

Protokoll i sak 655/2012

for

Boligtvistnemnda

13.09.12

Saken gjelder:

Klage på levert ventilasjonsanlegg, på lydisolering mot annen leilighet, og fuktmerker i himling m.m.

1. Sakens faktiske sider

Kontrakten mellom partene er ikke fremlagt for nemnda, men det fremkommer i dokumentasjonen at det dreier seg om en leilighet i en 4-mannsbolig. I klagen opplyser forbrukeren at hun inngikk kontrakten om kjøp av den ferdig prosjekterte boligen i mars 2010, og at arbeidene ble igangsatt ca 1. mai samme år.

Det avholdes overtakelsesforretning 28. oktober 2010. I pkt 8 i protokollen anmerkes:

Sjekke maling i tak – div. flekker

Entreprenøren sender brev til forbrukeren 9. november 2010, der han opplyser at leiligheten er levert med mekanisk avtrekksventilasjon i form av kjøkkenhette og fuktstyrte vifter i bad som kan justeres slik at de, om det ønskes, kan gå kontinuerlig. Han redegjør for egenskapene med et slikt ventilasjonssystem, og hvordan det "virker", med henvisning til 2 konkrete blader i Byggforsk-serien. Da forbrukeren må ha uttrykt en viss misnøye med det leverte anlegget, opplyser entreprenøren at han er villig til å bytte ut de fuktstyrte viftene med et mekanisk avtrekk som blir plassert i tak/vegg i vaskerommet, slik at det da vil dekke dette rommet pluss badet. Det opplyses at et slikt anlegg også vil suge ut luft fra andre rom, spesielt fra gang og stue. Dersom anlegget skal kobles sammen med kjøkkenavtrekket varsles det at det vil komme en del innkassinger for kanaler.

Det avholdes ett-årsbefaring 23. november 2011. I protokollen som er signert av begge parter anmerkes 6 forhold:

1. Vifte bad mye fukt i soverom tak + bad
2. Ikke godkjent ventilasjon? Samme på vaskerom
3. Vifte tett utv. på bakkenivå støv – snø
4. Beslag under verandadør, karm mangler lakk
5. Skråning mellom bygg renner vann
6. Justere dører, klaring baddør?

Forbrukeren sender e-post til kommunen 12. januar 2012, der hun spør om hun til sin leilighet kun hadde *"krav på mekanisk ventilasjon"*, åpenbart sett opp i mot kravene i teknisk byggeforskrift (TEK). Hun viser til at eieren av naboileiligheten fikk installert et balansert ventilasjonsanlegg. Hun opplyser for øvrig at hennes leilighet er bygd i en skråning, og at ventilene ut dermed *"ligger på bakkeplan oppe"*, noe som hevdes å medføre *"problemer med støv etc som tetter viften"*. Det opplyses også at det er merker etter vann som kommer fra ventilen på vaskerommet, og at tapeten der har begynt å bule seg. I tillegg er det i taket på badet *"noen brune fuktflekker"*. (Fremlagt fotografi viser fuktmerker fra ventil. (s. 7))

Forbrukeren vedlegger et brev fra entreprenøren, datert 14. desember 2011, (ikke fremlagt for nemnda) der entreprenøren hevdes å opplyse at hun eventuelt måtte ha bestilt oppgraderingen til et balansert ventilasjonsanlegg. Hun hevder imidlertid at hun ikke fikk noe tilbud om dette.

Kommunene sender brev til entreprenøren 23. januar 2012 der de vedlegger overnevnte e-post. De viser til *"byggesaksvedtak datert 29.06.2009"* der entreprenøren fremstår som ansvarlig søker (SØK) og som ansvarlig for samtlige andre ansvarsområder og funksjoner. De anmoder om tilsvare innen 10. februar, før de eventuelt vil *"gå videre med tilsyn i saken"*.

