

Protokoll i sak 1455/2023

for

Boligtvistnemnda

Dato: 29. februar 2024

Saken gjelder: Reklamasjon på diverse bygningsmessige mangler.

1. Sakens faktiske sider

Forbrukeren kjøper en nyoppført blokkleilighet (C-H0205) som i følg overtagelsesprotokollen ble overtatt uten feil og mangler den 18. november 2022. Kjøpekontrakten er ikke fremlagt for nemnda, men det forutsettes at Bustadoppføringslova gjelder.

Før overtagelsen ble det den 30. september 2022 gjennomført en forbefaring. Forbrukeren reklamerte da over flere forhold hvorav noen er rettet.

Etter overtagelsen utveksler partene flere e-poster hvor forbrukeren reklamerer over nye forhold som han ikke kommer til enighet med entreprenøren om. Forbrukeren ber derfor om at Boligtvistnemnda tar stilling til følgende tvistepunkter:

Pkt.	Tekst	Reklamert	Kommentar	Status
2.1	Feil ved varme-/ventilasjonsanlegg	28. feb. 2023	Ikke dokumentert avvik	Avvist
2.2	Knirk i parkett og terskel	19. des. 2022		Rettes
2.3	Skjeve gulv/ujevn parkett	19. des. 2022	Ikke dokumentert avvik	Avvist
2.4	Skader, sprekker og "glipper" i parkett	26. nov og 7. des. 2022	Ikke dokumentert avvik	Avvist
2.5	Dårlig finish på listverk	26. nov. 2022	Ingen mangel, men bruksulempe	Rettes
2.6	Innvendige dører som slår i hverandre ved samtidig bruk	19. feb. 2023	Dører ikke montert som på salgstegning. Ikke mangel, men "bruksulempe"	Rettes. Dør fjernes
2.7	Krav om økonomisk kompensasjon pga. 2.6			Avvist

Forbrukeren sender deretter klage til Boligtvistnemnda den 25. september 2020 med krav om retting av de seks manglene samt krav om økonomisk erstatning knytte til pkt. 2.6.

Entreprenøren inngir tilsvar den 18. september 2023. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 24. oktober 2023. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 7. november 2023. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 1. desember 2023. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 14. desember 2023. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 9. januar 2024. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Det forutsettes at Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen mellom partene.

Forbrukeren har kjøpt en nyoppført blokkleilighet (C-H0205) som i følge overtagelsesprotokollen ble overtatt uten feil og mangler den 18. november 2022. Kjøpekontrakten er ikke fremlagt for nemnda,

Forbrukeren reklamerer over flere feil og mangler hvorav entreprenøren har utbedret noen. Partene kommer imidlertid ikke til enighet om utbedring av seks forhold som forbrukeren ber om at Boligtvistnemnda tar stilling til:

1. Feil ved varme-/ventilasjonsanlegg.
2. Knirk i parkett og terskel.
3. Skjeve gulv/ujevn parkett.
4. Skader, sprekker og "glipper" i parkett.
5. Dårlig finish på listverk.
6. Innvendige dører som slår i hverandre.

Forbrukeren krever også økonomisk kompensasjon knyttet til pkt. 6.

2.1.a) Krav om avvisning av klagen

Entreprenøren krever i tilsvaret den 7. november 2023 at saken avvises da partene har avtalt at det skal gjennomføres retting av reklamerte forhold og at det skal gjennomføres nærmere undersøkelser der det er nødvendig. For øvrig er tvistesummen mindre enn 10 ganger rettsgebyret. Partenes uenighet knytter seg kun til kravet om økonomisk kompensasjon.

Forbrukeren er ikke enig i dette og viser til at flere av de reklamerte forholdene enten ikke er rettet, eller er mangelfullt rettet. Tvistesummen er også større enn 10 ganger rettsgebyret.

Nemnda har gjennomgått sakens dokumenter og kommer til at det ikke er grunnlag for å avvise saken. I denne vurderingen har nemnda lagt vekt på at det er den samlede tvistegjenstanden som skal være mindre enn 10 ganger rettsgebyret. Tvisten som gjelder de innvendige dørene som slår i hverandre ved samtidig bruk utgjør alene og etter nemndas syn, mer enn denne nedre grensen, jf. pkt. 2.7.2 nedenfor.

Konklusjon: Entreprenøren får ikke medhold at Boligtvistnemnda skal avvise klagen.

