

## Protokoll i sak 595/2011

for

### Boligtvistnemnda

15.09.11

#### Saken gjelder:

Klage på innvendig slukplassering i bad, elektrisk opplegg i stue, og krav om dokumentasjon for riktig kobling av ledninger for overflatevann

-----

#### 1. Sakens faktiske sider

Partene har ikke fremlagt noen kontrakt, men i klagen for nemnda opplyser forbrukeren at arbeidene med hans enebolig startet ca 1. juni 2009, og ble avsluttet ca 20. januar 2010. Han oppgir ingen dato for *når*, eller gir noen informasjon *om*, det ble avholdt overtakelsesforretning, men i brev fra 12.10.10 opplyser han at entreprenøren hevder denne fant sted 21. desember 2009. Boligen har en planløsning med "felles" stue og kjøkken.

Forbrukeren sender brev til entreprenøren 12. oktober 2010, der han lister opp 7 reklamasjonsforhold. Blant disse er det 3 forhold som berører det Boligtvistnemnda skal behandle:

3. Sluk plassert utilgjengelig bak badekar
5. Overfor elektrikerens har jeg uttrykt forundring over at det bare er en kurs med 16A til stua, der det er ca 24 strømuttak
7. Etter at jeg flyttet inn i huset 03.10.10 har jeg oppdaget at toalettet kan bli tilstoppet når toalettpapir brukes. Det kan også komme luft opp fra toalettet når badekaret tømmes

Før entreprenøren svarer, innhenter han bl.a. en uttalelse fra rørleggeren vedrørende slukplasseringen. *Han* uttaler i brev fra 19. oktober 2010 at plasseringen oppfyller "kravet" i Våtromsnormen, og at forbrukeren har blitt informert om at frontpanelet på badekaret, som skjuler for sluket, "*med et enkelt grep kan demonteres*" slik at sluket kan inspiseres. Rørleggeren uttaler seg også om overnevnte punkt 7, der han i e-post fra 28. oktober 2010 skriver at han har "*sett på klosettet*", men at han da "*oppdaget at septiktanken var full*". Han opplyser at denne må tømmes "*før noen kan uttale seg om klosettets funksjon*".

Entreprenøren har også kontaktet elektrikerens som svarer i brev fra 28. oktober 2010. *Han* opplyser at den elektriske kursen som er lagt til stua er basert på en gjennomgang han hadde med forbrukeren 2. oktober 2009, og at kursen skal dekke behovet for "*oppvarming, belysning og eventuelt andre tekniske installasjoner som pc, tv og radio og lignende*".

Elektrikeren viser til at en kurs på 16A generelt kan belastes med inntil 3680 W, men at dette tallet *kan* overskrides med hele 45 % i inntil 1 time. Når det gjelder dimensjonert oppvarmingsbehov, opplyses det at dette normalt baseres på ca 70W pr. m<sup>2</sup> i oppholdsrom, noe som i forbrukerens bolig hevdes å utgjøre ca 2700W totalt for stue og kjøkken. Dermed anføres det at det vil være ca 1000W til rådighet for belysning og andre tekniske installasjoner i stua, noe han anser som normalt. Dersom forbrukeren har erfart at sikringen på kursen har koblet seg ut ved normal bruk, anmodes det om at han gir tilbakemelding om det, slik at man kan ta en samtale *"om muligheter for å rette på problemet"*.

Entreprenøren skriver til forbrukeren 9. november 2010, og vedlegger overnevnte skriv fra rørlegger og elektriker. Dersom problemet med klosettet ikke blir borte etter at septiktanken er tømt, anmodes det om at forbrukeren melder fra om dette. Når det gjelder strømkursen for stua anføres det at det ikke foreligger noen mangel siden det ikke er opplyst at sikringen kobler seg ut, men dersom *det* skjer anmodes det om at dette varsles.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 25. februar 2011. Han tar opp 5 forhold, men 2 av disse løses under saksforberedelsene for nemndsbehandlingen. De 3 som gjenstår er de samme som er gjengitt i hans overnevnte brev til entreprenøren fra 12. oktober 2010. Vedrørende slukplasseringen inne ved veggen under badekaret, og muligheter for rengjøring av sluket, hevdes det at det ikke er mulig å få til dette uten at badekaret *"flyttes fra veggen"*. Forholdet vises på fotografi. Det vises også til en link til Forbrukerrådets sjekklister for vanlige feil ved nyoppførte boliger der det angis at: *"...sluket ikke skal ligge tildekket av badekar el lignende fordi det skal være mulig å rense min. en gang i året"*.

Vedrørende strømkursen til stua anføres det at minst 3000W kan medgå til oppvarming av stua og den åpne løsningen til kjøkkenet, og at det er stor fare for at sikringen vil løse ut ved *"transienter i forbindelse med for eksempel termostattstyring"*. Dermed anføres det at all oppvarming i stue/kjøkkenet kan opphøre, med stor fare for at det vil oppstå frostskafer. Forbrukeren opplyser at han for sikkerhets skyld har plassert en tredje elektrisk ovn midt på kjøkkengulvet, tilkoblet kjøkkenkursen. Han hevder at det foreligger en mangel som må rettes.

