

Protokoll i sak 589/2011

for

Boligtvistnemnda

15.09.11

Saken gjelder: Reklamasjon på varmeanlegg i boligblokkleilighet

1. Sakens faktiske sider

Forbrukerne kjøper i 2007 leilighet i en boligblokk under oppføring. Blokka har i alt 71 boenheter, og er tilknyttet et fjernvarmeanlegg. Det er ikke fremlagt noen kontrakt for nemnda, men forbrukerne opplyser i sin klage at overtakelsen fant sted 29. september 2008. Leiligheten opplyses å befinne seg i blokkas 6. etg, mens varmesentralen ligger i 1. etg. Entreprenøren var totalentreprenør for prosjektet.

Forbrukerne har i klagen for nemnda fremlagt kopi av *en* side fra "Bygningsmessig beskrivelse versjon 002. Dato 29.11.2006", der det under pkt "32 Varme", med underpunkt "325 Utstyr" bl.a. opplyses at det vil bli levert:

- radiator med termostat styrt ventil

Forbrukerne skriver til entreprenøren 9. mars 2009, der de bl.a. reklamerer på varmeanlegget. De opplyser at de har problemer med å regulere varmen i leiligheten, og at de for dette forholdet holder tilbake kr 40 000 hos eiendomsmegleren. Det hevdes at de leverte ovnene ikke leverer den effekten de skulle ut i fra teknisk beskrivelse, og at denne i hht en konkret tegning (ikke fremlagt for nemnda) skulle vært maksimalt 3813 W. Forbrukerne anfører at *det* burde vært rikelig for en "leilighet på 115 m² på minst 28 grader Celsius". Det hevdes videre at "temperaturforskjellen mellom fullt varmepådrag og avskrudde ovner gjennom utallige eksperimenter har vist seg å ligge på mellom 1 og 2 grader Celsius", med testperioder som har strukket seg over ett døgn fra morgen til morgen. Det opplyses videre at temperaturen i leiligheten normalt ligger på mellom 20 og 22 grader, gitt at ikke elektriske ovner eller sollys bidrar til oppvarming, og det anføres at "dette indikerer at ovnene ikke kan brukes til å regulere temperaturen i leiligheten". Forbrukerne antar at problemet skyldes for liten gjennomstrømning av varmt vann i ovnene, og foreslår at det monteres en ekstra vannpumpe på tilførselen.

Sameiet engasjerer et konsulentfirma til å foreta en teknisk kontroll av varmeanlegget i bygget, etter at beboere i lengre tid opplyses å ha klaget på:

- overflatetemperatur i felles korridorer
- høyt energiforbruk
- ujevn temperatur i leiligheter, tidvis for kaldt og tidvis for varmt
- vanskelig å stille inn temperatur i de enkelte rom
- innstilling og avstenging av varme i gulv på bad
- manuell avlesing av varme og varmtvann
- manglende driftsinstruks for bruk av varmeanlegget
- manglende dokumentasjon på innregulering av anlegget

Rapporten foreligger 26. mars 2009. Det opplyses at anlegget er etablert med *"anerkjente produkter til rørsystem, radiatorer, konvektorer, termostatventiler, pumper etc"*, og at *"radiatorer synes å være dimensjonert med rikelig varmekapasitet"*. Den håndverksmessige kvaliteten som er utført på røranlegg og utstyr bedømmes også som *"akseptabel"*, men det hevdes at det er enkelte tekniske løsninger *"som ikke er tilfredsstillende for et bygg på dette kvalitetsnivået"*. Ett av disse dreier seg om fordelingsledninger som er ført i korridorer frem til de enkelte leilighetene. Disse opplyses å være uisolerte, mens de skulle vært isolerte, også i hht prosjekt løsning. Det angis at ledningene må isoleres, og at de tilførte vannmengdene til de enkelte leilighetene må innreguleres og dokumenteres, da det nå synes som om *"det er størst vannmengder i midtre del av bygget og mindre i ytterkant av bygget"*. Dette opplyses å ha ført til problemer med å opprettholde tilfredsstillende romtemperatur i endeleiligheter, der det hevdes å ha vært nødvendig å supplere med elektrisk ovn på kalde dager.

