

Protokoll i sak 1545/2024

for

Boligtvistnemnda

Dato: 14. august 2025

Saken gjelder: Tappetid for varmtvann.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 19. januar 2022 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - Byggblankett 3427. Forbrukeren kjøper da en frittliggende enebolig (hus 42).

Vederlaget er i kontraktens pkt. 5.1 avtalt til kr 8 898 000 inkludert merverdiavgift. Av det totale vederlaget utgjør vederlaget for tomten kr 1 200 000.

I tidsrommet september 2022 til august 2023 inngår partene syv forandringskontrakter på totalt kr 719 715.

Boligen ble overtatt ved overtagelsesforretning den 10. november 2023 uten at det omtvistede forholdet er inntatt i protokollen.

Kort tid etter overtagelsen reklamerte forbrukeren muntlig fordi tappevannstiden for å oppnå 38 °C i armaturene, var over 40 sekunder. Senere målinger viste at tappevannstiden for å oppnå 38 °C var 35 sekunder på badet i 2. etg. og 55 sekunder på badet i 1. etg. Forbrukeren reklamert derfor på nytt den 4. april 2024 og den 7. juni 2024 (s. 51).

Entreprenøren svarer den 21. juni 2024 at han er usikker på bransjenormen og "sliter med å finne eksakte regler" som angir tappetid (s. 49).

Den 5. august 2024 skriver forbrukeren i en e-post til entreprenøren at det ikke finnes eksakte regler, men Sintef har utarbeidet en bransjenorm som aktørene forholder seg til. Der er tappevannstiden oppgitt til maksimalt å være 10-15 sekunder og maksimalt 20 sekunder (s. 48).

Entreprenøren (rørleggeren) sjekker blandebatteriene og fjerner en ventil som reduserer vannmengden uten at dette reduserer tappevannstiden.

Den 18. september 2024 skriver entreprenøren i en e-post til forbrukeren at reklamasjonen avvises. Entreprenøren fremhever at forbrukeren har engasjert en egen rørlegger som i desember 2023 foretok endringer av røranlegget herunder flytting av varmtvannsberederen. Det er denne delen av røranlegget det reklameres over og ikke det opprinnelige anlegget. Entreprenørens rørlegger som tidligere fjernet en ventil og kontrollerte blandebatteriene gjorde dette kun som "goodwill".

Forbrukeren skriver i klagen for nemnda at han like etter overtagelsen engasjerte en rørlegger som flyttet varmtvannsberederen fra vaskerommet til en bod. Dette medførte noe lengre

rørstrekk fram til tappepunktene. For å avbøte dette ble det montert en sirkulasjonspumpe på tilleggsstrekket slik at tappevannstiden ikke er endret i forhold til kontraktsleveransen.

Ettårsbefaring ble gjennomført den 27. november 2024. I protokollen står det "*Pågående sak vedr varmtvann ønsker kunde at skal noteres ned*".

Partene gjentar sine anførsler og krav i senere e-postkorrespondanse uten å komme til enighet og den 26. november 2024 sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda med krav om retting.

Entreprenøren inngir tilsvaret 30. januar 2025. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret 10. februar 2025. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret 17. februar 2025. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret 26. februar 2025. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret 10. mars 2025. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret 11. og den 18. mars 2025. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret 10. og 30. april 2025. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret 23., 24. og 28. april 2025. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova gjelder når partene den 19. januar 2022 inngår «*Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført*» - Byggblankett 3427. Forbrukeren kjøper da en frittliggende enebolig (hus 42).

Boligen ble overtatt ved overtagelsesforretning den 10. november 2023.

Kort tid etter overtagelsen reklamerte forbrukeren muntlig ovenfor rørleggeren fordi tappevannstiden for å oppnå 38 °C i armaturene, var over 40 sekunder. Av "*goodwill*" sjekker entreprenøren (rørleggeren) blandebatteriene og fjerner en ventil som reduserer vannmengden uten at dette reduserer tappevannstiden.

Da tappevannstiden ikke ble kortere, reklamerte forbrukeren på nytt den 4. april 2024 og den 7. juni 2024.

