

Protokoll i sak 777/2014

for

Boligtvistnemnda

11.03.15

Saken gjelder:

Reklamasjon på skadet dør forårsaket av dørstopper

1. Sakens faktiske sider

Kontrakten mellom partene er ikke fremlagt for Boligtvistnemnda, men i klagen datert 1. oktober 2014 opplyser forbrukerne at det dreier seg om et forhold på et rekkehus som ble overtatt med overtakelsesforretning 11. desember 2012.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 10. oktober 2013 der de opplyser at deres ytterdør ble ødelagt samme dag fordi den ble «tatt av vinden» da den ble åpnet, og dermed «slo» seg helt opp og inn til ytterveggen. Dette opplyses å ha medført at hele dørbladet ble revet ut av hengslene på oversiden der det er montert en dørstopper. Vedlagte fotografier viser en stopper som anslagsvis stikker ca 10 cm ut i fra veggen. Det opplyses at det ofte «trekker godt» i stikkveien mellom husene i området, og at vindstyrken den aktuelle dagen var «kraftig». Forbrukerne anfører at dørstopperen er uhensiktsmessig plassert, og at det var dette som førte til skaden. Det vises til at det trengs en rask avklaring fordi døra nå kun er festet på nedre hengsel. Forbrukerne krever ny dør, samt en dørstopper som skal monteres slik at den stikker så langt ut at den «treffer» et sted på den ytterste tredjedelen av dørbladet slik at en tilsvarende skade ikke gjentar seg.

Entreprenøren svarer i e-post dagen etter med å beklage hendelsen, men han avviser at han har noe ansvar for den aktuelle typen skade. Han hevder at dørstopperen har en vanlig plassering, og at den er funksjonell for vanlig bruk. I angjeldende tilfelle anføres det å ha «vært mer enn vanlig kraft». Forbrukerne anbefales eventuelt å ta kontakt med sitt eller sameiets forsikringsselskap.

Forbrukerne har engasjert OPAK til å foreta befaring og gi sin vurdering i forbindelse med en rekke anførte feil og mangler, der i blant overnevnte forhold. Befaringen foretas 25. oktober 2013, og endelig rapport foreligger 5. november. Vedrørende ytterdøra opplyses det at dørbladet er splittet på langs, og at det skjedde da bladet traff dørstopperen. Et fotografi viser sprekken. På et annet bilde er det med pil og tekst angitt hvor takstmannen mener dørstopperen burde vært montert for å unngå problemet. Det er på en ramme for en mindre baldakin som er etablert over døra, og som stikker ca 60 cm ut i fra veggen. En medvirkende

årsak til den sterke vinden som oppstår utenfor ytterdøra anføres å være den «vindtunnelen» som dannes ved at et gjerde er montert parallelt med rekkehusets inngangsfasade, slik det fremgår av et fotografi. Takstmannen opplyser for øvrig at han så inntryksmerker på alle ytterdørene til leilighetene langs fasaden. Under et punkt om «Årsak/vurdering/tiltak» opplyses det at:

Ytterdører ville med en mer gjennomtenkt og planlagt løsning vært sikret for slike skader vi ser på vedlagte bilder. Stedlige forhold er ikke hensyntatt. Enkel fysikk skulle tilsi at en slik plassert dørstopper med så liten angrepsarm, ville påføre døren de skader vi ser

Det avholdes ett-årsbefaring 3. desember 2013. I protokollens første punkt opplyses:

Beboere misfornøyd med dørstopper. Dørblad har blåst opp og sprukket

På et oversiktsskjema/statusliste utarbeidet og oppdatert av entreprenøren 21. februar 2014 gjentas overnevnte tekst fra protokollen. Under «Kommentar» er det notert:

Avvist som reklamasjonssak, men «entreprenøren» ser på andre løsninger sammen med styret

Forbrukerne søker juridisk bistand, og sender e-post til Huseiernes Landsforbund 16. mars 2014, der de anmoder om verdifulle innspill knyttet til 3 forhold, der ett av disse gjelder den skadde ytterdøra. De viser til overstående, og vedlegger rapporten fra OPAK. De opplyser at de må ha ny dør og at deres egenandel (trolig på egen forsikring) er kr 8 000.

