

Protokoll i sak 809/2015

for

Boligtvistnemnda

29.09.15

Saken gjelder:

Reklamasjon på lufttetthet og kalde omhyllingsflater, samt ventilasjonsanlegg

1. Sakens faktiske sider

Avtalen mellom partene er ikke fremlagt for nemnda, men forbrukeren opplyser at hun kjøpte en leilighet av entreprenøren som ble overtatt med overtakelsesforretning 30. april 2009. Den befinner seg i enden av 2. etasje i en to-etasjes bygning med 8 boenheter som opplyses oppført i 2008 – 2009. Det fremgår av fasadetegningen at det er garasje i underetasjen.

I «Standard prosjektbeskrivelse/leveransebeskrivelse» datert 29. april 2008 opplyses det på forsiden bl.a. at prosjektet består av:

2 stk blokker med 8 leiligheter i hver

Under «Utvendige vegger» i pkt 4.01 «Generelt» opplyses det at yttervegger prosjekteres og leveres i hht funksjonskrav gitt i teknisk forskrift til plan- og bygningslov, og at isolasjonstykkelsen er basert på beregning og dokumentasjon av at boligens samlede energi- og effektbehov ligger innenfor forskriftenes definerte energiramme for boliger.

Forbrukeren skriver til entreprenøren 15. januar 2010. Hun omtaler 3 forhold, der det ene gjelder en ubehagelig opplevelse av at det er gulvkaldt i stua på terrassesiden mot nord. Midt i stua opplyses målt lufttemperatur 24°C mens det bare var 14°C på gulvet. Panelovner opplyses brukt, og det poengteres at det ikke foretas lufting via vinduer.

Det er ikke fremlagt noe for nemnda som viser hva, eller om, entreprenøren foretok seg noe i forbindelse med overnevnte, men i et brev til forbrukeren 24. mars 2011 fremgår det at han foretok befaring 21. januar samme år. Det opplyses at laveste temperatur som da ble målt på gulv var 14°C, og at det var «umiddelbart innenfor terskel til terrassedør på kjøkkensiden». Ved terskel på stuesiden opplyses målt 16°C, mens det var ca 16,5°C i en «randsone mot yttervegg», og 19 – 20°C ca 1 meter fra yttervegg. Utetemperaturen oppgis til - 7°C.

Ved ny befaring 17. mars 2011 opplyses det at det ble foretatt kontrollmålinger langs yttervegg for eventuelt å påvise svake punkter. Det anføres at det ble målt langs en sammenhengende stripe på gulvet langs og rett innenfor yttervegg i stue. Temperaturen

Nemnda kommer etter dette til at det ikke foreligger mangel, og at det dermed er unødvendig å gå inn på spørsmålet om foreldelse. Forbrukeren gis ikke medhold.

2.3 Ventilasjon og ventilasjonsanlegg

2.3.1 Partenes anførsler

Det balanserte ventilasjonsanlegget hevdes å ha fungert dårlig helt fra overtakelsestidspunktet, og at det helt fra anlegget var nytt ofte kommer inn «fremmed matlukt» på soverommet. Forbrukeren bestrider at vedlikeholdet har vært utilstrekkelig, og hevder at hun jevnlig har foretatt rengjøring. Fra desember 2014 opplyser hun at aggregatet har stått, og ikke lenger lar seg starte.

Entreprenøren erkjenner at forbrukeren reklamerte på at ventilasjonssystemet fungerte dårlig i 2011, og at han da foretok kontroll og ny innregulering av anlegget. Etter det viser han til at han flere ganger har avvist forbrukerens reklamasjon. Anførselen om matlukt antas å skyldes at filteret i kjøkkenvifta er tett, eller at lukt tilføres leiligheten via tilluftsventilen som opplyses plassert under kjøkkenvinduet, rett over underliggende leilighets kjøkkenvindu. Dersom naboen i underetasjen lufter gjennom et åpent vindu ved matlaging, vil matlukt kunne trekkes inn i forbrukerens leilighet, men det anføres at dette forholdet ikke utgjør noen mangel. Rengjøring av filter anføres å være en del av forbrukerens vedlikeholdsansvar.

Entreprenøren bestrider dermed at det foreligger noen mangel med ventilasjonsanlegget. De opprinnelig utførte arbeidene med dette hevdes utført på faglig godt vis, jfr buofl § 25, jfr §§ 7 og 9. Eventuelle offentligrettslige krav hevdes oppfylt.

Uansett anføres det at forbrukerens krav er foreldet, jfr fl § 2, jfr § 3, ved at den alminnelige foreldelsesfristen er 3 år. Det vises til at overtakelsen fant sted 30. april 2009, og at det ble reklamert på matlukt i 2011 uten at ansvar for mangel ble erkjent. Dermed anføres det at foreldelse inntraff 30. april 2012, mens et eventuelt fristavbrytende tiltak først ble tatt da klagen for nemnda ble fremmet 9. april 2015.

I tilsvaret 28. mai 2015 bestrider forbrukeren foreldelse ved å anføre at hun gjentatte ganger har klaget innenfor fristen. Hun hevder at foreldelsesfristen er 5 år i hht avtalen med entreprenøren.

