

Protokoll i sak 543/2010

for

Boligtvistnemnda

09.11.10

Saken gjelder: Reklamasjon på plassering av vannmåler i vaskerom

1. Sakens faktiske sider

Denne saken ble opprinnelig fremmet av styret i et sameie bestående av 30 sameiere, men etter diverse kontakt og korrespondanse med nemndas sekretariatsleder, der det ble orientert om at nemnda på visse betingelser kun kunne behandle klager som knyttet seg til felleseiet, besluttet sameiet at tvistepunktet, som gjelder et forhold inne i den enkeltes leilighet, i første omgang skulle fremmes av bare en av sameierne, åpenbart i en forvissing om at entreprenøren sannsynligvis ville behandle alle likt i den grad nemnda skulle komme til at foreligger en mangel. Før dette ble avklart ble det imidlertid fremlagt noen få dokumenter for nemnda, knyttet spesielt til formannens leilighet. For oversiktens skyld velger vi å referere også til denne dokumentasjonen i nedenstående redegjørelse.

Et rekkehusprosjekt med 30 boenheter legges ut for salg. Tegningene viser boenheter med våtrom betegnet "Bad/vask" på 6,5 m², med inntegnet vaskemaskin, servant med skap, dusjhjørne og klosett. I veggen bak vaskemaskinen har man et felt teksten med "Vann", og i beskrivelsen opplyses det at:

Vannmåler og evt. reduksjonsventil er inkludert i leveransen

En av sameierne (formannen i sameiet, men ikke vedkommende som etter hvert "fronter" saken) overtar sin boenhet 4. juli 2008. Protokollen angir ikke noe om det forhold nemnda skal behandle.

Den sameieren som "fronter" saken for nemnda, heretter kalt "forbrukeren" i hht bustadoppføringslovas betegnelse, sender brev til entreprenøren 15. november 2008, etter at det angivelig er avholdt en "forhåndsbefering" 6. november. Han påpeker at det i veggen i badet er etablert en luke inn til et skap der vannmåleren er plassert, men at denne befinner seg bak det stedet der man har eneste mulighet for plassering av vaskemaskin og tørketrommel, 2 enheter som angivelig på grunn av plassmangel må stå samme som en "vaskesøyle". Forbrukeren vil ikke godta løsningen, da han viser til at enhetene må flyttes frem hver gang vannmåleren skal leses av, noe som medfører ulempe med bl.a. ny oppvatring av vaskemaskinen hver gang. Det hevdes også at kommunen krever at vannmåleren skal

"monteres lett tilgjengelig", og forbrukeren opplyser at han har informert kommunen om at de selv må foreta avlesning dersom de godtar nåværende plassering.

Forbrukeren skriver til entreprenøren 26. november 2008, etter at entreprenøren angivelig har foretatt befaring, også av andre påpekte reklamasjonsforhold. Forbrukeren bemerker igjen at *"vannmålerens plassering ikke er i hht kommunens forskrifter"*.

Entreprenøren skriver til forbrukeren 9. desember 2008. Han opplyser at vannfordelingskapet med bl.a. vannmåler, har fått samme plassering i alle bad i boenhetene i prosjektet, og at det er *"bak der vaskemaskin/tørketrommel er tenkt plassert"*, men det erkjennes at *"dette er en noe uheldig plassering for enkelte"*. På den annen side hevdes det at plassering er *"bra"* for de aller fleste *"fordi vannskapet blir helt skjult bak vaskemaskinen"*, selv om vaskemaskinen må trekkes frem for at vannmåleren skal kunne leses av en gang pr år. Entreprenøren viser til forbrukerens argument om at kommunen krever at måleren skal *"monteres lett tilgjengelig"*, og hevder at man det dette kun mener at *"det ikke skal være fastmontert utstyr foran vannmåleren"*. Det anføres at vaskemaskin/tørketrommel ikke er å anse som fastmontert, og at man således har oppfylt aktuelle lover og forskrifter for sanitæranlegg.