En advokat i Huseiernes Landsforbund svarer i e-post 26. mars. Forbrukerne informeres om at det er bestemmelsene i bustadoppføringslova (buofl) som gjelder for avtalen med entreprenøren. Advokaten støtter seg på OPAK-rapportens utsagn og kommer til at forbrukernes krav er rettmessig med henvisning til buofl § 7 om at entreprenøren skal utføre arbeidet på faglig god måte, og ellers skal ivareta forbrukerens interesser. Dette anføres å tale for at det foreligge en mangel, jfr buofl § 25, som entreprenøren må utbedre, jfr § 32. Dersom ikke eksisterende dør repareres på en forsvarlig måte opplyses det at det kan kreves ny dør.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 4. mai 2014 der de viser til overnevnte svar fra Huseiernes Landsforbund, samt statuslista. Entreprenøren anmodes om å vurdere avvisningen av reklamasjonen på nytt med grunnlag i utsagnene fra Landsforbundets advokat.

Forbrukerne opplyser videre at de nå har sett at entreprenøren har endret plassering av dørstopper på alle leiligheter. Dette berømmes, men det tolkes dit hen at han er enig i at tidligere plassering var direkte uhensiktsmessig. Dermed opplyser de at de forventer at entreprenøren tar ansvar for den skaden som har oppstått på deres dør. Dette fordi den var en konsekvens av opprinnelig valgt løsning, en påstand også OPAK og Huseiernes Landsforbund anføres å understøtte. Det anmodes om snarlig svar, og en oppdatert statusliste.

Entreprenøren svarer 26. mai 2014 at han ikke kan se at det har fremkommet noe nytt. Han vil derfor ikke endre sitt standpunkt til reklamasjonen. Forbrukerne anbefales igjen å ta kontakt med sitt forsikringsselskap.

Entreprenøren opplyses videre at dørstoppere ble diskutert med sameiestyret under en felles befaring, og at han da tilbød seg å montere dørstoppere på takoverbyggene over inngangsdørene, men da «uten at dette skulle indikere noen skyld».

Forbrukerne svarer 3. september 2014. De anfører igjen at dørstopperens opprinnelig plassering ikke var gjort på faglig godt vis, og at det førte til at dørbladet sprakk. De erkjenner at det ikke er noe forskriftskrav til dørstopper, men anfører at når en slik først monteres så må det skje på en faglig god måte. Igjen vises det til OPAK som også skal ha vurdert forholdet dit hen at det ville vært bedre om det opprinnelig ikke hadde vært montert noen dørstopper i det hele tatt. Entreprenøren informeres om at det vil bli fremmet sak for Boligtvistnemnda.

Entreprenøren svarer 10. september 2014 at han opprettholder sin avvisning av reklamasjonen. Han anfører at han ikke har gjort noen feil i angjeldende sak, men bekrefter forbrukernes rett til eventuelt å fremme sak for Boligtvistnemnda. Det hevdes at sameiet har bekreftet at de dørstopperne som nå er etablert ble montert «for å yte ekstra service (kulanse) fra «entreprenørens» sin side».

Forbrukerne fremmer sak for nemnda 1. oktober 2014. De gir en redegjørelse i hht overstående og fremsetter krav om utskifting av skadet dør.

Entreprenøren gir tilsva 29. oktober 2014. Han avviser at det foreligger en mangel som er årsak til den skaden som er påført døra, og poengterer at dette også ble gitt uttrykk for etter mottaket av reklamasjonen 10. oktober 2013. Det anføres at den aktuelle dørstopperen er et ordinært produkt, og at plasseringen er i samsvar med normal bransjepraksis. Den hevdes å oppfylle sin funksjon, men det poengteres at enhver beboer må vise aktsomhet ved normal bruk av en ytterdør i sterk vind. Det anføres at OPAK sitt utsagn om at en medvirkende årsak til den sterke vinden som oppstår skapes av en «vindtunnelen» ikke er dokumentert, og dermed kun kan anses som synsing. Entreprenøren anfører videre at det ikke eksisterer lov- eller forskriftskrav knyttet til bruk og montering av dørstopper. Han opplyser at han ikke er kjent med at andre ytterdører i den aktuelle husrekken er påført skade som hos forbrukerne. Dette anføres å sannsynliggjøre at døra har blitt utsatt for ekstraordinære krefter som han ikke kan svare for.

