

Protokoll i sak 735//2013

for

Boligtvistnemnda

03.09.14

Saken gjelder: Reklamasjon på sammenklemte rør i varmesentral boligblokk

1. Sakens faktiske sider

Klagen for nemnda er fremmet av et sameie som eier 3 boligblokker. Det er ikke fremlagt noen kontrakt mellom partene, men på klageskjemaet opplyses det at det 5. november 2012 ble avholdt overtakelsesforretning for den blokka som er omfattet av klageforholdet.

I protokollen fra overnevnte overtakelse, er det i pkt 5 notert at det er:

Klemskade på avkastbatteri (rør)

I klagen for nemnda har sameiet fremlagt et fotografi som viser situasjonen.

(Dreier seg om et varmegjenvinningsanlegg (varmebatteri) for ventilasjonsluft. Avtrekkslufta varmer opp vann som varmer opp tilførselslufta. Anlegget dekker hele blokka)

Sameiet tar kontakt med entreprenøren 21. november 2012 og oversender et fotografi av de sammenklemte rørene. De spør hvilke planer entreprenøren har for utbedring.

Entreprenøren sender 5. desember 2012 overnevnte videre den lokale leverandøren av varmeanlegget. *(Har også stått for installasjonen, som underleverandør)* Den lokale leverandøren kontakter omgående sin underleverandør som har levert han anlegget. Vedkommende firma svarte 6. desember 2012 at det dreier seg om "returbend på batteriet", men at de ikke kan se at "dette medfører noen problemer". Batteriet hevdes å ville "virke etter hensikten".

Entreprenøren oversender overnevnte til sameiet dagen etter. Sameiet svarer omgående ved å spørre entreprenøren om "hva slags garanti" han gir for at "klemskaden ikke medfører noen problemer nå eller senere".

Sameiet sender e-post til entreprenøren 24. januar 2013 og spør igjen hvordan planene for utbedring er.

I e-post til entreprenørens prosjektleder 28. januar 2013 krever sameiet at overnevnte forhold utbedres. De påpeker at dette er entreprenørens ansvar. Entreprenørens prosjektsjef får kopi. Det samme gjør flere andre

I en intern e-post fra 28. januar 2013, sendt fra entreprenørens prosjektsjef til hans prosjektleder, gir prosjektsjefen uttrykk for at det bør kreves utbedring (åpenbart over for underleverandøren av anlegget), da "*innklemte rør ikke er ok*".

Entreprenøren sender e-post til sameiet 5. september 2013. Der ber han om en redegjørelse for hvorfor de ikke "*kan akseptere en garantiløsning bl.a. av forsikringsmessige hensyn*". Det vises til at leverandøren har opplyst at innsnevringen ikke svekker batteriets levetid eller effekt, og at han har innrømmet 10 års garanti på gjenvinningsbatteriet. Dette til tross for at forholdet kun hevdes å være av "*kosmetisk art*". En eventuell "*utbedring/utskifting av gjenvinningsbatteriet*" opplyses å ville medføre en kostnad stor kr 30 – 40 000 ekskl mva.

Entreprenøren viser videre til pkt 37.5 i en kontraktstandard NS3421:1994 der det anføres å hete at:

Vil kostnadene til utbedring bli uforholdsmessig store i forhold til det som oppnås, kan byggherre ikke kreve utbedring foretatt eller kostnadene ved slik utbedring erstattet

Det anføres med overstående som grunnlag at det ikke kan kreves utbedring av en "*kosmetisk sak av denne karakter*". Dersom sameiet er uenig, oppfordres de til å fremlegge en faglig dokumentasjon og redegjørelse for hvorfor.

(*I klagen for nemnda påpeker sameiet at overnevnte standard er utgått, og "erstattet" av NS 8405*)

Dersom enighet ikke oppnås informeres sameiet om muligheten for å fremme saken for Boligtvistnemnda, men entreprenøren påpeker at hans "*prosedyre*" da er at den part som ikke vinner frem skal betale gebyret til nemnda.