I tilsvaret 23. juni 2015 anfører entreprenørens advokat at forbrukerens reklamasjoner på ventilasjonsanlegget ikke avbryter foreldelsesfristen. Hun hevder at forbrukeren var klar over de forholdene hun hevder utgjorde mangler før det var gått 3 år fra overtakelsestidspunktet, mens klagen for nemnda først ble fremmet etter 3 år. Dermed fastholdes påstanden om foreldelse. Reklamasjonsfristen på 5 år i hht buofl anføres ikke å forlenge den alminnelige foreldelsesfristen på 3 år.

Dersom nemnda skulle komme til at forbrukerens reklamasjoner høsten 2014 gjelder et nytt forhold, og ikke det samme som ble fremsatt i 2011, anfører entreprenøren at reklamasjonen uansett er fremmet for sent fordi den kom mer enn 5 år etter overtakelsen, jfr buofl § 30.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til at den alminnelige foreldelsesfristen (også kalt den objektive foreldelsesfristen) er 3 år, jfr fl § 2, og at foreldelsesreglene gjelder ved siden av reglene i bustadoppføringslova om reklamasjoner, jfr § 30. Det vil si at et krav mot entreprenøren kan være foreldet selv om man er innenfor reklamasjonsperioden på 5 år.

Forbrukeren hevder at det var mangler med anlegget allerede på overtakelsestidspunktet. Selv om entreprenøren foretok kontroll og etterjustering i mars 2011 har han aldri erkjent at det forelå mangler. Dermed inntraff foreldelse 30. april 2012.

Foreldelse inntreffer likevel ikke automatisk ved oversittelse av treårsfristen. Det følger av fl § 10 nr 1 at fordringshaveren (forbrukeren) får en tilleggsfrist (den relative foreldelsesfristen) dersom han var uvitende om kravet. Regelen er slik at foreldelse først inntreffer ett år *”etter den dag da fordringshaveren fikk eller burde skaffet seg slik kunnskap”*. Ved at forbrukeren opplyser at hun opplevde mangler rett etter overtakelsen får hun ingen forlengelse av den alminnelige foreldelsesfristen på tre år.

Foreldelsesfristen avbrytes normalt gjennom søksmål/forliksklage, jf fl § 15. Det følger imidlertid av fl § 16 nr 2 at en klage for Boligtvistnemnda avbryter foreldelsesfristen. Foreliggende klage er datert 9. april 2015, registrert mottatt av nemnda 13. april. Da foreldelsesfristen løp ut 30. april 2012, er dette for sent til å avbryte foreldelsen.

Foreldelsesfristen kan også avbrytes på et tidligere tidspunkt dersom skyldneren (entreprenøren) enten uttrykkelig eller ved sin handlemåte erkjenner ansvar, jf fl § 14. Entreprenøren har imidlertid ikke erkjent at det foreligger noen mangler ved hans leveranse som kan tilskrives overnevnte forhold. Han har heller ikke, ved sin handlemåte erkjent noen forpliktelse til utbedring

Nemnda kommer etter dette til at de nevnte forholdene er foreldet etter foreldelsesloven.

Nemnda vil få tilføye at forholdet med at aggregatet ikke lenger lar seg starte først ble nevnt i klagen for nemnda i april 2015. Det er da mer enn 5 år etter overtakelsen, jfr buofl § 30 første ledd. Forbrukeren har ikke i tilstrekkelig grad sannsynliggjort at entreprenøren eller noen han svarer for har opptrådt grovt uaktsomt, jfr § 30 fjerde ledd. Dermed er det uansett reklamert for sent.

Forbrukeren gis således ikke medhold.

3. Konklusjon

- Forbrukeren gis ikke medhold

oppgis målt til ca 17°C, med en variasjon på $\pm 0,5^\circ\text{C}$ langs det hele. Utetemperaturen oppgis til -5°C . Entreprenøren anfører at måleresultatene er «innenfor normalen», og at lavere overflatetemperaturer langs yttervegg ikke utgjør noe vesentlig avvik. At det ble målt 14°C ved terskel terrassedør hevdes å være som forventet. Årsaken til at det er kaldere langs gulvet enn ellers i rommet antas å skyldes at oppvarmingen skjer ved bruk av gasspeis, noe som anføres å medføre en noe mangelfull spredning av varmen. En mulig forbedring antydes å være å benytte flere varmekilder, derfor anbefales det også å benytte installerte panelovner på yttervegg i stue som et forsøk.

Entreprenøren opplyser videre hva han gjorde vedrørende diverse forsøk på innstillinger av ventilasjonsanlegget (balansert) under befaringen 17. mars. Det fremgår at bakgrunnen var at forbrukeren hadde klaget på at matlukt trengte inn i hennes leilighet fra naboileiligheten. Det opplyses at det ble foretatt målinger av mengden avtrekksluft og tilluft med ventilasjonsanlegget innstilt på henholdsvis trinn 2 og 3. Verdiene er oppgitt i en tabell, sammenholdt med hva som var prosjektert. Det konkluderes med at foretatt justering er korrekt, og at de leverte luftmengdene er som de skal være.

