

Protokoll i sak 550/2010

for

Boligtvistnemnda

09.11.10

Saken gjelder:

Klage på støy fra avløpsrør i leilighet

1. Sakens faktiske sider

Partene fikk behandlet sak vedrørende samme leilighet i Boligtvistnemnda 28. september 2004. Også da dreide det seg om støy fra avløpsrør, og saken denne gang har åpenbart sitt "utspring" i det forholdet som den gang ble behandlet. Forholdet var at entreprenøren hadde lagt om føringsveien for et avløpsrør og en ventilasjonskanal fra en overliggende leilighet, etter at badet i forbrukerens leilighet var blitt akseptert flyttet i forhold til opprinnelig planlagt plassering. Røret og kanalen som egentlig, før endringen, var tiltenkt å bli ført i en kontinuerlig vertikal sjakt ned gjennom boligblokken måtte dermed legges om slik at de ble ført horisontalt i en del av forbrukerens himling over hans spisestuebord, der de ble innkasset før de ble ført videre nedover i vegg. Forbrukeren hevdet i klagen for nemnda at dette medførte skjemmende lyd når naboen benyttet sitt klosett, og krevde erstatning for forholdet. Nemndas vedtak ble som følger:

Etter nemndas vurdering må entreprenøren ha ansvaret for at han ikke oppdaget eller forstod at forbrukerens ønskede endringer av planløsning ville få relativt store konsekvenser for innkassings størrelse, og ikke minst at kassen også måtte inneholde avløpsrør.

Nemnda har forståelse for at det vil oppstå sjenerende lyd fra avløpsrør i kassen, lyd som ikke ville vært der om den kun hadde inneholdt ventilasjonskanaler. Det faktum at kassen ligger over spisestue forsterker forbrukerens opplevelse av ubehag og hans ulempe, og burde etter nemndas skjønn medført spesiell aktsomhet fra entreprenørens side med hensyn til å informere forbrukeren på forhånd om konsekvenser av planendringer.

Nemnda kommer til at entreprenøren skal gi et prisavslag skjønnsmessig fastsatt til kr 50 000.

Ny sak:

Partene inngår "Avtale om kjøp av leilighet" 21.10.02. Avtalen gjelder reservasjon av leilighet nr 1.3 i en 3 etg. boligblokk med i alt 21 leiligheter i et borettslag.

En "Generell byggebeskrivelse" angir hva som inngår i leveransen, og det er for nemnda fremlagt en nedfotografert plantegning som viser blokkens første etasje, inkl planløsningen for forbrukerens leilighet.

Forbrukeren skriver til entreprenøren 7. august 2004. (Brevet ble også fremlagt av forbrukeren som en del av saksdokumentene forrige gang nemnda behandlet tvistesak vedrørende leiligheten, 28. september 2004) Han viser til orientering, diskusjoner og hendelser vedrørende innkassingen i himlingen av ventilasjonskanal og avløpsrør over

spisestuebordet, og han er spesielt missfornøyd med *"tanke på at kassen ville komme i taket over spisebordet, og tanker på at vannlyder fra rør i forbindelse med middag og gjester var ikke spesielt appetittvekkende"*. Det understrekes at disse vannlydene nå er godt hørbare.

Forbrukeren opplyser at han på eget initiativ bestemte seg for å foreta en nedforing av himlingen i stua for å skjule innkassingen, men at det var først ved oppstart av disse nedforingsarbeidene at han oppdaget at nedforing ikke fullt ut ville dekke rørene og kassen. Han kontaktet da angivelig selv en utenforstående konsulent for å bedømme forholdene. Det opplyses at konsulenten da kom frem til at entreprenøren kunne ha valgt en annen løsning for rørføring i forbindelse med akseptert flytting av bad, slik at avløpsrøret kom ned i vegg et annet sted, og slik at ventilasjonskanalene ville blitt skjult bak nedforingen. Slik det nå hevdes å bli, blir det en kasse med høyde 14 cm under nedforingen på 13 cm. Kassens totale mål opplyses til 14x89x290 cm, og det hevdes at man nå kan høre lyden av rennende kloakk.

Forbrukeren opplyser at grunnen til at det ikke ble gitt anmerkning om forholdet ved overtakelsen for egeninnsats, var at han på *det* tidspunktet fremdeles trodde at rørene kunne skjules bak nedforingen.