2.2 Feil ved varme-/ventilasjonsanlegg.

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer og krever utbedring fordi det er en feil med varmeanlegget/ventilasjonsanlegget. Forbrukeren har justert temperaturen på displayet til +19°C og skrudd gulvvarmen helt av. Allikevel er innetemperaturen i leiligheten selv i sommer- og høstmånedene, ca. +24 - 25°C med alle varmekilder avslått.

Entreprenøren påpeker at det forbrukeren opplever som høy innetemperatur skyldes at det ikke er kjøling på ventilasjonsanlegget. Entreprenøren avviser reklamasjonen, men tilbyr seg allikevel å komme for å kontrollere anlegget. Dersom det påvises feil, vil den bli rettet. Senere avviser entreprenøren kravet om retting da inneklimate er normalt og det er ikke påvist feil ved varmeanlegget/ventilasjonsanlegget.

Partenes anførsler og krav gjentas i senere tilsvaer.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren reklamerer og krever at entreprenøren retter feil ved varmeanlegget/ventilasjonsanlegget fordi innetemperaturen særlig i sommerhalvåret, ikke blir lavere enn +24 - 25°C. Entreprenøren har avvist kravet da inneklimate er normalt, og det er ikke påvist feil ved varmeanlegget/ventilasjonsanlegget.

Det rettslige utgangspunktet er at spørsmålet om gjennomsnittlig innetemperatur som uavhengig av årstidene ligger på 24-25 °C er alt for høy og derfor utgjør en mangel. Dette må avgjøres på bakgrunn av en tolkning av kontrakten og buofl §7 første ledd hvor det står at «Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis [.....].»

Deretter må nemnda ta standpunkt til mangelsspørsmålet under henvisning til buofl § 25 som har følgende ordlyd:

«Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følger av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side. Mangel ligg og føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhold av lov [.....].»

Nemnda forutsetter at TEK17 gjelder, og viser til veiledningen til § 13-4 som anbefaler at operativ temperatur (samlet virkning av lufttemperatur og termisk stråling) i boliger holdes mellom 19 °C og 26 °C og at lufttemperaturen så langt mulig holdes under 22 °C når det er oppvarmingsbehov.

Kravene i Teknisk Forskrift er minstekrav som gjelder i oppholdssonen og er definert som opptil 1,8 meters høyde inntil 0,6 meter fra veggene i flg. Byggdetaljblad 421.501. Det er individuelle forskjeller i vurderingen av termisk komfort. Det som er behagelig temperatur for gjennomsnittspersonen, kan være for kaldt eller for varmt for andre. De internasjonale inneklimatestandardene angir fire inneklimateklasser (i – iv). For klasse ii som tilsvarer TEK-kravene kan det forventes 10 % misfornøyde.

Etter nemndas skjønn har ikke forbrukerne fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon som viser at innetemperaturen er betydelig høyere enn det som er anbefalt i TEK17, kap. 13-4 første ledd, hvor det fremkommer:

«Det anbefales at lufttemperaturen så langt mulig holdes under 22 °C når det er oppvarmingsbehov. Lufttemperatur tilpasses rommets funksjon og bruk, og muligheter for individuelle reguleringsmuligheter bør tilstrebes.»

I veiledningen til første ledd i TEK17 kap.13-4, fremkommer det av tabell 1 under hva som er anbefalte verdier for operativ temperatur (samlet virkning av lufttemperatur og termisk stråling).

Aktivitetsgruppe	Lett arbeid	Middels arbeid	Tungt arbeid
Temperatur °C	19–26	16–26	10–26

Videre står det i veiledningen til første ledd:

"På dager med høy utetemperatur er det vanskelig å unngå at temperaturen innendørs blir høyere enn de anbefalte verdier. [...] For boligbygning uten installert kjøling bør noe høyere innetemperatur kunne aksepteres i korte perioder. Dette begrunnes med at boligbygninger har et bruksmønster som gir brukeren større personlig påvirkning og mulighet til å tilpasse seg høy innetemperatur, f.eks. ved lettere bekleddning og gjennomlufting i oppholdssonen."

Etter nemndas oppfatning gir temperaturmålingene som forbrukerne har foretatt ikke et riktig bilde av termisk inneklima. Det er derfor ikke dokumentert at det foreligger en mangel og forbrukeren får ikke medhold.