For øvrig anvises det at det generelt må foretas *"trinnvis feilsøking og utbedring av temperaturregulering"*, da det for eksempel i bad *"er registrert varmt gulv, ca 28 °C nede ved gulv, når varmen har vært avstengt i mer enn en uke ved at termostaten er skrudd ned på minimum"*. Det foreslås også at det installeres *"elektriske reguleringsventiler plassert i fordelerskap for alle radiatorer"* for å oppnå *"tilfredsstillende temperaturregulering og energieffektiv drift i samsvar med myndighetskrav i TEK97 §§ 8-2 og 9-2"*, og at installerte med ikke tilkoblede "automatiske" energimålere tas i bruk. Slik leveransen av disse nå fremstår, anses måleropplegget som *"ikke ferdigstilt"*.

Konsulenten kommer videre til at den totale mengden energi brukt i blokka til romoppvarming og varmt vann er om lag 30 % høyere enn summen av energien målt medgått i de enkelte leilighetene. Årsaken til differansen opplyses å være *"varmetap i anlegget"*, spesielt i korridorer og mellom leiligheter, og *"eventuelle målefeil ved avlesing"*.

Forbrukerne skriver til entreprenøren 4. juni 2009. De opplyser at entreprenøren fikk tilgang til overnevnte konsulentrapport i månedsskiftet mars/april, og viser til at den angir at det mangler innreguleringsventil for vannet til varmeanlegget, og at *det* trolig er årsaken til man ikke klarer å styre temperaturen i leiligheten. Det vises også til informasjonen om at vannledningene i korridorene ikke er isolerte, og derfor medfører store varmetap. Dermed kreves det installering av innreguleringsventiler og isolering av ledninger i korridorer. Det etterlyses også en bebudet kommentarrapport til konsulentrapporten, fra det firmaet som stod for prosjekteringen av varmeanlegget.

Entreprenøren skriver til sameiet og seksjonseierne 17. juni 2009 og opplyser at det vil bli avholdt 1-årsbefaring i løpet av september. Seksjonseierne anmodes om å gi tilbakemelding innen 15. august dersom de har oppdaget mangler som ønskes utbedret. De som ikke melder i fra at de har noe de vil ha gjort, vil ikke få befaringsbeskrivelse.

Forbrukerne skriver til entreprenøren 10. august 2009. De viser til kommende 1-årsbefaring, og lister opp 10 forhold som ønskes rettet. I pkt 8 vises det til varmeproblematikken, og det opplyses at *"varmen i stova ikkje kan regulerast opp meir enn ca 2 grader i vinterhalvåret"*. I samme punkt opplyses det at varmen i badegulvet ikke kan skrus helt av.

1-årsbefaringen ble åpenbart avholdt, og en del utbedringer er foretatt. Forbrukerne sender tilbakemelding til entreprenøren 25. mai 2010 der de opplyser at temperaturinnreguleringen i leiligheten fortsatt ikke er tilfredsstillende da temperaturen fortsatt ikke kan justeres med mer enn 1 – 2 grader. Årsaken hevdes å være at *"det sirkulerer for lite vatn gjennom radiatorane"*. Forbrukerne viser til innhentet informasjon i form av et skriv fra et navngitt firma, (ikke fremlagt for nemnda) der det opplyses at temperaturen i leiligheten normalt skal kunne justeres mellom et maksimum på 24 °C, og et minimum på 18. Forbrukerne opplyser at de etter hvert også har snakket med flere av de andre seksjonseierne, og at de aller fleste har samme problem. Entreprenøren anbefales å engasjere en navngitt ekstern ekspert på innregulering av varmeanlegg.

