

Protokoll i sak 1274/2021

for

Boligtvistnemnda

Dato: 28. juni 2021

Saken gjelder: Reklamasjon på rørleggerarbeider.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 28. september 2015 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - Byggblankett 3427. Forbrukeren kjøper da en enebolig i kjede som er en eierseksjon i et sameie. Eierbrøken er fastsatt til 1/8. Tilleggsarealer til eierseksjonen er bla. en sportsbod og en carport.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 5.1 avtalt til kr 3 248 000 inkludert merverdiavgift.

Vedlegg B til kontrakten er en leveransebeskrivelse som i pkt. 17 beskriver «Sanitær- og rørleggerarbeider».

Boligen overtas den 3. desember 2015, men overtagelsesprotokollen er ikke fremlagt for nemnda.

Den 27. oktober 2017 reklamerer forbrukeren over en feil på varmtvannsberederen. Han anfører at det kan skyldes enten lekkasje i membran/feil ladetrykk eller feil på sikkerhetsventilen.

Entreprenøren ber deretter forbrukeren teste ut om det eventuelt er noen «fremmedlegemer» i vannet som hindrer ventilen å tett skikkelig. Da disse forsøkene ikke fører fram, bekrefter entreprenøren i november 2017 at han skal sende en rørlegger for å ta en titt på sikkerhetsventilen.

Entreprenøren bytter sikkerhetsventil flere ganger uten at problemet ser ut til å være løst og forbrukeren krever derfor at entreprenøren installerer en ny varmtvannsbereder.

Entreprenøren avviser kravet fordi han mener varmtvannsberederen nå er i orden. For øvrig kan forholdet skyldes manglende vedlikehold som entreprenøren påpeker at forbrukeren har fått innføring i.

Den 20. april 2020 reklamerer forbrukeren over blandebatterier som stenger vanntilførselen selv om de står i åpen posisjon. Entreprenøren bytter blandebatteriene, men disse passer ikke til festene. Da rørleggeren kommer for å «stramme» innfesting av blandebatteriene, slipper han ikke inn i boligen fordi forbrukeren krever nye blandebatterier.

Entreprenøren skriver i en e-post til forbrukeren den 19. mai 2020 etter at de to første blandebatteriene er byttet, at «Det er reklamert til kranleverandøren og de må sende noen nye kraner som passer til vasken. De blir byttet så raskt rørleggeren får de fra leverandør».

Partene utveksler flere e-poster uten å komme til enighet i perioden fra manglene ble reklamert første gang til forbrukeren sender klage til Boligtvistnemnda den 11. desember 2020.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 12. februar 2021. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 1. mars 2021. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 9. april 2021. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 27. april 2021. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen- Byggblankett 3427 - som partene inngår den 28. september 2015. Forbrukeren kjøper da en enebolig i kjede som er en eierseksjon i et sameie. Vedlegg B til kontrakten er en leveransebeskrivelse som i kontraktens pkt. 17 beskriver «*Sanitær- og rørleggerarbeider*».

Boligen overtas den 3. desember 2015, men overtagelsesprotokollen er ikke fremlagt for nemnda.

Twisten dreier seg om feil og mangler ved en varmvannsbereder og ved to blandebatterier som forbrukeren krever byttet ut etter at entreprenøren har forsøkt flere utbedringer uten å lykkes. Entreprenøren har avvist kravet da det etter hans oppfatning ikke foreligger mangler. Når det gjelder blandebatteriene påpeker entreprenøren at forbrukeren har nektet ham rettetilgang.

Partene komme ikke til enighet og forbrukeren sender klage til Boligtvistnemnda den 11. desember 2020 med krav om ny varmtvannsbereder og to nye blandebatterier.

2.2 Varmtvannsbereder.

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer over en feil på varmtvannsberederen første gang den 27. oktober 2017. Han anfører at det kan skyldes enten lekkasje i membran/feil ladetrykk eller feil på sikkerhetsventilen. Entreprenøren forsøker flere ganger å rette feilen, men forbrukeren blir ikke fornøyd og krever at entreprenøren leverer og monterer en ny varmtvannsbereder.

I senere tilsvaret gjentar forbrukeren tidligere anførsler og krav om ny varmtvannsbereder. Han fremhever at entreprenøren ikke ved noen anledning har opplyst ham om at varmtvannsberederen krever vedlikehold. Dette fremkommer heller ikke av «*Vedlikeholdshåndboka*» som han fikk utlevert ved overtagelsen av boligen.