Entreprenøren engasjerer et takstfirma til å foreta tetthetskontroll av leiligheten. Takstmannen foretar befaring 5. april 2011, og rapporten foreligger 7. april. Den viser at det også ble foretatt termografering av forhold langs gulv mot yttervegg og i hjørne. 5 punkter identifiseres på en plantegning, der det i 4 av dem anbefales utbedring av trekk. Tetthetstallet opplyses målt til 3,66 luftomsetninger pr time ved 50 Pa trykkforskjell, mens det opplyses at teknisk byggeforskrift i form av 2007 versjonen av TEK97, populært kaldt TEK07, for den aktuelle leiligheten krever at tallet er lik eller mindre enn 4,0. Dermed konkluderes det med at:

Klimaskjermen er funnet å ha forsvarlig tetthet. Det er dog funnet trekk langs fotlister som samsvarer med de problemene som eiere av leiligheten opplever. I følge opplysninger brukes gasspeis som hovedvarmekilde, noe som vil gi god temperatur i øvre halvdel av rommet, men som kan medføre at trekk langs gulv er mer merkbart på grunn av temperaturforskjell

Entreprenøren skriver til forbrukeren 14. mars 2012 der han viser til et mottatt brev 20. februar, (ikke fremlagt for nemnda) samt overnevnte rapport fra takstmann. Han viser til at utført tetthetskontroll viser en tilfredsstillende tetthet (åpenbart sett opp imot forskriftskravet), og at han har foretatt lokale utbedringer av trekk som anbefalt i rapporten. Utbedringene opplyses å ha bestått i at fotlister er fjernet, og at det har blitt fuget i overgangen gulv/vegg før listene ble montert igjen. Geriktene på altandørene hevdes demontert før overgangen mellom foring og vegg ble tapet, og geriktene remontert. Trekk i en koblingsboks i et soverom anføres utbedret ved hjelp av fuging.

Entreprenøren opplyser at det ikke er foretatt tetthetsmålinger etter utbedringene, men han anfører at nye målinger ikke er nødvendig siden forskriftskravet var oppfylt allerede før utførte tiltak. Forbrukeren anbefales igjen å benytte panelovnene i tillegg til gasspeisen for å få en jevnere varme.

Forbrukeren har engasjert en sivilarkitekt som skriver til overnevnte takstfirma 2. juli 2012, der han viser til deres rapport. Han anfører at den bygningen forbrukerens leilighet er en del av, i alle dokumenter så som «byggemelding, prospekt, salgsdokumentasjon osv», omtales som en «blokk». Det stilles dermed spørsmålsteget ved hvordan takstmannen i sin rapport kan angi at det er forskriftens tetthetskrav til småhus, dvs maksimum 4,0 som gjelder, og ikke kravet til leiligheter i blokk som er 1,5. Differansen anføres å medføre at man aksepterer en

dårligere håndverksmessig utførelse i småhus enn i blokk. Det vises videre til Ot.prop. 55 fra finansdepartementet, og at det der gis følgende definisjon på blokkbebyggelse:

Med boligblokker mener bygning med minst to etasjer, felles inngang og minst tre boenheter, jf. Husbankens regler

Sivilarkitekten hevder dermed at bygningen oppfyller alle krav for å bli definert som blokkbebyggelse, og ber om at takstfirmaet korrigere dette i sin rapport.

Det sendes kopi til kommunen og entreprenøren.

Overnevnte takstmann sender brev til entreprenøren 10. oktober 2012 der han viser til brevet fra sivilarkitekten, og ett fra forbrukeren datert 28. august. (Ikke fremlagt for nemnda) Han opplyser at han ikke har tatt hensyn til hvilken betegnelse bygninger er gitt i diverse dokumenter, men står fast ved sin vurdering av at tetthetskravet til småhus kan benyttes. Han påpeker dessuten at kravet i forskriften egentlig gjelder for hele bygningen, dvs for alle 8 boenhetene samlet, men at det i praksis ikke er mulig å få målt alt under ett. Dermed avvises kravet om retting av rapport.

Kommunen, forbrukeren og hennes sivilarkitekt får kopi.

Kommunen sender brev til entreprenøren 10. desember 2012, med henvisning til overnevnte rapport om tetthetskontroll (og termografering), der tetthetskravet til småhus er lagt til grunn. Kommunen tar utgangspunkt i en definisjon av forskjellig type bebyggelse gitt av Sintef Byggforsk, og konkluderer med at angjeldende bygning blir å betrakte som en «lavblokk» som faller utenfor småhusbegrepet. Med henvisning til § 8-22 «Tetthet» i TEK97 opplyses det at bygningen kommer inn under «Andre bygninger med inntil to etasjer», og at største tillatte tetthetstall dermed er 3,0, mens det ble målt ca 3,6. Kommunen opplyser at de derfor avventer en tilbakemelding om hvordan og når entreprenøren vil sørge for at forskriftskravet etterkommes. Svarfrist 4 uker.

