

Protokoll i sak 719/2013

for

Boligtvistnemnda

02.04.14

Saken gjelder: Krav om innglassing av terrasse

1. Sakens faktiske sider

Entreprenøren har solgt leiligheter et blokkprosjekt som er under utbygging. Han skriver til kjøperne 12. desember 2011 der han informerer om at det *"etter prosjektering"* har kommet nye offentlige krav til *"veitrafikkstøy på utendørs oppholdsplass/balkong"*. For å tilfredsstill disse, opplyses det at det må gjøres tiltak som berører fasaden – *"hovedsakelig med innglassing av balkonger"*. Det angis imidlertid at det vil være en *"mulighet for å skyve bort glassfelt ved behov"*. Også uteplassen for 3 oppgitte leiligheter i 1. etasje opplyses å ville bli innglasset. Forbrukeren i angjeldende tvistesak har kjøpt en av disse, hjørneleilighet 105 B3.

Entreprenøren har innhentet en uttalelse fra et firma med fagekspertise innen lydisolering. De skriver bl.a. at:

I blokk B3 er det kun uteplass i leilighet B3 105 som får tilfredsstillende støynivå uten skjerming. Øvrige leiligheters uteplasser må glasses inn for å få støynivå under $L_{den} = 55$ dB

I tilsvaret fra 22. august 2013 opplyser entreprenøren at han oppdaget feilen i informasjonsbrevet *før* overleveringen av leiligheten til forbrukeren, og at hun ble informert så snart han ble oppmerksom på den.

Det avholdes *"Ferdigbefaring"* og overtakelsesforretning 15. april 2013. I siste pkt i protokollen som er signert av begge parter noteres under *"feil og mangler"*:

Innglassing terrasse

I e-post til forbrukeren 13. mai 2013 beklager entreprenøren at han enda ikke har fått foretatt innglassingen. Årsaken opplyses å være vanskeligheter med å få etablert en forskriftsmessig sprinklertilkomst. Kravet om sprinkling er en følge av full innglassing. Han spør derfor om det kan være en mulighet at kun *deler* av terrassen glasses inn slik at han slipper kravet om sprinkling.

Forbrukerens datter svarer 14. mai at hennes mor har sett frem til innglassing fordi det er *"stor ferdsel utenfor hennes terrasse som gjør henne urolig"*. Det vises til at det nå ikke er

noe fysisk skille mellom gangsti og stuevindu. Før det kan tas stilling til om *kun* deler av terrassen skal innglasses opplyses det at man må få *"gjort rede for detaljene omkring dette"*. Det uttrykkes håp om en snarlig løsning.

Entreprenøren svarer omgående at han arbeider med saken, og at han bedt om innspill fra en brannkonsulent om hvordan forholdet kan løses.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerens datter 3. juni 2013 med noen enkle tekstede håndskisser som viser hvordan han kan tenke seg å utføre innglassingen. Han opplyser at løsningen ikke *"blir helt lik som de andre pga sprinkler"*, da det blir *"litt mer lufting i topp og i bunn"*. Han spør om løsningen kan aksepteres. Skissene viser "stående" glassfelt med ca 1,3 mm åpning mellom feltene. Ned mot gulvet er det en åpning på 30 mm, mens det oppe er en åpning på 30 cm.

Forbrukerens datter svarer samme dag ved å spørre om overnevnte mål oppe og nede stemmer. Hun gir for øvrig uttrykk for at hun mener det blir *"veldig stor trekk"* med en løsning som angitt.

Entreprenøren bekrefter 4. juni 2013 at målene stemmer, men han poengterer at *"dette ble et krav så lenge det ikke var mulig å få sprinklertilkomst på en fornuftig måte"*.

Forbrukerens svigersønn sender 16. juni e-post til en branningeniør og forklarer situasjonen. Han forklarer at entreprenøren skulle ha glasset inn terrassen, men at entreprenøren, på grunn av en misforståelse, ikke har etablert sprinkleranlegg. Istedenfor full innglassing, vises det til hans forslag om glass med åpning 3 cm nede og 30 cm oppe. Svigersønnen poengterer at han mener dette er en dårlig løsning pga trekk og snø, og fordi det er stor ferdsel rett utenfor terrasseområdet. Den "planlagte" innglassingen opplyses å bestå av *"foldedører som åpnes rett ut i det fri"*. Det refereres til en telefonsamtale med entreprenøren, og at han opplyste at det *"var veldig vanskelig med å få koblet til det eksisterende sprinkleranlegget"*. Dermed ber svigersønnen om *"dispensasjon fra krav om sprinkleranlegg eller gode råd"* som kan medføre at forbrukeren kan benytte terrassen sin på lik linje med de andre beboerne i blokken.

