

## Protokoll i sak 1195/2019

for

### Boligtvistnemnda

Dato: 19. november 2020

**Saken gjelder:** Reklamasjon løsning av rømningsvei.  
-----

#### 1. Sakens faktiske sider

12 forbrukere (2, 4, 6, 8, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34 og 36) inngår i perioden januar 2015 til sommeren 2019 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - Byggblankett 3427 – med entreprenøren om kjøp av hver sin seksjon (hustype A) i et eierseksjonssameie med flere leiligheter. Hustype A er en firemannsbolig som er vertikaldelt gjennom alle tre plan, samt horisontalt delt mellom U-etg. og 1. etg.

Det er fremlagt fullmakter fra 9 av de 12 forbrukerne som det er henvist til i klagen (2, 6, 22, 24, 26, 28, 30, 32 og 34). Nemnda behandler derfor kun klagen fra disse 9 forbrukerne.

Søknad om midlertidig brukstillatelse ble sendt til kommunene den 19. april 2016 og tillatelsen ble gitt den 29. april 2016.

Leilighetene ble overtatt på følgende ulike tidspunkter:

Seksjon nr.	Augunrødli	Fullmakt	Kontrakt	Overtagelse	Ettårsbef.	Reklamert
2	7B	Ja			23.08.2019	
4	7D	Nei				
6	9B	Ja		05.07.2019		
8	9D	Nei				
22	19B	Ja		14.07.2017	22.08.2018	
24	19D	Ja		18.08.2017	27.08.2018	
26	21B	Ja		29.04.2016	13.06.2017	
28	21D	Ja		08.06.2016		
30	23B	Ja				
32	23D	Ja		30.06.2015	16.08.2016	
34	25B	Ja		17.12.2015	06.02.2017	
36	25D	Nei				

Forbrukerne opplyser i klagen for nemnd at på grunn av en prosjekteringsfeil ble boligene bygget uten rømningsveier. Dette ble forbrukerne først klar over da entreprenøren på et sameiermøte den 8. april 2019 presenterte en rapport fra en brannrådgiver datert den 4. mars 2019. I rapporten står det at en del av den valgte løsningen for sikker rømningsvei innebærer at det må etableres en rømningsluke på terrassen som «må utføres med minst samme kriterier som for et rømningsvindu. Avslutningsvis oppsummerer brannkonsulenten at «Hvis hustype A (utført med 3 tellende plan) får montert rømningsstige og det etableres rømningsluke i

*terrasserekkverket mot nabo som anvist på skisser, og beskrevet i dette notatet, anser «Brannkonsulent» at rømningsforholdene er ivaretatt for disse bygningene».*

I protokollen fra sameiermøte hvor denne løsningen ble presentert første gang, står det at bla. styrets flertall og arkitekten hadde anmerkninger til rømningsløsningen som er valgt med luke på terrassene og rømningsstige. Det er også protokollført at styret ber entreprenøren om å beise rømningslukene i samme farge som veggen.

Den 21. mai 2019 skriver et av sameiets styremedlemmer i en e-post til entreprenøren at styret har fått mange reaksjoner på den rømningsveien som entreprenøren «hasteetablerte» i mai 2019. Døren i rømningsveien har hverken en kvalitet eller et utseende som sameierne kan akseptere. De ber entreprenøren komme med forslag til en alternativ måte å løse rømningsveien på.

Bla. påpeker de at:

- Løsningen er gammeldags og ser ut som en hjemmelaget fjøsdør/kjellerlem.
- Fra døren til beslaget i lysåpningen er det en åpning på 1- 2cm på alle sider. Det skaper gjennomtrekk, utenforstående kan se inn og det ser ikke pent ut.
- Mellom de stående trykkimpregnerte bordene er det en liten åpning. Disse bordene vil tørke og sprekke og åpningen vil bli større.
- Låsen har ikke barnesikring. Spesielt er dette alvorlig for endeleilighetene.
- Rundt låsen er det også en «stor» åpning som skaper gjennomtrekk og innsyn.
- Løsningen forringer bruksverdien av terrassene.
- Uvedkommende får enkelt tilgang til terrassen

Forbrukerne krever at:

- Døren i rømningsveien må ha en standard/kvalitet som resten av bygningsmassen.
- Døren i rømningsveien bør gå mest mulig i ett med eksisterende bygningsmasse.
- Døren i rømningsveien må dekke hele lysåpningen.
- Døråpneren må ha barnesikring.