Entreprenøren utfører ytterligere tiltak for å bedre tettheten, og nye tetthetsmålinger (og termograferinger) utføres 15. januar 2013 av samme takstmann som sist. Rapporten foreligger 21. januar. På termografibildene er det oppgitt hva som ble registrert, og takstmannens vurdering av forholdet. Tetthetstallet måles nå til 3,42. Det konkluderes med at:

Leiligheten har et noe høyere lekkasjetall enn 3. Kravet gjelder dog for hele bygningen og den del som er testet er neppe representativ for hele bygget da leiligheten er plassert i toppetasjen og er en ende, med dertil hørende stor flate mot uteklime. Det kan derfor ikke trekkes en konklusjon om at byggets samlede tetthetstall er i strid med kommunens krav på maksimalt 3 luftvekslinger per time

Entreprenøren skriver 29. januar 2013 til forbrukeren der han gjengir overnevnte konklusjon. Han påpeker samtidig at forskriftens tetthetskrav gjelder på overtakelsestidspunktet for leiligheten, og at det ikke er unormalt at lekkasjetallet kan gå noe opp etter en tid. Tross dette ønsker han å få utføre noen enkle tiltak mot opplevd trekk. Han opplyser at han vil fjerne en del gulv- og taklister, samt gerikter for å fuge/tape overganger mellom tak og vegg, vegg og gulv og rundt vinduer og dører. Det vil bli tatt kontakt innen 3 uker for avtale om nevnte arbeider.

Entreprenøren har foretatt beskrevne utbedringsarbeider. Han foretar selv ny tetthetsmåling 6. mai 2013. Rapporten viser et tetthetstall på 2,93, dvs innenfor forskriftskravet på maksimum 3,0.

Overnevnte målerapport sendes kommunen 28. mai 2013. Entreprenøren opplyser at han med dette anser saken som endelig avsluttet. Forbrukeren og hennes sivilarkitekt får kopi.

Forbrukeren skriver til entreprenøren 1. juni 2013. Hun anfører at resultatet av en trykkmåling er en «indikator for byggets kvalitet» med hensyn til utførelse og tetthet, og viser til det som er gjort for å bedre tettheten. Det anføres at det kun er «symptomene» som er utbedret, mens «gulv, vegger og himling er uforandret». Effekten av de foretatte tiltakene hevdes å være sterkt redusert i løpet av noen år. Det hevdes videre at entreprenøren ikke har utført de tiltakene han beskriver å ville gjøre i sitt brev fra 29. januar 2013. Forbrukeren erkjenner imidlertid at en person fra entreprenøren var i leiligheten, men hun hevder at han kun utførte arbeider på loftet, uten at hun vet hva disse besto i. Dermed stiller hun spørsmålsteget ved hvordan lekkasjetallet kan ha gått ned fra 3,42 til 2,93 når det ikke er utført forbedringer. En ny kontrollmåling opplyses å ville bli utført.

Forbrukeren har rekvirert ny ekstern uavhengig tetthetsmåling. Rapporten som er datert 9. september 2013 viser et tetthetstall ved undertrykk på 2,92 omsetninger pr time ved 50 Pa trykkforskjell, mens tallet ved overtrykk er 2,98, dvs at gjennomsnittet er 2,95. Dermed konkluderes det med at forskriftskravet er tilfredsstilt.

Forbrukeren skriver til entreprenøren 9. april 2014, dvs 7 måneder senere, under overskriften «Oppfølging av tidligere klager og nye momenter». Hun tar opp 6 forhold der 3 direkte berører de nemnda skal behandle. Av disse gir hun uttrykk for at entreprenøren bør komme opp med en plan for utbedring av kalde gulv og vegger i leiligheten, siden det hevdes å være umulig å gå barbeint «selv denne milde vinteren». Dessuten aksepterer hun ikke at det kommer «fremmede lukter» inn på hennes soverom, og at ventilasjon over komfyr (åpenbart spjelet) «smeller for hardt igjen». Tiltak kreves. Det etterlyses også en energiattest for leiligheten.

Det er ikke fremlagt noe svar fra entreprenøren vedrørende overstående, men en e-post fra produsenten av ventilasjonsanlegget til entreprenøren 27. oktober 2014 viser at entreprenøren må ha reklamert på anlegget. Produsenten ber om å få oppgitt det opprinnelige salgsordrenummeret eller serienummeret på aggregatet, samt kjøkkenhettas typebetegnelse.

Ordrebekreftelsen oversendes 31. oktober 2014. Produsenten svarer omgående at aggregatet ble solgt 27. november 2008, og kjøkkenhetta 12. januar 2009. Han viser til at mottatt reklamasjon ser ut til å gå ut på at han var i leiligheten i 2011, og at det da dreide seg om et forhold knyttet til viftene i systemet. Da han imidlertid ikke finner noe om dette i sitt arkiv/system avvises reklamasjonen med grunnlag i de opplysninger som er fremlagt, mens entreprenøren anbefales å engasjere et navngitt ventilasjonsfirma direkte.