Sameiet svarer 29. november 2013 at de har vært i kontakt med sekretariatet for nemnda, og at de fikk opplyst at det ikke er noen "*automatikk*" i at den tapende part må betale gebyret for den som vinner frem. Klemskadene på avkastørene, slik disse fremstår på fotografi, anføres ikke å være i hht leverandørens sertifikat. Det vedlegges et "*Heat exchangers test certificate*" fra den italienske produsenten, datert 20. januar 2012. I dette opplyses det bl.a. at varmebatteriet (i produksjonen) har blitt visuelt kontrollert for å se etter eventuelle feil eller defekter forårsaket av produksjon eller benyttede materialer. (*It is also checked the absence of visible defects due to the manufacturing process or of the materials used*) Sameiet anfører at det er entreprenørens ansvar å bevise at skadene på rørene kun er av kosmetisk art, og ikke påvirker batteriets funksjon, yteevne eller livslengde. Det hevdes at sammenklemmingen vil medføre "*vortex shedding*" (strømninger/svingninger/virvler i væskestrømmen når denne møter motstand) og at *det* vil redusere kapasiteten med anslagsvis 30 – 40 %.

Sameiet sender e-post til entreprenøren 4. desember 2013 med beskjed om at det vil bli fremmet sak for Boligtvistnemnda dersom entreprenøren ikke svarer på overstående i løpet av inneværende uke.

Sameiet fremmer sak for nemnda 12. desember 2013. De redegjør for forholdet i hht overstående. Selv om entreprenøren har tilbudt seg å øke garantitiden på avkastbatteriet fra 5

til 10 år, anfører sameiet at *"det er betalt full pris for anlegget"*, og at de ikke *"ser noen grunn til å akseptere et anlegg med synlige defekter"*. Det anføres igjen at det er entreprenøren som har ansvaret for eventuelt å bevise at skadene kun er av kosmetisk art, og ikke påvirker batteriets funksjon, yteevne eller livslengde. Det kreves at skaden utbedres uten omkostninger for sameiet.

Entreprenøren har tatt kontakt med den lokale leverandøren for å få hans syn på saken. Den lokale leverandøren svarer i e-post 17. januar 2014 at han ikke har noe mer å tilføye. Han viser til e-posten fra sin underleverandør fra 6. desember 2012 om at *han* ikke kan se at *"dette medfører noen problemer"*, og at batteriet vil *"virke etter hensikten"*. Dessuten påpekes det at sameiet er innrømmet 10 års garanti på det aktuelle batteriet.

Entreprenøren gir tilsvaret til Boligtvistnemnda 17. januar 2014. Han vedlegger overnevnte, og opplyser at han ikke har mer å tilføye i saken.

2. Sakens rettslige sider

Kontrakten mellom partene er ikke fremlagt for nemnda, men det forutsettes at de fleste sameierne har kjøpt sin leilighet *før* den var ferdigstilt, slik at avtalen er basert på bestemmelsene i bustadoppføringslova (buofl). Selv om det skulle være slik at noen har kjøpt *etter* ferdigstilling, slik at avhendingsloven (avhl) gjelder for avtalen, har *det* ingen betydning for det forholdet nemnda skal ta standpunkt til.

2.1 Innledning

Entreprenøren skal oppføre 3 boligblokker. Den første ferdigstilles høsten 2012. Kjøperne av leilighetene har opprettet et sameie. Det avholdes overtakelsesforretning for *"tekniske fellesanlegg"* 5. november 2012. I protokollen er det i pkt 5 notert at det er:

Klemskade på avkastbatteri (rør)

I klagen for nemnda har sameiet fremlagt et fotografi som viser situasjonen.

Det dreier seg her om et varmegjenvinningsanlegg (varmebatteri) for ventilasjonsluft. Avtrekkslufta varmer opp vannet i batteriet som så varmer opp tilførselslufta. Vannet kan også ved behov tilføres elektrisk energi. Anlegget dekker hele blokka.

Partene blir ikke enige om behovet for utbedring av overnevnte klemskade på rør. Sameiet fremmer derfor sak for Boligtvistnemnda 12. desember 2013.

2.2 Partenes anførsler

Sameiet krever at entreprenøren skal utbedre forholdet.