Forbrukeren skriver til entreprenøren 11. desember 2008. Han opplyses at han har fått et tilbud fra entreprenøren om å utsette overtakelsen av leiligheten, men at dette avvises. Når det gjelder plasseringen av vannmåleren opplyser han at han har tatt kontakt med kommunens tekniske etat, og at de har lovt å ta kontakt med entreprenøren for å se nærmere på plasseringen.

Forbrukeren skriver *"vedlegg til protokoll"* 15. desember 2008, der han viser til *"tidligere brev og samtaler"*. I første punkt opplyses:

Godkjenner ikke plassering av vannmåler.
Foreligger ikke godkjenning fra Eidsvoll kommune.

Entreprenøren skriver til forbrukeren 12. januar 2009. Han viser til kommunens *"Tekniske bestemmelser for sanitæranlegg"*, og opplyser at det der, i pkt 1.6 angis at:

Vannmåler plasseres frostfritt på et lett tilgjengelig sted for avlesing. Den skal i regel monteres foran første avstikker ved innvendig hovedstengeventil

Entreprenøren gjentar påstanden om at en plassering av vannmåleren bak vaskemaskinen kan anses som *"lett tilgjengelig"* da den kun skal avleses en gang pr år. Han anfører også at det er vanlig å rengjøre bak maskinen *"med visse mellomrom"*, og at *det* da kan gjøres samtidig med at måleren leses av.

Partene møtes 29. januar 2009, men i referatet fra møtet gjentar forbrukeren bl.a. påstanden om at vannmålerplasseringen ikke er godkjent av kommunen.

Det avholdes ett-årsbefaring hos formannen i sameiet 13. august 2009, som overtok sin boenhet 4. juli 2008. Protokollen inneholder ikke noe punkt om det forholdet nemnda skal behandle, men det er i sjekklista krysset av for at det ble foretatt kontroll av *"fordelingskap"*.

Kommunens avdeling for *"Kommunalteknisk miljø"* sender brev til forbrukeren 2. november 2009, der det er krysset av for *"bytting av vannmåler"*. Det opplyses ikke noe om årsaken, men i et punkt om *"Kontroll"* heter det at:

Kommunen skal ha adgang til vannmåler for inspeksjon og kontrollavlesning til varslet dato og tid. Vannmåleren må plasseres slik at den er lett tilgjengelig for både avlesning og revisjon/utskifting. Måleren tillates ikke montert i vegg, skap eller lignende

Forbrukeren kommenterer overstående i brev til kommunen 5. november 2009. Han gjentar at han mener at vannmåleren ikke er montert i hht forskriftene, og opplyser at *det* er tatt opp med entreprenøren flere ganger i brev med kopi til kommunen. Han opplyser for øvrig at han har passert 80 år, og at han ikke selv er i stand til flytte vaskemaskin og tørketrommel for de fra kommunen som nå skal foreta utskiftingen, og at han derfor forutsetter at de som kommer gjør dette selv, setter enhetene tilbake og foretar nødvendig vatring. Det erkjennes at det ikke finnes annen tilgjengelig plass for vaskemaskin og tørketrommel.

Kommunen skriver til forbrukeren 2. desember 2009, etter en befaring i leiligheten samme dag der også entreprenøren og hans rørlegger var med. Kommunen skriver:

Kommunen kan ikke se at plassering av fordelerskap for vannforsyning og vannmåler er i strid med kommunens bestemmelser for bruk av vannmåler. Bestemmelsene sier at vannmåleren skal være lett tilgjengelig for både avlesning og revisjon/utskifting.

I de tilfeller der gjenstander blir plassert foran fordelerskap der vannmåler/innvendig stengeventil er installert, må utbygger/hjemmelshaver selv legge til rette for at avlesning og kontroll lett kan gjennomføres

Entreprenøren skriver til formannen i sameiet 11. januar 2010, etter at han angivelig har bedt om å få en redegjørelse vedrørende plasseringen av vannmåleren. Entreprenøren vedlegger overnevnte brev, og opplyser at han med dette *"anser at saken er ute av verden"*.

