

Protokoll i sak 512/2009

for

Boligtvistnemnda

04.02.10

Saken gjelder: Reklamasjon på takteking, og klage på vibrasjonsstøy fra ventilasjonsanlegg

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 22. september 2006 "Avtale om kjøp av bolig som ikke er fullført". Forbrukeren kjøper tomt med enebolig, og vederlaget avtales i pkt 8.1 til kr 2 431 000, der kr 580 000 utgjør vederlaget for tomta.

Det avholdes overtakelsesforretning 29. juni 2007. (Protokoll ikke fremlagt for nemnda)

Ett-årsbefaring avholdes 7. august 2008. Forbrukerne påpeker en rekke forhold. Blant disse, at det støyer fra ventilasjonsanlegget i flere rom, og at støyen oppleves som en "pulserende brumming". Det vises også en e-post fra 23. januar 2008, men denne er ikke fremlagt for nemnda.

En representant fra ventilasjonsanleggsprodusenten foretar 23. mars 2009 befaring av anlegget, som opplyses å være plassert i et rom betegnet "Vask / Bod". Han har åpenbart også foretatt målinger av lydnivået, og opplyser at det ikke var noe problem med lyd så lenge ventilasjonsvifta ble kjørt på hastighet 1 og 3, mens lydnivået på hastighet 2, i hallen på utsiden av døra, var for høyt når "farten" var "120 volt", mens problemet angivelig forsvant når hastigheten ble økt til "150 volt". Servicemannen opplyser at han "monterte ned aggregatet, og satte på lydisolering på baksiden og på siden mot vegg". Han isolerer også over aggregatet. Etter det, sank måleverdien på utsiden av døren fra 37,6 dBA til 35,8 dBA, og fra 33 dBA til 30,2 dBA med døra på gløtt. På utsiden av døra sank angivelig verdien fra 35,8 dBA til 30,8 dBA dersom han "trykte på det nedre venstre hjørne på døren", og vedkommende opplyser at han med en gang hørte at den lavfrekvente lyden forsvant når han presset inn hjørnet.. (Dørbladet hadde åpenbart "slått" seg, slik at det ble tettere når det manuelt ble trykt inn mot karmen)

Det firmaet som stod for montering av anlegget ble også informert, i egen e-post 27. mars 2009.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 16. april 2009, og anmoder om at han "stiller opp" til en befaring for å se på og vurdere gjenstående reklamasjonspunkter. Blant disse nevnes ventilasjonsanlegget. Det opplyses også at en del takstein har blitt *"knust / sprukket i løpet av vinteren"*, noe en nabo angivelig har hevdet skyldes at steinene er *"lagt ugunstig"*.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 21. april 2009, og opplyser at han har mottatt overnevnte rapport fra ventilasjonsanleggsleverandøren. Han hevder denne gir uttrykk for at *"støynivået er innenfor kravet"*, men opplyser at han vil *"sette pakning i døren til vaskerommet for at det ikke skal være resonans ved berøring mellom dørblad og karm"*. Han vil også utbedre taksteinen.

Forbrukerne svarer dagen etter, 22. april. De betviler at en pakning i døren vil være tilstrekkelig til å *"løse støyproblemet"*, samtidig som de gir uttrykk for skepsis til å måtte *"presse døren igjen"* dersom pakning monteres. De vil heller at aggregatet monteres på *"konsoll / gummioppheng"*, da *det* angivelig har vært gjort med suksess andre steder.

Når det gjelder utbedring av taktekking, foreslås forbrukerne at entreprenøren *"venter et par dager med dette"*, da de finner det *"uklart hva / hvor mye som må gjøres"*. De betviler at det vil være en *"fullgod løsning å bare bytte de steinene som er ødelagte"*, og at det må sjekkes nærmere om det må utføres *"mer omfattende arbeider"*. Det opplyses at også andre hus i samme område har de samme taksteinskadene. Uansett kreves det at taksteinsleverandørens anvisninger følges.