Det at dørstopperne ble akseptert flyttet etter et ønske fra sameiestyret anføres gjort ut i fra et «goodwillhensyn», men det hevdes igjen at det ikke innebar noen erkjennelse av at opprinnelig plassering utgjorde noen mangel. Entreprenøren vedlegger en e-post fra styrelederen i sameiet der det opplyses at sameiet reklamerte på dørstopperne i forkant av ett-årsbefaringen, men at reklamasjonen ble avvist. Det opplyses imidlertid at entreprenøren «som en goodwill» likevel tilbød seg å utbedre forholdet, men at styret oppfattet det slik at entreprenøren ikke erkjente noe ansvar «i så måte». Dermed skriver styrelederen at spørsmålet om hvorvidt forholdet egentlig utgjorde en mangel eller ei aldri ble satt «på spissen».

Forbrukerne gir tilsva 11. november 2014. De bestrider at det ikke foreligger lov- eller forskriftskrav som kan knyttes til forholdet, ved igjen å vise til buofl § 7. De gjentar utsagnet om skaden ikke ville oppstått om dørstopperen ikke hadde vært montert. Dermed hevdes arbeidet ikke faglig forsvarlig utført slik at det foreligger mangel.

Til entreprenørens utsagn om at han ikke kjenner til andre dører i den aktuelle husrekken som har en tilsvarende skade, vises det til OPAK sin anmerkning om at alle dørene hadde inntrykksmerker etter møte med dørstopper. Forbrukerne opplyser for øvrig at de kjenner til 2 andre tilfeller der dørblad har sprukket, ett tilfelle på hvert av 2 andre rekkehus i området. De anfører at overnevnte e-post fra styrelederen i sameiet til entreprenøren ikke utelukker at det foreligger en mangel, samtidig som de påpeker at de sendte inn en selvstendig reklamasjon om forholdet, og i tillegg fikk det vurdert av OPAK.

Entreprenøren gir tilsvaret 4. desember 2014. Med henvisning til buofl § 7 opplyser han at han mener å ha ivare tatt forbrukernes interesser på en faglig god måte ved montering av opprinnelig dørstopper. Han viser videre til buofl § 25 om at:

Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side.

Det anføres at skaden skyldes en tilfeldig hendelse eller ulykke etter overtakelsestidspunktet og at den ikke gir grunnlag for mangelsinnsigelse.

Døren/dørkarmen opplyses plassert/montert ca. 45 mm inntrukket i fasaden jevnt med veggens vindsperre. Dette hevdes å være en normal og faglig korrekt plassering. Det anføres at dørblad, dørkarm og fasade uansett ville fått skader som følge av den feilaktige bruken/uheldige hendelsen, uavhengig av montert dørstopper. Entreprenøren anfører at forbruker i dette tilfellet har vært uoppmerksom i vær med kraftig vind, og at det er årsaken til dørens skade. Han bestrider at området er særlig vindutsatt, og hevder at det derfor ikke var noe grunnlag for å foreta ekstra vurderinger omkring dette forholdet. Det påpekes imidlertid at kraftig vind vil kunne oppleves hvor som helst i landet.

Entreprenøren hevder at dersom dørstopperens opprinnelige plassering hadde utgjort en mangel så ville han åpenbart mottatt andre reklamasjoner på tilsvarende forhold fra andre beboere på den angivelig svært vindutsatte husrekken. Siden slike ikke er mottatt, anføres det igjen at det for forbrukerne foreligger en uheldig hendelse der man har vært uoppmerksom ved kraftig vind.