Entreprenøren skriver et notat 31. januar 2012, der han noterer at han har *"sjekket viftene"*, og at *"de fungerer som de skal"*. Han har også bl.a. kappet av noe nede på dørbladet til badet.

Entreprenøren svarer 8. februar 2012 på kommunens brev fra 23. januar. Han opplyser at boligen ble bygget etter *"den gamle forskriften"*, og at tilbudet om et eventuelt balansert ventilasjonsanlegg ikke stod på den tilvalgslista som forbrukeren fikk. Tross det hevder han at muligheten for slik leveranse ble nevnt muntlig. Tilleggskostnaden opplyses til ca kr 50 000 + mva. Det poengteres at prisen fortsatt er den samme, men at en slik eventuell leveranse nå krever en skriftlig bestilling fra forbrukeren.

Når det gjelder utomhusarbeidene opplyses det at et tomteselskap har stått for disse, men entreprenøren oppgir at han skal se på oppfyllingshøyden i forhold til ventiler i yttervegg, og eventuelt gi beskjed *"til de rette aktører"* hvis nødvendig. Det hevdes imidlertid at forbrukerens registrerte innvendige merker etter fuktighet ikke har noe med dette forholdet å gjøre, da fuktigheten skyldes at hun i for liten grad, eller ikke i det hele tatt, har benyttet den avtrekksvifta som er installert til å trekke ut fuktigheten. Entreprenøren opplyser at han tidligere har sendt forbrukeren et skriv om dette, også med beskjed om at *"vifter ellers ikke må stenges igjen"*.

Entreprenøren viser for øvrig til at han har gitt beskjed til forbrukeren om at hun ikke må tørke tøy inne, i rom uten avtrekk, uten at forbrukeren har tatt hensyn til det. Han vedlegger et fotografi som opplyses å vise tilstanden.

Det opplyses at en egen servicemann tar seg av alle befaringer, og protokollene fra overtakelsen og ett-årsbefaringen vedlegges.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 2. mai 2012, der hun hevder at hun ikke har fått kopi av protokollen fra ett-årsbefaringen. I tillegg opplyser hun igjen at det har rent sølevann nedover veggen på vaskerommet fordi ventilene er plassert for nært bakkenivået på baksiden av boligen. Det bekreftes at entreprenøren har kappet av noe på dørbladet til badet *"for å få tilstrekkelig lufting mellom dørstokk og dør"*, men samme problem hevdes å være vedrørende døra til vaskerommet, der tapeten hevdes å ha blitt bulkete pga fuktighet. Forbrukeren påpeker

at hun aldri har tørket tøy *der*. Utvendig opplyses det at det er en *"plast langs grunnmur"* som *"fortsatt ikke er helt tett"*.

Videre reklameres det på at det er *"forferdelig lytt mellom etasjene"*. Årsaken til at dette forholdet ikke har blitt påpekt tidligere opplyses å være at overliggende leilighet enten har stått tom, eller at den har vært benyttet av andre leietakere enn de som har den nå. Forbrukeren påpeker at hun i himlingen både har *"panel og gips"*, men at hun tross *det* både hører tale og lyd fra TV.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 16. mai 2012. Der tar hun opp forholdet med ventilasjonsanlegget, der hun redegjør for forholdet i hht overstående. Hun opplyser at de andre leilighetsbyggene på byggefeltet har balanserte ventilasjonsanlegg, men at disse er bygget av andre byggmestere enn innklaget entreprenør.

Forbrukeren klager også på lysisoleringen mot overliggende leilighet.

Hun krever at forholdene utbedres.

Entreprenøren gir tilsvarende i brev 8. juni 2012. Han anfører at han har levert ventilasjonsanlegget som et *"rent"* avtrekksanlegg i hht beskrivelse (ikke fremlagt for nemnda) men hevder igjen at forbrukeren fikk tilbud om oppgradering til et balansert anlegg.

