

Protokoll i sak 703/2013

for

Boligtvistnemnda

05.11.13

Saken gjelder: Reklamasjon høyder på klosett

1. Sakens faktiske sider

Kontrakten mellom partene er ikke fremlagt for nemnda, men i klagen opplyser forbrukeren at det dreier seg om en enebolig som ble overtatt med overtakelsesforretning 19. november 2012. Det opplyses at boligen har livsløpsstandard, og at badet i første etasje derfor skulle være handikaptilpasset.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 5. januar 2013 der han viser til *"toaletthøydene i huset"*. I 1. etasje opplyses høyden å være 48 cm fra gulv til topp porselen, mens den er 50,5 cm til topp sete når dette er lagt ned. I 2. etasje er høydene henholdsvis 45 cm og 47,5 cm.

Forbrukeren opplyser at han har sjekket nettsiden til klosettleverandøren for å se hva som er "standard" høyde, og at han der fant en anbefaling om 41 cm for et ordinært klosett og 46 cm for ett beregnet for funksjonshemmede. Slik situasjonen nå er, opplyser han at han mener høyden er for stor *"når personer med normal høyde ikke sitter komfortabelt på klosettet"*. Forbrukeren opplyser at han har tatt forholdet opp med utførende entreprenør (totalentreprenør for innklaget entreprenør), men at han da fikk beskjed om at høydene er innenfor standarden. Da forholdet ikke omtales i teknisk byggeforskrift TEK97 med revisjoner fra 2007, anmodes det om entreprenørens mening om saken.

Forbrukeren sender e-post til SINTEF Byggforsk 5. januar 2013 der han spør om *han*, som privatperson, kan få en uttalelse om hva som er *"standard/norm"* vedrørende høyde på klosett.

Han mottar svar 7. januar der det vises til diverse blader i Byggforsk-serien, og hvor disse kan kjøpes.

I en intern e-post hos entreprenøren fra 7. januar 2013 fremgår det at forbrukeren tok opp forholdet allerede før jul i 2012, og at han da fikk et svar. I e-posten omtales *"normal monteringshøyde"* å være 400 – 450 mm, mens den i toalettrom med krav til livsløpsstandard er 450 – 500 mm. Da målet skal tas til topp sete, anføres det at forbrukeren har et *"poeng i at"* hans klosett er montert for høyt.

Entreprenøren sender 7. januar e-post til rørlegger. Han anmodes om å se på om det er mulig å *"justere ned skålen"* i 1. etasje, mens han i 2. etg. oppfordres til å *"forsøke med skåla som bygger noe mindre"*, for å komme innenfor nevnte "normale" høyder.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 16. januar 2013 der han bekrefter at rørleggeren har vært innom boligen og *"skiftet til et klosett som er 1 – 1,5 cm lavere"*, slik at høyden i 1. etasje nå er 49,3 cm. (Topp sete) Med dette opplyser han at man *"med nød er innenfor standarden"*, men at han mener høyden *"er i høyeste laget fremdeles"*.

Når det gjelder 2. etasje opplyser forbrukeren at en eventuell montering av et lavere klosett vil gjøre at dette *"ikke kommer innenfor målene"*. Det opplyses at rørleggeren derfor ble bedt om ikke å gjøre noe før forholdet var sjekket videre av han selv.

Entreprenøren svarer 23. januar at de normale monteringshøydene han har oppgitt tidligere er hentet fra Byggforsk sine Byggdetaljblader. Et utsnitt fra ett av disse er inntatt. Tekst:

Overkant setering bør være 400 – 450 mm over golv, vanligvis 430 mm. Enkelte har behov for setehøyde på opp til 500 mm. Andre høyder kan være nødvendig for bevegelseshemmede

Entreprenøren anfører imidlertid at dette *kun* er å anse som anbefalte høyder. Derfor har også rørleggeren undersøkt hva som er beskrevet i de *"håndbøker eller standarder de benytter"*. En side fra *"RØRHÅNDBOKA 2012"* vedlegges. Boka hevdes å være oppdatert i hht *"siste standarder"*. I boka vises høyden 400 – 440 mm til topp porselen for vegghengt klosett. Entreprenøren viser til at forbrukeren oppga høyden til 45 cm i sin første e-post. (Stemmer for 2. etg., mens han i 1. etg. oppga 48 cm) Dersom rørleggeren får benytte samme type klosettskål i 2. etasje som nå er benyttet i 1. etg. anføres det at høyden i 2. etg. kan bli 435 – 440 mm. Dermed foreslås det at det avtales tid med rørleggeren for et slikt bytte.