Med grunnlag i overnevnte, innledningsvis refererte vedtak fra Boligtvistnemnda fra 28. september 2004 inngår partene 9. november 2004 *"Avtale om prisavslag"*. I dette avtales det bl.a. at:

Entreprenøren gir et prisavslag for ulemper knyttet til innkassing av rør og kanaler i stue, kr 50 000.

Ved utbetaling av overnevnte beløp anser begge parter saken som endelig avsluttet

Partene signerer avtalen.

En representant for boligbyggelaget sender e-post til entreprenøren nesten 4½ år senere, 24. februar 2009, under overskriften *"lyd fra kloakkrør mellom etasjene"*. Det vises spesielt til forholdet i forbrukerens leilighet, der det nå poengteres at *"kloakkrør fra leilighet over (203) går i veggen i leilighet 103 (forbrukerens) ved siden av spisebordet"*, og at *"lyder fra toalettbesøk over høres, noe som ikke er spesielt appetittvekkende"*. Det påpekes at bygget ble levert i 2004, og at reklamasjonstiden således ikke har utløpt, og det anmodes om snarlig tilbakemelding. Forbrukeren får kopi av e-posten 2. mars.

Det avholdes møte 23. juni 2009 der forbrukeren, entreprenøren og representanten fra boligbyggelaget deltar. (Forbrukeren representerer åpenbart alle beboerne i borettslaget) Diverse reklamasjonsforhold for de forskjellige leilighetene listes opp, med angivelse av *"tiltak"* og hvem som har ansvar for forholdet. For forbrukerens leilighet angis det at det er:

Kraftig lyd fra kloakknedløp leilighet over

og at entreprenøren har ansvaret for å se nærmere på dette ved at:

Nilson koples på saken

I nytt møte 18. august 2009 opplyses det at:

Nilson koples på saken, forventer svar uke 35

og i møte 21. september 2009, angis det at:

Nilson/Gv.Joh. vurderer saken, forventer svar innen uke 41

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 20. oktober 2009, der han, åpenbart på vegne av de andre beboerne, tar opp gjenstående reklamasjoner, men støyen fra avløpsrør i egen leilighet nevnes ikke.

Ny e-post følger 14. november 2009. Der er støyen fra kloakknedløpet medtatt. Nå opplyses det for øvrig at samme forhold også gjelder for 3 andre leiligheter. Det opplyses at entreprenørens representant *"mener de ikke har gjort noen feil"*, men forbrukeren ber om forklaring på dette siden han hører kloakklyd.

Entreprenøren sender 20. november 2009 brev til borettslaget v/forbrukeren. Han svarer på en rekke reklamasjonsforhold. Når det gjelder støy fra avløp skriver han:

Det har i samarbeid med rørlegger vært gjort forsøk på å avdekke hva som kan være årsaken til dette, uten at noe er avklart enda. For å finne mulige svakheter i forbindelse med rørføringer/innfesting av rør må man åpne innkassing under himling samt deler av veggen. Dette er vi innstilt på å gjøre, og dersom det viser seg at feil er gjort fra rørleggers side, vil kostnader i forbindelse med utbedring bli dekket av oss. Dette er sannsynligvis eneste måte å finne ut av problemet på, og det vil da være mulig å redusere støynivået mens avløpet er frilagt. Ut over dette vil vi ikke påta oss noen forpliktelser ifm en eventuell omlegging av eksisterende rør til andre rom (flytting av rørtrasè) og de kostnader dette måtte medføre.

Forbrukeren svarer 30. november 2009. Han aksepterer at kasse og vegg åpnes for inspeksjon, men han påpeker at han tviler på at støyproblemet lar seg løse på annen måte enn at veggen fores ut 10 cm. En slik løsning vil imidlertid angivelig redusere plassen der spisestuebordet nå står, en plass som allerede hevdes å være i knappest laget. Forbrukeren kommer følgelig til at utforingsløsningen *"ville medføre enda større problemer med funksjonaliteten"* og at plassen antakelig blir helt ubrukbar, noe som opplyses å være *"helt uakseptabelt"*. Han hevder at eneste optimale løsning, i motsetning til overnevnte *"halvløsning"*, er en omlegging av rørføringen, og at det oppstått forholdet skyldes en feilprosjektering.