Forbrukeren fremhever også at entreprenøren ikke har opplyst dem om at brannkonsulenten faktisk hadde utarbeidet tre ulike alternativer for rømningsvei:

1. Sprinkling av hele bygget.
2. Rømning via vindu med stige. Dette krever EI30 vinduer på kjøkkenet. (Senere foretrukket av forbrukerne)
3. Rømning med stige til luke i veggen på terrassen. (Valgt løsning)

I en telefonsamtale med ett av styrets medlemmer bekreftet brannkonsulenten at rømning over terrassetak vil være en akseptabel løsning og at alternativ 2 faktisk er den beste løsningen. Dette er senere bekreftet i en e-post utveksling mellom brannkonsulenten og sameiets leder.

I et brev til sameiets formann som tidligere har krevd innsyn i byggesaken, presiserer kommunen den 26. august 2019 at hverken brukstillatelse eller ferdigattest skal utstedes før tilfredsstillende rømningsveier er etablert.

Den 30. oktober 2019 undertegner alle sameierne et brev til entreprenøren og påpeker at de ikke ble tatt med på råd da måten å løse rømningsveien på ble valgt. Etablering av rømningsveiene i mai 2019 var klart ulovlig fordi entreprenøren da gjorde fysiske inngrep i boligene uten tillatelse fra forbrukerne. Forbrukerne anfører også at en representant fra brannvesenet etter en befaring, skal ha sagt at det ikke er krav om rømningsluke. Forbrukerne gjentar sine anførsler og ber om at entreprenøren går i dialog med dem for å bli enige om en løsning som alle parter er tjent med. I utgangspunktet krever forbrukerne at rømningsluken på terrassen fjernes og at hullet i veggen settes tilbake i den stand den var i utgangspunktet.

Entreprenøren svarer den 6. november 2019 at han ikke vil fjerne rømningsluken før det foreligger en ny rapport fra en brannkonsulent som bekrefter at luken er unødvendig.

I e-postkorrespondanse i desember 2019 gjentar forbrukerne og entreprenøren sine tidligere anførsler og krav i uten å komme til enighet. Forbrukerne fremmer derfor saken for Boligtvistnemnda den 19. desember 2019 med krav om at entreprenøren fjerner rømningsluken på terrassen og at hullet i veggen settes tilbake i den stand den var i utgangspunktet. Entreprenøren skal deretter etablere sikker rømningsvei ved å bytte ut kjøkkenvinduene til vinduer i brannklasse EI30 slik at eksisterende utgang til terrassen kan benyttes som rømningsvei. Foto er vedlagt klagen som dokumentasjon.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 27. februar 2020. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvaret (udatert). Deres anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret vedlagt foto som dokumentasjon den 4. mai 2020. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvaret vedlagt foto som dokumentasjon den 18. mai 2020. Deres anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 10. juni 2020. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir et siste tilsvaret den 30. juli 2020. Deres anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et siste tilsvaret den 18. august 2020. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

## **2. Sakens rettslige sider**

### *2.1 Innledning*

Det forutsettes at Bustadoppføringslova gjelder når ni seksjonssameiere (2, 6, 22, 24, 26, 28, 30, 32 og 34) og entreprenøren i perioden januar 2015 til sommeren 2019 enkeltvis inngår «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - Byggblankett 3427. Forbrukerne kjøper da hver sin selveierleilighet over to plan i en firemannsbolig (hustype A) i et seksjonssameie. I et sameiermøte den 8. april 2019 ble forbrukerne første gang kjent med at boligene ikke hadde tilfredsstillende rømningsveier. Entreprenøren presenterte i dette møte en rapport fra en brannrådgiver hvor det bla. står at det for å oppnå sikker rømningsvei må

etableres en rømningsluke på terrassen som «*må utføres med minst samme kriterier som for et rømningsvindu[...]*» dermed anser «brannkonsulenten at «*Rømningsforholdene er ivaretatt for disse bygningene*».