Entreprenøren avviser kravet. Han viser til en innhentet uttalelse fra leverandørens underleverandør fra 6. desember 2012. Der opplyser underleverandøren at de aktuelle rørene utgjør *"returbend på batteriet"*, men at han ikke kan se at *"dette medfører noen problemer"*. Batteriet hevdes å ville *"virke etter hensikten"*. Etter dette betegner entreprenøren bulkene på rør som *"kosmetiske"*, og uten betydning for batteriets levetid eller effekt. Dessuten opplyser han at leverandøren har innrømmet sameiet 10 års garanti på anlegget.

Sameiet anfører på sin side at det er entreprenørens ansvar å bevise at skadene på rørene *kun* er av kosmetisk art, og ikke påvirker batteriets funksjon, yteevne eller livslengde. De hevder

at sammenklemningen vil medføre "*vortex shedding*", dvs strømninger/svingninger/virvler i væskestrømmen når denne møter motstanden i form av bulkene, og at *det* vil redusere kapasiteten med anslagsvis 30 – 40 %.

Overnevnte utsagnet er ikke kommentert av entreprenøren.

Sameiet anfører videre at "*det er betalt full pris for anlegget*", og at de ikke "*ser noen grunn til å akseptere et anlegg med synlige defekter*". Selv om entreprenøren har tilbudt seg å øke garantitiden på anlegget fra 5 til 10 år, kreves det omgående utbedring.

Sameiet har for øvrig fremlagt en kopi av et "*Heat exchangers test certificate*" fra den italienske produsenten, datert 20. januar 2012. I dette opplyses det bl.a. at varmebatteriet (i produksjonen) har blitt visuelt kontrollert for å se etter eventuelle feil eller defekter forårsaket av produksjon eller benyttede materialer, uten at slike ble påvist.

Entreprenøren opplyser at en eventuell "*utbedring/utskifting av gjenvinningsbatteriet*" vil medføre en kostnad stor kr 30 – 40 000 ekskl mva. Han viser videre til pkt 37.5 i en kontraktstandard NS3421:1994 der det anføres å hete at:

Vil kostnadene til utbedring bli uforholdsmessig store i forhold til det som oppnås, kan byggherre ikke kreve utbedring foretatt eller kostnadene ved slik utbedring erstattet

Det hevdes, med overstående som grunnlag, at det ikke kan kreves utbedring av en "*kosmetisk sak av denne karakter*". Dersom sameiet er uenig, oppfordres de til å fremlegge en faglig dokumentasjon og redegjørelse for hvorfor.

I klagen for nemnda påpeker imidlertid sameiet at overnevnte standard er utgått, og "erstattet" av NS 8405.

2.3 Nemndas synspunkter

Det vises videre til § 7 første ledd:

Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis og elles vareta forbrukarens interesser og omsynet til miljøet med tilbørleg omsut.

Selv om entreprenøren hevder at bulkene på rørene ikke har noen betydning for ytelse og levetid, han han ikke fremlagt noen dokumentasjon på at så er tilfelle, ut over en uttalelse fra leverandørens underleverandør. Han har heller ikke konkret bestridt sameiets utsagn om at de "virvlene" som oppstår i rørene medfører nedsatt ytelse. Nemnda behøver ikke ta standpunkt til disse forholdene, da den kommer til at bulkene utvilsomt utgjør en mangel ved at leveransen ikke kan anses å være "*fagmessig*". En levert enhet med bulkete rør utgjør ikke "god vare".

Entreprenørens henvisning til teksten i den utgåtte standarden NS3421:1994 må bety at han mener kostnaden med en utbedring blir for stor i forhold til det som oppnås. Nemnda viser til en tilsvarende bestemmelse i buofl § 33 annet ledd:

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 dette tilfellet kommer imidlertid nemnda til at kostnaden *ikke* skal anses for høy. Nemnda kommer følgelig til at entreprenøren skal utbedre forholdet innen 6 uker etter mottak av nemndas vedtak.

3. Konklusjon

- Entreprenøren skal utbedre forholdet med bulkete rør innen 6 uker etter mottak av nemndas vedtak.