Forbrukeren svarer 23. januar 2013 ved å vise til at entreprenøren viser til en av SINTEF byggforsk sine *"standarder"*. (Entreprenøren brukte betegnelsen *"systemer"*) Han opplyser at han tar det som en selvfølge at entreprenøren følger denne. Dersom høyden til topp setering skal være 45 cm, anføres det ikke å være til hjelp om klosettet byttes som foreslått i 2. etasje, da det i beste fall kun vil føre til at høyden reduseres fra nå 47,5 cm til 46 cm. Da seteringen har en tykkelse på 2,5 cm, antydes det imidlertid at det dette *"kanskje kan ordnes"* hvis man samtidig skifter til en tynnere do-ring.

Entreprenøren svarer 24. januar 2013 ved å takke for innspillet om en mulig tynnere do-ring. Han antar at han kan skaffe denne, og ber forbrukeren avtale tid med rørleggeren for bytte.

Forbrukeren svarer samme dag ved å bekrefte at dette skal prøves. Han ber imidlertid om at seteringen også i første etasje byttes, slik at den blir lik på begge klosetter.

Forbrukeren bekrefter i e-post til rørleggeren og entreprenøren 30. januar 2013 at utskiftingen er foretatt, og at høyden i 2. etasje nå er *"akkurat innenfor standarden på 45 cm"*. Han reagerer imidlertid på at de nye seteringene er av billigste type, og at de dermed ikke er av samme kvalitet som de som opprinnelig ble kjøpt og levert. Det anføres at de nye setene burde hatt *"samme kvalitet og noenlunde samme pris som de gamle"*. Dermed ønskes nye seter i hht til dette, men det forutsettes at de ikke blir for høye. Kommentarer imøteses.

I en e-post til forbrukeren og entreprenøren fra 8. mars 2013 redegjør rørleggeren for hva som er gjort. Han foreslår at han *"skifter wc i 2. etg. til samme som er gjort i 1. etg, og tar med seter"* som han har *"orientert om tidligere som bygger litt mindre"*. Disse opplyses å være av typen *"soft close"*, hvilket betyr at de går *"sakte ned"*, og enkelt kan demonteres for renhold.

Rørleggeren sender e-post til sin bransjeforening 14. mars 2013, der han redegjør for forholdene. Han viser, med hensyn til høyder på vegghengte klosett, til at det er livsløpsstandard i 1. etg, men at det i 2. etg. er *"standard"*. Høyden i 2. etg. opplyses å være 44 cm til topp porselen, mens forbrukeren opplyses å ha målt 46 cm til topp setering. Målet til topp porselen anføres å være innenfor anvist mål i rørleggerhåndboka. Det vises imidlertid til at SINTEF Byggforsk anbefaler 40 – 45 cm til topp setering, og at forbrukeren krever at *"SINTEF Byggforsk sin standard er den som skal følges"*. Rørleggeren anmoder om foreningens syn.