En av de andre seksjonseierne skriver *"støtteerklæring"* til entreprenøren 12. februar 2011, der han orienterer om at han har det samme problemet med temperaturregulering som forbrukerne. Han opplyser at selv om termostaten har flere innstillingsmuligheter som tilsier at temperaturen skal kunne reguleres i mange intervaller, så ser det ut til at varmetilførselen bare kan skrus på eller av. Det anføres at man må kunne forvente at anlegget skal fungere etter hensikten, og at entreprenøren strekker seg lenger enn han til nå har gjort, siden det her dreier seg om leiligheter i *"høyprisklassen"*.

Forbrukerne fremmer sak for Boligtvistnemnda 23. januar 2011. Det fremgår at entreprenøren i tillegg til enkelte andre forhold har isolert vannledningene i korridorene, men følgende 2 forhold ønskes behandlet av nemnda:

1. Radiatortermostatene lar seg ikke bruke til å regulere temperaturen i leiligheten
2. Det foreligger ingen innreguleringsprotokoll for radiatorene og konvektorene i leiligheten

Årsaken til pkt 2 hevdes å være at det ikke er installert innreguleringsventiler i leiligheten, og således ikke *kan* foretas måling. Det vises videre til overnevnte beskrivelse der det under pkt *"32 Varme"*, med underpunkt *"325 Utstyr"* bl.a. opplyses at det vil bli levert:

- radiator med termostat styrt ventil

Forbrukerne bekrefter at radiatorene og konvektorene *er* utstyrt med slike ventiler, men anfører til at de ikke kan brukes til *"reell regulering av varmen i leiligheten"*. Det hevdes at *det* indikerer at *"vanntrykket og/eller vannmengden over termostatene er for lave"*. Det hevdes også å foreligge indikasjoner på at varmeanlegget for hele blokka er underdimensjonert, eller at rørleggerarbeidet ikke er utført i hht prosjektert løsning med hensyn til rørdimensjoner og pumpekapasitet.

Forbrukerne krever at varmeanlegget i blokka oppgarderes med leilighetsvise innreguleringsventiler. Videre kreves fremlagt en innreguleringsprotokoll for leiligheten som skal vise at radiatortermostatene får tilstrekkelig vannmengde og vanntrykk. Alternativt kreves prisavslag stort kr 300 000. Forbrukerne opplyser at avtalt betaling for leiligheten var kr 5 130 000, men at de holder tilbake kr 40 000.

Entreprenøren gir tilsvaer 2. mars 2011. Han opplyser at vanntemperaturen i anlegget reguleres etter utetemperaturen for å få best mulig regulerbarhet i forhold til normale romtemperaturer, og for få til en energiøkonomisk løsning. Den oppgitte maksimale effekten på radiatorene opplyses å oppnås når utetemperaturen er ca -5 °C eller lavere. Da hevdes vanntemperaturen å være ca 80 °C. Med en utetemperatur på +5 °C opplyses vanntemperaturen å være ca 50 °C, og effekten om lag halvert. Med dette hevdes det at temperaturen i leiligheten skal kunne reguleres "*omtrent til mellom 20-24 °C*". Tilpasninger hevdes å kunne utføres på/i radiatorventilen, og entreprenøren tilbyr seg å "*stå til tjeneste*" med det.

Når det gjelder innreguleringsprotokoll, så hevdes denne oversendt tidligere, men den vedlegges på nytt. Protokollen er datert 22. september 2009. For forbrukernes leilighet nr 68 i 6. etg. er det krysset av foran 5 linjer med oppgitte tall for diverse "*forhold*". Entreprenøren viser til at det "*finnes innreguleringsventiler i hver radiator*". Disse hevdes innregulert, selv om de ikke kan måles.

Til forbrukernes bemerkning om at andre naboer har samme problem, bemerkes det at ingen av disse har fremmet sak for Boligtvistnemnda, og det hevdes at det heller ikke foreligger reklamasjonssaker fra andre seksjonseiere vedrørende varmerelaterte saker.

