

Protokoll i sak 661/2012

for

Boligtvistnemnda

29.11.12

Saken gjelder:

Klage på bygget terrasse og på støy fra avløpsrør i vegg i soverom

1. Sakens faktiske sider

Entreprenøren markedsfører en 5. etasjes boligblokk via et prospekt. Noen av sidene fra dette er fremlagt for nemnda. Leilighetene fra 2 etasje og oppover har balkonger. Når det gjelder de nederste hjørneleilighetene viser en perspektivtegning at også disse har balkong, men da med en særdeles liten klaring ned til bakken. Også plantegningen for av hjørneleilighetene angir at det er en "balkong".

En annen perspektivtegning viser imidlertid at balkongen er "erstattet" med en terrasse med gulv på bakken. Der er gulvoverflaten tegnet med en farge som indikerer tregulv. Terrassene vises inngjerdet med et gjennomsiktig materiale som kledning, men inngjerdingen mot vest er i hovedsak dekket av inntegnede busker. Begge perspektivtegningene viser at det er et mindre grøntområde mellom terrassene.

Forbrukerne kjøper hjørneleilighet nr 2 i 1. etasje. Det er fremlagt 2 sider fra kjøpekontrakten mellom partene, men det fremgår ikke når denne ble inngått. I klagen for nemnda opplyser forbrukerne at arbeidet ble påbegynt i 2011. I et punkt benevnt "*Balkonger*" opplyses:

Balkonger utføres i betong med brettskurt overflate. Alle balkonger er med fall utover

Plantegningen av boligen, også teksten med "*Kontraksvedlegg*", viser at skilleveggen mellom et soverom på 10,9 m² og entrè/bad er tykkere enn de andre skilleveggene i boligen. Den delen som er mot badet er tegnet som en dobbelvegg med åpning mellom veggskallene, slik at det dannes en sjakt. På en kopi har forbrukerne påført en tekst om at det i den delen av veggen som går mot entrèen er ført både avløpsrør og ventilasjonskanal.

Entreprenøren sender brev til forbrukerne 11. januar 2012, etter et avholdt møte. Det fremgår ikke om dette var *før* eller *etter* at kontrakten ble signert. Partene diskuterte bl.a. løsningen omkring "*balkong/terrasse*". Entreprenøren viser til at de "*oversendte tegningene (s. 6)* viser

en løsning med terrasse oppbygget av granittblokker fra terreng og rekkverk i stål, med plater i vekselvis glass og stål (samme utførelse som øvrige balkonger i bygget). Terrassedekket fremstår som tredekke". Det opplyses at partene ble enige om å endre dekket fra tre til "betongheller". (På fremlagt kopi for nemnda har forbrukerne påført teksten "hageheller?")

Videre opplyses det at:

Utenfor leilighet 2 vil gjerde/busker avgrense privat areal fra fellesareal. Det er ca 15 cm helning fra terrasse mot sør til hage mot vest. Det vil være mulig å gå direkte fra terrasse mot sør til hage mot vest

Det ble foreslått å fjerne grøntområdet mellom terrassene for å øke terrassenes størrelse. *Dersom seksjoneringen ikke er til hinder for en slik løsning, er vi positive til en slik løsning*

Entreprenøren sender brev til forbrukerne 23. mars 2012, der han informerer om en "prosjektendring" som er utført i forbrukernes bolig. For å unngå innkassing av ventilasjonskanal til siden for kjøkkeninnredningen i stue/kjøkken opplyses det at kanalen er besluttet flyttet ca 40 cm, slik at den nå vil komme "rett over døren i soverommet", i hht vedlagt tegning. Den vil så bli ført videre øverst inni skyvedørsgarderoben før den går inn i sjakten.

Forbrukerne har åpenbart spurt om ikke heller døra til soverommet kan flyttes. Entreprenøren svarer i e-post fra 27. mars 2012 at *det* ikke går. Det påpekes imidlertid at "kanalen bare vil ta de øverste 15 – 20 cm ned fra taket og innerst mot veggen inni garderoben", slik at det ikke dreier seg om noen stor kasse. Entreprenøren gir uttrykk for at han mener løsningen vil bli bra.