Entreprenøren mener at feil sitter i sikkerhetsventilen på varmvannsberederen som ikke tetter helt, og sender en rørlegger for å utbedre forholdet. Entreprenøren påpeker også at lekkasjen kan skyldes forbrukerens manglende vedlikehold av varmtvannsberederen. Rørleggeren monterer ny sikkerhetsventil ved flere anledninger samt ekspansjonskar og mener at det nå

ikke er noen mangel ved varmtvannsberederen. Han avviser derfor forbrukerens krav om ny bereder.

I senere tilsvar gjentar entreprenøren tidligere anførsler og fastholder at det ikke er mangler ved varmtvannsberederen. Han fastholder derfor at forbrukerens krav om ny bereder skal avvises og at tvisten ikke skal behandles Boligvistnemnda, jf. vedtektenes pkt. 5.1 b)

2.2.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever at entreprenøren leverer og monterer en ny varmtvannsbereder fordi sikkerhetsventilen drypper nesten konstant og fører til at det alltid er mye vann på gulvet. Vanntrykket bla. i dusjen i 1. etg. er også variabelt og til tider dårlig. Entreprenøren har byttet sikkerhetsventil og deretter avvist kravet.

Hvorvidt det foreligger en mangel ved entreprenørens leveranse, 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.»

Nemnda viser til at entreprenøren har ved flere anledninger byttet sikkerhetsventil på. I tillegg er det skiftet ekspansjonskar og installert trykkreduksjonsventil på vanninntaket da målinger viste at vanntrykket overskred anbefalt trykk. Entreprenøren har også kontaktet produsenten av varmtvannsberederen som sommeren 2020 var på befaring og konstaterte at berederen så ut til å være i orden. Videre påpeker entreprenøren at forbrukeren har fått grundig innføring i rutiner om bruk og hvordan man vedlikeholder ekspansjonskarene. Han forutsetter at forbrukeren har fulgt disse instruksjonene.

Forbrukeren er ikke enig i at forholdet er utbedret da det fortsatt drypper fra sikkerhetsventilen. Han har heller ikke mottatt den FDV instruksjonen som entreprenøren anfører at han har gitt. Det fremkommer heller ikke noe om vedlikehold av varmtvannsbereder og ekspansjonskar i «Vedlikeholdshåndboka» som han fikk utlevert ved overtagelsen av boligen. Entreprenøren har senere bekreftet at denne informasjonen har vært for dårlig. Forbrukeren krever derfor at entreprenøren leverer og monterer ny varmtvannsbereder og viser til at en uhildet tredjepart etter en befaring i boligen har påpekt at:

- *«Sikkerhetsventilen på en bereder løser normalt ut ved 9 bar. Dette står den på.»*
- *Den skal løse ut for å sikre rørgettet mot skadelig høyt trykk ved å slippe ut vann og senke trykket.*
- *En defekt ventil kan åpne opp eller lekke ved lavere trykk.*
- *En defekt ventil lar seg ikke reparere og må byttes.*
- *Ekspansjonskar sjekkes ved å:*
 1. *Kontrollere forladetrykk.*
 2. *Sjekke om membranen er tett.*

Det første gjøres etter at den er koblet fra bereder – typisk med en måler som brukes på bildekk. Luften fylles gjennom ventilen. Forladetrykket skal være i henhold til produsentens anvisning. Det andre sjekkes ved å slippe ut all luft av tanken gjennom ventilen. Dersom det kommer vann ut, er tanken ødelagt og må byttes».

Forbrukeren fremhever også at rørleggeren som utbedret varmtvannsberederen og byttet ekspansjonskarene ga uttrykk for at problemet enkelt kunne vært løst ved å bytte til en annen type varmtvannsbereder.

Nemnda forutsetter at TEK10 gjelder og viser til Kapittel 4 «*Dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV)*» hvor det i § 4-1 «*Dokumentasjon for driftsfasen*» står i første ledd at:

«Ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende skal, innenfor sitt ansvarsområde, framlegge for ansvarlig søker nødvendig dokumentasjon som grunnlag for hvordan igangsetting, forvaltning, drift og vedlikehold av byggverk, tekniske installasjoner og anlegg skal utføres på tilfredsstillende måte».

