

Protokoll i sak 1431/2023

for

Boligtvistnemnda

Dato: 19. september 2023

Saken gjelder: Tappetid for varmtvann.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngikk i 2020/2021 avtale om kjøp av en leilighet som ikke var ferdig på avtaletidspunktet. Leiligheten ble overtatt den 4. juni 2021, men hverken avtalen eller overtagelsesprotokollen er fremlagt for nemnda.

I august 2023 reklamerte forbrukeren fordi det går alt for lang tid fra han skrur på varmtvannskrana på kjøkkenet til det kommer varmt vann (ca. 38 °C) i krana. Forbrukeren har målt at det må renne ca. 4 liter vann før vannet er varmt nok. På ettårsbefaringen ble det målt 45 sekunder fra kjøkkenkrana ble åpnet til det kom lunket vann i krana. Forbrukeren viser til en tingretts dom der akseptabel tappetid var 10 – 20 sekunder og anfører at denne saken ligner på hans sak.

Entreprenøren avviser at forholdet utgjør en mangel. Han fremhever at det ikke er noen lovbestemmelser som oppgir hvor lang ventetiden på tappevann skal være. Bransjen anbefaler imidlertid en tappetid på 20 sekunder for å oppnå en temperatur mellom 38 °C - 55 °C.

Forbrukeren aksepterer ikke entreprenørens begrunnelse for avslaget og fastholder at forholdet utgjør en mangel. Han viser nå til "*Rørhåndboka*" som utgis av Rørentreprenørene og derfor er ett mye brukt oppslagsverk i rørleggerbransjen. Her står det i pkt. 312.71 "*For å tilfredsstillende anbefalingen til ventetid på varmt vann, 20 sekunder på 38 °C, må bygg med lange varmtvannsledninger enten ha sirkulasjonsledning eller varmekabel*".

Senere gjentar partene sine anførsler og fastholder sine krav, men kommer ikke til enighet og den 6. mars 2023 sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda med krav om retting.

Entreprenøren inngir tilsvarende 7. juni 2022. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvarende 3. juli 2023. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et siste tilsvarende 10. august 2023. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir et siste tilsvarende 13. august 2023. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova forutsettes å gjelde når partene i 2020/2021 inngikk avtale om kjøp av leilighet i et eierseksjonssameie. Leiligheten ble overtatt den 4. juni 2021, men hverken avtalen eller overtagelsesprotokollen er fremlagt for nemnda.

I august 2023 reklamerte forbrukeren fordi det går alt for lang tid (ca. 40 sekunder) fra han skrur på varmtvannskrana på kjøkkenet til det kommer varmt vann (ca. 38 °C) i krana.

Entreprenøren avviser at forholdet utgjør en mangel.

Da partene ikke kommer til enighet, sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda den 6. mars 2023 med krav om retting.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer fordi det går alt for lang tid (ca. 40 sekunder) fra han skrur på varmtvannskrana på kjøkkenet til det kommer varmt vann (ca. 38 °C) i krana. Han viser til anbefaling i "Rørhåndboka" og til en tingretts dom, og krever at tappetiden halveres

Entreprenøren avviser at forholdet utgjør en mangel.

2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever at tappetiden for å oppnå varmtvann i kjøkkenkrana halveres til ca. 20 sekunder. Entreprenøren avviser at forholdet utgjør en mangel.

Hvorvidt en tappetid på ca. 40 sekunder fra forbrukeren skrur på varmtvannskrana på kjøkkenet til det kommer varmt vann (ca. 38 °C) i krana utgjør en mangel, 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 [.....].*

Nemnda finner at det ikke er noen eksakte krav om tappetid for varmtvann i tekniske forskrifter. I denne tvisten må det derfor foretas en risikovurdering som nemnda ikke selv har forutsetninger til å kunne foreta. Det er derfor naturlig å se hen til Byggetaljbladene og Rørentreprenørens rørhåndbok for 2020 som angir anbefalinger selv om disse ikke kan oppfattes som lovpålagte krav.