Bransjeforeningen svarer samme dag at både rørleggerhåndboka og Byggdetaljbladene fra SINTEF Byggforsk må oppfattes som veiledende, da det ikke eksisterer konkrete forskrifter på dette området. Årsaken opplyses å være at det avgjørende er *"brukernes ønske og behov"*. Det anføres for øvrig at det i et bygg med livsløpsstandard må tas hensyn til både gamle og unge mennesker, der eldre ønsker større høyde enn yngre. Det oppstår dermed et behov for kompromiss som det anføres at *"rørleggeren ikke alene kan bestemme"*. Dersom forbruker eller entreprenør ønsker endringer fra *"normalen"*, hevdes det at dette må fremkomme i kontrakten. Et avvik på 1 – 2 cm hevdes imidlertid ikke å utgjøre noe *"stort avvik i denne sammenheng, dersom kunden ikke har fremsatt krav om sittehøyder"*.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 12. april 2013. Han redegjør for saken i hht overstående, og opplyser at sittehøydene på de 2 klosettene nå ca 47 cm og 44,5 cm i henholdsvis 1. og 2. etasje, etter at begge har fått tynnere seteringer enn de opprinnelige. Forbrukeren opplyser at han er misfornøyd med at de nye setene er *"i mykplast"* og av billigste type fra den aktuelle leverandøren. Dermed gjentar han at setene ikke har samme kvalitet som de opprinnelig leverte. Han anfører for øvrig at han ikke kan kjøpe andre seteringer av bedre kvalitet, f.eks. av typen *"soft close"*, da det ville medført en økt høyde på 2 – 2,5 cm.

Forbrukeren viser til at boligen er oppført i hht 2007-versjonen av TEK97 med livsløpsstandard. Han viser til at han har vært i kontakt med SINTEF Byggforsk, og at de oppgir anbefalt sittehøyde til 43 cm, med et maksimalt mål på 45 cm. Det vises også til rørleggerhåndboka som oppgir maksimal høyde til topp porselen på 44 cm, mens klosettleverandøren opplyses å anbefale 40 cm på vanlige klosett, mens gulvmonterte handikapklosett skal ha høyde mellom 46 og 50 cm.

Forbrukeren krever at høyden på klosettene justeres til anbefalt høyde, eller at entreprenøren kompenserer for de ulempene for høye klosetter medfører. Han viser til at han har små barn, men at heller ikke voksne kan sitte komfortabelt på klosettene slik situasjonen nå er. Det opplyses at entreprenøren har tilbudt en kompensasjon stor kr 1 000 for seteringene, og at han også har tilbudt seg å montere nye fester for klosettene som vil redusere høyden med ca 0,8 cm. Også andre seteringer opplyses prøvd, men disse hevdes ikke å passe for de aktuelle klosettene. Forbrukeren opplyser at overnevnte tilbud er avslått. Han viser spesielt til SINTEF sin anbefaling, og anfører at høyden i 2. er for stor. Det erkjennes at høyden i 1. etasje er innenfor anbefalt maksimal høyde, men det påpekes at den er nær øvre grense.

Entreprenøren gir tilsvaer 8. mai 2013. Han opplyser at han er byggherre for prosjektet, men at det entreprenørforetaket som stod for utførelsen var engasjert som totalentreprenør for alle bygningsmessige arbeider. Rørleggeren var underentreprenør av totalentreprenøren. Det vises bl.a. til overnevnte henvendelse fra rørleggeren til sin bransjeforening, og deres svar. Det opplyses for øvrig at avsetningen av grenrør for veggklosett gjøres før gulv i bad støpes og flis legges, slik at endelig høyde fra ferdig gulv til topp klosett kan variere noe.

2. Sakens rettslige sider

Selv om ikke avtalen mellom partene er fremlagt, forutsettes det at denne er basert på bestemmelsene i Bustadoppføringslova (buofl).

2.1 Innledning

Forbrukeren har inngått kontrakt med entreprenøren om oppføring av en enebolig med livsløpsstandard. Det er WC-rom både i 1. og i 2. etasje. I hver av disse monteres vegghengte klosetter.

Boligen overtas med overtakelsesforretning 19. november 2012.

En gang før nyttår reklamerer forbrukeren på at klosettene i begge etasjer er montert for høyt opp på veggene. Det gjøres diverse tilpasninger, og høydene reduseres både med utskifting av klosett og ved bytte av seteringer til en tynnere type.

