



## MOSS TINGRETT

### DOM

---

**Avsagt:** 14.06.2016 i Moss tingrett, Moss

**Saksnr.:** 15-187401TVI-MOSS

**Dommer:** Dommerfullmektig Øystein Nore Nyhus m/alminnelig fullmakt

**Saken gjelder:** Krav om fjerning av anlagt jacuzzibad på terrasse i leilighetskompleks

---

Brynild Hans Bernhard Brynildsen

Advokat Christian Gustavsen

**mot**

Rita Westvik

Advokat Dag Robertsen

---

## DOM

Saken gjelder krav om fjerning av boblebad på balkong i et eierseksjonssameie.

### **Framstilling av saken**

Saksøker Brynild Brynildsen og saksøkte Rita Westvik kjøpte i november 2013 hver sin leilighet i Sjøbadet park i Moss. Westviks leilighet ligger i 3. etasje over Brynildsens leilighet i 2. etasje. Da Brynildsen flyttet inn i desember 2013 var det i mellomtiden installert et boblebad på Westviks balkong, rett over Brynildsens balkong.

I januar 2014 ble sameiet Sjøbadet Park Moss stiftet. Begge leilighetene er del av sameiet.

Etter partenes gjentatte forsøk på komme til en minnelig løsning tok Brynhildsen 23. november 2015 ut stevning for Moss tingrett. Westvik innga tilsvaer 18. desember 2015. Planleggingsmøte ble holdt 11. februar 2016. Hovedforhandling ble holdt 7. og 8. juni 2016. Det ble ført 4 vitner. Retten var på befaring. For øvrig forløp rettsmøtet slik det fremgår av rettsboken.

### **Saksøkerens påstandsgrunnlag**

Brynildsen mener etableringen av boblebadet krever godkjenning av sameiets styre. Boblebadet er etter hans syn i strid med sameiets vedtekter § 5-5, og styret har ikke godkjent boblebadet.

Videre er plasseringen og bruken av boblebadet i strid med eierseksjonsloven § 19 annet ledd, da Westviks bruk av balkongen til boblebad er en urimelig eller unødvendig ulempe for Brynhildsen. Bestemmelsen skal tolkes som naboloven § 2. Ulempene er slik Brynhildsen ser det, støy fra boblebadet både når Westvik bruker det og når det ikke er i bruk. Støyen er plagsom både utendørs på Brynhildsens balkong og i Brynhildsens leilighet. Westvik bruker boblebadet til alle døgnets tider. I tillegg til støyen er Brynhildsen plaget av vannsøl fra boblebadet.

### **Saksøkerens påstand**

1. Saksøkte plikter å fjerne jacuzzibad fra den terrasse slikt bad er anlagt på, i Sjøgata 35, Moss.
2. Saksøker tilkjennes samtlige omkostninger forbundet med saken.

### **Saksøktes påstandsgrunnlag**

Westvik viser til at sameiets vedtekter § 2-2 presiserer at den enkelte sameier fritt kan råde over egen seksjon. Det følger også av eierseksjonsloven § 19 første ledd at sameieren som hovedregel har eksklusiv bruksrett over egen seksjon. Unntak fra denne hovedregelen krever hjemmel. Eierseksjonsloven § 19 annet ledd om begrensninger i sameierens bruk på

grunn av urimelige eller unødvendige ulemper for andre sameiere innebærer ingen begrensninger i Westviks bruk. Bestemmelsen tar sikte på en helt uvanlig bruk. Westviks boblebad på balkongen er godt innenfor hva som er normal bruk av en boligseksjon.

Westvik hevder også at boblebadet er i overensstemmelse med sameiets vedtekter § 5-5. Styret har gitt samtykke til boblebadet etter § 5-2. Et eventuelt brudd på vedtektene gir uansett ikke rettslig grunnlag for krav fra en seksjonseier mot en annen seksjonseier. Eventuelle brudd på vedtektene § 5-2 er heller ikke relevant i ulempevurderingen etter eierseksjonsloven § 19 annet ledd.

### **Saksøktes påstand**

1. Rita Westvik frifinnes.
2. Brynild Brynildsen betaler Rita Westviks sakskostnader for tingretten.

### **Rettsens vurdering**

#### *Sameiets vedtekter*

Brynildsen har anført at etableringen av boblebadet er i strid med sameiets vedtekter § 5-5 og § 5-2. Bestemmelsene lyder:

#### "§ 5-2 Innvendig vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere.

Ved innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner skal styrets samtykke innhentes før igangsettelse.

...

#### § 5-5 Bygningens karakter

Det er ikke tillatt å supplere bygningene med innglassing, pergolaer, skjermvegger og blomsterkasser mv. uten at dette på forhånd godkjennes av sameiet og kvalitetssikres/håndteres i henhold til reguleringsbestemmelsene."