Branningeniøren svarer dagen etter at *"sprinkling av bygget er en såpass viktig faktor for den totale brann- og personsikkerheten at det ikke kan gjøres noen unntak for en helt innglasset balkong"*. Vedkommende poengterer at det er kommunen som eventuelt kan gi dispensasjon, men at han betviler at det vil bli innvilget. Han har for øvrig *"ingen fullgode alternativer"*.

Forbrukerens svigersønn sender 27. juni e-post til entreprenøren. Han opplyser at han har *"vært i kontakt med flere instanser"* og at han har *"blitt rådet til ikke å gå for"* entreprenørens forslag. Han hevder også at han har fått opplyst at det ikke er *"noen hindring for at dette kan gjennomføres"*. (Med "dette" menes åpenbart full innglassing – uten åpninger og sprinkling) Dermed fremsetter han krav om at forbrukeren skal *"ha lik innglassing omkostningsfritt som de andre har"*.

Entreprenøren svarer omgående med å spørre om svigersønnen har fått dokumentert at full innglassing uten sprinkling kan foretas. I så fall anmoder han om å få dokumentasjonen tilsendt slik at han kan ta denne opp med ansvarlig brannprosjekterende. Han opplyser at han ikke kan utføre løsningen som krevd *"uten godkjenning"*.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 5. august 2013. Hun opplyser at det har vært tatt kontakt både med *"branntilsynet og kommunen ang. krav til sprinkling ute"*, og at ingen av disse *"kunne se at det var nødvendig i 1. etasje"*. Det erkjennes imidlertid at overnevnte branningeniør, som for øvrig opplyses benyttet også av entreprenøren, *"ikke ville gi dispensasjon om fritak for sprinkleranlegg"*. Vedkommende hevdes imidlertid å ha opplyst at det var teknisk mulig å få installert et sprinkleranlegg over terrassen, mens entreprenøren hevdes å ha opplyst at *det ikke er mulig*. Entreprenørens forslag om å etablere innglassing med åpning oppe og nede bedømmes som *"ikke tilfredsstillende"*. For øvrig bemerkes det at en innglassing med foldedører uten *"fast installasjon"* burde *"tilsi at rømningsvei"* ikke er blokkert. Det fremsettes krav om at innglassing skal utføres i sin helhet.

Entreprenøren gir tilsva 22. august 2013. Han opplyser at det opprinnelig ikke var prosjektert med innglassing av balkonger/terrasser i prosjektet, men at byggeforskriftens krav til lydisolering av uteareal ble endret i løpet av prosjekteringsperioden slik at noen balkonger/terrasser måtte glasses inn. *Det* var årsaken til informasjonsbrevet som ble sendt 12. desember 2011. Entreprenøren erkjenner at forbrukerens terrasse feilaktig ble oppgitt som en av de som måtte ha lydisolerende innglassing. Han viser imidlertid til rapporten fra sin lydeksper som oppgir at angjeldende leilighet *ikke* måtte støyskjermes. Forbrukeren hevdes opplyst om dette *før* overtakelsen, så snart man ble klar over forholdet. Entreprenøren opplyser videre at han i byggefasen ikke var klar over skrivefeilen i overnevnte informasjonsbrev, og at det derfor ikke ble etablert sprinkleranlegg over terrassen, slik det ble gjort for de som skulle ha innglassing. Med henvisning til uttalelsen fra branningeniøren, som også omtales som *"brannprosjekterende"*, anfører det at det ikke kan foretas full innglassing bare med grunnlag i forbrukerens utsagn om at kommunen og brannvesenet har gitt muntlig beskjed om at sprinkling ikke er nødvendig.

