

Protokoll i sak 1462/2023

for

Boligtvistnemnda

Dato: 29. februar 2024

Saken gjelder: **Krav om utskifting av peis.**

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår i oktober 2019 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - NS 3427 til tidspunkter som oppgitt i tabellen under. Forbrukerne kjøper da hver sin enebolig med elektrisk oppvarming som primær varmekilde.

Hus nr.	Navn	Kontrakt	Overtagelse	Reklamerer	Avslag
11	Sandblåst	17.10.2019	25.06.2021	11.05.2023	22.12.2020
57	Lohne Hansen	14.10.2019	09.07.2021	11.05.2023	August 2020

I forbindelse med markedsføringen fikk forbrukerne utdelt brosjyren "Interiørvalg" som bla. viser den bilde av peisen som leveres i leiligheten.

Vedlegg til kontraktene er bla. en leveransebeskrivelse hvor det på side 4 står "Det leveres peis med stålpipa". Peisen er type Vision Line P40 åpen "gruepeis" med glassvegger som er godkjent for montering frem til den 1. oktober 2021. Stålpipa er type VL 200 "Safety-Vent-Air" som har egen kanal for tilførsel av luft til ildstedet.

I august og i september 2020 kontrollerer peisleverandøren montering av stålpipene i begge leilighetene. Kontrollskjemaene har ingen merknader.

Boligene overtas ved overtagelsesforretninger i juni og juli 2021 som oppgitt i tabellen ovenfor. Tvistepunktet er ikke inntatt i overtagelsesprotokollene.

Forbrukerne skriver i klagen for nemnda at entreprenøren har montert en peis som nå (september 2023) har gått ut av produksjon. Peisen trekker dårlig, er ikke tett og derfor siver det ut røyk som sprer seg i hele boligen. Analyser viser at luftkvaliteten er helseskadelig, noe som er bekreftet at fagfolk (lege, brannvesen og sivilingeniør). Forbrukerne krever derfor at peisen byttes ut til en lukket peis. Nemnda vil bemerke at det ikke er fremlagt dokumentasjon av luftkvaliteten.

Entreprenøren avviser kravet om å bytte peis, men vil montere en avtrekksvifter på pipene for å forbedre trekken.

Partene kommer ikke til enighet og den 25. september 2023 sender forbrukerne klage til Boligtvistnemnda med krav om utskifting av peisen i begge leiligheter.

Entreprenøren inngir tilsvaret 30. oktober 2023. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvaret 6. november 2023. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret 23. november 2023. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Budstaddoppføringslova gjelder for avtalene - NS 3427 - som partene inngår i oktober 2019. De to forbrukerne i hus 11 og i hus 57 kjøper da hver sin enebolig med elektrisk oppvarming som primær varmekilde. I tillegg leveres boligene med peis og stålpipa.

Boligene overtas ved overtagelsesforretninger hhv. den 25. juni 2021 (hus 11) og den 9. juli 2021 (hus 57). Tvistepunktet er ikke inntatt i overtagelsesprotokollen.

Tvisten dreier seg om den peisen (åpen gruepeis) som entreprenøren har levert må byttes eller ikke pga. røyklekkasje og dårlig trekk. Entreprenøren vil ikke bytte peisen, men montere avtrekksvifte på pipene. Forbrukerne har avslått tilbudet. Partene kommer derfor ikke til enighet og den 25. september 2023 sender forbrukerne klage til Boligtvistnemnda med krav om utskifting av peisene til tett peis.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerte første gang den 2. november 2022 og påpekte at gruepeisen som er montert i leilighetene har røyklekkasje og dårlig trekk. Analyser viser at luftkvaliteten er helseskadelig og forbrukerne krever at peisene byttes ut med tett peis. Entreprenøren har avvist kravet, men vil montere avtrekksvifte på pipene for å bedre trekken. Forbrukerne har avvist dette tilbudet.

2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever at entreprenøren bytter ut åpen peis med tett peis på grunn av røyklekkasje og dårlig trekk. Entreprenøren har avvist kravet, men vil montere avtrekksvifte på pipene for å bedre trekken. Forbrukerne har avvist tilbudet.