Entreprenøren sender e-post til ventilasjonsprodusenten 6. november 2014. Han opplyser at han har funnet frem til det firmaet som opprinnelig monterte anlegget, og spør om reklamasjonen dermed skal rettes mot dette firmaet. Produsenten svarer omgående. Det fremgår at reklamasjonen bl.a. dreier seg om dårlig avtrekk i anlegget. Årsaken til dårlig (redusert) trekk opplyses enten å være økt kanalmotstand eller lavere effekt på vifte. Økt kanalmotstand opplyses sannsynligvis å komme av «fettfilter som aldri/sjelden vaskes», eller filter i aggregatet som aldri/sjelden byttes. Det hevdes at forbrukeren ikke er filterkunde. (Disse for automatisk nye filter tilsendt ved antatt tid for nødvendig skifte) Dessuten nevnes en mulighet for at viftemotor og/eller driftskondensator har «blitt dårlig».

Produsentene oppgir at et forhold med matlukt som kommer inn på soverom «nå etter flere år», kan tyde på tette filter i aggregatet. Han opplyser videre at han ikke vet hva ventilasjonsleverandøren gjorde da han var inne i 2011, men dersom han ikke skiftet noen komponenter antas det at det er lite hjelp å få ved en reklamasjon nå, selv om entreprenøren selvsagt «kan høre med dem». Entreprenøren oppfordres til eventuelt å be forbrukeren sjekke at fettfilter/filter er ok, og bekrefte at viftemotorer i aggregatet roterer som de skal, men beste alternativ opplyses å være å ta kontakt med det navngitte ventilasjonsfirmaet som holder til i området.

Entreprenøren skriver til forbrukeren 6. november 2014 og viser til hennes reklamasjon på dårlig avtrekk fra kjøkkenhette og matlukt på soverom. Han opplyser at han har tatt forholdene opp med produsenten av ventilasjonsanlegget, men at han har avvist reklamasjonen. Det refereres til produsentens antakelser om mulige årsaker til problemene, og hans antakelse om at de sannsynligvis skyldes utilstrekkelig vedlikehold. Det informeres også om hans opplysning om at forbrukeren ikke er filterabbonent, og at han hevder at det er reklamert for sent. Forbrukeren anbefales å ta kontakt med det ventilasjonsfirmaet som produsenten anbefaler for «undersøkelser/vedlikehold». I den grad forbrukeren har informasjon eller dokumentasjon som kan «lede til et annet resultat», anmodes det om at dette oversendes.

Forbrukeren svarer i brev 18. november 2014. Hun anfører at hennes reklamasjon gjelder fra den dagen «fullført og godkjent arbeid er avsluttet». Videre opplyser hun at hun jevnlig har rengjort fettfiltre. En tetningsring rundt et spirorør opplyses fjernet og midlertidig erstattet med aluminiumsfolie (i 2011?). Ny ring hevdes ikke montert, noe ventilasjonsleverandøren opplyses å ha blitt informert om. Informasjon om matlukt hevdes gitt. Forbrukeren opplyser for øvrig at hun hele tiden har vært filterkunde, og oppgir sitt kundenummer.

Entreprenøren sender ny e-post til produsenten av anlegget 24. november 2014. Han viser til overnevnte vedlagte brev fra forbrukeren, der hun oppgir at produsenten av anlegget, eller en samarbeidspartner, var i leiligheten etter 2011 og da «midlertidig erstattet en pakningsring på avtrekksvifte», uten at dette ble fulgt opp. Entreprenøren opplyser at eneste gang han har notert at produsenten var der var i 2011. Det vises dessuten til forbrukerens opplysning om at hun er filterabbonent. Dermed anmodes det om at produsenten ser på saken igjen.

Produsenten svarer samme dag. Han bekrefter filterabbonementet, men bestrider at han var i leiligheten i 2011. Han antar derfor at det var installatøren av anlegget som var der. Dermed står produsenten fast ved sin avvisning av reklamasjonen, begrunnet med at han først hørte om problemene etter at reklamasjonsfristen var ute.

Entreprenøren skriver til forbrukeren 5. januar 2015, der han viser til hennes siste henvendelse fra 29. desember 2014 om at hennes ventilasjonssystem ikke lenger fungerer. (Ikke fremlagt for nemnda) Han viser til sitt brev fra 6. november og at han der avviste den reklamasjonen på anlegget som da var fremsatt. Han står fast ved sitt standpunkt ved å anføre at reklamasjonen er for sent fremsatt. Forbrukeren anbefales å ta kontakt med navngitt firma for «kontroll/utbedring».