Klagen gjelder entreprenørens valgte løsning av rømningsvei som i flg. forbrukerne ble «*hasteetablert*» i mai 2019 uten forbrukernes medvirkning. Forbrukerne anfører bla. at:

- Løsningen er gammeldags og ser ut som en hjemmelaget fjøsdør/kjellerlem.
- Fra døren til beslaget i lysåpningen er det en åpning på 1-2 cm på alle sider. Det skaper gjennomtrekk, forbipasserende kan se inn og det ser ikke pent ut.
- Mellom de stående trykkimpregnerte bordene er det en liten åpning. Disse bordene vil tørke og sprekke og åpningen vil bli større.
- Låsen har ikke barnesikring. Spesielt er dette alvorlig for endeleilighetene.
- Rundt låsen er det også en «*stor*» åpning som skaper gjennomtrekk og innsyn.
- Løsningen forringer bruksverdien av terrassene.
- Uvedkommende får enkelt tilgang til terrassene.

Forbrukerne krever at entreprenøren fjerner rømningsluken på terrassen og at hullet i veggnettet. Deretter skal veggnettet settes tilbake i den stand den var i utgangspunktet. Entreprenøren skal så etablere en sikker rømningsvei ved å bytte ut kjøkkenvinduene til vinduer i brannklasse EI30 slik at eksisterende utgang fra terrassen kan benyttes som rømningsvei. Denne løsningen er brannkonsulentens alt. 2 og den løsningen forbrukerne påpeker at brannkonsulenten har bekreftet er den beste. Foto er vedlagt klagen som dokumentasjon. Entreprenøren avviser kravet da den valgte løsningen tilfredsstiller kravet til rømningsvei for denne type bolig slik som beskrevet i rapporten fra brannkonsulenten. Forbrukerne har heller ikke dokumentert andre godkjente løsninger.

## *2.2 Partenes anførsler*

Forbrukerne fremhever at de uvitende hadde bodd i boligene i flere år uten tilfredsstillende rømningsveier da entreprenøren på et sameiermøte den 8. april 2019 gjorde dem kjent med denne mangelen. Entreprenøren presenterte da en rapport fra en brannrådgiver og valgte ut i fra konklusjonen i rapporten å «*hasteinstallere*» en rømningsluke på terrassene i mai 2019 uten å rådføre seg med forbrukerne om alternative løsninger. Entreprenøren anså etter dette at «*[...]rømningsforholdene er ivaretatt for disse bygningene*».

Forbrukerne aksepterte ikke den valgte løsningen og påpekte bla. at bruksverdien av terrassene var forringet.

Forbrukerne fremhever også at entreprenøren ikke har opplyst dem om at brannkonsulenten hadde utarbeidet tre ulike alternativer for rømningsvei:

1. Sprinkling av hele bygget.
2. Rømning via vindu med stige. Dette krever EI30 vinduer på kjøkkenet. (Senere foretrukket av forbrukerne)
3. Rømning med stige til luke i veggnettet på terrassen. (Valgt løsning)

I en telefonsamtale med ett av styrets medlemmer har brannkonsulenten bekreftet at rømning over terrassetak også vil være en akseptabel løsning og at alternativ 2 faktisk er den beste løsningen. Dette er senere bekreftet i en e-post utveksling mellom brannkonsulenten og sameiets leder.