Det følger av ordlyden i § 5-2 at den kun gjelder *innvendige* endringer og installasjoner. Etter ordlyden i § 5-5 gjelder den restriksjoner mot å *supplere bygningene*, som deretter er eksemplifisert med noen typer av supplering av bygningene. Ordlyden i begge bestemmelsene tilsier at boblebad ikke er regulert. Boblebadet står utvendig. Boblebadet er heller ikke en fastmontert i bygningene slik som eksemplene på hva som er å *supplere bygningen* er. Også styreleder Helge Watndals forklaring tilsier at etablering/plassering av

boblebad ikke er regulert i vedtektene. Han har forklart i retten at installering av boblebad ikke er i strid med vedtektene eller husordensreglementet. Ifølge Watndal er installering av boblebad ikke en sak for styret i sameiet. Han har også forklart at det til sammen er 4 boblebad på takterrasser og balkonger i sameiet, og at styret ikke har godkjent noen av disse boblebadene. Man behøver ikke søke styret om man vil installere boblebad på balkongen slik styret tolker vedtektene. Retten kan ikke se at vitnet Kjell Olav Martinsens endringsforslag til husordensreglene § 3 – og årsmøtets vedtak 10. februar 2015 om at *andre bestemmelser og § 5-5 i større grad ivaretar forslagsstillers begrunnelse* – tilsier at vedtektene regulerer plassering/etablering av boblebad.

Slik retten vurderer det er ikke boblebad/jacuzzi regulert i vedtektene. Det er følgelig heller ikke søknadspliktig til styret. For retten er det da ikke nødvendig å ta stilling til om Westvik har søkt styret, og om hun har fått tillatelse av styret.

Westviks boblebad er ikke i strid med sameiets vedtekter.

#### *Eierseksjonsloven § 19 annet ledd*

Etter eierseksjonsloven § 19 første ledd har den enkelte sameier eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet. Eierseksjonsloven § 19 annet ledd innebærer en begrensning i sameierens bruksrett; bruken må ikke "på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere". Spørsmålet er om Westviks bruk av balkongen til boblebad er en urimelig eller unødvendig ulempe for Brynhildsen.

Det er ikke omtvistet at bruken av balkongen til boblebad er innenfor seksjonens boligformål. Det er også på det rene at ulempevurderingen i § 19 annet ledd skal tolkes som naboloven § 2.

Etter naboloven § 2 må ingen «ha ... noko som urimeleg eller uturvande er til skade eller ulempe på granneeigedom». Det er tilstrekkelig at ett av lovens alternativer er oppfylt. Det skal gjøres en samlet vurdering av de påberopte ulempene.

Det følger av naboloven § 2 tredje ledd at i «avgjerda om noko er urimeleg, skal det ... leggjast vekt på om det er venteleg etter tilhøva på staden». I avgjørelsen av om noe er urimelig skal det også legges vekt på hva som er teknisk eller økonomisk mulig å gjøre for å hindre eller avgrense skaden eller ulempen.

Støy og vannsøl kan etter sin art være ulemper i naboloven § 2s forstand. Det er den samlede ulempen av vannet og støyen som må sees opp mot tålegrensen i naboloven § 2.

Det må tas hensyn til karakteren av området der eiendommen ligger. Området de to leilighetene ligger i er et boligområde ved vannet med en småbåthavn som nærmeste nabo. Eierseksjonssameiet består av 92 leiligheter. Eiendommen grenser til en dagligvarebutikk,

med parkeringsplass mot eierseksjonssameiet. Fergeterminalen for Bastøyfergen ligger om lag 300 meter unna sameiet – over vannet. Det er etter rettens syn påregnelig med noe støy på et slikt sted.

Brynhildsen er plaget av tre typer støy. Det ene er støy fra boblebadets dyser som går 1-3 ganger i timen hele døgnet. Videre er han plaget av støy fra boblebadets boblefunksjon når det bades. Brynhildsen er også plaget av støy fra de badende.

Det er ikke gjort noen lydmålinger i saken.

Brynhildsen har i retten forklart at det er høy støy nå badet står på fullt. Han kan ikke bruke balkongen når badet brukes. Han har også forklart at han er plaget av støy fra boblebadet innendørs, spesielt i stuen.

Under befaringen ble både lyden fra dysene og lyden fra boblefunksjonen på full effekt demonstrert. Demonstrasjonen ble foretatt både mens retten og prosessfullmektigene sto utendørs på Brynhildsens balkong og innendørs i Brynhildsens stue. Støyen fra boblebadets dyser hadde retten vanskelig for å registrere, både i Brynhildsens stue og på balkongen. Når boblefunksjonen sto på full effekt, kunne retten høre en lav during. Denne lyden var også merkbar inne i Brynhildsens stue.

