

Protokoll i sak 790/2014

for

Boligtvistnemnda

11.03.15

Saken gjelder:

Klage på plassering postkasse og på type monterte terskler på innerdører

1. Sakens faktiske sider

Avtalen mellom partene er ikke fremlagt for nemnda, men det fremgår at det dreier seg om en leilighet kjøpt for kr 4 950 000 i 1. etasje i en boligblokk. Forbrukeren opplyser at han overtok leiligheten med overtakelsesforretning 19. juni 2014.

Forbrukeren sender brev til entreprenøren 19. oktober 2014. Han tar opp 2 reklamasjonsforhold.

Terskler

Det hevdes at det er montert feil type terskler på innvendige dører, og det vises til at entreprenøren har forsøkt å utbedre forholdet ved å frese spor i dem. Forklaringen tyder på at utbedringen er foretatt for å sikre nødvendig luftgjennomgang som en del av opplegget for å sikre tilfredsstillende ventilasjon gjennom rom fra/til henholdsvis avtrekk- og tilluftventiler. Det opplyses at det nå er frest spor i de fleste tersklene, men ikke i den på døra til badet. Dette hevdes å medføre dårlig ventilasjon av dette rommet, med påfølgende fare for fuktskader. Uansett anføres det at fresing av spor i terskler i ettertid ikke er en akseptabel løsning. Dermed anmodes det om at alle innvendige terskler byttes ut med en riktig type.

Postkasser

Forbrukeren opplyser at postkassene til blokkas leilighetseiere er montert i "den lille gangen" rett utenfor hans leilighet. Når de fleste kommer hjem fra arbeid hevdes det å bli trangt i gangen, og vanskelig å komme forbi når alle skal hente post. Det anføres at alle parkerer sin bil i parkeringskjelleren, og at de ofte har handlet på veien hjem. De tar så heisen opp til postkassen sin i 1. etasje for å hente posten før de må inn igjen i heisen for å komme opp til sin leilighet. Forbrukeren anfører at den etablerte løsningen virker særdeles lite gjennomtenkt og svært upraktisk både for alle de som bor i blokka, og for han som må leve med postkassene rett utenfor sin inngangsdør. Han opplyser at postkassene i alle de blokkene han har vært i

tidligere har vært plassert i den etasjen man går inn i, og at det, i hans blokk, skjer i parkeringskjelleren enten beboerne ankommer i bil eller på sykkel. Der hevdes det å være god plass til at postkassene kan henge. Det opplyses også at alle som kommer på besøk til han reagerer på forholdet. Slik det nå er, hevder forbrukeren at han får "all skitten inn her" fra gulvet fremfor postkassene, og at det er grunn til å frykte hva som skjer til vinteren med slaps og veisalt. Han anmoder derfor om at entreprenøren flytter postkassene ned i garasjekjelleren slik at han slipper irritasjonen.

Forbrukeren erkjenner at han har tatt forholdet opp tidligere, men at han da har blitt møtt med at bygget er overlevert, og at han derfor må ta forholdet opp med sameiestyret. Han anser imidlertid det som uakseptabelt, og krever at entreprenøren tar forholdet videre uten å "løpe fra sitt ansvar".

Entreprenøren svarer i e-post 22. oktober 2014 at han vil gi en nærmere tilbakemelding dagen etter. Den kommer som lovet. Han opplyser at alle noterte mangler i overtakelsesprotokollen (ikke fremlagt for nemnda) skal være kvittert ut som utført i følge den tilbakemeldingen han har fått internt. Når det gjelder tersklene opplyses det at den valgte løsningen med fresing av spor er benyttet i flere leiligheter, og at den utgjør "en akseptabel løsning". Entreprenøren opplyser at han også har fått tilbakemelding om at det nå skal være frest spor også i terskelen til badet hos forbrukeren slik at behovet for lufting skal være ivarettatt.

Når det gjelder forholdet omkring postkassestativet vises det til at forbrukeren tidligere har blitt henstilt å ta dette opp med sameiet. Det anføres at stativet nå er plassert i et fellesområde, og at det var dette stedet som ble ansett som mest hensiktsmessig, både med tanke på blokkas hovedinngangsdør og postdistribusjon.