Det foretas ett-årsbefaring hos forbrukeren 2. februar 2010. Protokollen er signert av begge parter, men den angir ikke noe om det forholdet nemnda skal behandle. I et vedlegg til protokollen, forfattet av forbrukeren, opplyses det imidlertid bl.a. at:

Jeg gjør oppmerksom på at kommunens avgjørelse i brev av 02.12.2009 vedr. vannmåler vil bli forelagt jurist for vurdering

Forbrukeren skriver til kommunen 16. mars 2010, med kopi til bl.a. entreprenør og rørlegger. Han hevder at det er motstridende tekster i kommunens brev fra 2. november og 2. desember 2009, ved at de i førstnevnte brev omtaler *"plassering"* av vannmåleren, mens de i det andre brevet omtaler *"plassering"* kun i forbindelse med *"bruk"*, men da på en slik måte at det blir brukeren som har ansvaret for at måleren er *"lett tilgjengelig"*. Forbrukeren ber om at saken blir vurdert av en jurist, og om å få tilsendt *"regelverk/bestemmelser for vannmåler"*.

I eget vedlegg redegjøres det nærmere i detalj om forholdet. Forbrukeren hevder der at fordelerskapet enkelt kunne vært etablert i deleveggen mellom kjøkken og bad, men at det ble avslått av entreprenøren som angivelig hevdet at det ville ha medført at membranen og rørene i veggen kunne blitt påført skader. Dette betviles av forbrukeren som viser til at det kan tas hull i membranen på en forsvarlig måte, og at det ikke skulle være nødvendig å fjerne allerede montert skap, da dette kan innkles med fliser. Han hevder også at vaskemaskin og tørketrommel *"nærmest"* må bli å anse som fastmontert utstyr på grunn av vekten som for vaskemaskinen oppgis til 100 – 125 kg. Det påpekes også at det kan bli nødvendig å stenge vannet rasket ved en eventuell lekkasje, og at det nå er umulig på grunn av tilgjengeligheten, og muligheten for eldre mennesker til å kunne flytte vaskeenhetene som nå må plasseres foran skapet.

Formannen i sameiet fremmer på vegne av sameiet sak for Boligtvistnemnda 1. mars 2010, med påstand om at vannmålerplasseringen utgjør en mangel som må rettes.

Nemndas sekretær tilskriver formannen i sameiet 26. mars 2010, og opplyser følgende:

Vi må få gjøre oppmerksom på at det ikke uten videre er anledning for Dem til å fremme sak på vegne av flere, men vi antar at det beskrevne problemet er det samme for alle, og at det således er av interesse å få forholdet behandlet i nemnda. Vi har derfor registrert saken *bare* på Dem. Dersom De av en eller annen grunn ønsker å trekke den tilbake av ovennevnte grunn, ber vi om beskjed om det snarest.

Kommunen svarer 6. april 2010 på forbrukerens brev fra 16. mars. De vedlegger kommunens "*Bestemmelser for bruk av vannmålere i Eidsvoll kommune*", vedtatt av kommunestyret 09.12.2002. I pkt 3.1 opplyses det at:

Kommunen skal ha adgang til vannmåler for inspeksjon og kontrollavlesning til varslet dato og tid. Vannmåleren må plasseres slik at den er lett tilgjengelig for både avlesning og revisjon/utskifting. Måleren tillates ikke montert i vegg, skap eller lignende

I pkt 5.4 heter det at:

For installasjon og bruk av vannmålere gjelder for øvrig kommunens tekniske bestemmelser

Entreprenøren gir tilsvaer til nemnda 7. april 2010. Han anfører at "*plassering av utstyr og installasjoner er inntegnet på salgstegninger*" og at det kun var forbrukeren som hadde merknad til plassering av vannmåler ved overtakelsen. Heller ikke sameiets formann hadde slik merknad, og det bestrides dermed at problemet gjelder alle sameierne som angitt av forbrukeren. Entreprenøren viser til at kommunen i sitt brev fra 2. desember 2009 godkjente plasseringen, og at det dermed må anses som at "*tilgjengeligheten er tilstrekkelig*". Det hevdes også at nåværende plassering gir et "*vesentlig penere baderom*".