Forbrukeren får nytt brev datert 10. februar 2015 der entreprenøren viser til en telefonsamtale 28. januar. Han viser til at han i brev 6. november 2014 og 5. januar 2015 har avvist forbrukerens reklamasjon på ventilasjonsanlegget etter å ha konferert med det

ventilasjonsfirmaet som i sin tid installerte det, samt med produsenten. Etter siste telefonsamtale opplyses installatøren kontaktet igjen. Han anføres å ha opplyst at han ikke har utført noen «reklamasjonsjobb» på anlegget etter at boligen ble overlevert til forbrukeren. Det samme oppgis å gjelde for produsenten. Entreprenøren erkjenner imidlertid at hans servicemann var i boligen 7. oktober 2014 for å utbedre en defekt lås på balkongdør, og at han da samtidig undersøkte ventilasjonsanlegget pga forbrukerens klage på matlukt i soverom. Under befaringen hevdes det at man ikke konstaterte noen slik lukt, eller fant noen feil med anlegget.

Dermed står entreprenøren fast ved sin avvisning av reklamasjonen. Forbrukeren anbefales igjen å ta kontakt med et navngitt ventilasjonsfirma for «kontroll/utbedring».

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 9. april 2015. Hun gir en redegjørelse i hht overstående i eget bilag. Vedrørende lufttetthet og utførte målinger stilles det både spørsmålstegn ved kommunens opplysning om at det er tetthetstallet 3,0 som gjelder som øvre grense, og de utbedringsarbeidene entreprenøren utførte før tallet kom ned i 2,95. (Luftomsetninger pr time ved trykk 50 Pa) Forbrukeren viser til at entreprenøren bruker betegnelsen «blokk» i sin markedsføring, og at tetthetskravet for en blokk er maksimalt 1,5.

Det balanserte ventilasjonsanlegget hevdes å ha fungert dårlig, og det anføres at det helt fra anlegget var nytt ofte kommer inn «fremmed matlukt» på soverommet. Forbrukeren bestrider at vedlikeholdet har vært utilstrekkelig, og hevder at hun jevnlig har foretatt rengjøring. Fra desember 2014 opplyser hun at det har stått, og ikke lar seg starte.

Det redegjøres for forholdet med kalde gulv. Forbrukeren anfører at dette ikke kan forklares på annen måte enn at det er «luftlekkasje fra yttervegg», og at det lekker uteluft inn i «dekket under bordgulv og over isolasjonslaget». Dermed hevdes det at det må antas at arbeidet med isolasjon, og tetting ut- og innvendig på vegg er mangelfullt utført. Dette hevdes å ha medført at det «står kaldt fra yttervegger» når det blåser eller er kaldt ute. I den anledning vises det til termografirapporten fra 15. januar 2013, som anføres å vise betydelige luftlekkasjer. Forbrukeren hevder at entreprenøren ikke har utført noen tettearbeider inne i leiligheten etter nevnte dato, dette til tross for at rapporten angir en rekke steder som bør utbedres. Det erkjennes imidlertid at det tidligere ble foretatt diverse utbedringer i form av «gjensparking» og taping av enkelte partier ved «listverk, stikkontakter osv», men det hevdes at dette etter en tid vil sprekke opp når det tørker, og at lekkasjetallet da, etter all sannsynlighet, igjen vil øke til mellom 3,0 og 4,0, dvs langt dårligere enn dagens anførte krav. Dette anføres å medføre økte oppvarmingskostnadene og økt belastning på miljøet, samt en reduksjon av boligens verdi.

Det kreves at manglene utbedres.

Entreprenørens advokat gir tilsvaer 4. mai 2015. Hovedinnholdet er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren gir tilsvaer 28. mai 2015. Tidligere utsagn gjentas og utdypes. Synspunktene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenørens advokat gir tilsvaer 23. juni 2015. Innholdet er dekket nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren gir tilsvaer 20. juli 2015. Tidligere utsagn gjentas og utdypes. Innholdet er i hovedsak dekket nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

Avtalen mellom partene er ikke fremlagt for nemnda, men det er enighet om at den ble overtatt med overtakelsesforretning 30. april 2009. Dersom den ikke var ferdigstilt da kontrakten ble signert gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslova (buofl), mens avhendingslovens (avhl) bestemmelser gjelder dersom den var fullført. I tilsvaer 4. mai 2015 henviser entreprenørens advokat til buofl. Forbrukeren ikke har bestrid at det er dens bestemmelser som gjelder. Dermed legges det til grunn.

2.1 Innledning

Forbrukeren har kjøpt en endeleilighet i 2. etasje i en to-etasjes bygning med i alt 8 boenheter som opplyses oppført i 2008 – 2009. Det fremgår av fasadetegningen at det er garasje i underetasjen.

Hun reklamerer etter hvert på kalde gulv, trekk og mangler knyttet til ventilasjonssystemet, samt på matlukt fra annen leilighet som fra tid til annen trenger inn i soverom. Partene kommer ikke til enighet, og forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 9. april 2015.

Forbrukeren stiller spørsmålstegn knyttet til hvilket forskriftskrav til lufttetthet som skal benyttes for bygningen/leiligheten. Dessuten hevdes gulv og yttervegger å bli unormalt kalde vinterstid. Ventilasjonsanlegget opplyses ikke lenger å la seg starte. Dermed kreves det at entreprenøren utbedrer anførte mangler.