Leveransebeskrivelse som er vedlegg til kontrakten, oppgir på side 4 at oppvarming av boligen skjer med elektriske varmeovner og varmekabler, men det leveres også peis og stålpipa i boligene. I forbindelse med markedsføringen fikk forbrukerne utdelt brosjyren "*Interiørvalg*" som bla. viser bilde av peisen som leveres i leilighetene - Vision Line modell B40 med glass på en langsider og to kortsider. Forbrukerne har imidlertid endret Vision Line peisen til modell P40 som har glass på to langsider og en kortside. Peisen ble montert før typegodkjenningen gikk ut den 1. oktober 2021 og er derfor godkjent. Stålpipa som leveres er type VL 200 Safety-Vent/Air som er godkjent til 1. januar 2025.

Forbrukerne anfører at de ikke har fått tilstrekkelig informasjon om peisen de valgte. Entreprenøren er uenig i dette.

I forbindelse med at forbrukerne ønsket å endre peismodell, gjorde de dette basert på foto og informasjon i interiørvalgbrosjyren. Etter nemndas syn fikk forbrukerne da tilstrekkelige

opplysninger om peismodellen som de valgte. Entreprenøren har derfor ikke gitt forbrukerne mangelfulle eller uriktige opplysninger om peisen slik forbrukerne anfører, jf. buofl §§ 26-27.

Hvorvidt røyklekkasje og dårlig trekk utgjør en mangel ved peisen, må avgjøres etter buofl § 25 første ledd som fastslår 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 rettslige utgangspunktet må være at peisen uavhengig av om den er lukket eller åpen, skal tilfredsstillende kravene i TEK17 og nemnda viser til § 15-3 "Røykkanal og skorstein". Her fremkommer det i første ledd at «Røykkanal og skorstein skal prosjekteres og utføres slik at varmeinstallasjonen fungerer tilfredsstillende». I veiledning til første ledd står det bla.: "Ved dårlig trekk i skorsteinen [.....] kan det monteres røykgassvifte".

Produktinformasjonen for både peisen og stålpipa gir ingen opplysninger om at stålpipa type VL 200 Safety-Vent/Air, ikke kan monteres på det åpne ildsted type Vision Line P40. Det avgjørende er imidlertid opplysningene i peisens monteringsveiledning hvor det på side 7 står:

"Peisen trenger luft til forbrenning for at det skal oppnås tilstrekkelig trekk. Dette kan oppnås ved å montere friskluftsett, noe som anbefales for å minimere effekten av undertrykk i moderne hus. [.....] Det utvendige inntaket kan plasseres høyt oppe, men alltid 90 cm under bunn av åpning i pipe".

I dette tilfelle er friskluftinntaket i toppen av stålpipa. Etter nemndas syn burde entreprenøren ha forstått at løsningen med åpen peis og tilførsel av friskluft via kanal i stålpipa med inntak på toppen av pipa, ikke er en god nok løsning. Dette er et vesentlig avvik fra det som står i monteringsanvisningen og etter nemndas syn, årsaken til problemene med røyklekkasje og dårlig trekk. Feilmontering av friskluftinntaket utgjør derfor en mangel fordi entreprenøren ikke har utført arbeidet på "fagleg godt vis", jf. buofl § 7.

Nemnda viser i den forbindelse også til brev fra Brannvesenet som etter en befaring i boligen den 10. mars 2023, bla. skriver at "Luftventilerte skorsteiner (stålpipa) er ment for å kobles til lukkede ildsteder, for at det skal være et lukket system [.....] Ildstedet som er koblet til denne skorsteinen er et åpent ildsted med glassdører, som dermed ikke harmoniserer med at det skal være et lukket system".

Etter nemndas syn utgjør forholdet også en mangel i forhold til TEK17 § 13-1 som i første ledd bokstav c) stiller krav om at "Inneluften ikke inneholder forurensning i konsentrasjoner som kan gi helseskade eller irritasjon." og TEK17 § 13-5 hvor det fremkommer i første ledd at «Røykkanal og skorstein skal prosjekteres og utføres slik at varmeinstallasjonen fungerer tilfredsstillende».

Konklusjon: Forbrukerne får medhold og entreprenøren pålegges å utbedre mangelen. Dette kan gjøres enten ved å bytte ut den åpne peisen med en lukket peis. Alternativt må han etablere friskluftinntak i tråd med det som står i monteringsanvisningen for peisen.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:

- Forbrukerne får medhold i kravet om utskifting av peis. Alternativt må entreprenøren etablere friskluftinntak i tråd med det som står i monteringsanvisningen for peisen.

- Entreprenøren skal gis rettetilgang innen 1. mai 2024. Dersom entreprenøren ikke utføre retting, har forbrukerne krav på prisavslag lik kostnaden med å få mangelen rettet, jf. Buofl § 33andre ledd.