Entreprenøren svarer 15. desember 2009. Han skriver:

Ved nærmere undersøkning av denne saken viser det seg at forbruker har fått et prisavslag for ulemper knyttet til innkassing av rør og kanaler i stue og støy fra disse. Det foreligger en skriftlig avtale mellom forbruker og oss som regulerer dette forholdet. Saken avvises med dette grunnlaget som en berettiget reklamasjon

Forbrukeren svarer i e-post til entreprenøren 18. desember 2009, der han hevder at entreprenøren har opplyst at det aktuelle avløpsrøret kun får *"vann fra en håndvask"*, og at *"dimensjonen på røret skyldes at det også var benyttet til lufting av kloakken"*. Uansett anføres det at de øvrige leilighetene fremdeles har problemet, og at det må gjøres noe med dette.

En representant fra boligbyggelaget foretar innvendige lydmålinger av støy fra avløpsrøret i forbrukerens leilighet 19. februar 2010. I *"stue (spisekrok)"* måles 40,5 – 42 dB mens tillatt maksimumsverdi angivelig er 32 dB. Også i 2 soverom antydes det at er en mulighet for at støynivået ligger utenfor den tillatte grenseverdien, men at dette er usikkert.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 6. juni 2010. Han opplyser at han fikk behandlet forholdet omkring støy fra avløpsrør i himling i Boligtvistnemnda 28. september 2004, men at han på det tidspunktet ikke kjente til *"lydstandarden"* NS 8175. Ei heller var *"de faktiske støyproblemer kjent eller akseptert"*. Forbrukeren erkjenner at han hadde hørt støy fra kloakknedløpet, men at han da fikk beskjed om at det kun mottok vann fra

en håndvask, og at dimensjonen på røret skyldes at det også ble benyttet til lufting av kloakken. Han opplyser at han umiddelbart etter dette leide ut leiligheten, og at også leietakerne bemerket støyen, uten at det ble gjort noe med forholdet. Det var angivelig først da han selv flyttet inn i leiligheten 1. november 2007 at han ble kjent med hvor sjenerende støyen var. Han forklarer at han *"etter noe overveielse"*, i september 2008 gikk i gang med å støyisolere innkassingen i himlingen, men at det kom som en *"gedigen nedtur"* å erfare at støyen fra røret i veggen etter utbedringen ble meget mer tydelig enn tidligere, da den angivelig tidligere ble overdøvet av støyen fra røret i himlingen. Alternativet med å fore ut veggen 10 cm gjentas, men da dette angivelig vil gjøre spisestueplassen ubrukelig, kreves det at røret legges om, og føres ned i en annen vegg. Forbrukeren hevder at prosjekteringen skulle vært utført i hht NS 8175, og at det således foreligger en prosjekteringsfeil. Han opplyser at den overliggende leiligheten nå bebos av et eldre menneske, og at han frykter for hva som vil skje hvis det der kommer en familie med 3 – 4 mennesker med tilhørende toalettbesøk.

Entreprenøren søker juridisk bistand, og advokaten gir tilsva 10. august 2010. Han viser til nemndas forrige avgjørelse, og at forbrukeren ble tilkjent og fikk et prisavslag stort kr 50 000. Forliksavtalen fra 9. november 2004 vedlegges, og det opplyses at beløpet ble utbetalt 12. november, med angivelig bindende virkning for begge parter. Det anføres at Boligtvistnemndas vedtak var basert på en forutsetning om at støyen fra røret lå utenfor akseptabelt nivå, og at det derfor ikke kan være overraskende at en lydmåling nå har vist at så er tilfelle. Det kan angivelig heller ikke være tvilsomt at det tilkjente prisavslaget var en kompensasjon for opplevd utbehag og ulempen med støy fra avløpsrør. Advokaten viser også til forbrukerens brev fra 7. august 2004, og at det der fremgår at *"problematikken knyttet til at røret gikk i veggen var en del av saken"*.

Uansett anføres det at forbrukerens krav er foreldet i hht foreldelsesloven, da overtakelsen fant sted i juni 2004, og forholdet var til stede allerede da. Dermed hevdes det at foreldelse inntrådte i juni 2007. Det anføres at det heller ikke foreligger grunnlag for tilleggsfrist, da forbrukeren åpenbart var kjent med forholdet i hht hans brev til entreprenøren fra august 2004.