Forbrukerne skriver til entreprenøren 10. juni 2009, og presiserer sine ønsker. Vedrørende taket, opplyser de at de har konferert med ekstern byggmester / takstmann og forsikringsselskapet, og at de med grunnlag i dette har kommet til at det må gjøres tiltak på taket for at snøen om vinteren i størst mulig grad blir liggende i ro. De anfører også at det bør sørges for at belastningen på hver side av taket blir mest mulig lik. Dermed mener de åpenbart at færre takstein vil bli utsatt for å bli *"knekt"*. Som tiltak ber de om at det monteres ekstra rader med snøfangere på hver side, samt gradrennekonsoller på den ene siden. Forbrukerne opplyser videre at de har kontrollert overhengen på stein langs gradrennene, og funnet at dette er opp til 4 – 5 cm, mens leverandøren anviser maksimalt 1 cm. De viser også til at det anbefales å unngå å bruke små biter av stein ut mot rennene, og heller benytte tilpassende halvpanner. Også mønepannene på et utbygg kreves bedre forankret.

Generelt kreves det at all takstein inkl mønepanner inspiseres for eventuelle skader og behov for justering, og at utbedring foretas ved behov.

Når det gjelder ventilasjonsanlegget, gjentas skepsisen mot å montere pakning i døra, og ønsket om at anlegget heller monteres på *"konsoll / gummioppheng"*.

Entreprenøren svarer 11. juni 2009 at han er vil *"bytte de taksteinene som er skadet i gradrenner over inngangspartiet"*, men at han anser *"de andre tingene som nevnes vedrørende snøfangere og bytting av stein rundt omkring på taket som vedlikehold"*. Han anfører at man som huseier må påregne at det fra tid til annen må *"byttes ting som været og snøforhold påkrever"*, og påpeker at også forsikringsselskapene pålegger sine kunder å foreta jevnlig tilsyn av tak hvis snøforholdene tilsier det. Entreprenøren hevder at det sist vinter var spesielt store snømengder, og at *det* er årsaken til at noen takstein gikk i stykker. Han er imidlertid villig til å bytte ut *"de nevnte taksteinene som en ren service"*. Kravet om ekstra

snøfangere avvises, men entreprenøren tilbyr seg å være behjelpelig med innhenting av tilbud på slike om det er ønskelig.

Når det gjelder ventilasjonsanlegget vises det til produsentens anbefaling om å montere pakning i døren. Forbrukerens forslag om annen løsning avvises.

Forbrukerne skriver til entreprenøren 12. juni 2009. De gjentar sine krav vedrørende taket, og det anføres at det ikke kan være slik at en vinter med meget snøfall skal kunne forårsake at så mange takstein blir ødelagt. Påstanden om at utskifting av takstein på grunn av snøskader blir å anse som vedlikehold, avvises. Forbrukerne krever vederlagsfri montering av ekstra snøfangere og gradrennekonsoller.

Standpunktet vedrørende ventilasjonsanlegget er som tidligere. Dersom ikke enighet oppnås, foreslås det at saken sendes Boligtvistnemnda.

Entreprenøren svarer 16. juni 2009. Han står fast ved tidligere utsagn om taket. Når det gjelder ventilasjonsanlegget, opplyser han at han nå har vært i kontakt med den leverandøren som monterte anlegget, og at han da ble frarådet å sette fast en brakett i vegg for anlegget, da leverandøren angivelig var redd for at resonansen da ville forplante seg gjennom skruefestene og inn i veggen. Det hevdes at leverandøren foreslo en løsning med *"pakning / gummiknotter for å skape en liten avstand mellom karm og dørblad"*, og entreprenøren understreker at han ønsker å *"lytte til"* rådet. Utbedringsarbeidene ønskes utført i uke 27.

Forbrukerne svarer samme dag, 16. juni. De aksepterer at utbedringsarbeidene utføres i uke 27, men gir beskjed om at de *"IKKE ønsker at det monteres pakning i dør til vaskerom"*, fordi det, som tidligere nevnt, vil medføre at de må *"presse døren igjen"*.

Det betviles at det vil medføre "problemer" med resonans dersom ventilasjonsaggregatet monteres på en konsoll, da gummidempere angivelig vil hindre dette. Forbrukerne anmoder om å få snakke med den personen hos leverandøren som har uttalt seg om dette, slik at løsningen kan diskuteres. Entreprenøren oppgis navnet, men påpeker at vedkommende uttalte seg med grunnlag i tidligere uttalelse fra produsenten.