Når det gjelder merkene etter sølevann som har rent ned fra ventil, poengterer entreprenøren igjen at *han* ikke har hatt noe med utomhusarbeidene å gjøre, men han opplyser at han allikevel vil gjøre noe med forholdet ute. Merkene innvendig hevdes sannsynligvis å skyldes at forbrukeren har benyttet vifta i for liten grad.

Vedrørende klagen på lydisolering, anmerkes det at leilighetene ikke er *"lydtette"*, og at man vil *"kunne høre lyder"* selv om *"de er bygd godt etter forskriftene"*. Det hevdes at himlingen hos forbrukeren har blitt spesielt *"forsterket"* ved at den nå består av først 2 lag gipsplater, så ett lag med MDF-plater (fiberplater) og deretter enda ett lag med gipsplater, slik at den nå har 4 platelag. Normalt benyttes kun 2 platelag. Dessuten opplyses det at overliggende gulv er utført som et slissegulv (slissede sponplater) med 20 mm trinnlydplater, ett lag gipsplater pluss enda ett lag sponplater før parkett. Alt hevdes fuget og tettet *"etter alle regler"*. Entreprenøren opplyser at han har gitt forbrukeren beskjed om at hun står fritt til å bestille en lydmåling, men at hun må betale denne selv dersom den viser at forskriften er oppfylt. I motsatt fall vil han dekke utgiften.

Entreprenøren vedlegger et Byggdetaljblad om *"Naturlig og mekanisk avtrekksventilasjon i småhus"*, og 2 fotografier som viser tørkestativ med klær, plassert i et soverom.

Forbrukeren gir tilsvarende 21. juni 2012. Hun hevder igjen at hun aldri, verken muntlig eller skriftlig, fikk noe tilbud om å få levert et balansert ventilasjonsanlegg. Hun viser til at hun fikk levert fuktstyrte vifter til bad og vaskerom, men opplyser at vifta på badet ikke slo seg på selv om dusjen var i bruk. Vifta i vaskerommet hevdes kun å ha startet *"1 gang i løpet av flere måneder"*. Det opplyses at elektrikerens etter *det* ble *"sendt ut for å tvangsstyre viftene"* slik at det ble mulig å passe på at fuktigheten forsvant. Etter at entreprenøren også kappet av noe på dørbladet til badet, opplyses det at forholdet har *"bedret seg betraktelig"*. Det som imidlertid fortsatt ønskes er at entreprenøren igjen forsøker å fuktstyre vifta til badet, nå som det er etablert *"luftgjennomstrømning i rommet"*.

I vaskerommet kreves det at dørbladet kappes som på døra til badet, og at vifta igjen justeres for fuktstyring. Forbrukeren opplyser for øvrig at hun ikke tørker klær i vaskerommet. Årsaken angis å være faren for at vann kan renne inn ved *"vifte/mur ved regnvær/snø"*. Når vaskemaskinen er i bruk, opplyses det at døra fra gangen til vaskerommet står oppe hele tiden, *"slik at evnt. fukt kommer ut igjennom ventiler/åpne vinduer i de andre rommene i leiligheten"*. Forbrukeren bemerker for øvrig at hun finner det *"drøyt"* at entreprenøren har tatt fotografier av rom med tøy til tørk, uten å spørre henne om lov. Bildene opplyses tatt i et *"gjesterom som fungerer utmerket til tørking av klær med åpent vindu"*, og det poengteres at entreprenøren ikke har tatt bilde av vinduet. Vinduet hevdes *alltid* å stå oppe så lenge klærne er fuktige, og det anføres at det *aldri* har vært noe problem med fuktighet der. Det opplyses dermed at anmerkningen i pkt 1 i protokollen fra ett-årsbefaringen *ikke* gjelder dette rommet. Rommet omtalt i ett-årsprotokollen opplyses å være hovedsoverommet, der forbrukeren frykter at det kan ha trukket ned fuktighet til himlingen fra overliggende leilighet. I dette rommet har det aldri blitt tørket tøy. Det opplyses at det dreier seg om 2 flekker, men at disse *"ikke blir større"*, og at det *"aldri har kommet ned vann"*.