Forbrukeren blir imidlertid ikke tilfreds med sluttresultatet. Han fremmer derfor sak for Boligtvistnemnda 12. april 2013 med krav om at høyden på klosettene justeres ned til anbefalt høyde av SINTEF Byggforsk, eller at entreprenøren kompenserer for de ulempene *for* høye klosetter medfører. Dessuten kreves kompensasjon for at leverte seteringer er av dårligere kvalitet, og har lavere pris, enn de som opprinnelig fulgte med boligen ved overleveringen.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren viser til at høydene opp til topp setering på de 2 klosettene nå er ca 47 cm og 44,5 cm i henholdsvis 1. og 2. etasje, men han poengterer at det er etter at begge har fått tynnere seteringer enn de opprinnelige. Han bemerker at de nye setene er "*i mykplast*" og av billigste type fra den aktuelle leverandøren. Da kvaliteten dessuten anføres å være dårligere, kreves dette kompensert. Forbrukeren hevder for øvrig at han ikke kan kjøpe andre seteringer av bedre kvalitet, f.eks. av typen "*soft close*", da det ville medført en økt høyde på 2 – 2,5 cm.

Vedrørende høyden på klosettene viser forbrukeren til at boligen er oppført i hht 2007-versjonen av TEK97 med livsløpsstandard. Han viser videre til at han har vært i kontakt med SINTEF Byggforsk, og at *de* oppgir anbefalt sittehøyde til 43 cm, med et maksimalt mål på 45 cm. Det vises også til Rørleggerhåndboka som oppgir maksimal høyde til topp porselen på 44 cm, mens klosettleverandøren opplyses å anbefale 40 cm på vanlige klosett, mens gulvmonterte handikapklosett skal ha høyde mellom 46 og 50 cm. Forbrukeren krever at SINTEF Byggforsk sin "*standard*" skal følges, og anfører at høyden i 2. etasje er for stor i forhold til denne. Han erkjenner imidlertid at høyden i 1. etasje er innenfor anbefalt maksimal høyde, men det påpekes at den er nær øvre grense.

Forbrukeren krever at høyden på klosettene justeres til anbefalt høyde, eller at entreprenøren kompenserer for de ulempene han nå har og får med *for* høye klosetter. Han viser til at han har små barn, men anfører at heller ikke voksne kan sitte komfortabelt på klosettene slik

situasjonen nå er. Det erkjennes at entreprenøren har tilbudt en kompensasjon stor kr 1 000 for seteringene, og at han også har tilbudt seg å montere nye fester for klosettene som vil redusere høyden med ca 0,8 cm, men at dette er avslått.

2.3 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at forbrukeren i klagen for nemnda opplyser at nåværende høyder opp til topp setering på de 2 klosettene er ca 47 cm og 44,5 cm i henholdsvis 1. og 2. etasje. Dette er for øvrig ikke bestridt av entreprenøren eller rørleggeren.

Det legges også til grunn at forbrukeren krever at det er anbefalingene fra SINTEF Byggforsk, nedfelt i et fremlagt Byggdetaljblad, som skal følges. Der heter det at:

Overkant setering bør være 400 – 450 mm over golv, vanligvis 430 mm. Enkelte har behov for setehøyde på opp til 500 mm. Andre høyder kan være nødvendig for bevegelseshemmede

Høydene på de leverte klosettene, inkl seteringene, er innenfor overnevnte yttergrenser, tatt i betraktning at det i 1. etasje skulle leveres klosett tilpasset bevegelseshemmede. Partene hadde ikke på forhånd gjort noen spesiell avtale om monteringshøyder. Selv om høyden spesielt i 2. etasje er høyere enn den som opplyses å være *vanlig*, kommer nemnda til at forbrukeren må akseptere høydene da de er innenfor det "handlingsrommet" som er oppgitt. Forbrukeren gis således ikke medhold med hensyn til kravet om justering av høyder. Han skal imidlertid ha en kompensasjon for at leverte seteringer har en kvalitet som kan anses som dårligere enn de opprinnelig leverte. Denne fastsettes skjønnsmessig til kr 1 000.

3. Konklusjoner

- Forbrukeren skal ha kompensasjon for at leverte seteringer har en annen kvalitet enn de som opprinnelig ble levert, skjønnsmessig fastsatt til kr 1 000
- For øvrig gis forbrukeren ikke medhold