Forbrukeren gir tilsva 20. august 2010. Tidligere utsagn gjentas og utdypes. Han hevder at saken i Boligtvistnemnda fra 2004 først og fremst dreide seg om ulempen med kassen i himlingen, og at lyddelen *"på ingen måte var det viktigste argumentet"*. Dessuten anfører han at han på det tidspunktet ikke visste at avløpsrøret betjente 2 toaletter. Han viser dessuten til at han har 5 års reklamasjonsrett, og at han uansett ikke har noen annen mulighet enn å få nedløpsrøret flyttet dersom han skal unngå støyen.

Forbrukeren hevder også at entreprenøren, mot bedre vitende, villedet han da han angivelig opplyste at nedløpsrøret kun førte vann fra en håndvask og dusj i tillegg til å fungere som avlufting for kloakk.

Entreprenørens advokat gir tilsva 28. september 2010. Han avviser påstanden om at entreprenøren mot bedre vitende villedet forbrukeren, og gjentar påstanden om at forbrukeren var fullt klar over de faktiske forhold i 2004, med henvisning til protokollen fra sist nemnda behandlet klage fra forbrukeren.

Forbrukeren svarer 14. oktober 2010 ved å gjenta påstanden om at han fikk feilaktig informasjon om hvilke enheter nedløpsrøret skulle betjene, og han hevder at den som ga

informasjonen må ha visst at den var feilaktig. Han hevder også at han selv ikke hadde noen mulighet for å vite noe om dette på det aktuelle tidspunktet.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen.

Forbrukeren krever at entreprenøren skal legge om og flytte et avløpsrør som nå er ført ned i en vegg ved spisestua, da en utført støymåling fra februar 2010 viser at kravet til maksimalt støynivå er overskredet i betydelig grad. Han erkjenner at Boligtvistnemnda behandlet en klage vedrørende rørstøy i leiligheten 28. september 2004, men han anfører at han på *det* tidspunktet ikke kjente til *"lydstandarden"* NS 8175. Forbrukeren hevder at prosjekteringen skulle vært utført i hht denne standarden, og at det således foreligger en prosjekteringsfeil. Han hevder også at saken i Boligtvistnemnda fra 2004 først og fremst dreide seg om ulempen med kassen i himlingen, og at lyddelen *"på ingen måte var det viktigste argumentet"*. Selv om han hadde hørt støy fra kloakknedløpet hevder han at han ikke konkret kjente til *"de faktiske støyproblemene"*, da han angivelig umiddelbart leide ut leiligheten, og selv om også leietakerne bemerket støyen, uten at det ble gjort noe med forholdet. Forbrukeren hevder at han fikk beskjed av entreprenøren om at avløpsrøret det kun mottok vann fra en håndvask, og at dimensjonen på røret skyldes at det også ble benyttet til lufting av kloakken, men at det ikke ble opplyst noe om at det også betjente 2 toaletter. Dermed anfører han at entreprenøren mot bedre vitende kom med villedende informasjon. Det var angivelig først da han selv flyttet inn i leiligheten 1. november 2007 at han ble kjent med hvor sjenerende støyen virkelig var. Han forklarer at han *"etter noe overveielse"*, i september 2008 gikk i gang med å støyisolere innkassingen i himlingen, men at det kom som en *"gedigen nedtur"* å erfare at støyen fra røret i veggen, etter utbedringen i himlingen, ble meget mer tydelig enn tidligere, da den angivelig før ble overdøvet av støyen fra røret i himlingen. Forbrukeren hevder uansett at han har reklamert innenfor 5 års fristen i buofl.

Forbrukeren omtaler en alternativ utbedringsmåte med utforing av veggen i spisestua med 10 cm, men da dette angivelig vil gjøre spisestueplassen ubrukelig da plassen allerede er kritisk, kommer han til at dette er uakseptabelt.

Han opplyser at den overliggende leiligheten nå bebos av et eldre menneske, og at han frykter hva som vil skje hvis det der kommer en familie med 3 – 4 mennesker med tilhørende toalettbesøk.

Entreprenøren viser til nemndas forrige avgjørelse, og at forbrukeren ble tilkjent og fikk et prisavslag stort kr 50 000 i hht forliksavtalen fra 9. november 2004. Han anfører at avtalen har bindende virkning for begge parter. Han hevder videre at Boligtvistnemndas vedtak var basert på en forutsetning om at støyen fra røret lå utenfor akseptabelt nivå, og at det derfor ikke kan være overraskende at en lydmåling i ettertid har vist at *så* er tilfelle. Det anføres at det heller ikke kan være tvilsomt at det tilkjente prisavslaget var en kompensasjon for opplevd utbehag og ulempen med støy fra avløpsrør. Det vises også til forbrukerens brev fra 7. august 2004, og at det der angivelig fremgår at problematikken knyttet til at avrøret gikk i veggen var en del av saken.