Forbrukeren skriver til kommunen 12. april 2010, og viser til overnevnte pkt 3.1 og 5.4 i kommunens tilsendte bestemmelser. Han ber om at "*kommunens tekniske bestemmelser*" nevnt i pkt 5.4 oversendes hans angitte advokat.

Kommunen svarer 29. april 2010 med å vise til overnevnte pkt 3.1 som de hevder er "*fullt ut gjeldende i denne saken*", og at henvisningen i pkt 5.4 angivelig kun viser til pkt 3.1. Det opplyses for øvrig at pkt 5.4 vil bli "*tatt ut av forskriften ved neste revisjon*".

Forbrukeren gir tilsvaer til nemnda 22. mai 2010. Han viser til overnevnte brev til sameieformannen, og opplyser at han vil stå som det som fremmer saken. Han hevder igjen at vannmålerplasseringen *har* blitt tatt opp av andre sameiere, men at de har blitt beroliget av entreprenøren som angivelig skal ha opplyst at han "*kjente til saken*". Dermed hevdes det at de valgte ikke å anmerke noe om dette i protokollene. Det vedlegges en egen liste over vedlegg som berører tvisteforholdet.

Entreprenøren gir tilsvaer 9. august 2010. Han viser igjen til at kommunen har vært på befarings og godkjent opplegget som hevdes prosjektert og levert i hht "*normalreglementet for sanitæranlegg*". Det hevdes for øvrig at forbrukeren er den eneste av i alt 30 sameiere som *skriftlig* har påklaget plasseringen av vannmåleren.

Forbrukeren gir tilsvaer 7. september 2010. Tidligere utsagn gjentas og utdypes. Spesielt påpekes det at entreprenøren ikke har fremlagt det "*normalreglementet*" han viser til.

Forbrukeren hevder fortsatt at vannmåler og avstengningskran har en uakseptabel plassering, og at egentlig ikke var noen *"praktisk eller teknisk grunn for det"*.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova gjelder åpenbart for avtalen, selv om avtalen ikke er fremlagt for nemnda.

Forbrukeren som opplyser at han er over 80 år, reklamerer på plasseringen av fordelerskap med vannmåler og avstengningsventil i badet i sin leilighet. Han anfører at dette er plassert bak avsatt plass til vaskemaskin og tørketrommel, og at det således er særdeles vanskelig å komme til for avlesing av måler og eventuelt avstengning av vann, spesielt for eldre mennesker, da enhetene er tunge, og det etter eventuell flytting og tilbakeplassering trengs ny oppvotring spesielt av vaskemaskinen som hevdes å veie 100 – 125 kg. Han hevder at fordelerskapet enkelt kunne vært etablert i deleveggen mellom kjøkken og bad, men at *det* ble avslått av entreprenøren som angivelig hevdet at en eventuell flytting ville ha medført at membranen og rørene i veggen kunne blitt påført skader. Dette betviles av forbrukeren som hevder at det *kan* tas hull i membranen på en forsvarlig måte, og at det ikke skulle være nødvendig å fjerne allerede montert skap, da dette kan innekle med fliser.

