kjøperne et samlet prisavslag med kr 5.250.000 (fordelt gruppevis med kr 150.000 eller kr 100.000).
- Rettens skjønn er aldri fritt, jf. tvl. § 21-2 andre ledd.
 - Et ill. eks. i LA-2009-50806.
- LR's utmåling bygger heller ikke på "*den viten og det erfaringsgrunnlag retten har generelt*", jf. tvl. § 21-2 tredje ledd siste punktum.

Hvilken betydning får dommen?

- Lagmannsrettens dom er kun rettskraftig mellom sakens parter.
- Dommer fra lagmannsrettene har generelt liten prinsipiell betydning for senere rettsavgjørelser.
- Uklare premisser svekker ytterligere dommens prinsipielle betydning.
- Men det er grunn til å tro at dommen vil virke tvisteskapende.

HVA NÅ?

Byggteknisk forskrift – TEK 17

- TEK 17 oppstiller ingen konkrete krav til utforming av parkeringsplasser.
- § 8-1 *Opparbeidet uteareal*
Opparbeidet uteareal skal utformes slik at det er tilstrekkelig egnet til sin funksjon.
- § 8-8 regulerer kun parkeringsplasser for forflytningshemmede.

Byggteknisk forskrift – TEK 17

- Høringsnotat av 10. november 2016 (Direktoratet for byggkvalitet):

"Det foreslås å fjerne de generelle kravene i gjeldende første og annet ledd om nødvendig parkeringsplass og oppstillingsplass, og kun beholde krav til parkering og utforming av plasser for forflytningshemmede.

Uteareal på tomten skal gjennom størrelse, utforming og beliggenhet mv i nødvendig utstrekning muliggjøre parkering, jf. plan- og bygningsloven § 28-7. Det generelle forskriftskravet er en gjentakelse av krav i loven. Kravet mangler dessuten konkrete ytelser, og anses unødvendig.

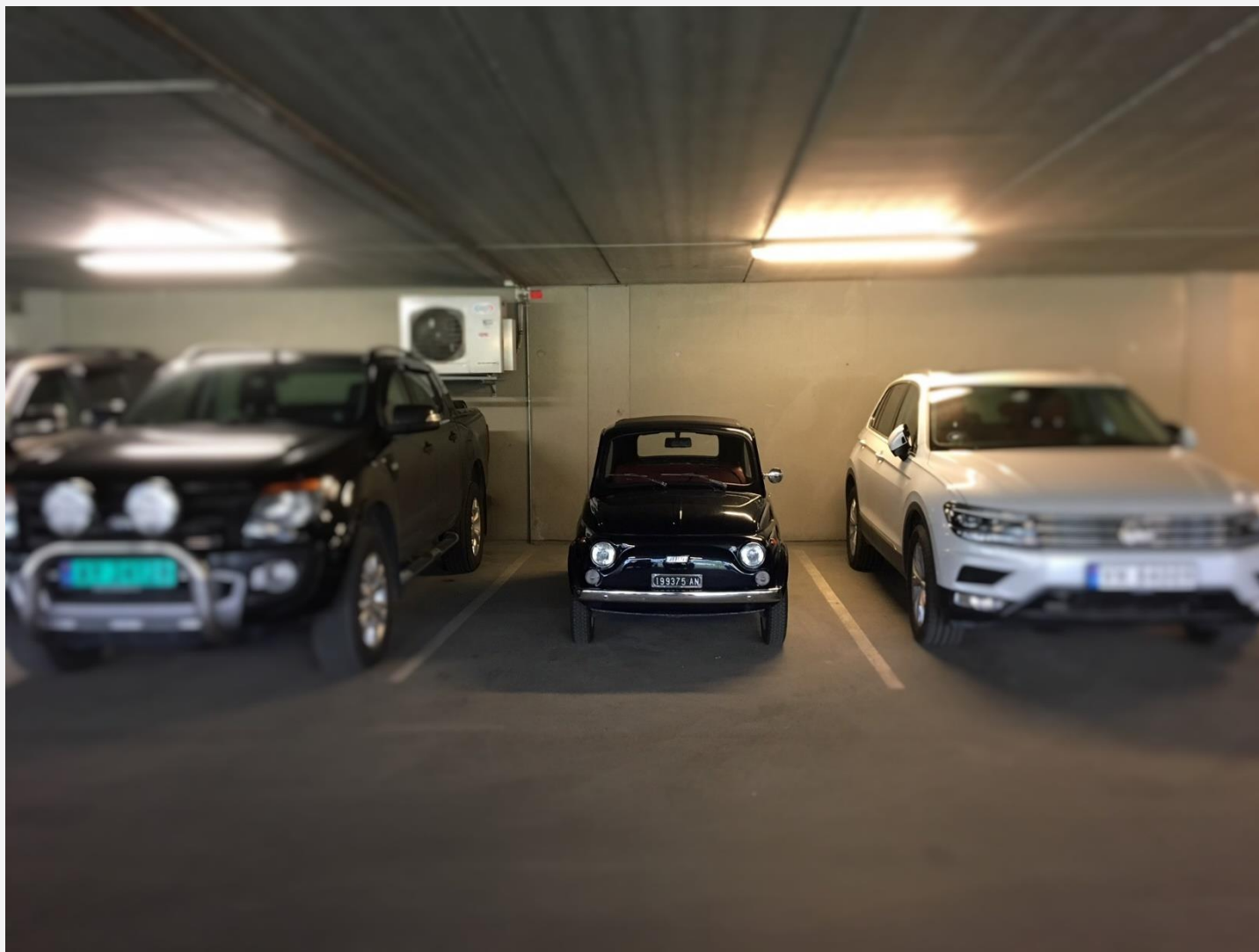
Behovet for parkering og oppstillingsplass vil variere, og det er mer hensiktsmessig at dette overlates til lokale tilpasninger i plan." (mine understrekninger)

Noen avsluttende tips

- Bransjen bør ha større fokus på funksjonelle plasser.
 - Ikke la kjellerplanet bli en salderingspost.
 - Hvor dyrt er det egentlig å bygge bredere plasser?
- Bedre regulering i kontrakt (salgskontrakten, entreprisekontrakten osv.).
 - Konkret angivelse av bredde – hvis mulig?
 - Forbehold om smale plasser – hvis mulig?
- Visning av parkeringsplassen før salg og ved overtakelse.
- Påvirkning gjennom bransjeorganisasjoner!

ET ALLER SISTE RÅD!

simonsen
vogtviig



Takk for meg!



Kjell Sagen Berg

Advokat/Partner

M 995 22 110

ksb@svw.no

www.svw.no