Den 30. oktober 2019 undertegner alle sameierne et brev til entreprenøren hvor de påpeker at de ikke ble tatt med på råd da måten å løse rømningsveien på ble valgt. Etablering av rømningsveiene var derfor klart ulovlig fordi entreprenøren da gjorde fysiske inngrep i boligene uten tillatelse fra forbrukerne. Forbrukerne anfører også at en representant fra brannvesenet etter en befaring, skal ha sagt at det ikke er krav om rømningsluke på terrassen. Forbrukerne ber om at entreprenøren går i dialog med dem for å bli enige om en løsning som alle parter er tjent med. Da entreprenøren motsetter seg dette, krever forbrukerne at rømningsluken på terrassen fjernes og at hullet i veggens settes tilbake i den stand den var i utgangspunktet. Deretter skal entreprenøren bytte ut kjøkkenvinduene til vinduer i brannklasse EI30 slik at eksisterende utgang fra terrassen kan benyttes som sikker rømningsvei. Da entreprenøren avviser kravet fremmer forbrukerne saken for Boligtvistnemnda den 19. desember 2019 med krav som beskrevet ovenfor. Foto er vedlagt klagen som dokumentasjon.

I senere tilsvar gjentar forbrukerne sine anførsler og fastholder kravet om utbedring.

Entreprenøren påpeker i et brev til sameiet den 6. november 2019 at det ble gjort en brannteknisk prosjektering i forbindelse med at noen av forbrukerne som klager ønsket å bygge skjermtak over terrassene. Dersom det er riktig at det ikke er nødvendig med rømningsluker slik forbrukerne anfører, må dette dokumenteres i en ny rapport. Før forbrukerne legger frem en slik ny rapport som bekrefter dette, vil ikke entreprenøren foreta endringer av den valgte løsningen av rømningsvei.

I senere tilsvar gjentar entreprenøren sine anførsler og fastholder at kravet skal avvises. Foto av rømningslukene er vedlagt som dokumentasjon. Entreprenøren er ikke enig i at bruksverdien av terrassen er forringet eller at boligens salgsverdi er redusert. Avslutningsvis påpeker entreprenøren at forbrukernes krav ikke kan føre fram fordi «[.....]rettinga vil føre til kostnader eller ulemper som ikkje står i høve til det forbrukaren oppnår», jfr. buofl § 32.

### 2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever at entreprenøren endrer den valgte rømningsveien som sikrer utgang fra branncelle i 2. etg. Entreprenøren viser til at brannkonsulenten som han har engasjert, har utarbeidet tre ulike alternativer for rømningsvei som alle tilfredsstillende kravene i TEK10:

1. Sprinkling av hele bygget.
2. Rømning via vindu med stige. Dette krever EI30 vinduer på kjøkkenet.
3. Rømning med stige til luke i vegg på terrassen.

Entreprenøren har valgt alternativ 3, men forbrukerne krever at entreprenøren endrer dette til alternativ 2. Dette innebærer at entreprenøren da må bytte ut kjøkkenvinduene til vinduer i brannklasse EI30 slik at eksisterende utganger fra terrassene kan benyttes som sikker rømningsvei.

Entreprenøren har avvist forbrukernes krav fordi rømningsveien er etablert i tråd med en av brannrådgiverens likeverdige anvisninger. Forbrukerne har heller ikke fremlagt dokumentasjon som viser at rømningsveiene kan løses på en annen måte enn den som er valgt. Subsidiært anfører entreprenøren at forbrukernes krav ikke kan føre fram fordi «[.....]rettinga vil føre til kostnader eller ulemper som ikkje står i høve til det forbrukaren oppnår», jfr. buofl § 32.

Angjeldende hustyper A er opplyst av brannkonsulenten å være firemannsboliger som er vertikaldelt gjennom alle tre plan, samt horisontalt delt mellom U-etg. og 1. etg. Bygningene er plassert i risikoklasse 4 (RKL 4), men med 3 tellende etasjer plasseres bygningene i brannklasse 2 (BKL 2).

Hvorvidt den valget løsningen av rømningsvei utgjør en mangel må avgjøre på bakgrunn av buofl § 25 som bla. har følgende ordlyd: «Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov.»