Entreprenøren hevder at han ikke brukte OPAK-rapporten med hensyn til ny plassering av dørstopper. Han opplyser at nåværende plassering opprinnelig ble vurdert som mindre hensiktsmessig på grunn av baldakinens konstruksjon, og dermed en løsning han ikke kunne ta ansvaret for. Det anføres imidlertid til at sameiestyret under ett-årsbefaringen ønsket å flytte dørstopperen til baldakinen, men at det da ble informerte at man ikke kunne ta ansvar for en slik plasseringen som dermed ble frarådet. Årsaken opplyses å være at baldakinens konstruksjonsmessige styrke for den aktuelle typen belastninger er ukjent. Dermed gjentas opplysningen om at flyttingen av dørstopper kun ble gjort for å vise goodwill.

2. Sakens rettslige sider

Avtalen mellom partene er ikke fremlagt for nemnda, men det legges til grunn at partene er enige om at den er inngått i hht bestemmelsene i bustadoppføringslova (buofl).

2.1 Innledning

Forbrukerne overtar en rekkehusleilighet med overtakelsesforretning 11. desember 2012.

10. oktober 2013 opplever de under kraftig vind at ytterdøra blåser og slår seg helt opp slik at det oppstår skade på dørbladet som sprekker. Dermed reklamerer de på forholdet samme dag ved å kreve å få ny dør.

Entreprenøren avviser reklamasjonen, noe som medfører at forbrukerne fremmer sak for Boligtvistnemnda 1. oktober 2014, også nå med krav om ny dør.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukerne hevder at skaden skyldes en dørstopper som var montert stikkende ca 10 cm ut i fra veggen nær øvre hengsel, og at døra ble «vrengt» rundt denne da den som åpnet døra den aktuelle dagen ved et uhell mistet «grepet». De opplyser at det ofte trekker/blåser relativt mye i stikkveien mellom rekkehusene i området, og at vindstyrken den aktuelle dagen var «kraftig». Dessuten viser de til en innhentet OPAK-rapport der det angis at det oppstår en vindtunnel langs den aktuelle fasaden. Forbrukerne hevder at dørstopperen var uhensiktsmessig plassert, og at det faktisk ville vært bedre om den ikke hadde vært montert. Det vises til at entreprenøren i ettertid har flyttet alle dørstopperne til inngangsdørene i prosjektet til ytterst på bærekonstruksjonen for en baldakin over dørene. Dette hevdes å innebære en erkjennelse av at opprinnelig plassering utgjorde en mangel. Entreprenøren viser imidlertid til en bekreftelse fra sameiestyret om at han ikke påtok seg noe ansvar eller erkjente mangel da dørstopperne i prosjektet ble akseptert flyttet og montert ytterst på bærekonstruksjonen for baldakinen.

Entreprenøren avviser at det foreligger mangel som er årsak til den skaden som er påført døra. Han anfører at den aktuelle dørstopperen er et ordinært produkt, og hevder at opprinnelig plassering var i samsvar med normal bransjepraksis. Han hevder at stopperen oppfylte sin tiltenkte funksjon, men poengterer at enhver beboer må vise aktsomhet ved normal bruk av en ytterdør i sterk vind. Utsagnet om vindtunnel avvises med at dette ikke er dokumentert. Entreprenøren anfører videre at det ikke eksisterer lov- eller forskriftskrav knyttet til bruk og montering av dørstopper. Dette bestrides imidlertid av forbrukerne som viser til buofl § 7 første del i første ledd om at «Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis og elles vareta forbrukarens interesser». De anfører at dette ikke ble ivaretatt med opprinnelig plassering.

Entreprenøren mener på sin side å ha ivaretatt forbrukernes interesser på en faglig god måte ved montering av opprinnelig dørstopper. Han viser videre til buofl § 25 om at:

Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side.

og anfører at skaden skyldes en tilfeldig hendelse eller ulykke etter overtakelsestidspunktet og at den ikke gir grunnlag for mangelsinnsigelse.