Kravet om prisavslag avvises.

Forbrukerne gir tilsvaer 20. mars 2011. De opplyser at de lenge har vært kjent med entreprenørens informasjon om hvordan varmeanlegget var *ment* å skulle fungere, med en justeringsmulighet innenfor temperaturspennet fra 20 – 24 °C, men at problemet er at det *ikke* fungerer slik. Det opplyses at en rørlegger fra den underentreprenøren som installerte anlegget har vært i leiligheten flere ganger for å forsøke å tilpasse radiatorventilen, men at *det* ikke har gitt ønsket resultat. Når det gjelder tallene i den fremlagte innreguleringsprotokollen, og "*utkryssingen*" av disse, stilles det spørsmålsteget ved hvor tallene kommer fra, sett opp i mot entreprenørens opplysning om at det "*finnes innreguleringsventiler i hver radiator*" – "*selv om de ikke kan måles*". Forbrukerne antar at tallene *kun* gjenspeiler "*kravspesifikasjonen fra prosjekterende*", noe de anser som "*rimelig freidig*". Det vises videre til at det på første side i rapporten er påført en del tall for hånd, og at disse kan tolkes som at det *er* utført målinger i hver etasje. Forklaring ønskes. Det bemerkes for øvrig at entreprenøren generelt har vist stor grad av seriøsitet i sin håndtering av reklamasjoner.

Den ene av forbrukerne opplyser at hun er styreleder i sameiet, men den andre opplyser at han er en av fire interne vaktmestere på bygget. Dermed hevder de å ha inngående kunnskaper om "*reklamasjonsprosessene og formelle og uformelle klager blant andelseierne*". De viser til at problemet med varmeanlegget ble påpekt allerede i overtakelsesprotokollen for sameiet 2. desember 2008, (Ikke fremlagt for nemnda) men at årsaken til at entreprenøren ikke har mottatt flere reklamasjoner vedrørende varmeanlegget fra de enkelte sameierne er at de satset på at styret skulle ta dette som en kollektiv sak for hele bygget. Det erkjennes at opplevelsen av problemet varierer mye mellom de enkelte seksjonseierne, og arter seg ulikt i de enkelte leilighetene. Det opplyses også at mange av de med store leiligheter har installert gasspeis slik at de raskt kan få opp varmen når det ønskes.

Forbrukerne anfører at entreprenøren ikke har gitt et tilfredsstillende svar på deres klage for nemnda, og gjentar sine krav.

Underentreprenøren skriver til entreprenøren 13. april 2011 og opplyser at de kan "gå inn å åpne opp for mer vannmengde i radiatorene i den omtalte leiligheten", men at den mekanisk regulerte termostatventilen, som opplyses levert i hht beskrivelsen, "aldri vil være 100 % korrekt". Det hevdes også at det ikke er krav til "klasse på nøyaktighet" for slike ventiler. Videre anføres det at det er mange andre faktorer som spiller inn, så som "varme fra andre leiligheter (varme i bygningskroppen) og solvarme". Underentreprenøren stiller for øvrig også spørsmålstegn ved nøyaktigheten av de temperaturmålingene forbrukerne selv har utført.

Forbrukerne kommenterer overnevnte brev i e-post til Boligtvistnemnda 29. april 2011. De opplyser at de ikke godtar underentreprenørens forslag til tiltak, da dette hevdes forsøkt tidligere uten at det hadde noen innvirkning på temperaturen. Det anføres at det ikke har noen hensikt å øke vannmengde og vanntrykk "dersom vannmengden og vanntrykket er for lavt før vannkranen", med referanse til et forsøk som opplyses gjort hos naboen. Der hevdes det at *hele* termostatventilen ble tatt vekk fra stueradiatoren slik at det ble full åpning på "kranen", uten at *det* påvirket varmeeffekten.