Forbrukeren opplyser at klosettet ble skiftet ut 25. januar 2011, og det uttrykkes håp om at det skal fungere som det skal. Det hevdes imidlertid det at det ikke medfører riktighet at full septiktank hadde noe med problemet å gjøre, og at tanken har blitt tømt *"etter standard tidsintervall"*. Forbrukeren opplyser for øvrig at han har blitt informert av kommunen om at avløpssystemet ville vært feilkonstruert dersom tanken *var* full. Han uttrykker bekymring for om ledningene for overflatevann kan ha blitt koblet feilaktig til *"innløpsledningen i stedet for utløpsledningen"*, slik han opplyser at *"de tidligere var"*, og han spør om entreprenøren kan fremlegge bilder som viser hvordan koblingene *er* utført, samt fremlegge en *"faglig vurdering"*.

Entreprenøren gir tilsvarende 22. mars 2011. Vedrørende slukplasseringen aksepterer han ikke at denne utgjør noen mangel, med henvisning til sitt brev fra 09.11.10 og rørleggerens brev fra 19.10.10. Han aksepterer heller ikke at det foreligger noen mangel med hensyn til opplagt elektrisk kurs for stua, med henvisning til redegjørelsen fra elektrikeren fra 19.10.10. (s. 9)

Når det gjelder klosettet, anføres det at forbrukeren siden 2010 har fremsatt *"udokumenterte påstander"*, men det erkjennes at man først antok at problemet skyldtes full septiktank. Entreprenøren opplyser imidlertid at *"hele avløpsledningen fra huset og ut til septiktanken"*

ble gravd opp ca i desember 2010, og at man da sjekket *"fallforhold og koblinger"* som ble funnet i orden. Det hevdes også at luftingen over tak for klosettet ble sjekket da klosettet ble skiftet. Videre opplyses det at rørleggeren har gjort en avtale med forbrukeren om at han *"umiddelbart skal gi beskjed dersom det oppstår nye problemer med klosettet, slik at han kan verifisere dette og lettere evt. finne en mulig årsak"*. Det anføres at rørleggeren ikke har mottatt noen slik melding etter januar 2011. Dermed anses problemet som løst.

Forbrukeren svarer 8. april 2011. Han opprettholder sin klage vedrørende sluk og elektrisk kurs. Når det gjelder klosettet, anfører han at *han* ikke har noen avtaler med entreprenørens underentreprenører, åpenbart med henvisning til rørleggeren, og at han velger bare å forholde seg til entreprenøren som sin kontraktspartner. Forbrukeren bestrider entreprenørens påstand om at *hele* avløpsledningen ble gravd opp i desember 2010, og vedlegger tekstede fotografier som opplyses å vise at dette stemmer. Det erkjennes imidlertid at det i desember 2010 ble gravd opp *ved* septiktanken. Årsaken til *det* opplyses å ha vært at man skulle rette opp avløpsrøret inne i tanken.

Entreprenøren gir tilsvaer 11. mai 2011. Etter å ha sjekket med rørleggeren, bekrefter han forbrukerens utsagn om at ikke *hele* ledningstraseen ble gravd opp, men han står fast ved at septiktanken ble kontrollert og funnet i orden. Dersom forbrukeren fortsatt skulle mene at klosettet ikke fungerer som forutsatt, anbefales han å få foretatt en kamerakontroll av ledningstraseen. Det anføres igjen at forbrukeren ikke har meldt fra om problemer etter januar 2011.

Forbrukeren gir tilsvaer 24. mai 2011. Han står fast ved tidligere fremsatte krav, og opplyser at han finner det rimelig at det er entreprenøren som må fremlegge kontrolldokumenter som viser at det ikke foreligger noen feilkobling av overvannsledningene. Han vedlegger også et supplerende fotografi.

Entreprenøren gir tilsvaer 24. juni 2011, og forbrukeren svarer 11. juli, men intet nytt fremkommer.

## **2. Sakens rettslige sider**

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen, selv om denne ikke er fremlagt for nemnda.

### *1. Slukplassering*

Forbrukeren hevder at det foreligger en mangel ved at sluket i badet er etablert inne ved veggen under badekaret. Han anfører at sluket dermed ikke kan inspiseres og rengjøres uten at badekaret *"flyttes fra veggen"*. Forholdet i badet viser på et fremlagt fotografi. Forbrukeren viser også til en link til Forbrukerrådets sjekkliste for vanlige feil ved nyoppførte boliger der det angis at: *"...sluket ikke skal ligge tildekket av badekar el lignende fordi det skal være mulig å rense min. en gang i året"*. Dermed krever han mangelen rettet.