I Byggetaljblad 553.163 «*Energieffektive og vannbesparende sanitærinstallasjoner*», står det i pkt. 1.2 at «*Byggeteknisk forskrift (§ 15-6) krever at vanninstallasjoner skal prosjekteres og utføres slik at man sikrer god energiøkonomi*». Videre står det i pkt. 3 "*Distribusjon av varmt tappevann*" bla. at

"Man kan oppnå god energiøkonomi ved å isolere varmtvannsrør og utstyr, ha små avstander mellom varmtvannsbereider og tappested og ved å begrense vannrørenes innvendige volum. [.....]. Vannrør bør alltid isoleres for å redusere varmeavgivelsen fra varmt tappevann til omgivelsene. Dermed behøves mindre tapping for å få ønsket vanntemperatur på tappestedet.

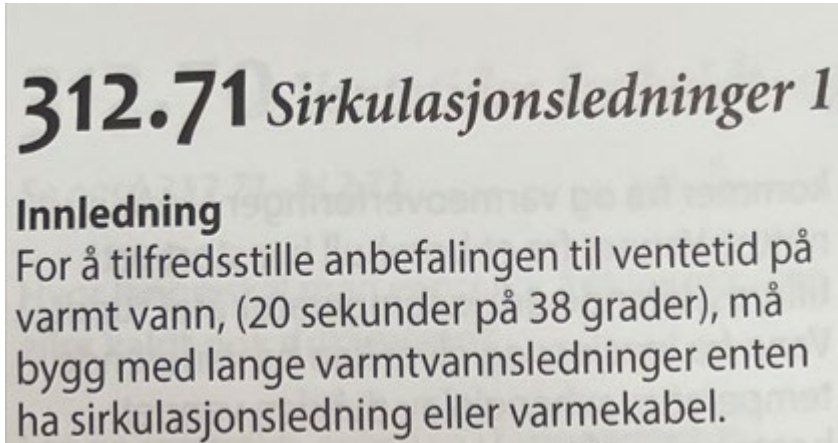
[.....] Store avstander mellom bereider og tappested gir lange rørlengder og lang ventetid på varmtvann. Bereideren bør stå så nær tappestedet som mulig for å redusere energitapet fra varmtvannet".

Videre fremkommer det i Byggetaljblad 553.116 "*Dimensjonering av rør for tappevann i bygninger*", pkt. 25 "*Ventetid*" at:

"For å begrense varmetapet fra varmtvannsrørene og oppnå kortest mulig ventetid på varmtvannet, må vannvolumet som står i rørene være minst mulig. Overdimensjonerte rør fører til lav vannhastighet, som resulterer i lang ventetid på både kaldtvann og varmtvann. Energitapet for varmtvann er størst for rør med store dimensjoner på grunn av større vannmengde og overflateareal. For store dimensjoner på

kaldtvannsrørene kan resultere i lang ventetid på kaldtvannet og unødvendig tapping av vann. Se også Byggedetaljer 553.163."

I Rørentreprenørens rørhåndbok for 2020 står det i pkt. 312.71 at anbefalt ventetid på varmt vann (38 °C) er 20 sekunder (se utklipp av Rørhåndboka under).



Avslutningsvis viser nemnda til tingrettsdommen som partene har kommentert. Her står det at *"en tappetid på ca. 25 sekunder ligger i nedre sjikt av [bransjens] anbefaling og kan ikke oppfattes som noe påfallende avvik"*. Dommen kan etter nemndas syn ikke tillegges avgjørende betydning bla. fordi begrepet *"nedre sjikt"* kan oppfattes ulikt.

Partene er uenige i om tappetiden for å oppnå varmt vann (ca. 38 °C) er 30 eller 45 sekunder og det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon som bekrefter hva som er riktig. Nemnda kommer derfor til at ny måling må foretas av en uhildet tredjepart. Forbrukeren som har fremsatt klagen, må bestille målingen og resultatet vil avgjøre om det foreligger en mangel eller ikke. Utgangspunktet er at tappetiden for varmtvann skal være på 20 sekunder slik som anbefalt i Rørhåndboka fra 2020. Hvis ikke, foreligger det en mangel som entreprenøren skal utbedre.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:

- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal utbedre forholdet dersom en uhildet måling viser at tappetiden for varmtvann ikke er i tråd med anbefalingen i *"Rørhåndboka"* hvor det står at anbefalt til ventetid på varmt vann (38 °C) er 20 sekunder.