Partene møtes 11. mai 2012, der entreprenøren lover å ta spørsmålet om diverse endringer opp med "prosjekteringsledelsen". Entreprenøren svarer i brev til forbrukerne 29. mai. Han opplyser at gulvet på terrassen vil bli utført med et 10 cm tykt armert betongdekke. Det vises videre til at det lille grøntarealet mellom terrassene til hjørneleilighetene, som nå betegnes "blomsterbedet", ligger innenfor den felles muren som bygges opp mot gaten utenfor terrassen, og således må følge terrassenes høyde.

Når det gjelder "rørføring fra kjøkken til sjakt" begrunnes denne med at den valgte løsningen er gjort for å unngå konflikt med susterne i alle etasjene over. Det bemerkes at løsningen må være lik i alle leilighetene "for å unngå feil og av hensyn til rasjonell produksjon". Entreprenøren understreker for øvrig at "alle rørene blir forsvarlig isolert, slik at det ikke skal oppstå problemer med støy".

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 7. juni 2012 der de opplyser at det "mellom murstein og fliser på bunnen av balkongen" er anbefalt å bruke et festemateriale. (Skriver "adhesive materialer") Det vedlegges et fotografi som viser at det dreier seg om steinene i muren langs veien. Fotoet viser spesielt en stein som ikke ligger i samme plan som de andre. Forbrukerne skriver at "en del av veggen løsner".

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren der de bl.a. anfører at det å ha et avløpsrør "gjennom soverommet er en uakseptabel konstruksjon". (Uklart når denne ble sendt, men den utskriften som er fremlagt for nemnda ble "tatt ut" 10. juni 2012)

Forbrukerne sender e-post til entreprenørens megler 18. juni 2012 der de anmoder om "hjelp" knyttet til "balkongen". Det vedlegges fotografier. Megleren svarer 21. juni at de må ta

”problemene/synspunktene rundt balkonger/utforming av balkonger og/eller terrasse” opp med entreprenøren.

Forbrukerne svarer med å understreke viktigheten av at leveransen *”strengt”* blir i *”samsvar med kjøpekontrakt, prospekt og plantegning”*. De opplyser at de opplever de fremsatte anmerkningene som *”veldig plagsomme ting”*.

Megleren sender forbrukernes henvendelse videre til entreprenøren 25. juni 2012 der han anmoder om at entreprenøren *”ser på dette og gir kunden et svar/alternativt en forklaring”*. Forbrukerne får kopi. I e-post til megleren 28. juni opplyser de at de enda ikke har fått noe svar fra entreprenøren.

Entreprenøren velger åpenbart ikke å svare forbrukerne direkte, men i e-post til megleren viser han til *”korrespondanse og møter”* som har vært mellom han og forbrukerne. Han viser videre til kontraktens pkt 1.2 om at:

Selger har rett til, uten at Kjøper kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner og beskrivelser som anses hensiktsmessige og som ikke forringer Boligens kvalitet og funksjon i vesentlig grad,

Med dette opplyser han at han anser saken som avsluttet fra sin side. Megleren sender e-posten til forbrukerne 30. juni 2012.

Forbrukerne fremmer sak for Boligtvistnemnda 2. juli 2012. Leiligheten er på dette tidspunktet enda ikke overtatt. Forbrukerne hevder at den etablerte terrassen ikke er bygget i samsvar med *”tegningen,prospektet, og heller ikke i samsvar med kontrakten”*. De viser til at det har vært avholdt et møte om hvordan gulvet skulle bygges, og at entreprenøren da opplyste at han ikke ville benytte 20 cm tykk betong som for de overliggende balkongene. Han ville heller benytte *”treplater og 10 cm tykk betong”*. Forbrukerne anfører at entreprenøren med det *”prøvde å gjøre det så billig som mulig”*. De vedlegger en rekke fotografier, bl.a. fra arbeidet med terrassen. På disse fremgår det at det *før* steinmuren ble etablert ble støpt noen betongsøylefundamenter, men at disse ble fjernet igjen. Forbrukerne spør hvorfor. Flere av bildene er tatt av og fra arbeidet med steinmuren rundt terrassen. To fotografier viser at det lille grøntområdet som fremgår av prospektet, i samme plan som terrassen, ikke ble etablert. Muren ble avsluttet der terrassen grenser til området, og området er senket ned. Forbrukerne ønsker at entreprenøren skal plante blomster på det nedsenkede feltet.