Forbrukerne fremmer sak for Boligtvistnemnda 19. juni 2009. De redegjør for saken i hht overstående, og vedlegger en rekke eksteriørfotografier av boligen. De krever at taket utbedres ved at all ødelagt takstein byttes, og at overhenget i de 4 gradrennene justeres til maksimalt 1 cm. Videre kreves det at mønepanner forankres bedre, og at det leveres og monteres ekstra snøfangere og gradrennekonsoller. Vedrørende ventilasjonsanlegget, viser forbrukerne til at de tidligere har foreslått at dette monteres på konsoll med gummipakninger. De opplyser imidlertid at de nå selv har vært i kontakt med monteringsfirmaet, og at deres representant mente at en bedre løsning ville være å sette anlegget på *"et bord, hvor beina står på betonggulvet"*, slik at anlegget står fritt i forhold til veggen. Det hevdes at vedkommende var skeptisk til løsningen med pakning i dør, og var enig i at det ville være en lite tilfredsstillende løsning, da man med pakningen kun ville berøre symptomene fremfor problemet.

Entreprenøren gir tilsvaer 6. august 2009. Han erkjenner taksteinskadene, men anfører igjen at disse skyldes *"ekstremt snøfall og takras"*. Han opplyser for øvrig at han ikke fikk noen tilbakemeldinger om skadet stein etter den første vinteren.

Skadene er nå angivelig utbedret. Det samme gjelder utbedring av feste for mønestein.

Vedrørende snøfangere, viser han til beskrivelsen som utgjør vedlegg til kontrakten, og vedlegger en side fra denne, der det i pkt 20.7 står:

Det er medregnet snøfangere etter behov i flg. nye tek. forskrifter

Det hevdes at det er montert snøfangere i de områder som er *"naturlig å benytte for adkomst til huset uten å bli rammet av snøras"*, og at det utgjør 14,5 m langs *"hele langveggen mot nord, pluss inngangspartiet"*. Entreprenøren vedlegger en tegning der han har markert hvor snøfangere er montert. Han påpeker at snøfangere monteres for at personer ikke skal utsettes for fare for skader, men at de ikke har til hensikt å beskytte selve taket mot takras. Dermed avvises kravet om ytterligere snøfangere og om gradrennekonsoller.

Entreprenøren står fast ved at han vil utbedre "lydproblemet" fra ventilasjonsanlegget ved å montere en pakning i døra, slik produsenten som inspiserte anlegget og målte lydnivået anbefalte.

Forbrukerne gir tilsvaer 8. september 2009. De vedlegger en utskrift fra Meteorologisk Institutt som angir at sist vinter, i det aktuelle området, ikke kan karakteriseres som *"unormal"* med hensyn til *"vekt av snø"*, hensyntatt snøens vanninnhold. Dermed anføres det at den leverte takkonstruksjonen må anses som for svak til å kunne hindre taksteinskader under en normal vinter, og kravet om utbedring gjentas.

Intet nytt vedrørende ventilasjonsanlegget.

Entreprenøren gir tilsvaer 22. september 2009. Han hevder taket er sterkt nok, og at det er oppsatt i hht *"vanlig norsk standard"*. Videre opplyses det at det er byttet ut 17 stk takstein i gradrenner, og at det i tillegg til utskifting av stein er foretatt justering av overhengen mot rennene slik at dette ikke overskrider 1 cm.

Intet nytt om ventilasjonsanlegget som hevdes tilfredsstillende montert, og i hht leverandørens anvisning.

Forbrukerne gir tilsvaer 12. oktober 2009. Intet nytt om taket. Vedrørende ventilasjonsanlegget hevdes det at støyen er *"utenfor grensen av det tillatte"*. Entreprenørens forslag til utbedring aksepteres ikke.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen.

1. Tak

Forbrukerne krever at entreprenøren skal montere ekstra rader med snøfangere på hver side av taket, samt gradrennekonsoller på den ene siden, slik at snøen om vinteren i størst mulig grad blir liggende i ro på taket, og ikke kan "gli" slik at den skader taksteinen, slik man opplevde sist vinter.