Entreprenøren erkjenner imidlertid at det er *"teoretisk mulig å etablere et sprinkleranlegg på"* terrassen, til tross for at forbrukeren fikk beskjed om at det er *"umulig"*. Årsaken til beskjeden opplyses å være at omkostningene med sprinkling *nå*, etter at leiligheten er bygd, ville blitt *"svært betydelige"*. Det opplyses hva som eventuelt måtte gjøres. Entreprenøren anfører med dette som grunnlag at han ikke kan se at han har noen plikt til å imøtekomme forbrukerens krav, med referanse til kontrakt (ikke fremlagt for nemnda) og bustadoppføringslova. Han viser dessuten til at han i hht kontrakt ikke har noen plikt til å levere innglasset terrasse, og at det ikke hefter noe forskriftskrav om ekstra lydisolering av denne. Tross *det*, og til tross for at det anføres ikke å foreligge noen mangel, viser entreprenøren til at han tilbød seg å etablere en innglassing som foreslått, vederlagsfritt for forbrukeren. Han viser til forbrukerens beskjed om at foreslått ikke er ønskelig, og opplyser at det derfor ikke vil bli foretatt noen slik montering. Dermed anmodes det om at Boligtvistnemnda fatter vedtak om at forbrukerens krav ikke skal føre frem.

Forbrukeren gir tilsva 22. september 2013. Hun hevder at hun ikke fikk noen informasjon om at terrassen ikke ville bli innglasset, verken muntlig eller skriftlig, før overtakelsen. Hun erkjenner imidlertid at hun ble informert 1 uke *"før innflytting den 15.04.13"*. Da hun viste prosjektlederen informasjonsbrevet fra 12. desember 2011, opplyser hun at vedkommende opplyste at han *"skulle ta saken opp"* internt, og at *det* førte til at hun ble lovt full innglassing. Forbrukeren finner det ellers vanskelig å forstå at naboileiligheten har fått full innglassing pga lydnivået, og dessuten alle andre i samme blokk, unntatt hennes terrasse. Hun vedlegger en arbeidstegning som viser terrassen med innglassing.

Forbrukeren bestrider at entreprenørens forslag til utførelse har blitt avvist. Det hevdes imidlertid at det ble gitt beskjed om at andre alternativer måtte undersøkes før utkastet kunne godtas. Entreprenørens forslag bedømmes som *"en siste nødløsning"*, samtidig som det anføres at bygget *"i sin helhet ikke vil se fint ut"* hvis terrassen får en annen innglassing enn den som er på de andre terrassene. Dessuten hevdes det at kommunen har uttalt at *"alle innglassinger i en blokk skal se likt ut"*. Dermed anmodes det om at entreprenøren ordner opp i saken.

2. Sakens rettslige sider

Selv om avtalen mellom partene ikke er fremlagt for nemnda, er det klart at bustadoppføringslova (buofl) gjelder for denne.

2.1 Innledning

Forbrukeren har inngått avtale med entreprenøren om kjøp av hjørneleilighet 105 B3 i 1. etasje i en boligblokk som skal oppføres.

Entreprenøren skriver 12. desember 2011 til kjøperne av leiligheter at det *"etter prosjektering"* har kommet nye offentlige krav til *"veitrafikkstøy på utendørs oppholdsplass/balkong"*. For å tilfredsstille disse, opplyses det at det må gjøres tiltak som berører fasaden – *"hovedsakelig med innglassing av balkonger"*. Det angis imidlertid at det vil være en *"mulighet for å skyve bort glassfelt ved behov"*. Uteplassen for 3 oppgitte leiligheter i 1. etasje opplyses å ville bli innglasset. En av disse er leilighet 105 B3.

Entreprenøren har innhentet en uttalelse fra et firma med fagekspertise innen lydisolering. De skriver bl.a. at:

I blokk B3 er det kun uteplass i leilighet B3 105 som får tilfredsstillende støynivå uten skjerming. Øvrige leiligheters uteplasser må glasses inn for å få støynivå under $L_{den} = 55$ dB

Forbrukeren opplyser ubestridt at hun ca 1 uke før overtakelsen fikk opplyst at hennes balkong/terrasse ikke vil bli glasset inn likevel. Entreprenøren hevder at han informerte så snart han ble klar over forholdet.

Det avholdes *"Ferdigbefaring"* og overtakelsesforretning 15. april 2013. I siste pkt i protokollen som er signert av begge parter noteres under *"feil og mangler"*:

Innglassing terrasse

Partene kommer ikke til enighet om løsning. Det ender med at forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 5. august 2013.