Forbrukeren lister så opp det hun krever må gjøres utendørs. Blant punktene nevnes igjen forholdet med avstand mellom ventilåpninger og terreng, og grunnmursplatene som ikke er festet til vegg. Foto vedlegges. Det hevdes for øvrig at entreprenøren ikke har utbedret pkt 4 i protokollen fra ett-årsbefaringen. Karmen hevdes fortsatt å mangle lakk. Foto vedlegges.

Når det gjelder lydisoleringen opplyser hun at hun vil innhente pris på lydmåling, og eventuelt få denne utført, men at hun vil ta dette forholdet *"eventuelt på sikt"*.

I den grad Boligtvistnemnda trenger rapport fra en takstmann, så vil hun fremskaffe det.

Entreprenøren gir tilsvar 13. august 2012. Han opplyser at de opprinnelige fuktstyrte viftene ble levert med et justeringshjul på undersiden, slik at man kunne foreta justering etter hvor lenge man ville la vifta gå, avhengig av fuktighet. Det hevdes at forbrukeren ikke ønsket disse viftene, og at de derfor ble byttet. Entreprenøren opplyser at han nå vil kutte litt av dørbladet på døra til vaskerommet, slik han allerede har gjort på døra til badet, og at han vil bytte viftene tilbake til fuktstyrte, samtidig som de nye vil bli kraftigere enn de som ble levert opprinnelig.

Entreprenøren bestrider at det har kommet vann inn igjennom de 2 ventilene i muren. Han viser til at de befinner seg *"under plattingen til leiligheten over"*, og at det dessuten er et takutstikk som beskytter. Belegningssteinen som er lagt inn til muren under ventilene hevdes å være lagt med fall utover, men entreprenøren opplyser at han vil ta forholdet opp med maskinentreprenøren, selv om *han* var engasjert av tomteselskapet.

Vedrørende tørk av klær, vises det til forbrukerens opplysning om at hun *ikke* tørker tøy i vaskerommet. Han påpeker at slik tørk bør foregå i et rom med avtrekk, og ikke inne på et soverom.

Skjoldene i taket i hovedsoverommet antas å skyldes *"lite eller ingen bruk av vifte på bad"*. "Teorien" om at den kan komme fra fuktighet fra overliggende leilighet bestrides, men om ønskelig tilbyr entreprenøren seg å foreta en fuktmåling i himlingen.

Når det gjelder feste at grunnmursplate opplyses det at plasten har løsnet fra en list, men at *det* vil *"bli reparert"*. Også den manglende lakken på dørkarmen vil bli ordnet med.

Forbrukeren bekrefter 15. august 2012 at entreprenøren er i gang med å utbedre feil og mangler, og at han har lakket karm, kappet av dørblad til vaskerom, og limt på plass løs plast langs mur mot vest. Han holder også på med montering av nye og sterkere fuktstyrte vifter på bad og i vaskerom. Det opplyses også at entreprenøren arbeider med å finne en løsning utvendig for sikring mot fuktighet utenfra og inn igjennom ventiler i mur.

Forbrukeren opplyser at entreprenøren ikke vil gjøre noe med fuktflekkene i himlingen i hovedsoverommet, og at han heller ikke har gitt noen forklaring på årsaken til flekkene. Det anføres at det ikke er slike flekker i andre rom, og det påpekes igjen at det aldri tørkes klær i dette rommet. Flekkene opplyses ikke å ha blitt større, og overflaten oppleves å være tørr.

Senere samme dag sender forbrukeren e-post til nemndas sekretariatsleder, der hun opplyser at hun kunne tenke seg å male over taket i hovedsoverommet selv, dersom entreprenøren vil bekrefte at han utbedrer *"skaden"* dersom den dukker opp igjen. Hun gir uansett uttrykk for at hun ønsker at entreprenøren skal foreta den tilbudte fuktmålingen.