Konklusjon: Får ikke medhold,

2.3 Knirk i parkett og terskel.

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer over knirk i parketten og i terskel. Entreprenøren har avvist at knirk utgjør en mangel, men har allikevel utbedret forholdet og bekrefter at han vil følge opp og evt. foreta ytterligere utbedringer.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Entreprenøren har foretatt utbedring som forbrukeren bekrefter har ført til delvis bedring. I og med at entreprenøren bekrefter at han vil følge opp og evt. foreta ytterligere utbedringer, anser nemnda at dette ikke lenger er ett tvistepunkt.

Konklusjon: Nemnda anser tvisten for løst fordi entreprenøren har bekreftet at han vil utbedre forholdet. Fristen er 1. mai 2024.

2.4 Skjeve gulv/ujevn parkett.

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer i klagen for nemnda over skjeve gulv/ujevn parkett ("søkk i gulvet"). Ved en befaring i leiligheten i september 2023 ble det ikke påvist eller dokumentert avvik og partene er etter dette enige om at forholdet ikke utgjør en mangel. Nemnda kan ikke se at noen av partene senere har motsatt seg dette.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Nemnda anser tvisten for løst.

Konklusjon: Partene er enige om at forholdet ikke utgjør en mangel.

2.5 *Skader, sprekker og "glipper" i parkett.*

2.5.1 *Partenes anførsler.*

Forbrukeren reklamerer i november/desember 2022 over skader, sprekker og "glipper" i parkett. Foto er fremlagt som dokumentasjon.

Entreprenøren har utbedret forholdet, men forbrukeren er ikke 100% fornøyd med entreprenørens utbedring med bruk av voks.

2.5.2 *Nemndas synspunkter*

Nemnda kommer til at fotodokumentasjonen som er fremlagt er av for dårlig kvalitet til å kunne foreta en forsvarlig vurdering av det omtvistede forholdet.

Konklusjon: Forbrukeren anmodes om å oversende nye foto i JPG format slik at dette tvistepunktet kan behandles i neste nemndsmøte.

2.6 *Dårlig finish på listverk.*

2.6.1 *Partenes anførsler*

Forbrukeren reklamerte ved forbefaringen og i november 2022 over dårlig finish på listverk.

Entreprenøren har utbedret forholdet, men forbrukeren er ikke fornøyd med entreprenørens utbedring og krever ytterligere utbedring av "finish". Foto er fremlagt som dokumentasjon.

2.6.2 *Nemndas synspunkter*

Hvorvidt dårlig "finish" ved listverket utgjør en mangel må avgjøres på bakgrunn av buofl §7 første ledd hvor det står at «*Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis [.....].*»

Nemnda viser til den fotodokumentasjon som forbrukeren har fremlagt og kommer etter en skjønnsmessig vurdering til at arbeidet ikke er utført på «*fagleg godt vis*».

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal foreta retting. Fristen er 1. mai 2024.

2.7 *Innvendige dører som slår i hverandre ved samtidig bruk.*

2.7.1 *Partenes anførsler*

Forbrukeren reklamerte i februar 2023 og krever retting fordi dørene fra entreen til badet og til stuen slår i hverandre ved samtidig bruk. Det samme gjelder for inngangsdøren og døren inn til ventilasjonsrommet. Når det gjelder sistnevnte forhold har forbrukeren frafalt kravet om utbedring.

Entreprenøren avviser at de reklamerte forholdene utgjør mangler, men aksepterer allikevel å rette forholdet som gjelder dørene fra entreen til badet og til stuen på grunn av bruksulempen dette medfører.

Forbrukeren aksepterer ikke entreprenørens forslag om å snu dørene, men krever at døren mellom entre og stue fjernes og at entreprenøren i tillegg innrømmer prisavslag.

2.7.2 *Nemndas synspunkter*

a) Innledning

Forbrukeren påpeker at entreprenørens forslag til utbedring som innebærer å snu døren inn til badet eller døren inn til stuen ikke løser, men bare forflytter problemet. Entreprenørens eneste realistiske forslaget er å fjerne døren mellom entre og stue. Forbrukeren kan akseptere denne løsningen, men fremhever at det vil føre til at leilighetens markeds- og bruksverdi reduseres. Forbrukeren påpeker i den forbindelse at leiligheten uten dør mellom entre og stue innebærer en åpen løsning uten den tiltenkte skjermingen mellom rommene.