Når det gjelder ventilasjonskanaler og avløpsrør hevdes det at tegningen viser at disse *”skal være utenfor soverommet og gå inntil toalettet”*, men at entreprenøren i mars ga beskjed om at ventilasjonskanalen ville bli ført igjennom soverommet. De opplyser imidlertid at de i april oppdaget at også avløpsrør var ført igjennom rommet. Forbrukerne uttrykker bekymring vedrørende faren for støy fra røret når vann strømmer ned i dette, og at dette vil medføre problemer med søvn. De vedlegger et fotografi der de med tekst og streker viser hvor avløpsrøret er ført. Dette indikerer at røret er ført igjennom garderobeskapet, og ikke i den etablerte sjakten mot badet. (*Fremkommer senere at dette ikke stemmer*)

Entreprenøren gir tilsvarende 28. august 2012. Han opplyser at han opprinnelig hadde planlagt å utføre terrassegulvet som et *”betongdekke innstøpt i veggen”*, i hht *”prospektets opprinnelige tegninger”*, men at det under detaljprosjekteringen viste seg at fjernvarmeledningen til området skulle legges under dette oppholdsarealet. Løsningen med å heller støpe et 10 cm tykt dobbeltarmert betongdekke opplyses valgt for å imøtekomme et krav om at det måtte være en

tilkomstmulighet til denne ledningen. Entreprenøren hevder at kvaliteten på det leverte dekket er *"like bestandig som de øvrige balkongdekkene i prosjektet"*, og bestrider at løsningen ble valgt for å spare penger. Han viser dessuten til sin rett til å kunne foreta mindre endringer i hht kontraktens pkt 1.2. Entreprenøren hevder at endringen ikke på noen måte har redusert boligens kvalitet, og at han flere ganger har forsøkt å forklare årsaken til endringen. Dermed anføres det ikke å foreligge noen mangel.

Når det gjelder føring av ventilasjonskanal og avløpsrør opplyser entreprenøren igjen at formålet med å plassere disse slik det er gjort, er å unngå *"konflikt med susternekkasse i alle etasjer over"*. Han vedlegger en tegning som viser at ventilasjonskanalen fra kjøkkenet er ført om lag halvveis inn i garderobeskapet i soverommet, før den er ført igjennom veggen og inn i sjakten mot badet. Tegningen viser imidlertid ikke noe avløpsrør ført igjennom garderobeskapet. Entreprenøren hevder igjen at alle rør har blitt isolert i hht teknisk forskrift, *"slik at støyisolering er godt ivare tatt"*. Han påpeker for øvrig at forbrukerne enda ikke har overtatt leiligheten, og at de i det minste kunne ventet med å klage på lydforholdet til innflytting hadde funnet sted, og til de hadde fått erfaring. Det anføres at det ikke er dokumentert at den foretatte endringen *"vil medføre mye støy"*, og at den uansett omfattes av forbeholdet i kontraktens pkt 1.2.

Entreprenøren viser for øvrig til at forbrukerne har 5 års reklamasjonsrett. Han beklager at de har fremmet saken for Boligtvistnemnda, og krever i tillegg til å bli *"frikjent"*, at forbrukerne skal betale hans saksomkostninger, herunder hans gebyr til nemnda.

Forbrukerne sender brev til entreprenøren med kopi til Boligtvistnemnda. Kopien mottas i sekretariatet 20. september 2012. De opplyser at de aksepterer entreprenørens forklaring på den utførte endringen med hensyn til terrassen, men de påpeker at det ikke er levert rekkverk på den siden som vender mot det felles uteområdet. Tegninger vedlegges. Det kreves at det etableres rekkverk, og at det i dette lages til en dør for å sikre tilgang til området utenfor.