Uansett anføres det at forbrukerens krav er foreldet i hht foreldelsesloven, da overtakelsen fant sted i juni 2004, og forholdet var til stede allerede da. Dermed hevdes det at foreldelse inntrådte i juni 2007. Det anføres at det heller ikke foreligger grunnlag for tilleggsfrist, da forbrukeren åpenbart var kjent med forholdet i august 2004.

Entreprenørens avviser for øvrig påstanden om at han mot bedre vitende villedet forbrukeren med hensyn til hvor kloakken i avløpsrøret kom fra.

Nemnda velger først å se på forholdet vedrørende påstanden om foreldelse, og peker på at foreldelsesreglene gjelder ved siden av reglene i bustadoppføringslova om reklamasjoner, jfr § 30, siste ledd. Det vil si at et krav mot entreprenøren kan være foreldet selv om man er innenfor reklamasjonsperioden på 5 år.

Reglene om foreldelse finner vi i foreldelsesloven av 18. mai 1979 nr 18. Den alminnelige foreldelsesfristen (også kalt den objektive foreldelsesfristen) er 3 år, jf fl § 2. Etter hovedregelen i foreldelsesloven § 3 nr. 1 regnes foreldelsesfristen fra *"den dag da fordringshaveren tidligst har rett til å kreve å få oppfyllelse"*. Det slås klart fast i Rt 2002 side 696 NEBB-dommen at for mangler som forelå ved overtakelsen (leveringen), begynner den objektive treårsfristen å løpe fra dette tidspunktet selv om mangelen er skjult for kjøperen. Overtakelse av boligen fant angivelig sted i juni 2004, og nemnda legger til grunn at en eventuell mangel med avløpsrøret og støyen fra dette var til stede allerede på dette tidspunktet. Forbrukeren har ikke bestridt at så var tilfelle. Det kan da fastslås at den objektive foreldelsesfristen på 3 år løp ut i juni 2007.

Foreldelse inntreffer likevel ikke automatisk ved oversittelse av treårsfristen. Det følger av fl § 10 nr 1 at fordringshaveren (forbrukeren) får en tilleggsfrist (den relative foreldelsesfristen) dersom han var uvitende om kravet. Regelen er slik at foreldelse først inntreffer ett år *"etter den dag da fordringshaveren fikk eller burde skaffet seg slik kunnskap"*. Nemnda viser til forbrukerens brev til entreprenøren fra 7. august 2004, og kommer til at det der, på side 3, andre avsnitt kommer klart frem at forbrukeren på dette tidspunktet hadde konkret kjennskap til forholdet. Dermed løp den eventuelle tilleggsfristen ut allerede 7. august 2005 og har ikke ført til noen forlengelse av den alminnelige foreldelsesfristen på tre år.

Foreldelsesfristen avbrytes normalt gjennom søksmål/forlikssklage, jf fl § 15. Det følger imidlertid av fl § 16 nr 2 at en klage for Boligtvistnemnda avbryter foreldelsesfristen. I foreliggende sak er klagen datert 6. juni 2010, med innregistreing i nemnda 8. juni. Da foreldelsesfristen løp ut allerede i juni 2007, er dette for sent til å avbryte foreldelsen.

Foreldelsesfristen kan også avbrytes på et tidligere tidspunkt dersom skyldneren (entreprenøren) enten uttrykkelig eller ved sin handlemåte erkjenner ansvar, jf fl § 14. I dette tilfellet har Boligtvistnemnda i sitt vedtak fra 28. september 2004 konkludert med at det foreligger en mangel, og at forbrukeren skulle ha et prisavslag stort kr 50 000 for dette. Med avtalen fra 9. november 2004 ble partene enige om at forholdet var endelig avsluttet. Nemnda kommer til samme slutning.

Nemnda kommer etter dette til at forholdet uansett er foreldet etter foreldelsesloven. Forbrukeren gis således ikke medhold.

3. Konklusjon

- Forbrukeren gis ikke medhold