Den 18. september 2024 avviser entreprenøren reklamasjonen fordi forbrukeren i desember 2023 foretok endringer av røranlegget herunder flytting av varmtvannsberederen. Entreprenøren fremhever at det er denne delen av røranlegget det reklameres over og ikke det opprinnelige anlegget. Forbrukeren er ikke enig i dette fordi det er montert en sirkulasjonspumpe på tilleggsstrekking slik at tappevannstiden ikke er endret i forhold til kontraktsleveransen.

Ettårsbefaring ble gjennomført den 27. november 2024. I protokollen står det "*Pågående sak vedr varmtvann ønsker kunde at skal noteres ned*".

Twisten dreier seg om hvem det er som er ansvarlig for at tappetiden er mer enn det som Sintef anbefaler i sin bransjenorm. Der tappevannstiden for å oppnå 38 °C er oppgitt til å være 10-15 sekunder og maksimalt 20 sekunder.

Partene kommer ikke til enighet og den 26. november 2024 sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda med krav om retting.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren har målt tappevannstiden i boligen for å oppnå 38 °C, til over 40 sekunder. Han reklamerer ovenfor rørleggeren og krever utbedring fordi dette er lengre enn 10-15 sekunder og maksimalt 20 sekunder, slik Sintef anbefaler i sin bransjenorm.

Entreprenøren avviser at forholdet utgjør en mangel ved kontraktsleveransen fordi årsaken til den lange tappevannstiden er at forbrukeren har flyttet varmtvannsberederen etter at boligen ble overtatt. For øvrig er reklamasjonen for sent fremsatt.

2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever at entreprenøren foretar retting slik at tappevannstiden for å oppnå 38 °C, blir på 10-15 sekunder og maksimalt 20 sekunder, i henhold til bransjenormen fra Sintef.

Entreprenøren avviser kravet da det er reklamert for sent.

Nemnda vil først ta stilling til om forbrukeren har reklamert for sent. Det følger av buofl § 30 første ledd at forbrukeren må reklamere på mangler *«innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen»*. I Rt-2010-103 er innholdet av den tilsvarende bestemmelsen i lov om avhending av fast eiendom nærmere klarlagt. Her slås det fast, under henvisning til forbrukerkjøpsloven § 27, at en reklamasjonstid på tre måneder fra forbrukeren oppdager de faktiske forhold normalt må være tilstrekkelig tid for *«å gi den ukyndige kjøperen tid til å konsultere sakkyndige med videre for nærmere avklaring og verifisering av reklamasjonsgrunnlaget, samt gi vedkommende noe tid til å områ seg»*, se avsnitt 66. På den andre siden skal det foreligge sterke grunner for å forlenge fristen ut over tre måneder. Nemnda finner at buofl § 30 første ledd må forstås på samme måte som avhendingslovas reklamasjonsregler.

Nemnda vil først påpeke at forbrukeren bekrefter at han oppdaget den for lange tappevannstiden for å oppnå 38 °C i armaturene, kort tid etter overtagelsen (mellom 3-10 dager). Videre anfører forbrukeren at han da reklamerte over forholdet muntlig direkte til rørleggeren. Nemnda vil påpeke at sistnevnte anførsel ikke er dokumentert.

Forholdet ble imidlertid ikke reklamert til entreprenøren før den 4. april 2024 som er ca. fem måneder etter overtagelsen. Nemnda vil påpeke at det må kunne forventes at en forbruker oppdager den for lange tappevannstiden for å oppnå 38 °C i armaturene kort tid etter at han

overtok og tok boligen i bruk. Etter nemndas syn har ikke forbrukeren reklamert «*innan rimeleg tid*» slik som beskrevet ovenfor, og entreprenøren får medhold i at det er reklamert for sent.

Nemnda vil avslutningsvis bemerke at den muntlige reklamasjonen ble fremsatt mot rørleggeren og ikke mot entreprenøren. Det følger av buofl § 30 at reklamasjonen skal fremsettes til entreprenøren. I denne saken er reklamasjonen fremsatt til underentreprenøren (rørleggeren) og det er ikke tilstrekkelig til å avbryte reklamasjonsfristen.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:

- Forbrukeren får ikke medhold da det er reklamert for sent.