Det er på det rene at entreprenøren ikke har overlevert FDV dokumentasjon til forbrukeren og at dette utgjør en mangel. Entreprenøren skal derfor sørge for at forbrukeren får overlevert FDV dokumentasjon slik at kravet i TEK10 kap. 4 er oppfylt. Fristen settes til 1. september 2021.

Avslutningsvis vil nemnda bemerke at entreprenørens ikke kan bli hørt med at tvistepunktet skal avvises av Boligtvistnemnda, jf. vedtektenes pkt. 5.1 b), da manglende FDV dokumentasjon er en mangel.

Hvorvidt manglende FDV dokumentasjon/instruksjon har ført til angjeldende mangel ved varmtvannsberederen er uklart for nemnda. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon som gjør at nemnda kan ta stilling til om utbedringen er vellykket eller om varmtvannsberederen fortsatt drypper mer enn normalt og fører til at det fortsatt kommer (for) mye vann på gulvet. Heller ikke om vanntrykket bla. i dusjen i 1. etg. fortsatt er variabelt og til tider dårlig. Det er bare opplyst at en uhildet tredjepart etter en befaring i boligen, har påpekt mangler ved varmtvannsberederen. Dersom nemnda skal legge disse opplysningene til grunn, må forbrukeren opplyse hvem denne uhildede tredjepersonen er og hva slags fagkunnskap han har. Denne informasjonen må entreprenøren få tilgang til. Nemnda har følgelig ikke tilstrekkelig informasjon og tar derfor ikke stilling til tvistepunktet.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold i at det mangler FDV dokumentasjon og entreprenøren skal levere denne innen den 1. september 2021. Nemnda tar ikke stilling til om det er mangler ved varmtvannsberederen.

2.3 Blandebatterier.

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer første gang den 20. april 2020 over blandebatterier som stenger vanntilførselen selv om de står i åpen posisjon. Entreprenøren bytter blandebatteriene, men disse passer ifølge forbrukeren ikke til festene. Da rørleggeren kommer for å «stramme» innfesting av blandebatteriene for andre gang, slipper han ikke inn i boligen fordi forbrukeren nå krever nye blandebatterier som passer til festene. Entreprenøren avviser dette kravet.

I senere tilsvar gjentar entreprenøren tidligere anførsler og fastholder at det ikke er mangler ved blandebatteriene. Blandebatteriene sitter nå slik som de skal og entreprenøren fremhever at han ikke får rettetilgang for å stramme innfestingen ytterligere. Han fastholder derfor at forbrukerens krav om nye blandebatterier skal avvises og at tvisten ikke skal behandles Boligtvistnemnda, jf. vedtektenes pkt. 5.1 b).

2.3.2 Nemndas synspunkter

Etter at entreprenøren i 2020 har byttet ut to blandebatterier som stenger vanntilførselen selv om de står i åpen posisjon med to nye blandebatterier, krever forbrukeren at entreprenøren leverer og monterer ytterligere to nye blandebatterier fordi de sist monterte blandebatteriene løsner ved normal bruk på grunn av at de ikke passer til festene på servantene. Etter innstramming og funksjonstesting påpeker entreprenøren at det ikke er noe galt med blandebatteriene eller med innfestingen.

Forbrukeren er ikke enig og krever nye blandebatterier fordi blandebatteriene fortsatt løsner ved normal bruk. Når entreprenøren nok en gang kommer for å stramme innfestingen av de sist monterte blandebatteriene nektes han rettetilgang. Forbrukeren viser til at entreprenøren i en e-post den 19. mai 2020 etter at de to første blandebatteriene er byttet, skriver «*Det er reklamert til kranleverandøren og de må sende noen nye kraner som passer til vasken. De blir byttet så raskt rørleggeren får de fra leverandør*».

Denne e-posten bekrefter med all mulig tydelighet at entreprenøren har bekreftet at han skal bytte blandebatteriene og forbrukeren får derfor medhold.

Nemnda vil bemerke at entreprenøren heller ikke her kan bli hørt med at tvistepunktet skal avvises av Boligtvistnemnda, jf. vedtektenes pkt. 5.1 b)-

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal levere og montere to nye blandebatterier.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjoner:

- Forbrukeren får medhold i at det mangler FDV dokumentasjon og entreprenøren skal levere denne innen den 1. september 2021.
- Nemnda tar ikke stilling til om det er mangler ved varmtvannsberederen.
- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal levere og montere to nye blandebatterier.