Entreprenøren avviser reklamasjonen. Han opplyser at vannfordelingskap med bl.a. vannmåler og avstengningsventil har fått samme plassering i alle bad i boenhetene i prosjektet, bak der vaskemaskin/tørketrommel er tenkt plassert, men det erkjennes at *"dette er en noe uheldig plassering for enkelte"*. På den annen side hevder han at plasseringen er *"bra"* for de aller fleste fordi skapet blir helt skjult bak vaskemaskinen, selv om vaskemaskinen må trekkes frem for at vannmåleren skal kunne leses av *en* gang pr år. Han anfører at det uansett er vanlig å måtte rengjøre under og bak vaskemaskinen en gang i året, og at det da kan gjøres samtidig som vannmåleren avleses. Entreprenøren viser også til kommunens reglement om at vannmåleren skal monteres lett tilgjengelig, men hevder at man med dette kun mener at det ikke skal være fastmontert utstyr foran vannmåleren. Det anføres at vaskemaskin/tørketrommel ikke er å anse som fastmontert, og at man således har oppfylt aktuelle lover og forskrifter for sanitæranlegg, mens forbrukeren hevder at enhetene *"nærmest"* må bli å anse som fastmontert utstyr på grunn av vekten. Forbrukeren påpeker også at det kan bli nødvendig å stenge vannet raskt ved en eventuell lekkasje, og at *det* nå er umulig på grunn av vekten på enheten som må flyttes.

Entreprenøren viser videre til at kommunen har befart installasjonen, og at de i brev fra 2. desember 2009 skriver:

Kommunen kan ikke se at plassering av fordelerskap for vannforsyning og vannmåler er i strid med kommunens bestemmelser for bruk av vannmåler. Bestemmelsene sier at vannmåleren skal være lett tilgjengelig for både avlesing og revisjon/utskifting

Forbruker har åpenbart reklamert på det aktuelle forholdet innenfor reklamasjonsfristen nedfelt i buofl § 30, første ledd. Det er opplyst at ingen av de andre sameierne reklamerte, men *det* har ingen betydning for denne forbrukeren og hans rettigheter etter loven. Entreprenøren dokumenterer at kommunen har godkjent plasseringen av vannmåler og stoppeventil for trykkvann, men nemnda kommer til at *det* i dette tilfellet ikke er tilstrekkelig, da forbrukeren uansett skal ha en funksjonell bolig utført på *"fagleg godt vis"* i hht buofl § 7. Den plasseringen vannmåleren og stoppeventilen har fått kan etter nemndas vurdering verken anses som funksjonell eller lett tilgjengelig, og slett ikke for en person på over 80 år.

Selv om fordelerskapet åpenbart har fått den plasseringen det var tiltenkt ut i fra tegningene, er det ingen selvfølge at forbrukeren ut i fra tegningen som legmann måtte forstå at det ble plassert slik at det ikke ble tilgjengelig uten at vaskemaskinen ble flyttet frem. Etter nemndas vurdering ville det, ut i fra det som vises på tegningene, enkelt vært mulig for entreprenøren å plassere skapet slik at det *ble* lett tilgjengelig, og han burde ha diskutert denne muligheten med forbrukeren, og faktisk frarådet den løsningen som var planlagt, da forbrukeren etter nemndas vurdering åpenbart ikke var tjent med den. Dersom opplegget for maskemaskinen er etablert der denne er inntegnet på plantegningen kommer nemnda til at det foreligger en mangel i hht buofl §§ 25 og 26. Etter nemndas vurdering burde det imidlertid være mulig for forbrukeren å plassere vaskemaskinen mot lydveggen, på en slik måte at han enkelt får tilgang til det etablerte skapet. I den grad en slik flytting ønskes utført, skal entreprenøren besørge nødvendig tilpasning for strømtilførsel og avløp. Det forutsettes at partene selv diskuterer seg frem til hva som er mest hensiktsmessig.

3. Konklusjon

- Nemnda kommer ut i fra plantegningen til at forbrukeren kan plassere vaskemaskinen mot lydveggen, på en slik måte at han enkelt får tilgang til det etablerte skapet. I den grad en slik flytting ønskes utført, skal entreprenøren besørge nødvendig tilpasning for strømtilførsel og avløp. Det forutsettes at partene selv diskuterer seg frem til hva som er mest hensiktsmessig.