Entreprenøren hevder at det ikke foreligger noen mangel, og viser til at hans rørlegger 19. oktober 2010 hevder at plasseringen oppfyller "kravet" i Våtromsnormen. Rørleggeren opplyser også at forbrukeren har blitt informert om at frontpanelet på badekaret, som skjuler for sluket, *"med et enkelt grep kan demonteres"* slik at sluket kan inspiseres.

Nemnda legger til grunn at det ikke foreligger konkrete krav om slukplassering i teknisk byggeforskrift. (TEK97) Heller ikke Våtromsnormen har med noen uttalelse knyttet til en

eventuell plassering under badekar med avtagbart frontpanel. SINTEF Byggforsk anbefaler generelt i sin detaljblad 361.216 at:

Sluket skal plasseres slik at det er enkelt å komme til for å rense vannlåsen.

Etter nemndas vurdering foreligger det i dette tilfellet ingen mangel i hht buofl § 25. Det er ikke bestridt at badekarets frontpanel enkelt kan fjernes når sluket skal rengjøres. Dessuten antas rengjøringsfrekvensen å bli relativt lav, forutsatt at badekaret benyttes, da avløpet fra dette åpenbart er ført via sluket slik at det da "vaskes ut". Forbrukeren gis således ikke medhold.

### 2. Elektrisk kurs i stue

Forbrukeren hevder at det ikke er tilstrekkelig at det bare er installert en strømkurs med 16A sikring i stua, der det er ca 24 strømuttak. Entreprenørens elektriker opplyser at en kurs på 16A generelt kan belastes med inntil 3680 W, men at dette tallet *kan* overskrides med hele 45 % i inntil 1 time. Forbrukeren anfører imidlertid at minst 3000W kan medgå til oppvarming av stua og kjøkken (åpen løsning), og at det dermed er stor fare for at sikringen vil løse ut ved "*transienter i forbindelse med for eksempel termostatstyring*". Dermed frykter han at all oppvarming i stue/kjøkken kan opphøre, med stor fare for at det vil oppstå frostskafer. Han hevder at det foreligger en mangel som må rettes.

Elektrikeren opplyser for øvrig at den elektriske kursen som er lagt til stua er basert på en gjennomgang han hadde med forbrukeren 2. oktober 2009, og at kursen skal dekke behovet for "*oppvarming, belysning og eventuelt andre tekniske installasjoner som pc, tv og radio og lignende*". Han opplyses at oppvarmingsbehov normalt baseres på ca 70W pr. m<sup>2</sup> i oppholdsrom, noe som i forbrukerens bolig utgjør ca 2700W totalt for stue og kjøkken. Dermed anføres det at det vil være ca 1000W til rådighet for belysning og andre tekniske installasjoner i stua, noe han anser som normalt. Dersom forbrukeren har erfart at sikringen på kursen har koblet seg ut ved normal bruk, anmodes det om at han gir tilbakemelding om det, slik at man kan ta en samtale "*om muligheter for å rette på problemet*".

Nemnda legger til grunn at forbrukerens reklamasjon først og fremst er knyttet til en frykt for at sikringen skal løse seg ut, og at elektrikeren har signalisert at han vil stille opp for å se nærmere på forholdet om *så* skjer. Nemnda kommer til at forbrukeren ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at det foreligger noen mangel i hht buofl § 25. Han gis dermed ikke medhold.

### 3. Overvannsledning og fare for klosettproblem

Forbrukeren opplyste i brev til entreprenøren 12. oktober 2010 at han etter innflytting i huset 03.10.10 oppdaget at toalettet kunne bli tilstoppet. Selv om klosettet erkjennes skiftet ut i 25. januar 2011, frykter han at samme problem kan oppstå på ny ved at ledningene for overflatevann kan ha blitt koblet feilaktig til "*innløpsledningen i stedet for utløpsledningen*" til septiktanken. Han krever at entreprenøren skal fremlegge dokumentasjon, gjerne i form av bilder, som viser hvordan koblingene *er* utført, samt fremlegge en "*faglig vurdering*".

Entreprenøren hevder først at hele ledningstraseen ble gravd opp og kontrollert i desember 2010, uten at det ble funnet noen feil. Etter at forbrukeren bestred dette, bl.a. med fremleggelse av fotodokumentasjon, og etter å ha sjekket med rørleggeren, bekrefter han imidlertid forbrukerens utsagn om at ikke *hele* ledningstraseen ble gravd opp. Partene er således enige om at oppgravingen og kontrollen utført i desember 2010 kun skjedde rundt

selve septiktanken. Entreprenøren hevder ubestridt alt der ble funnet i orden. Dersom forbrukeren fortsatt skulle mene at klosettet ikke fungerer som forutsatt, anbefales han å få foretatt en kamerakontroll av ledningstraseen, men han viser til at han ikke har mottatt noen melding om problemer etter at klosettet ble skiftet ut i januar 2011.

Nemnda finner at det ikke foreligger noen mangel ved toalettet og avløpet. Forbrukeren gis dermed ikke medhold.

### **3. Konklusjon**

- Forbrukeren gis ikke medhold