2.2 Tetthet, tetthetskrav og kalde overflater

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren anfører at hennes leilighet har større utettheter enn det som kan forventes og forlanges, og stiller spørsmålstegn ved en opplysning fra kommunen om at det er tetthetstallet 3,0 luftomsetninger pr time ved trykk 50 Pa som i hht teknisk byggeforskrift § 8-22 gjelder som øvre grense. Hun viser til at entreprenøren bruker betegnelsen «blokk» i sin markedsføring, og at tetthetskravet for en blokk er maksimalt 1,5, mens kommunen mener kravet skal knyttes til forskriftsbetegnelsen «Andre bygninger med inntil to etasjer». Hun hevder dermed at entreprenørens markedsføring er egnet til å villedde en kjøper. Selv om det erkjennes at tetthetstallet nå er nede i 2,95 etter diverse utbedringsarbeider utført av entreprenøren i form av «gjensparking» og taping av enkelte partier ved «listverk, stikkontakter osv», og henne selv, anfører hun at foretatt fuging og taping etter en tid vil sprekke opp når det tørker, og at lekkasjetallet da, etter all sannsynlighet, igjen vil øke til mellom 3,0 og 4,0. Dessuten anføres det at det på innsiden av en yttervegg alltid skal monteres en diffusjonssperre, slik at det ikke skal være målbare luftlekkasjer der. Fremlagt termografirapport hevdes imidlertid å vise luftlekkasjer i alle rom.

Forbrukeren opplyser at hun helt siden overtakelsen har vært sjenert av trekk og kalde gulv, og viser spesielt til entreprenørens brev fra 24. mars 2011 der han opplyser å ha målt ca 16,5 °C langs gulvet. (Forbrukeren skriver 17 °C). Hun viser til at leiligheten under hennes er bebodd, og anfører at temperaturen opp under himlingen nede må være 24 – 26 °C. Dermed hevdes gulvtemperaturen å være påfallende lav. Eneste forklaring antas å være «luftlekkasje fra yttervegg», og at det lekker uteluft inn i «dekket under bordgulv og over isolasjonslaget». I den anledning viser hun til en tekst i veiledningen til § 8-22 i TEK der det bl.a. står at:

Utettheter i en bygning påvirker inn klimaet først og fremst ved at det oppstår trekk og ubehag. Utettheter kan også påvirke negativt på inn klimaet ved at kald uteluft lekker inn i konstruksjonene og nedkjøler disse. Dette er ofte årsaken til kalde gulv.

Det hevdes at det må antas at arbeidet med isolasjon, og tetting ut- og innvendig på yttervegg er mangelfullt utført. Dette anføres å ha medført at det «står kaldt fra yttervegg» når det blåser eller er kaldt ute, slik dette er dokumentert i overnevnte termografi rapport.

I tilsvaret 28. mai 2015 anføres det at entreprenøren bør få utført en profesjonell kontroll av isolasjonsverdien i hele gavl-ytterveggen «i den kalde årstid», sett opp imot forskriftskrav, og at Boligtvistnemnda bør anbefale firma. Forbrukeren hevder at entreprenøren ikke har utført noen tettearbeider inne i selve leiligheten etter januar 2011, dette til tross for at nevnte termografi rapport angir en rekke steder som bør utbedres. Det erkjennes imidlertid at entreprenørens servicemann utførte noe arbeid på loftet.

Situasjonen nå anføres å medføre økte oppvarmingskostnadene og økt belastning på miljøet, samt en reduksjon av boligens verdi. Dermed kreves utbedringer.

Entreprenøren opplyser at bygningen er oppført i hht kravene i 2003-versjonen av TEK97, og at forbrukerens leilighet er utstyrt med panelovner og en gasspeis. Han hevder å ha erfart, ved sine befaringer i leiligheten, at forbrukeren stort sett har basert oppvarmingen på bruk av gasspeisen som eneste varmekilde. Entreprenøren mener at dette «i høy grad» har medvirket til forbrukerens opplevelse av leiligheten som kald og trekkfull. I tilsvaret 23. juni 2015 anføres det at det i teknisk byggeforskrift (TEK97) ikke er stilt krav til hvor varme eller kalde gulv skal være, og at bruken av panelovner ville ha motvirket kaldras langs gulvene.

I tilsvaret 20. juli 2015 hevder forbrukeren at flere elektriske panelovner hele tiden har vært i bruk i den kalde årstid.

Entreprenøren erkjenner at forbrukeren reklamerte på kalde gulv vinteren 2011, og at det da (21. januar) ble avholdt befaring og foretatt kontrollmålinger av innnetemperaturen. (Forbrukerens reklamasjonsbrev er imidlertid datert 15. januar 2010. Mulig feil årstall?) Han viser videre til at han engasjerte et takstfirma til å foreta målinger, og at en rapport fra 7. april 2011 viste et tetthetstall på 3,66. Til tross for takstmannens konklusjon om at dette var innenfor forskriftskravet på maksimum 4,0, som gjelder for småhus, viser entreprenøren til at han påtok seg å utføre ytterligere tetting på steder angitt i takstrapporten. Disse arbeidene hevdes så utført, bekreftet i brev til forbrukeren 14. mars 2012. Siden forbrukeren ikke ville akseptere at det var tetthetstallet for småhus som skulle legges til grunn, vises det til at kommunen i brev 10. desember 2012 oppga at man i hht veiledningen til forskriftens § 8-22 skulle benytte 3,0. Nye målinger inkl termografering utført 15. januar, nedfelt i rapport 21. januar, viste så et tetthetstall på 3,42. Det vises imidlertid til takstmannens vurdering av forholdet, der han uttaler at:

Leiligheten har et noe høyere lekkasjetall enn 3. Kravet gjelder dog for hele bygningen og den del som er testet er neppe representativ for hele bygget da leiligheten er plassert i toppetasjen og er en ende, med dertil hørende stor flate mot uteklime. Det kan derfor ikke trekkes en konklusjon om at byggets samlede tetthetstall er i strid med kommunens krav på maksimalt 3 luftvekslinger per time

Entreprenøren opplyser at han utførte supplerende utbedringstiltak mot trekk våren 2013, både inne i selve leiligheten og på loftet, og viser til at han på termografi rapporten fra 21. januar har påført en tekst om hva han hadde gjort. Han viser videre til at han etter dette målte tettheten til 2,93, mens forbrukerens egen innhentede rapport viste 2,95.

Entreprenøren opplyser at han ikke mottok noen kommentarer fra forbrukeren vedrørende tetthetstallet etter utbedringer, termografering i januar 2013, og hennes brev 1. juni samme år, før hun fremmet sak for Boligtvistnemnda. Han anfører dessuten at forskriftens krav til tetthet kun gjelder på overtakelsestidspunktet, og at en eventuell senere forringelse av tettheten ikke utgjør noen mangel. I tilsvaret 23. juni 2015 påpekes dessuten at det er forbrukeren som har bevisbyrden for at de påberopte forholdene utgjør mangler. Slik bevisbyrde bestrides oppfylt.

Forbrukeren hevder imidlertid at det må være entreprenørens ansvar å bevise at forskriftskravene i TEK er oppfylt når det foreligger «åpenbare mangler».

I tilsvaret 28. mai 2015 uttrykker forbrukeren sterk tvil til om eventuelle tetthetsmålinger foretatt i leilighetene i resten av bygningen vil vise tall lavere enn 3,0. Det begrunnes med at det hos henne først ble målt 3,66 før utbedringstiltak ble iverksatt, og at det må antas at utførelsen opprinnelig er den samme for hele bygningen. Entreprenøren oppfordres derfor til å sørge for termografering av hvilken som helst av de andre leilighetene i 2. etasje, der Boligtvistnemnda bør utpeke det firmaet som skal stå for målingen. Dersom tetthetstallet viser seg å være lavere enn 3,0 tilbyr forbrukeren seg å betale for målingen.

I tilsvaret 23. juni 2015 opplyser entreprenøren at det ikke er aktuelt for han få utført termografering av andre leiligheter, da de påståtte manglene kun gjelder forbrukerens leilighet, og forskriftskravet til tetthet er oppnådd for denne.

Entreprenøren hevder at forbrukerens eventuelle krav om at tetthetstallet må ned under 1,5, dvs kravet til tetthet for en boligblokk, under enhver omstendighet er foreldet, med henvisning til foreldelsesloven § 2, jfr. §§ 3 og 4. Det samme gjelder et eventuelt selvstendig krav knyttet til anførte kalde gulv. Dessuten anføres det at forbrukeren ikke fulgte opp innholdet i sitt brev fra sommeren 2013 (1. juni) og at hun således har tapt et eventuelt krav også ut i fra alminnelige passivitetsbetraktninger.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Nemnda kan ikke se at entreprenørens betegnelse av bygningen som en «blokk» skal ha betydning for hvilket tetthetstall som skal gjelde for bygningen og for den tettheten forbrukeren kan forlange å få. Bygningskroppen fremstår etter nemndas mening ikke som noen boligblokk, men heller som et ordinært rekkehus. Forskriftens krav gjelder dessuten for hele bygningen, men nemnda er kjent med at det som oftest ikke er praktisk mulig å få foretatt en samtidig total tetthetsmåling. Erfaringsmessig er det slik at en endeileilighet, i alle fall i en trebygning, normalt får et noe høyere lekkasjetall og varmetap enn leiligheter som ikke befinner seg i endene, på grunn av mindre eksponert ytterflate, og mindre flater eksponert mot naboer.

Selv om forbrukeren opplevde kalde overflater og gulvtrekk, kommer nemnda til at hun ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at det foreligger noen mangel med entreprenørens ytelse. Visse utettheter må aksepteres, ref. forskriftskravet til tetthet, samt kaldere ytterflater enn innerflater, noe som erfaringsmessig ofte vil medføre en viss gulvtrekk når det er kuldegrader ute. Dette kan til en viss grad motvirkes ved valget av varmekilder og plasseringen av slike.

I angjeldende tilfelle har entreprenøren fremlagt resultatet av en forskriftspålagt tetthetsmåling som viser at forskriftens krav er oppfylt.