I den grad det ønskes ytterligere avklaring eller en befaring oppfordres forbrukeren å ta kontakt.

Forbrukeren svarer 27. oktober 2014. Han aksepterer fortsatt ikke løsningen med frest spor i terskler, eller entreprenørens svar knyttet til postkasseplasseringen. Han hevder at posten innretter seg etter der hvor postkassene henger, og hvem plasseringen er viktigst for. Forbrukeren opplyser at han kjøpte leiligheten for å få en "avslappet tilværelse", mens han nå opplever at ha "folk rennende inn rett utenfor døren til" hans leilighet, til egen og egne gjesters irritasjon. Dessuten vises det igjen til ulempen med vått gulv fra bløte sko, paraplyer og handleposer, samt at naboer som treffer hverandre ofte stopper for å slå av en prat. Det anføres at det ikke foreligger tegninger som viser at det skulle henge postkasser rett utenfor leiligheten, og at en annen leilighet i blokka ville blitt valgt dersom det hadde foreligget informasjon om dette. Forholdet slik det nå er, hevdes å medføre en verdiforringelse av leiligheten. Derfor kreves det igjen at postkassene flyttes.

Entreprenøren svarer 6. november at forholdet med tersklene er oversendt "serviceavdelingen" for en nærmere vurdering av om det utgjør en reklamasjonssak. Standpunktet vedrørende postkassestativet er det samme som før.

Forbrukeren sender brev til entreprenøren 10. november 2014 der han viser til overnevnte korrespondanse. Han anfører at han kjøpte leiligheten av entreprenøren og ikke av sameiet, og at det således er entreprenøren som er ansvarlig for forholdet omkring postkassene. Tidligere argumenter om ulemper gjentas, samtidig som forbrukeren hevder at han dermed ikke har fått den leiligheten han betalte for. Dermed kreves et "skikkelig svar på dette!".

Vedrørende terskler avventes svar fra entreprenørens serviceavdeling.

Entreprenøren svarer 13. november 2014. Leiligheten hevdes overlevert i hht kontrakt. Vedrørende postkassenes plassering henvises forbrukeren igjen til sameiet. (Tersklene kommenteres ikke)

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 26. november 2014. Han krever at tersklene byttes og at postkassene flyttes.

Entreprenøren gir tilsvaer 6. januar 2015. Postkassene anføres plassert i det mest hensiktsmessige området slik at postens normer og anbefalinger oppfylles på den enkleste og beste måten. Det vises til at kassene nå befinner seg i fellesarealet ved hovedinngangen, og at det er best i forhold til disse kriterier. Dersom man skulle valgt annen plassering anføres det å ville ha ført til at kassene ville blitt "spredd" på et større område, noe som betegnes som lite gunstig. En vedlagt tegning viser nåværende plassering. Den viser også lokaliseringen av «Inngang 25». Entreprenøren anfører at fellesarealet er overlevert sameiet, og at plasseringen av postkasser ikke utgjør noen mangel.

Den utførte fresingen av spor i innvendige terskler hevdes å være en "godkjent utførelse" for ivaretagelse av nødvendig ventilasjon/lufting. En vedlagt tegning viser hva som er gjort. Det er frest bort et stykke på anslagssiden av terskelen på ca 6 x 8 mm. Om det skulle være behov for ekstra klaring er det vist og oppgitt av man kan kappe av dørbladet 6 – 8 mm i underkant. (Tegningen viser imidlertid kun et mulig "avkapp" av dørblad på ca 4 mm) Det anføres at fresingen av spor ikke utgjør noen mangel, og at det derfor ikke foreligger noen berettiget reklamasjon.