Entreprenøren avviser kravet om ytterligere snøfangere og om gradrennekonsoller ved å vise til at det er montert snøfangere i de områder som det er naturlig å benytte for adkomst til huset uten å bli rammet av snøras, og at det utgjør 14,5 m langs hele langveggen mot nord, pluss ved inngangspartiet. Han viser også til at han i hht til beskrivelsen kun kan forpliktet seg til å levere snøfangere i hht teknisk byggeforskrift, og påpeker at snøfangere monteres for at

personer ikke skal utsettes for fare for skader, men at de ikke har til hensikt å beskytte selve taket mot takras. Han hevder også at det sist vinter var spesielt mye snø, og at en huseier må påregne at enkelte takstein kan bli skadet under slike forhold, men *det* bestrides av forbrukerne som med en utskrift fra Meteorologisk Institutt dokumenterer at sist vinter ikke var unormalt snørik i det aktuelle området. Forbrukerne hevder dessuten at ekstra snøfangere vil sørge for at belastningen på hver side av taket blir mest mulig lik, og at også *det* vil bevirke færre skader. I tillegg krever de at entreprenøren skal justere overhenget på takstein langs gradrennene, fra angivelig målt 4 – 5 cm, til leverandørens anviste maksimalt 1 cm.

Nemnda legger til grunn at entreprenøren ubestridt har opplyst at han allerede *har* utbedret overhenget langs gradrennene, festet mønepannene, og skiftet ut skadet takstein, og at disse forhold således er ”ordnet”. Spørsmålet blir da om entreprenøren er pliktig å montere ekstra snøfangere og gradrennekonsoller. Etter nemndas vurdering er det dessverre slik at enkelte takstein kan bli utsatt for bruddskader når og hvis forholdene ligger til rette for det, uten at det dermed kan påstås at det foreligger noen mangel med takkonstruksjonen, forutsatt at taksteinen er lagt i hht leverandørens anvisning. Selv om forbrukerne dokumenterer at Meteorologisk Institutt ikke registrerte unormale snølaste vinteren 2008 – 2009, er det alminnelig kjent at mengden snø på tak kan variere meget innenfor et lite område, avhengig av topografiske forhold og vind, og nemnda finner det ikke tilstrekkelig sannsynliggjort at ikke forbrukernes bolig har blitt utsatt for mer snølast enn normalt den aktuelle vinteren. Forbrukerne har heller ikke bestridt at det ikke oppstod skader den første vinteren. Selv om ekstra snøfangere trolig vil redusere snøbevegelser på taket, er det etter nemndas vurdering ikke uten videre sikkert at de fullt ut ville hindret taksteinskader ved ugunstige forhold. Nemnda kommer etter dette til at det ikke i tilstrekkelig grad er sannsynliggjort at det foreligger noen mangel med taktekkingen i hht buofl § 25, nå etter at overhenget i gradrennene er utbedret, og forbrukerne gis følgelig ikke medhold.

2. Ventilasjonsanlegget

Forbrukerne hevder at ventilasjonsanlegget som er montert i et rom betegnet ”Vask / Bod” støyer for meget, og at støyen oppleves som en ”brummelyd”. De krever at forholdet utbedres, enten ved at anlegget monteres på en konsoll med gummipakninger, eller at det settes på et bord, hvor beina står på betonggulvet, slik at anlegget står fritt i forhold til vegg. Entreprenøren erkjenner at forholdet må utbedres, men han vil gjøre dette i hht en anbefaling fra produsenten om at det etableres en pakning i døra inn til rommet, da lyden angivelig skyldes for dårlig tetting mellom dørbblad og karm. Produsentens anbefaling fremkom etter at han foretok befaring av anlegget, og foretok lydmålinger på stedet. Han konstaterte at lydnivået sank merkbart når han manuelt trykte dørbbladet inn til karmen. Forbrukerne ønsker ikke at det skal monteres pakning, da de hevder det vil føre til at de må presse døren igjen når den skal lukkes, og at en slik løsning kun ville angripe symptomene fremfor problemet.

Nemnda legger til grunn at entreprenøren har erkjent at det foreligger en mangel som skal utbedres, og at han i utgangspunktet står fritt til å velge løsning, så fremt denne sikrer at forskriftens krav til støynivå ikke overskrides, og forbrukerne får ”god vare”. Etter nemndas vurdering vil en pakning mellom dørbblad og karm ikke få den virkning forbrukerne frykter, da det ikke er sannsynliggjort at den vil medføre vesentlige endringer med hensyn til det ”press” som trengs for å lukke døren. Forbrukerne må således godta entreprenørens forslag til utbedring. Nemnda forutsetter imidlertid at entreprenøren iverksetter ytterligere tiltak dersom pakningen ikke får tilsiktet resultat.

3. Konklusjon

- Forbrukerne gis ikke medhold