

Protokoll i sak 1504/2024

for

Boligtvistnemnda

Dato: 24. oktober 2024

Saken gjelder: Mangler ved ventilasjonsanlegget.

1. Sakens faktiske sider

Partene har i 2020 inngått avtale om kjøp av en ny leilighet (nr. H0301) i en boligblokk. Boligblokken har felles ventilasjonsanlegg hvor alle leilighetene er tilknyttet. Hver enkelt leilighet har allikevel mulighet for individuell styring (forsering).

Leiligheten ble overtatt den 24. november 2020, men hverken kontrakten eller overtagelsesprotokollen er fremlagt for nemnda. Entreprenøren har bekreftet at han kan forlenge foreldelsesfristen med ett år fra den 5. juni 2023.

Etter å ha bodd i leiligheten i kort tid oppdaget forbrukerne at det kom matos og "*brukt luft*" inn i leiligheten via tilluftkanalene. Forbrukerne reklamerte da over forholdet og gjentok reklamasjonen flere ganger senere herunder ved ettårsbefaringen. Forbrukerne har også loggført tidspunktene med luktproblemer i perioden 2021-2022-2023-2024.

Entreprenøren har utført flere kontroller av ventilasjonsanlegget uten at det er oppdaget feil eller mangler som kan være årsaken til luktproblemet i forbrukerens leilighet. Avvikene som ble påvist er utbedret, men det fortsatt problemer med matos i leiligheten. I mars 2023 utførte også Mycoteam en kontroll av ventilasjonsanlegget, men heller ikke de fant feil eller mangler som kunne være årsaken til luktproblemet. Entreprenøren fremhever derfor at forholdet ikke utgjør en mangel.

På grunn av entreprenørens avvisning har forbrukeren foreslått at en uhildet tredjepart med særlig kompetanse på denne typen boligventilasjon undersøker ventilasjonsanlegget og kommer med en uttalelse. Denne rådgiveren har sagt seg villig til å gjennomføre undersøkelsen forutsatt at han får tilgang til alle leilighetene i blokka. Entreprenøren vil imidlertid ikke medvirke til gjennomføringen av en slik undesøkelse selv om forbrukeren har bekreftet at han vil betale for denne kontrollen.

Partene har utvekslet flere e-poster og brev i perioden mai 2021 til mai 2024 uten å komme til enighet i denne tvisten.

Da forbrukerne den 29. mai 2024 fremmer sak for Boligtvistnemnda krever de at nemnda først tar stilling til om entreprenøren plikter å medvirke til gjennomføringen av en undersøkelse utført av uhildet tredjepart. Dersom undersøkelsen avdekker mangler ved ventilasjonsanlegget, krever forbrukerne at entreprenøren foretar retting. Dersom det konstateres mangler som ikke kan rettes, krever forbrukerne heving av kjøpet. Hvis nemnda

ikke vil ta stilling til om entreprenøren plikter å medvirke til gjennomføring av undersøkelsen, ber forbrukerne nemnda ta stilling til kravet om heving.

Entreprenøren gir ett siste tilsvare 14. august 2024. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren gir tilsvare 19. august 2024. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren gir ett siste tilsvare 3. september 2024. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren gir tilsvare 5. september 2024. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Den 10. september 2024 bekrefter entreprenøren at saken er fullt ut opplyst.

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Avtalen som partene har inngått er ikke fremlagt for nemnda, men det forutsettes at Bustadoppføringslova gjelder.

Forbrukerne har kjøpt en ny leilighet (nr. H0301) i en boligblokk som ble overtatt den 24. november 2020. Overtagelsesprotokollen er ikke fremlagt for nemnda. Entreprenøren har i juni 2023 bekreftet at han kan forlenge foreldelsesfristen med ett år fra den 5. juni 2023.

Twisten dreier seg om generende matos fra andre leiligheter i blokka som trenger inn i forbrukernes leilighet via tilluftkanalene.