Forbrukeren gir tilsvaer 19. januar 2015. Han hevder at det nesten ikke er noen som benytter blokkas «Inngang 25», og at den derfor ikke fungerer som hovedinngang. Det vises til at den vender ut mot sjøen og et felles uteområde, og hevdes at det ikke er den veien beboerne normalt kommer inn. En vedlagt tegning viser veien langs blokkas og hvor inngangen til parkeringskjelleren er lokalisert. Forbrukeren anfører igjen at de fleste kommer inn i blokkas gjennom parkeringskjelleren i heis derfra. Han vedlegger også postens retningslinjer for plassering av postkasser, og anfører at det ikke er noe i disse som tilsier at hans forslag til endret plassering ikke vil fungere. Dessuten hevdes det at kostnaden med å flytte stativet er mye mindre enn den ulempen det medfører for han å ha kassene plassert så tett opp til hans inngangsdør. I tillegg til tidligere påpekte ulemper opplyses det også at beboerne som henter post daglig kaster fra seg uadressert reklame på gulvet. Forbrukeren opplyser at leiligheten er utleid og at leietakeren begynner å bli meget frustrert over forholdene, og ikke minst fordi han nesten daglig må gjøre rent utenfor sin inngangsdør, spesielt når det er regnvær som det er mye av i det aktuelle geografiske området. Det anføres at forholdet utgjør en forringelse av leiligheten som han må kompensere overfor leietaker, og at det vil slå negativt ut for salgsprisen ved et eventuelt salg.

Vedrørende tersklene hevdes det at utfresingen av spor etter montering er «dårlig utført» og at det har ført til misfarging. Dette hevdes bekreftet av en navngitt person. Den eneste akseptable løsningen anføres å være at det nå monteres flate terskler som både vil sikre luftgjennomstrømning i tillegg til å utgjøre en universell utforming.

2. Sakens rettslige sider

Avtalen mellom partene er ikke fremlagt for nemnda, men forbrukerens opplysninger tyder på at han inngikk avtalen før boligblokka og hans leilighet var fullført, og før postkassestativet var montert. Derfor legges det til grunn at avtalen er basert på bestemmelsene i bustadoppføringslova (buofl).

2.1 Innledning

Forbrukeren opplyser at han overtok leiligheten med overtakelsesforretning 19. juni 2014. I brev til entreprenøren 4 måneder senere tar han opp et forhold vedrørende plasseringen av postkassestativet for blokka. Det fremgår at han også har tatt dette opp med entreprenøren tidligere uten å få aksept for flytting. Han tar også opp et forhold knyttet til terskler på innvendige dører.

Da han ikke får aksept for flytting av postkassestativ og utbedring av anført mangel med terskler fremmer forbrukeren sak for Boligtvistnemnda 26. november 2014.

2.2 Postkassestativ

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren viser til at postkassene til blokkas leilighetseiere er montert i "den lille gangen" rett utenfor hans leilighet. Når de fleste kommer hjem fra arbeid hevdes det å bli trangt i gangen, og vanskelig å komme forbi når alle skal hente post, samt at naboer som treffer hverandre ofte stopper for å slå av en prat. Forbrukeren anfører at hans leietaker får "all skitten" med inn fra gulvet fremfor postkassene, da der ofte blir vått fra fottøy, slaps og veisalt vinterstid, og dryppende paraplyer. Det opplyses også at beboerne som henter post daglig kaster fra seg uadressert reklame på gulvet. Dette hevdes å medføre at leietakeren nesten daglig må gjøre rent utenfor inngangsdøra, spesielt når det er regnvær som det er mye av i det aktuelle geografiske området. Forbrukeren anfører at forholdet utgjør en forringelse av leiligheten som han må kompensere overfor leietakeren, og at det vil slå negativt ut for salgsprisen ved et eventuelt salg. Han krever derfor at entreprenøren skal sørge for at postkassestativet flyttes, og foreslår at det monteres nede i garasjekjelleren der han hevder at det er mer enn god nok plass, og fordi de fleste ankommer blokka den veien, via bil eller sykkel. Nåværende løsning hevdes å være særdeles lite gjennomtenkt og svært upraktisk både for alle de som bor i blokka, og for han som må leve med postkassene rett utenfor sin inngangsdør.