I en e-post fra 16. august 2012 opplyser forbrukeren at *"de nå er i gang med uteområdet"*, og at hun vil informere nemnda når arbeidet er utført. Når det gjelder flekkene i himlingen i hovedsoverommet gir hun uttrykk for at hun *"tydeligvis må male over disse selv og satse på at det er flekker som har vært der fra starten av"*, selv om hun ikke oppdaget dem før ved ett-årsbefaringen.

I e-post fra 20. august 2012 krever forbrukeren igjen at entreprenøren skal feste grunnmursplasten til mur. Hun vedlegger på ny et fotografi som viser at *det* ikke er gjort allikevel, tross tidligere beskjed om det motsatte. Videre opplyser hun at hun tar i mot tilbudet fra entreprenøren om fuktmåling i himling på hovedsoverom.

Entreprenøren gir tilsvarende 23. august 2012, der han opplyser at han tar kontakt med forbrukeren for avtale om tid for fuktmåling.

2. Sakens rettslige sider

Selv om avtalen mellom partene ikke er fremlagt for nemnda, legges det til grunn at Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for denne.

2.1 innledning

Forbrukeren inngår i mars 2010 kontrakt med entreprenøren om kjøp av en ferdig prosjektert, men ikke enda bygget, leilighet i en 4-mannsbolig. Entreprenøren starter sine arbeider ca 1. mai samme år.

Det avholdes overtakelsesforretning 28. oktober 2010. I pkt 8 i protokollen anmerkes:

Sjekke maling i tak – div. flekker

I tiden etter denne kommuniserer partene vedrørende det leverte mekaniske avtrekkssystemet, spesielt knyttet til avtrekk fra bad og vaskerom, der det var levert fuktstyrte vifter. Forbrukeren opplevde at viftene ikke fungerte som forventet, og at *det* førte til fuktmerker i himling i bad, og tapet som bulte seg. Hun tar også forholdet opp med kommunen, men

spørsmålstegn ved om entreprenøren egentlig, i hht teknisk byggeforskrift (TEK) skulle ha levert et balansert ventilasjonsanlegg, men det fører ikke frem. Entreprenøren skiftet ut viftene til en annen type, og etablerte lufteåpning mellom dørblad og terskel i bad. Dette førte til at problemene ble mindre, uten at de fullt ut ble løst.

Det avholdes ett-årsbefaring 23. november 2011. I protokollen som er signert av begge parter anmerkes 6 forhold:

1. Vifte bad mye fukt i soverom tak + bad
2. Ikke godkjent ventilasjon? Samme på vaskerom
3. Vifte tett utv. på bakkenivå støv – snø
4. Beslag under verandadør, karm mangler lakk
5. Skråning mellom bygg renner vann
6. Justere dører, klaring baddør?

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 16. mai 2012. Der tar hun opp forholdet med ventilasjonsanlegget, der hun gir en redegjørelse i hht overstående. Hun opplyser at de andre leilighetsbyggene på byggefeltet har balanserte ventilasjonsanlegg, men at disse er bygget av andre byggmestere enn innklaget entreprenør.

I tillegg klager hun på lysisoleringen mot overliggende leilighet.

Hun krever at forholdene utbedres.

Entreprenøren foretar etter hvert diverse utbedringer, bl.a. vedrørende forholdene anmerket i protokollen fra ett-årsbefaringen, og ved nok en gang å skifte vifter i bad og vaskerom, nå til sterkere fuktstyrte vifter. Han sørger også for at det utføres arbeider utendørs, selv om han ikke selv har levert utomhusarbeidene. Forholdet med lydisoleringen velger forbrukeren selv å ”se an” over tid. Det som da til sist gjenstår er at entreprenøren skal foreta fuktmåling i himlingen i hovedsoverommet, og at han skal behandle forbrukerens påstand om at grunnmursplaten ikke er festet til mur.