Når det gjelder avløpsrøret erkjennes det at man enda ikke har flyttet inn, og at det foreligger 5 års reklamasjonsrett. Dermed aksepteres det at en eventuell klage på støy kan utstå til etter innflytting. Forbrukerne opplyser for øvrig at *"det ikke er helt riktig at avløpsrør er ført gjennom soverom"*. (Slik de anmerket på tidligere fremlagt fotografi)

I klagen for nemnda opplyser forbrukerne at overtakelsesforretningen var planlagt til 10. september 2012. De sender e-post til nemndas sekretariatsleder 2. september med spørsmål om hva *han* mener om det. Lederen svarer at han ikke har anledning til å uttale seg om forholdet.

Da partene ikke bidrar med ytterligere informasjon knyttet til overtakelsen 10. september 2012, sender sekretariatslederen e-post til forbrukerne 17. oktober 2012 med spørsmål om nemnda nå kan behandle saken med grunnlag i den dokumentasjonen som *er* fremlagt. Forbrukerne svarer dagen etter at de nå har bodd i leiligheten i 2 uker, og at de *"hører avløpstøy på soverommet om natten"*. Dessuten vises det igjen til at det ikke er etablert gjerde på terrassen mot det felles uteområdet. *Det* hevdes å ha ført til at uvedkommende barn har kommet seg opp på terrassen, og at de *"ønsket å komme inn i vår stue"*. Dermed anmodes det om gjerde og dør mellom terrassen og utearealet. Ønsket er inntegnet på et vedlagt fotografi.

Entreprenøren gir tilsvaer 26. oktober 2012. Han hevder igjen at den anførte støyen fra avløpsrøret er *"tilfredsstillende ivaretatt ved materialvalg av rør og behørig innkassing"*, samtidig som han påpeker at opplevelsen av *"lyd er subjektiv mht. oppfattelse og følsomhet"*. Derfor anmoder han om at forbrukerne eventuelt dokumenterer at lydisoleringen ikke er i hht lov og forskrift.

Når det gjelder ønsket om gjerde med dør fra terrassen mot uteområdet, opplyses det at dette vil bli imøtekommet. Det loves at forbrukerne vil få seg forelagt et forslag til konkret løsning så snart denne foreligger fra leverandøren, slik at de kan ta standpunkt og foreta godkjennelse denne.

Nemndas sekretariatsleder sender e-post til forbrukerne 26. oktober, med følgende tekst:

Da ser det ut til at dere får gjerde og port langs den ene siden av terrassen.
Dersom dere velger å få foretatt lydmåling vedrørende støy fra avløpsrør må vi få beskjed snarest, med oppgitt dato for når måleresultatene kan foreligge. Dersom dere velger å ikke måle, vil Boligtvistnemnda behandle klagen ut i fra de opplysningene vi nå har.

Forbrukerne svarer 31. oktober at de har valgt ikke å foreta lydmåling, men de påpeker igjen at de mener entreprenørens valgte løsning for føring av avløpsrøret utgjør et dårlig valg.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Forbrukeren inngår kontrakt med entreprenøren om kjøp av en hjørneleilighet i 1. etasje i en 5. etasjes boligblokk. En perspektivtegning viser bl.a. en delvis inngjerdet terrasse med gulv på bakken. Inngjerdingen mot vest, mot et felles uteareal, er i hovedsak dekket av inntegnede busker.

Plantegningen for leiligheten viser en dobbelvegg i form av en sjakt mellom et soverom på 10,8 m² og badet. Denne er åpenbart planlagt for vertikal føring av blokkas rør og ventilasjonskanaler.

I løpet av byggeperioden tar forbrukerne opp enkelte forhold knyttet til bl.a. terrassen som de ønsker å få en nærmere forklaring på, i tillegg til at de uttrykker en frykt for at det vil bli en uakseptabel støy i soverommet fra avløpsrør.

Vel 2 måneder før forbrukerne overtar leiligheten, velger de å fremme sak for Boligtvistnemnda. De gjentar sin frykt for at lydisoleringen mot støy fra avløpsrør vil vise seg å være for dårlig, samtidig som de hevder at den etablerte terrassen ikke er bygget i samsvar med *"tegningen,prospektet, og heller ikke i samsvar med kontrakten"*. Etter at entreprenøren begrunnet sitt valg av løsning i tilsvaer fra 28. august 2012, ble imidlertid denne akseptert, med unntak for et gjerde med port som ønskes oppsatt mot fellesarealet. Entreprenøren aksepterer ønsket i e-post fra 26. oktober, og lover å fremlegge forslag til gjerde og port snarest.