Entreprenøren hevder på sin side at postkassene er plassert i det mest hensiktsmessige området både med tanke på blokkas hovedinngangsdør og postdistribusjon, og slik at postens normer og anbefalinger oppfylles på den enkleste og beste måten. Han viser også til at kassene nå befinner seg i fellesarealet ved blokkas hovedinngang, og anfører at det er best i forhold til postens kriterier for plassering. Forbrukeren har imidlertid fremlagt disse. Han anfører at det ikke er noe der som tilsier at hans forslag til endret plassering ikke vil fungere. Dessuten hevder han at kostnaden med å flytte stativet er mye mindre enn den ulempen det medfører for han å ha kassene plassert så tett opp til hans inngangsdør.

Entreprenøren hevder at en annen plassering av postkassestativet ville ha ført til at kassene ville blitt "spredd" på et større område. En fremlagt tegning viser nåværende plassering og blokkas «Inngang 25». Entreprenøren anfører at fellesarealet er overlevert sameiet, og at forbrukeren må forholde seg til sameiet om han vil forfølge saken. Han bestrider at plasseringen utgjør noen mangel.

Forbrukeren anfører på sin side at han kjøpte leiligheten av entreprenøren og ikke av sameiet, og at det således er entreprenøren som er ansvarlig for forholdet. Forbrukeren hevder videre at blokkas «Inngang 25» ikke fungerer som hovedinngang. Han opplyser at den vender ut mot sjøen og et felles uteområde, og hevder at det ikke er den veien beboerne normalt kommer inn.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Det vises til at postkassestativet er plassert i det som må betegnes som blokkas fellesareal, og at det således ikke utgjør en del av forbrukerens leilighet. Det er ikke bestridt at fellesarealene formelt er overtatt av sameiet. Beslutningsmyndigheten om hvorvidt postkassestativet skal flyttes eller ei tilligger således sameiet og ikke lenger entreprenøren. Forbrukeren må derfor forholde seg til sameiestyret. Han gis ikke medhold i at det foreligger noen mangel med entreprenørens ytelse, jfr buofl § 25, og kravet om at han skal/må sørge for flytting av postkassestativet.

2.3 Terskler

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukeren viser til at det opprinnelig ble montert feil type terskler på innvendige dører, og at entreprenøren har forsøkt å utbedre forholdet ved å frese spor i dem. Sporet ble frest for å sikre nødvendig luftgjennomstrømning som en del av opplegget for etablering av tilfredsstillende ventilasjon gjennom rom fra/til henholdsvis avtrekks- og tilluftsventiler. Forbrukeren hevder at fresing av spor i terskler i ettertid ikke er en akseptabel løsning. Han anfører også at det har ført til misfarging. Den eneste akseptable løsningen hevdes å være at det nå monteres flate terskler som både vil sikre luftgjennomstrømning i tillegg til å utgjøre en universell utforming.

Entreprenøren bestrider at forholdet utgjør noen mangel. Han anfører at den utførte utbedringen er "en akseptabel løsning" som nå ivaretar behovet for nødvendig ventilasjon/lufting. En vedlagt tegning viser at det er frest bort et stykke på anslagssiden av terskelen på ca 6 x 8 mm.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Det er åpenbart etablert et balansert ventilasjonssystem for leiligheten. Da må det alltid sørges for at luft kan strømme fra rom med tilluftsventiler til rom ved avtrekksventiler. Det benyttes da innerdører der lufta enten kan passere gjennom hull i dørblad, i overkant av dørblad, eller helst og vanligvis i underkant av dørblad. Enten benyttes anslagsterskler der det er frest ut en spalteåpning for luftgjennomstrømning, eller flate terskler. Det utgjør ingen mangel, jfr buofl § 25 at entreprenøren i angjeldende tilfelle har frest ut et spor i ettertid, og det er verken hevdet eller dokumentert at sporet ikke er tilstrekkelig til å ivareta nødvendig funksjon. Forbrukeren har ikke gitt noen nærmere redegjørelse om den anførte misfargingen av tersklene som skjedde i forbindelse med fresingen av spor, men nemnda finner det sannsynlig at den er knyttet til at «friskt» treverk vises der det er frest slik at dette skiller seg noe fra det opprinnelige. Slike «fargeforskjeller» vil normalt utjevnes over tid. Nemnda kommer til at dette må aksepteres. Forbrukeren gis således ikke medhold.

3. Konklusjon

- Forbrukeren gis ikke medhold