2.2 Himling hovedsoverom

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren opplyser at det er 2 flekker i himlingen i hovedsoverommet, og at disse må ha oppstått på grunn av fuktighet, muligens fra fuktighet som har trengt ned fra overliggende leilighet. Hun hevder at entreprenøren må ha hatt ansvaret for at flekkene oppstod, men hun erkjenner at de kan ha vært der allerede siden overtakelse i 28. oktober 2010, selv om hun ikke oppdaget dem, og reklamerte på forholdet før ved ett-årsbefaringen 23. november 2011. Hun opplyser at flekkene ikke forandrer seg, og at overflaten hele tiden har vært tørr. I e-post fra 15. august 2012 opplyser at hun kunne tenke seg å male over taket i hovedsoverommet selv, dersom entreprenøren vil bekrefte at han utbedrer ”skaden” dersom den dukker opp igjen.

Entreprenøren avviser å male himlingen. Han antar at skjoldene i himlingen skyldes ”*lite eller ingen bruk av vifte på bad*”, og at forbrukeren har tørket tøy innendørs, i rom uten avtrekk. Forbrukeren poengterer imidlertid at hun aldri har tørket tøy i angjeldende rom, og at vinduet alltid har stått opp i det rommet der slik tørk har forekommet, når tøyet har vært fuktig.

Entreprenøren avviser forbrukerens antakelse om at fuktmerkene kan ha oppstått på grunn av fuktighet fra overliggende leilighet, men om ønskelig tilbyr entreprenøren seg å foreta en fuktmåling i himlingen. Forbrukeren aksepterer at slik måling foretas.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Nemnda forutsetter at entreprenøren utfører en fuktmåling i himlingen som tilbudt og akseptert, og at han foretar utbedring dersom det viser seg at fuktigheten er uakseptabel. I så fall skal han også sørge for at himlingen males.

2.3 Feste av grunnmursplater

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer på at grunnmursplate/grunnmursplast ikke er festet til mur langs en fasade. Hun krever at det gjøres.

Entreprenøren opplyser 13. august 2012 at forholdet vil *"bli reparert"*, og forbrukeren opplyser i e-post fra 15. august at plasten er *"limt på plass"*. Allikevel krever forbrukeren 20. august at *"fuktsikringen må festes med lim"*, samtidig som hun vedlegger fotografi.

2.3.2 Nemndas synspunkt

Entreprenøren har erkjent at han skal utbedre forholdet, og nemnda legger til grunn at så skjer

2.4 Ventilasjon og lydisolering

I klagen for nemnda tar forbrukeren opp 2 forhold, entreprenørens leveranse av et mekanisk avtrekksanlegg, istedenfor et balansert ventilasjonsanlegg. I tillegg reklameres det på dårlig lydisolering mot overliggende leilighet.

Nemnda vil bemerke at det, da byggetillatelsen ble gitt i 2009, ikke var noe forskriftskrav om at det skulle leveres et balansert anlegg. Forbrukeren har heller ikke bestridt at det i beskrivelsen opplyses at anlegget ville være som levert. Det er således ikke grunnlag for å hevde at leveransen, med hensyn til typen anlegg, utgjør noen mangel i hht buofl § 25.

Når det gjelder lydisoleringen er det forbrukeren som har bevisbyrden for at lydisolasjonen eventuelt er for dårlig. I den grad hun kan dokumentere det med en utført måling, vil entreprenøren både måtte dekke hennes utgift til måling, samt foreta utbedring.

3. Konklusjoner

- Entreprenøren skal utføre fuktmåling i himlingen i hovedsoverommet å foreta utbedring dersom det viser seg at fuktigheten er uakseptabel. I så fall skal han også sørge for at himlingen males.
- Entreprenøren skal sørge for feste av grunnmursplast til mur