Entreprenøren har avvist at forholdet utgjør en mangel, men har forståelse for at det medfører en bruksulempe. Han har derfor sagt seg villig til å fjerne døra mellom stue og entre slik forbrukeren ønsker. Kravet om økonomisk kompensasjon har han avslått.

b) Kontraktsavvik

Hvorvidt dørene inn til badet og inn til stuen som slår i hverandre ved samtidig bruk, utgjør en mangel må først og fremst avgjøres på bakgrunn av en tolkning av avtalen med bilag. Andre forhold kan også komme inn, så som utsagn fra entreprenøren i forbindelse med avtaleinngåelsen. Det overordnede skjønnsstemaet er hva forbrukeren hadde en berettiget forventning om å få på bakgrunn av de nevnte momentene.

Nemnda viser til salgstegningen som det forutsettes at ble brukt i forbindelse med markedsføringen av leiligheten. På denne tegningen vises det tydelig at de angjeldende dørene ikke vil slå i hverandre ved samtidig bruk. Etter nemndas syn hadde forbrukeren derfor en berettiget forventning om at disse dørene ville bli montert slik som salgstegningen viser. Forbrukeren har imidlertid fremlagt fotodokumentasjon og tegning som viser at dette ikke er tilfelle. Forholdet utgjør derfor en mangel som entreprenøren skal rette, jf. buofl §25 første ledd.

Forbrukeren anfører at entreen er mindre enn på salgstegningen og derfor lar ikke den prosjekterte dørplasseringen eller flytting av dørene seg gjennomføre. Nemnda gir forbrukeren medhold i dette og i anførselen om at entreprenørens forslag om å snu dørene heller ikke løse problemet, men bare fører til at problemet forflyttes.

Forbrukeren krever og har akseptert at forholdet kan rettes ved at døra mellom stue og entre fjernes. Fordi dette er den eneste gjennomførbare løsningen krever forbrukeren prisavslag, jf. buofl §32 siste ledd som sier at entreprenøren også skal dekke "*andre utgifter som er ei direkte og nødvendig følge av rettinga*". Nemnda gir forbrukeren medhold i at fjerning av døra mellom entre og stue vil føre til at leilighetens markeds- og bruksverdi reduseres.

c) Prisavslag

I og med at forbrukeren har fått medhold i at forholdet utgjør en mangel, har forbruker har krav på prisavslag lik den verdireduksjon som mangelen medfører, jf. buofl § 33 andre ledd. Når det gjelder utmålingen av prisavslags størrelse, viser nemnda til en avsagt høyesterettsdom, HR-2017-2102-A, hvor tema nettopp var denne utmålingsregelen i § 33 2. ledd 2. pkt. og begrepet «*verdireduksjon*». Fastleggelsen av den sannsynlige markedsreaksjonen vil ofte måtte bli «*sterkt skjønnspreget*» og prisavslags størrelse avpasses etter hva domstolene finner er en «*rimelig kompensasjon*» for den aktuelle mangelen. (avsn. 46-47).

I denne saken dreier tvisten seg om den verdireduksjon som forskjellen mellom åpen løsning og en leilighet hvor oppholdsrom er skjermet fra soverom med en dør utgjør. Basert på en skjønnsmessig vurdering, kommer nemnda til at passende prisavslaget skal være kr 25 000.

Konklusjon: Forbrukerne får medhold og entreprenøren skal innrømme et prisavslag på kr 25 000. Alle arbeider med fjerning av døra mellom stue og entre skal utføres innen 1. mai 2024.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjoner:

- Entreprenøren får ikke medhold at Boligtvistnemnda skal avvise klagen.
- Nemnda tar ikke stilling til tvistepunktet som gjelder feil ved ventilasjonsanlegget/varmeanlegget.
- Tvisten som gjelder knirk i parkett og terskel ansees som løst fordi entreprenøren har bekreftet at han vil utbedre forholdet. Fristen er 1. mai 2024.
- Tvisten som gjelder skjeve gulv/ujevn parkett er løst da det ikke er påvist noen mangel.
- Forbrukeren anmodes om å oversende nye foto i JPG format slik at tvistepunktet som gjelder skader, sprekker og "glipper" i parkett, kan behandles i neste nemndsmøte.
- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal utbedre finish på listverk ved døråpning mellom stue og entre. Fristen er 1. mai 2024.
- Forbrukerne får medhold i at fjerning av dør mellom stue og entre reduserer leilighetens markeds- og bruksverdi og entreprenøren skal innrømme et prisavslag på kr 25 000. Alle arbeider med fjerning av døra mellom stue og entre skal utføres innen 1. mai 2024.