Forbrukerne reklamerer over forholdet og krever at entreprenøren medvirker til gjennomføringen av en undersøkelse utført av uholdet tredjepart, for å finne årsaken til luktproblemet. Undersøkelsen forutsetter tilgang til alle leilighetene i blokka. Feil skal rettes dersom det er mulig, hvis ikke krever forbrukerne heving av kjøpet. Entreprenøren har utført kontroll av anlegget bla. med hjelp fra Mycoteam, uten at det ble påvist feil eller mangler som kan være årsaken til luktproblemet og han avviser derfor forbrukernes krav.

Da forbrukerne ikke kommer til enighet fremmer forbrukeren sak for Boligtvistnemnda den 29. mai 2024 med krav som beskrevet i avsnittet ovenfor. Hvis nemnda ikke vil ta stilling til om entreprenøren medvirkningsplikt, ber forbrukerne nemnda ta stilling til kravet om heving.

2.2 Entreprenørens medvirkningsplikt

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren krever at entreprenøren medvirker til gjennomføring av en undersøkelse av ventilasjonsanlegget som forutsetter tilgang til alle leilighetene i blokka. Entreprenøren påpeker at ventilasjonsanlegget er et fellesanlegg og at han derfor har all dialog om dette med styret. Entreprenøren fremhever også at det ikke er påvist feil eller mangler ved anlegget som kan være årsak til luktproblemet og derfor vil han ikke medvirke til gjennomføring av en undersøkelse slik forbrukerne krever.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Nemnda vil først fremheve at det er den part som fremsetter påstanden om at det foreligger en mangel som må underbygge påstanden med tilstrekkelig bevis.

I angjeldende sak har Mycoteam i mars 2023 gjennomført en befaring og kontroll av ventilasjonsanlegget i to leiligheter – forbrukerens leilighet og underliggende leilighet. I forbrukerens leilighet er det bla. utført provosert lukttest, luktvurdering, visuell inspeksjon, videokontroll av ventilasjonskanaler, måling av luftskifte/luftkapasitet på tilluft og avtrekk og måling av temperatur, radon og relativ fuktighet. Det ble ikke registrert unormal lukt eller spredning av lukt via ventilasjonsanlegget mellom de to leilighetene. Målte luftmengder (avtrekk og tilluft) er tilnærmet lik prosjekterte luftmengder. Mycoteam konkluderer med at hele ventilasjonsanlegget i blokka ikke er kontrollert, men *"vi anser ventilasjon og luftveksling i leilighet H0301 som tilfredsstillende. [.....] Lukttest som er utført samt det faktum at ventilasjonsanlegget har kryssveksler, indikerer at det er liten risiko for at det spres lukt via ventilasjonsanlegget"*.

Med henvisning til rapporten fra Mycoteam har entreprenøren avvist alle forbrukerens krav.

Forbrukeren forstår entreprenøren dithen ut fra den korrespondansen som er utvekslet mellom partene, at entreprenøren har erkjent at ventilasjonen i leiligheten ikke fungerer som den skal. Nemnda kan imidlertid ikke tillegge denne udokumenterte anførselen avgjørende betydning og har derfor bare rapporten fra Mycoteam å støtte seg til. På bakgrunn av denne rapporten kommer nemnda til at det ikke foreligger en mangel ved ventilasjonsanlegget. Nemnda kan derfor heller ikke pålegge entreprenøren å medvirke til en undersøkelse av hele ventilasjonsanlegget.

Da forbrukeren ikke får medhold, er det unødvendig for nemnda å ta stilling til hevingsspørsmålet.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:

- Forbrukeren får ikke medhold i at entreprenøren skal pålegges å medvirke til gjennomføring av en undersøkelse av hele ventilasjonsanlegget i blokka.
- Da forbrukeren ikke får medhold, er det unødvendig for nemnda å ta stilling til hevingsspørsmålet.