2.2 Partenes anførsler

Entreprenøren tilbød seg 3. juni 2013 å foreta en delvis innglassing av terrassen/balkongen, men da med en løsning som ikke er lik den som er benyttet på de andre terrassene i blokken. På noen enkle tekstede håndskisser viser han en konstruksjon med "stående" glassfelt med ca 1,3 mm åpning mellom feltene. Ned mot gulvet er det en åpning på 3 cm, mens det oppe er en åpning på 30 cm. Entreprenøren erkjenner at forbrukerens terrasse feilaktig ble oppgitt som en av de som *måtte* ha lydisolerende innglassing. Han viser imidlertid til rapporten fra sin lydekspert som oppgir at angjeldende leilighet *ikke* måtte støyskjermes, og at forbrukeren ble informert *før* overtakelsen. Entreprenøren opplyser videre at han i byggefasen ikke var klar over skrivefeilen i informasjonsbrevet fra 12. desember 2011, og at det derfor ikke ble etablert

sprinkleranlegg over terrassen, slik det forskriftsmessig ble gjort for de som skulle ha innglassing.

Entreprenøren viser videre til en uttalelse fra 17. juni fra en branningeniør, innhentet av forbrukeren, der vedkommende skriver at *"sprinkling av bygget er en såpass viktig faktor for den totale brann- og personsikkerheten at det ikke kan gjøres noen unntak for en helt innglasset balkong"*. Vedkommende poengterer at det er kommunen som eventuelt kan gi dispensasjon, men at han betviler at det vil bli innvilget. Han har for øvrig *"ingen fullgode alternativer"*.

Entreprenøren erkjenner at det er *"teoretisk mulig å etablere et sprinkleranlegg på"* terrassen slik at den fullt ut kan innglasses, men at omkostningene *nå*, etter at leiligheten er bygd, ville blitt *"svært betydelige"*. Dessuten anfører han at han i hht kontrakt ikke har noen plikt til å levere innglasset terrasse, og at det ikke hefter noe forskriftskrav om ekstra lydisolering av denne. Til tross for at han tidligere har tilbudt forbrukeren en delvis innglasset terrasse, opplyser han i tilsvaret fra 22. august 2013 at dette ikke vil bli foretatt fordi forbrukeren anføres å ha gitt uttrykk for at skissert løsning ikke er ønskelig.

Forbrukeren påpeker at hun ikke ble informert før 1 uke *"før innflytting den 15.04.13"*, og hevder at hun ble lovt full innglassing etter at hun protesterte på at det ikke ville bli montert glassbeskyttelse mot støy utenfra. Hun finner det ellers vanskelig å forstå at naboileiligheten har fått full innglassing pga lydnivået, og dessuten alle andre i samme blokk, unntatt hennes terrasse.

Forbrukeren bestrider at entreprenørens forslag til alternativ utførelse har blitt endelig avvist. Hun anfører at det kun ble gitt beskjed om at andre alternativer måtte undersøkes før utkastet kunne godtas. Entreprenørens forslag bedømmes som *"en siste nødløsning"*, samtidig som det anføres at bygget *"i sin helhet ikke vil se fint ut"* hvis terrassen får en annen innglassing enn den som er på de andre terrassene. Dessuten hevdes det at kommunen har uttalt at *"alle innglassinger i en blokk skal se likt ut"*.

Forbrukerens svigersønn opplyser for øvrig i e-post fra 27. juni 2013 at han har vært i kontakt både med *"branntilsynet og kommunen ang. krav til sprinkling ute"*, og at ingen av disse *"kunne se at det var nødvendig i 1. etasje"*. Det erkjennes imidlertid at overnevnte branningeniør, som for øvrig opplyses benyttet også av entreprenøren, *"ikke ville gi dispensasjon om fritak for sprinkleranlegg"*.

2.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren har ikke bestridt at innglassing av terrassen opprinnelig ikke var avtalt i kontrakten. Spørsmålet blir da om entreprenørens beskjed om innglassing i informasjonsbrevet fra 12. desember 2011 (s. 3) må bli å anse som en *bindende* avtale om at *full* innglassing skal foretas.

Begrunnelsen for innglassingen opplyses å være forskriftsmessige krav til støyisolering. Når det så viser seg at disse oppfylles for forbrukerens terrasse uten innglassing, kommer nemnda til at entreprenøren ikke må stå ved sin beskjed om *full* innglassing. Selv om entreprenøren i sitt siste tilsvaret må forstås dit hen at han ikke lenger står ved tilbudet om forenklet innglassing fordi forbrukeren ikke har respondert på det, velger nemnda å legge vekt på at forbrukeren aksepterer løsningen dersom hun ikke får medhold i kravet om full innglassing. Nemnda kommer etter dette til at entreprenøren skal etablere den foreslåtte forenklete løsningen.

3. Konklusjon

- Entreprenøren skal glasse inn terrassen/balkongen i hht skissert løsning datert 3. juni 2013.