Underentreprenøren kommenterer forholdet 18. mai 2011, der han poengterer at hans forslag ikke innebærer at termostathodet skal åpnes eller skrus av. Han opplyser at det *under* termostathodet "er en intern innreguleringsventil på radiatoren", og at en åpning av denne vil føre til større gjennomstrømning i radiatoren uavhengig av termostathodet.

Nemndas sekretariatsleder sender e-post til forbrukerne 20. mai 2011 med følgende tekst:

Dersom De nå godtar løsningen eller har ytterligere kommentarer eller *nye momenter* som ikke allerede er fremført, ønsker vi dem tilsendt, i 2 *eksemplarer* snarest, slik at vi kan starte forberedelsene til nemndsbehandlingen.

Svarfristen ble satt til 2 uker, men forbrukerne valgte ikke å gi ytterligere skriftlig tilsvare.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

Forbrukerne hevder at fjernvarmeanlegget i deres blokkleilighet på 115 m² ikke fungerer som forventet, da "temperaturforskjellen mellom fullt varmepådrag og avskrudde ovner gjennom utallige eksperimenter har vist seg å ligge på mellom 1 og 2 grader Celsius", med testperioder som har strukket seg over ett døgn fra morgen til morgen. De hevder at de leverte ovnene for vannbåren varme ikke leverer en effekten på 3813 W som de skulle ut i fra teknisk beskrivelse, og at de i kalde perioder ikke avgir mer varme enn at de oppnår en innetemperatur på maksimalt 22 °C. Forbrukerne antar at problemet skyldes at varmeanlegget i blokka er underdimensjonert, eller at rørleggerarbeidet ikke er utført i hht prosjektert løsning med hensyn til rørdimensjoner og pumpekapasitet. De hevder at mange av de andre seksjonseierne i blokka har det samme problemet, selv om det erkjennes at opplevelsene varierer fra seksjonseier til seksjonseier. Enkelte eiere av de største leilighetene opplyses for øvrig å ha installert gasspeis for å kunne heve temperaturen raskt etter ønske og behov.

Forbrukerne viser til beskrivelsen for leiligheten som angir at det vil bli levert:

- radiator med termostat styrt ventil

De bekrefter at radiatorene og konvektorene er utstyrt med slike ventiler, men anfører at de ikke kan brukes til "reell regulering av varmen i leiligheten", til tross for at den underentreprenøren som installerte anlegget har gjort flere konkrete forsøk på justering av

ventilene. De anfører også at det ikke er fremlagt en "troverdig" innreguleringsprotokoll for radiatorer og konvektorer.

Forbrukerne krever at varmeanlegget i blokka oppgarderes med leilighetsvise innreguleringsventiler. Videre kreves fremlagt en innreguleringsprotokoll for deres leilighet som skal vise at radiatortermostatene får tilstrekkelig vannmengde og vanntrykk. Alternativt kreves prisavslag stort kr 300 000. Forbrukerne opplyser for øvrig at avtalt betaling for leiligheten var kr 5 130 000, men at de nå holder tilbake kr 40 000.

Entreprenøren avviser kravene. Han opplyser at vanntemperaturen i anlegget reguleres etter utetemperaturen for å få best mulig regulerbarhet i forhold til normale romtemperaturer, og for få til en energiøkonomisk løsning. Den oppgitte maksimale effekten på radiatorene opplyses å oppnås når utetemperaturen er ca -5 °C eller lavere. *Da* hevdes vanntemperaturen å være ca 80 °C. Med en utetemperatur på +5 °C opplyses vanntemperaturen å være ca 50 °C, og effekten om lag halvert. Med dette hevdes det at temperaturen i leiligheten skal kunne reguleres "*omtrent til mellom 20-24 °C*". Tilpasninger hevdes å kunne utføres på/i radiatorventilen, og entreprenøren tilbyr seg i tilsvaret fra 2. mars 2011 å "*stå til tjeneste*" med *det*.