Vitnet Mette Olsen Piirainen bor i naboeligheten til Westvik. Hennes soveromsvindu er 2 meter fra Westviks boblebad. Piirainens balkong er også 2 meter fra Westviks boblebad. Piirainen har forklart i retten at det kommer og går en liten during fra boblebadet, men at hun ikke er plaget av denne. Hun forklarte videre at hun hører en svak bobling også inne, dersom dører og vinduer står oppe. Piirainen sover normalt fra kl. 23 på hverdage, med åpent soveromsvindu. Hun har ikke opplevd støy fra boblebadet om natten. Piirainen har kontor/gjesterom inntil Westviks balkong. Kontoret benytter hun og hennes mann til hjemmekontor en gang i uken. Piirainen har ikke vært forstyrret av lyder fra boblebadet når hun arbeider i kontorværelset i leiligheten. Lyden fra boblebadet sjenerer Piirainen ikke mer enn annen støy fra omgivelsene i byen, som hunder, mennesker, biler, Bastøyfergen, båter, trinnlyd fra naboer og måkeskrik.

Støy fra de badende er Brynhildsen også plaget av. Det er Brynhildsen som saksøker som har bevisbyrden for at støy fra badende er en urimelig ulempe. Utover Brynhildsens egen forklaring er det ikke ført bevis for støy fra de badende. Retten kan ikke se at det er bevist noe støy fra de badende.

På bakgrunn av det ovenfor nevnte er støyen fra boblebadet etter rettens vurdering isolert sett ikke en urimelig ulempe for Brynhildsen i strid med naboloven § 2 og eierseksjonsloven § 19 annet ledd.

Vannsøl fra boblebadet er også anført som en urimelig ulempe. Brynhildsen har forklart i retten det ikke kommer mye vann ned på hans balkong når det bades, kun dråper. Dråpene kommer ikke hver gang det bades har han videre forklart. Under befaringen forklarte Brynhildsen også at dråpene kommer fra kanten av balkongen som er lengst unna husveggen. Det kommer ikke dråper på den halvdel av balkongen som er nærmest husveggen. Vitnet Lars Kristiansen – som var stedlig representant for utbyggeren i byggeperioden – har forklart at balkongene er bygget med fall utover. Vann som kommer på balkongen vil renne ut i luften over balkongens ytterkant. Dette er ifølge Kristiansen en vanlig konstruksjon av balkonger. For å avhjelpe Brynhildsens ulemper har utbygger satt opp en takrenne rundt Westviks balkong. Denne takrennen leder bort vann som renner over kanten på Westviks balkong. Under befaringen kom det ikke noe vann ned på Brynhildsens balkong. Etter rettens vurdering vil eventuelt vann som nå renner over kanten på Westviks balkong ledes bort av takrennen. Retten kan ikke se at det er bevist at bruk av boblebadet innebærer vannsøl som er en urimelig ulempe for Brynhildsen i strid med naboloven § 2 og eierseksjonsloven § 19 annet ledd.

Slik retten vurderer det er heller ikke støyen og vannsølet samlet sett en urimelig ulempe for Brynhildsen i strid med naboloven § 2 og eierseksjonsloven § 19 annet ledd.

Retten har på denne bakgrunn kommet til at Rita Westvik frifinnes.

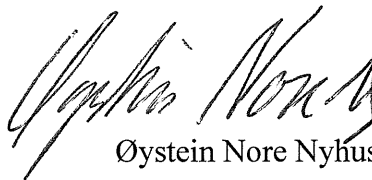
### **Sakskostnader**

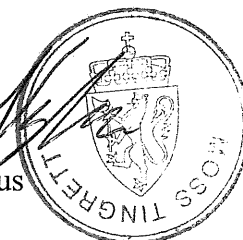
Det følger av tvisteloven § 20-2 første ledd at part som har vunnet saken helt eller i det vesentligste, har krav på full erstatning for sine sakskostnader fra motparten. Westvik har i denne saken fått medhold fullt ut, og har dermed krav på erstatning for egne sakskostnader fra Brynhildsen. Etter rettens syn kommer ingen av unntakene i tvisteloven § 20-2 til anvendelse. Westvik har fremlagt sakskostnadsoppgave på 154 899 kroner inklusiv merverdiavgift. Brynhildsen hadde innsigelse til sakskostnadsoppgaven størrelse, som var nær det dobbelte av hans egen. Slik retten vurderer det er det ikke grunnlag for å redusere sakskostnadsoppgaven. Arbeidet som krevet godgjort ansees nødvendig og rimelig.

## DOMSSLUTNING

1. Rita Westvik frifinnes.
2. Brynhild Brynhildsen dømmes til å betale Rita Westviks sakskostnader på 154 899 kroner innen 14 dager fra dommens rettskraft.

Retten hevet

  
Øystein Nore Nyhus



Rettledning om ankeadgangen i sivile saker vedlegges.

Handwritten marks in the top right corner.

Rett kopi bekreftes

Sign.   
Moss tingrett