Entreprenøren opplyser at han ikke er kjent med at andre ytterdører i den aktuelle husrekken er påført skade som hos forbrukerne, og at det sannsynliggjør at døra har blitt utsatt for ekstraordinære krefter som han ikke kan svare for. Forbrukerne viser imidlertid til at OPAK i sin rapport opplyser at alle ytterdørene på samme rekkehusfasade hadde inntrykksmerker etter møte med dørstopper. Dessuten hevder forbrukerne at de kjenner til 2 andre tilfeller der dørblad har sprukket, ett tilfelle på hvert av 2 andre rekkehus i området.

Entreprenøren opplyser at døra/dørkarmen er montert ca. 45 mm inntrukket i fasaden jevnt med veggens vindsperre. Dette hevdes å være en normal og faglig korrekt plassering. Det anføres at dørblad, dørkarm og fasade uansett ville fått skader som følge av den feilaktige bruken/uheldige hendelsen, uavhengig av montert dørstopper.

Det bestrides at området er særlig vindutsatt, og hevdes at det derfor ikke var noe grunnlag for å foreta ekstra vurderinger omkring dette forholdet på forhånd. Det påpekes imidlertid at kraftig vind vil kunne oppleves hvor som helst i landet.

Entreprenøren påpeker i sitt siste tilsvare at han frarådet sameiets ønske om å få flyttet dørstopperne til bærekonstruksjonen for baldakinen fordi konstruksjons styrke for den aktuelle typen belastninger var og er ukjent, men at han likevel valgte å foreta flyttingen for å vise goodwill, men da uten å erkjenne mangel.

2.3 Nemndas vurderinger

Det vises til buofl § 25, jfr § 7. Nemnda er ikke enig i at det skal anses som normalt og vanlig å montere en ytterdør ca 45 mm inntrukket i en yttervegg uten at det i så fall iverksettes spesielle tiltak for å sikre seg mot at døra «vrenses» av hengslene og skades dersom den ved et uhell skulle blåse opp under sterk vind. Det vises til at forholdet omtales i pkt 21 i et SINTEF Byggforskblad 523 721 fra 1999 der det opplyses at:

Dersom døra plasseres langt inn mot den varme siden av veggen, må man sørge for at det er tilstrekkelig høyde over den til at dørbladet kan løftes av hengslene ved behov. Da kan dørbladet også støte mot hjørnet av dørsmyet på hengslingssiden. For å kontrollere maksimal åpning av dørbladet og hindre skade kan man montere dørpumpe. Alternativt bør dørbladet sikres med en stopper i høyde med vrideren.

I et nytt trehus er nemndas erfaring at det mest vanlige er å montere døra så langt ute i bindingsverket at døra kan åpnes helt uten at den skades, og også slik at dørbladet faktisk enkelt kan hektes av hengslene, f.eks. når et byggedørblad skal erstattes med det permanente umiddelbart før overlevering.

I angjeldende tilfelle ble det montert en dørstopper helt inne ved øvre hengsel. Nemnda kommer til at en slik plassering må bli å anse som spesielt uheldig fordi eventuelle vindkrefter på dørbladet, som i neste omgang skal overføres til hengslene, vil bli forsterket på grunn av den «spettvirkningen» som oppstår. Nemnda er imidlertid ikke enig med forbrukeren i at forholdet totalt sett ville vært bedre om dørstopper ikke var montert, da døra og hengslene uansett ville blitt utsatt for store krefter fordi karmen er montert så langt inne i veggen.

Nemnda kommer til at entreprenøren burde, og enkelt kunne, ha tatt bedre hensyn til risikoen for at døra kunne blåse opp med en slik kraft at den ville skades. Han kunne montert karmen lengre ute i veggen som anbefalt av SINTEF Byggforsk, eller han kunne etablert en dørstopper som var i stand til å oppta forutsigbare krefter uten å skade døra. Nemnda kommer følgelig til at det foreligger mangel, og at entreprenøren skal levere ny dør.

3. Konklusjon

- Entreprenøren skal levere ny dør