Når det gjelder kravet om innreguleringsprotokoll, så vises det til at det finnes innreguleringsventiler i hver radiator, og det hevdes at disse *er* innregulert, selv om *det* ikke kan måles.

Entreprenørens underentreprenør skriver 13. april 2011 at de kan "*gå inn å åpne opp for mer vannmengde i radiatorene i den omtalte leiligheten*", men at den mekanisk regulertermostatventilen, som opplyses levert i hht beskrivelsen, "*aldri vil være 100 % korrekt*". Det hevdes også at det ikke er krav til "*klasse på nøyaktighet*" for slike ventiler. Videre anføres det at det er mange andre faktorer som spiller inn, så som "*varme fra andre leiligheter (varme i bygningskroppen) og solvarme*". Underentreprenøren stiller for øvrig også spørsmålstegn ved nøyaktigheten av de temperaturmålingene forbrukerne selv har utført.

Forbrukerne opplyser imidlertid 29. april at de ikke godtar overnevnte forslag til tiltak, da dette hevdes forsøkt tidligere uten at det hadde noen innvirkning på temperaturen. De anfører at det ikke har noen hensikt å øke vannmengde og vanntrykk "*dersom vannmengden og vanntrykket er for lavt før vannkranen*", med referanse til et forsøk som opplyses gjort hos naboen. Der hevdes det at *hele* termostatventilen ble tatt vekk fra stueradiatoren slik at det ble *full* åpning på "*kranen*", uten at *det* påvirket varmeeffekten.

Underentreprenøren bemerker imidlertid 18. mai 2011 at hans forslag *ikke* innebærer at termostathodet skal åpnes eller skrues av. Han opplyser at det *under* termostathodet "*er en intern innreguleringsventil på radiatoren*", og at en åpning av denne *vil* føre til større gjennomstrømning i radiatoren uavhengig av termostathodet. Forbrukeren har ikke kommentert dette.

Til forbrukernes bemerkning om at flere andre seksjonseiere har samme problem med varmeanlegget, viser entreprenøren til at ingen av disse har fremmet sak for Boligtvistnemnda, og det hevdes at det heller ikke foreligger reklamasjonssaker fra andre seksjonseiere vedrørende varmerelaterte saker. Forbrukerne hevder imidlertid at problemet med varmeanlegget ble påpekt allerede i overtakelsesprotokollen for sameiet 2. desember 2008, (ikke fremlagt for nemnda) men at årsaken til at entreprenøren ikke har mottatt flere

reklamasjoner vedrørende forholdet fra de enkelte sameierne er at *de* satset på at styret skulle ta dette som en kollektiv sak for hele bygget.

Nemnda legger til grunn at entreprenøren har dimensjonert varmeanlegget for et "temperaturspenn" på 20 – 24 °C, men at opplegget i forbrukerens leilighet, slik det nå er innregulert og fremstår, ikke gir mulighet for et spenn på mer enn ca 20 – 22 °C, slik forbrukerne hevder. Ingen av partene har fremlagt dokumentasjon som viser prosjektert ytelse fra anlegget, men entreprenøren har ikke bestridt forbrukerens opplysning fra 9. mars 2009 om at den skulle vært maksimalt 3813 W for leiligheten som er på 115 m². Det er heller ikke fremlagt noe som konkret viser oppleggets nåværende maksimale avgitte ytelse, men nemnda har merket seg at det i konsulentrapporten fra 26. mars 2009, initiert av sameiestyret, opplyses at anlegget er etablert med *"anerkjente produkter til rørsystem, radiatorer, konvektorer, termostatventiler, pumper etc"*, og at *"radiatorer synes å være dimensjonert med rikelig varmekapasitet"*.