Nemnda viser til TEK10 § 11-2 «Risikoklasser» hvor der fremkommer at «risikoklassene skal legges til grunn for prosjektering og utførelse for å sikre rømning og redning ved brann». Boliger er her plassert i risikoklasse 4 (RKL 4).

Nemnda viser videre til TEK10 § 11-3 «Brannklasser» hvor det står:

*«Ut fra den konsekvens en brann kan innebære for skade på liv, helse, samfunnsmessige interesser og miljø, skal byggverk, eller ulike deler av et byggverk, plasseres i brannklasser etter tabellen nedenfor. Brannklassene skal legges til grunn for prosjektering og utførelse for å sikre byggverkets bæreevne mv. ved brann.»*

§ 11-3 Tabell 1: Brannklasse (BKL) for byggverk.

Risikoklasse	Etasje			
	1	2	3 og 4	5 eller flere
1	-	BKL 1	BKL 2	BKL 2
2	BKL 1	BKL 1	BKL 2	BKL 3
3	BKL 1	BKL 1	BKL 2	BKL 3
4	BKL 1	BKL 1	BKL 2	BKL 3
5	BKL 1	BKL 2	BKL 3	BKL 3
6	BKL 1	BKL 2	BKL 2	BKL 3

I tabell 1: «Brannklasse (BKL) for byggverk» finner vi at boliger (RKL 4) med tre tellende etasjer er plassert i brannklasse 2 (BKL 2).

Videre viser nemnda til TEK10 § 11-13 «Utgang fra branncelle» hvor det i tredje ledd står:

*«Brannceller som består av flere etasjer, eller har mellometasje, skal ha minst én utgang fra hver etasje. I byggverk i risikoklasse 1, 2, 3 og 4 kan utgangen fra disse planene, utenom inngangsplanet, være vindu som er tilrettelagt for sikker rømning. I branncelle i byggverk i risikoklasse 4 uten krav om heis, kan øverste plan ha utgang via nærmeste underliggende plan dersom det installeres automatisk slokkeanlegg.»*

I veiledning til tredje ledd fremkommer det som preakseptert ytelse at bla. følgende må være oppfylt:

1. I byggverk i risikoklasse 1, 2 og 4 kan utgangen være rømningsvindu som har underkant til og med 5,0 m over planert terreng, eller til og med 7,5 m over planert terreng dersom det er atkomst til fastmontert stige med ryggbøyler. Ved større høyder må det være atkomst fra rømningsvindu til utvendig trapp. Stige eller trapp må ha avstand minimum 2,0 m fra vindu, eller være skjermet mot flammer og strålevarme.

Dette er de samme referansene som brannkonsulenten har vist til og partene er ikke uenige i at den rømningsveien som entreprenøren har etablert (alternativ 3) tilfredsstillende kravene i TEK10.

Forbrukerne har imidlertid anført at døra i terrasseveggen ikke er fagmessig utført og forringer terrassens bruksverdi. Nemnda har vurdert forbrukernes anførsel og kommer til at denne fører frem, jf. buofl § 7. Døra i terrasseveggen bærer preg av en midlertidig løsning og ser «hjemmelaget» ut. Til en viss grad forringer også døra terrassens bruksverdien.

Forbrukerne har derfor ikke fått det de hadde en berettiget forventning om og det foreligger en mangel som entreprenøren skal rette. Retting kan enten skje ved at entreprenøren monterer en ny dør eller ved at han etablerer ny rømningsvei slik som beskrevet i alternativ 2. Det forutsettes da at dørhullet i terrasseveggen tettes. Etter nemndas syn fører ikke rettingen til en uforholdsmessig ulempe for entreprenøren som ikke står i rimelig forhold til det forbrukerne oppnår, jf. buofl § 32 første ledd.

### **3. Konklusjon**

- Forbrukerne får medhold og entreprenøren skal enten monterer en ny dør i terrasseveggen eller tette dørhullet i terrasseveggen og deretter etablere ny rømningsvei slik som beskrevet i alternativ 2.