

Protokoll i sak 1273/2020

for

Boligtvistnemnda

Dato: 22. april 2021

Saken gjelder:

Krav om dokumentasjon på at utførte reklamasjonsarbeider i forbindelse med lyd, brann og radonsperre tilfredsstillende krav i teknisk forskrift.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 17. mars 2016 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - Byggblankett 3427. Forbrukeren kjøper da en rekkehusleilighet som er en selveierseksjon på et område med 13 boliger.

Vederlaget er i flg. kontraktens pkt. 5.1 avtalt til kr 3 499 000 inkludert merverdiavgift.

Boligen ble overtatt den 21. desember 2016, men protokollen er ikke fremlagt for nemnda.

Forbrukeren påpeker at han kort tid etter innflytting ble gjort oppmerksom på at det var utført lydmålinger mellom noen av leilighetene på området som viste at forskriftskravene ikke var oppfylt. Entreprenøren erkjente mangelen, men først høsten 2018 ble det utført utbedringsarbeider i leilighetsskilleveggene i 9 av de 13 boligene. Forbrukerens bolig var en av disse 9 boligene.

Entreprenørens utbedringsarbeid blir etter forbrukerens oppfatning, ikke tilfredsstillende utført første gang og må derfor gjøres på nytt. Forbrukeren påpeker at det her dreier seg om utbedring av en bærende leilighetsskillevegg som både har brann- og lydkrav og i tillegg skal ha en forskriftsmessig radonsperre under bunnsvill.

Etter at utbedringsarbeidene er ferdig, foretar entreprenørens lydkonsulent lydålinger mellom rom i samme etasje på hver side av leilighetsskilleveggene. Disse lydålingene er ikke fremlagt for nemnda, men partene er enige om at måleresultatene tilfredsstillende forskriftskravet. I en e-post den 15. februar 2018 opplyser entreprenøren at lydålingene er «10 dB bedre enn kravet til trinnlyd». Forbrukeren opplever imidlertid at det fortsatt er betydelig støy mellom leilighetene på kryss av etasjene og krever derfor at entreprenøren i tillegg utfører «kryssmålinger» av lyd mellom etasjene i leilighetene. Forbrukeren krever at entreprenøren legger frem så vel resultatene av disse lydålingene som dokumentasjon på at leilighetsskilleveggen tilfredsstillende brannkrav og er tilfredsstillende tett mot radongass fra grunnen. For å imøtekomme forbrukerens ønske beskriver entreprenøren i en e-post den 30. september 2020 hvilke arbeider han har utført og påpeker at denne «dokumentasjonen» er mer enn det forbrukeren strengt tatt har krav på.

Forbrukeren er ikke fornøyd med disse opplysningene og fastholder i flere e-poster kravet om bedre dokumentasjon av så vel lydålinger som de arbeidene som entreprenøren har utført i

leilighetsskillevæggen for å ivareta brannkrav og tetting mot radongass. Entreprenøren avviser kravet og partene kommer ikke til enighet. Forbrukeren fremmer derfor klage til Boligtvistnemnda den 21. desember 2020.

Entreprenøren inngir tilsvar den 4. februar 2021. Synspunktene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen - Byggblankett 3427 - som partene inngår den 17. mars 2016. Forbrukeren kjøper da en rekkehusleilighet som er en selveierseksjon på et område med 13 boliger.

Boligen ble overtatt den 21. desember 2016, men protokollen er ikke fremlagt for nemnda.

Kort tid etter innflytting ble entreprenøren oppmerksom på at det var mangler ved 9 av 13 leilighetsskillevegger i rekkehusene på området. Manglene førte til at lydtransmisjon mellom leilighetene i disse boligene ikke tilfredsstilte forskriftskravet. Entreprenøren erkjente mangelen og utførte utbedringsarbeider. Imidlertid opplever forbrukeren fortsatt problemer med generende lyd, nå på kryss av etasjene mellom leilighetene. Da det her dreier seg om utbedring av en bærende leilighetsskillevegg som både har brann- og lydkrav og i tillegg skal ha en forskriftsmessig radonsperre under bunnsvill, krever forbrukeren dokumentasjon på at arbeidene er tilfredsstillende utført. Entreprenøren avviser kravet og partene kommer ikke til enighet. Forbrukeren fremmer derfor klage til Boligtvistnemnda den 21. desember 2020 med krav om at entreprenøren dokumenterer at utbedringsarbeidene er tilfredsstillende utført og oppfyller forskriftskrav.

2.2 Partenes anførsler

I forbindelse med at entreprenøren har utført utbedringsarbeider av leilighetsskillevæggen i forbrukerens bolig, krever forbrukeren dokumentasjon på at arbeidene knytte til brann, lyd og radontetting er tilfredsstillende utført og at alle forskriftskrav er oppfylt.

Entreprenøren har beskrevet hvordan arbeidene er utført og opplyst at lydmålingene er «10 dB bedre enn kravet til trinnlyd». Utover dette avviser han forbrukerens krav om ytterligere informasjon.

I tilsvar den 4. februar 2021 fastholder entreprenøren at kravet skal avvises da forbrukeren ikke har krav på annen dokumentasjon enn FDV-dokumentasjon i henhold til TEK10/17, kap.4.

2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever at entreprenøren dokumenterer at arbeidene med utbedring av leilighetsskillevæggen i hennes leilighet er tilfredsstillende utført og at alle forskriftskrav er oppfylt når det gjelder brann, lyd og radontetting. Entreprenøren har avvist kravet da forbrukeren ikke har krav på å få oppgitt slik informasjon. For øvrig mener han at arbeidet er utført i tråd med gjeldende lover og tekniske forskrifter (TEK).

Nemnda vil påpeke at entreprenøren ikke har plikt til å dokumentere at alt det som er utført er i henhold til lover og tekniske forskrifter (TEK), men det avgis erklæringer fra de aktuelle ansvarlige prosjekterende og utførende overfor det offentlige på at arbeidene som er utført er

innenfor gjeldende krav. De ansvarlige prosjekterende er engasjert av entreprenøren og han svarer derfor for disse.

Det nærmeste man kommer når det gjelder entreprenørens krav til dokumentasjon, er det som fremkommer i TEK10/17, kap. 4. Det er imidlertid ikke relevant å trekke dette fram i angjeldende tvist da lydmålinger ikke er noe som ligger innenfor disse reglene. Heller ikke oppfyllelse av brannkrav og om radonsperre er lagt på riktig måte kan kreves dokumentert.

Da det er forbrukeren som stiller spørsmål ved om ovennevnte arbeider etter entreprenørens utbedring tilfredsstillende kravene i teknisk forskrift, må han dokumentere at dette ikke er tilfelle ved å påvise eventuelle feil og mangler. Da slik dokumentasjon ikke er fremlagt for nemnda, foreligger det ingen mangel og forbrukerne får ikke medhold.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon

- Forbrukerne gis ikke medhold.