Selv om det er en relativt liten forskjell mellom en maksimal innetemperatur på 22 og 24 °C, vil den være godt merkbar, og erfaringsmessig ofte kunne utgjøre forskjellen mellom det som oppleves som komfortabelt. Nemnda kommer etter en total vurdering til at forbrukerne i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at det foreligger en mangel i hht buofl § 25. Entreprenøren har for øvrig heller ikke konkret bestridt at så er tilfelle. Nemnda er kjent med at det kan være vanskelig å få til like forhold i alle leiligheter i et boligkompleks med vannbåren varme. Årsaken er mange boenheter og relativt store forskjeller i lengder på rørstrekk, og dermed varmetap fra varmesentralen til de enkelte enhetene. Leilighetseierne må derfor akseptere at installatører innrømmes en viss "prøve og feile"-periode med hensyn til nødvendige innstillinger og justeringer. Nemnda viser til buofl § 32 *"Retting av mangel og skade"*:

Forbrukaren kan krevje at entreprenøren rettar ein mangel om ikkje rettinga vil føre til kostnader eller ulemper som ikkje står i rimeleg høve til det forbrukaren oppnår. Skade som mangelen har ført til på arbeid eller eigedom som er omfatta av avtalen mellom forbrukaren og entreprenøren, skal òg rettast dersom skaden er ei nærliggjande og pårekneleg følgje av mangelen.

Vil forbrukaren gjere gjeldande ein mangel, har entreprenøren krav på å få rette mangelen dersom rettinga kan skje utan vesentleg ulempe for forbrukaren, og forbrukaren heller ikkje elles har særleg grunn til å setje seg imot retting.

Retting skal skje innan rimeleg tid etter at forbrukaren har gjort mangelen gjeldande og har gjort det mogleg for entreprenøren å rette. Skal det vere synfaring etter § 16, kan retting utstå til etter synfaringa dersom det ikkje er til ulempe for forbrukaren.

Retting skjer for entreprenørens rekning. Entreprenøren skal bere tilkomstutgifter, utgifter til konstatering av mangelen og andre utgifter som er ei direkte og nødvendig følgje av rettinga. Entreprenøren kan likevel krevje pristillegg for arbeid og materialar som ikkje er omfatta av prisen, og som ville ha vore nødvendige jamvel om ytinga hadde vore utan mangel frå først av.

og § 33 *"Prisavslag"*:

Dersom ein mangel ikkje blir retta i samsvar med § 32, kan forbrukaren krevje prisavslag. Dette gjeld likevel ikkje dersom forbrukaren avslår retting som entreprenøren har rett til å utføre etter § 32 andre ledd.

Prisavslaget skal vere lik kostnadene for forbrukaren med å få mangelen retta, bortsett frå slike kostnader som er nemnde i § 32 fjerde ledd tredje punktum. Blir kostnadene urimeleg høge i høve til det mangelen har å seie for forbrukaren, skal prisavslaget vere lik den verdireduksjonen som mangelen medfører. Prisavslaget skal likevel minst tilsvare det entreprenøren har spart ved ikkje å levere mangelfri yting.

I angjeldende tilfelle krever forbrukerne primært at det foretas retting av installasjonen i blokka, mens entreprenøren har tilbudt seg å foreta et nytt forsøk på justering av anlegget i forbrukernes leilighet, et forsøk som han hevder ikke er forsøkt tidligere. Etter en total vurdering kommer nemnda til at forbrukerne i denne omgang må akseptere entreprenørens forslag til utbedringsforsøk. Dersom det imidlertid viser seg at dette ikke er tilstrekkelig til å oppnå den ytelsen entreprenøren hevder at han har prosjektert anlegget for, kommer nemnda til at det foreligger sannsynlighetsovervekt for at en utbedring vil bli uforholdsmessig kostbar i forhold til nytteverdien. Entreprenøren skal i så fall gi prisavslag i hht overstående § 33, andre ledd, skjønnsmessig fastsatt til kr 50 000.

3. Konklusjon

- Entreprenøren skal gjøre et siste forsøk på utbedring i forbrukerens leilighet i hht foreslått tiltak
- Dersom prosjektert ytelse ikke oppnås, skal han gi et prisavslag skjønnsmessig fastsatt til kr 50 000