Etter at forbrukerne har overtatt leiligheten og benyttet denne i ca 2 uker, opplyser de at de hører ubehagelig støyen fra avløpsrør om natten.

2.2 Støy fra avløpsrør

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukerne opplyser at de hører lyd fra avløpsrør fra overliggende leiligheter. Rørene er ført i en isolert sjakt i form av en dobbelvegg mellom soverommet og badet, i "bakkant" av et garderobeskap. De hevder at den benyttede løsningen ikke er god nok, og vil at entreprenøren foretar en utbedring av forholdet.

Entreprenøren anfører at den enkeltes opplevelse og følsomhet over for lyd og støy er subjektiv, men at den leverte løsningen ikke medfører støy som overskrider krav i lov og forskrift. Han hevder at kravene er tilfredsstillende ivaretatt både ved valg av rørmateriale og ved "*behørig innkassing*". I den grad forbrukerne betviler dette, anmodes de om eventuelt å dokumentere at forskriftskravene ikke er oppfylt. Forbrukerne opplyser imidlertid 31. oktober 2012 at de ikke vil få foretatt noen lydmåling.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Det er forbrukerne som har bevisbyrden for at det foreligger en mangel. I den grad entreprenøren ikke kan eller vil fremlegge måleresultater som dokumenterer forskriftsmessig lydisoleringsnivå for benyttet løsning, betyr det at forbrukerne selv må ta risikoen med å få målt hvilket lydnivå som oppstår i deres leilighet når avløpsvann strømmer ned i avløpsrør fra overliggende leiligheter. I den grad de kan dokumentere at forskriftens lydisoleringskrav *ikke* er tilfredsstilt, kan de kreve utbedring, og at entreprenøren skal dekke deres måleutgifter. I motsatt fall må de dekke utgiftene selv.

I en boligblokk er forskriftens krav til lydisolering fastsatt til et nivå som gjør at man ofte vil kunne høre aktiviteter fra naboileiligheter. Nemnda er kjent med at dette for mange oppleves som sjenerende selv om forskriftskravet er oppfylt. I foreliggende sak rapporterer forbrukerne om en opplevd ulempe som ikke er underbygget med dokumentasjon. På forespørsel fra nemndas sekretariatsleder opplyser de konkret at de velger ikke å få foretatt måling.

Nemnda kommer etter dette til at forbrukerne ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at lydnivået fra avløpsrørene i sjakten utgjør en mangel i hht buofl § 25. De gis således ikke medhold.

2.3 Saksomkostninger

2.3.1 Partenes anførsler

I tilsvaret fra 28. august 2012 krever entreprenøren at forbrukerne skal betale hans saksomkostninger, herunder hans gebyr til nemnda.

Forbrukerne har ikke kommentert kravet.

2.3.2 Nemndas synspunkt

Boligtvistnemnda er ment å være en rimelig form for tvisteløsning, utenom domstolene og nemnda har lang praksis for at partenes utgifter, herunder gebyret til nemnda, som den store hovedregel, ikke tilkjennes.

Nemnda kommer etter en samlet vurdering til at det i denne saken ikke er grunnlag for å fravike praksis, og entreprenøren får således ikke medhold.

2.4 For øvrig

Når det gjelder det "manglende" gjerdet på terrassen ut mot fellesarealet, forutsettes det at entreprenøren sørger for å få dette etablert slik han opplyser at han vil gjøre i sitt tilsvarende fra 26. oktober 2012, og at det også anordnes en dør i gjerdet.

3. Konklusjoner

- Forbrukerne gis ikke medhold vedrørende kravet om utbedring av støy fra avløpsrør
- Entreprenøren gis ikke medhold vedrørende kravet om å få dekket saksomkostninger
- Det forutsettes at entreprenøren etablerer gjerde med dør på terrasse ut mot fellesareal