

Protokoll i sak 840/2016

for

Boligtvistnemnda

21.06.2016

Saken gjelder: Manglende varmekabel i deler av hall/gang – plikt til utbedring.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 16. desember 2014 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidseiendom som ikke er fullført (Eierseksjon)».

Boligen er en eierseksjon med eierbrøk 1/15, beskrevet som hus i et eierseksjonssameie. Vederlaget avtales i pkt. 5.1 til kr. 5 098 000.

Vedlegg B-1 til kontrakten er en «Standard prosjektbeskrivelse / leveransebeskrivelse» med siste revisjon datert den 13. oktober 2014. Av pkt. 18.01 i denne beskrivelsen fremkommer det at «el-installasjonen er skjult anlegg» og i pkt. 18. 02 fremkommer det at:

«Det leveres varmekabel innstøpt i armert betonggulv i hovedbad og i bad/vaskerom. Det leveres også varmekabel i hall/trapp med fliser. Varmekablene er termostattyrt og dimensjonert etter rommenes størrelse».

Det avholdes overtakelsesforretning 25. juni 2015. Protokollen som er signert av begge parter, har ingen anmerkninger om mangler ved varmekabel.

Forbrukeren oppdager at det mangler gulvvarme i deler av hall/gang mellom inngangsdøren og badet samt under trappen, og sender den 1. september 2015 en e-post til entreprenøren hvor han reklamerer på forholdet.

Entreprenøren erkjenner i et brev til forbrukeren datert den 2. september 2015, at det foreligger en mangel og at det dreier seg om et areal på ca. 4 m² av totalt ca. 17 m² i hall/gang. Etter hans oppfatning er arealet som det mangler varmekabel på av liten betydning da ca. 50% av arealet er avsatt til garderobe og resterende 50% er gangareal til bod. Han tilbyr en erstatning på kr 7.000,- for delvis manglende varmekabel i hall/gang.

Den 8. september 2015 svarer forbrukeren i en e-post at han avslår tilbudet fordi det er for lavt. Han vil heller at mangelen utbedres.

Entreprenøren sender den 17. september 2015 et nytt brev til forbrukeren hvor han foreslår at feilen utbedres ved at det legges varmekabler i det arealet der hvor det mangler. Han skriver at forbrukeren da må akseptere:

- høydeforskjell på 10 – 20 mm med overgangslist i skille mellom nytt og eksisterende gulv.
- at det kan oppstå fargenyanser mellom nye og eksisterende fliser og fuger.

- at ny kurs til varmekabler legges åpent.

Alternativt tilbyr han etter en ny vurdering, en kompensasjon på kr. 15.000,- som fullt og helt oppgjør for mangelen.

Den 23. september 2015 svarer forbrukeren i en e-post at han nå representerer fire sameiere som alle har reklamert overfor entreprenøren på det samme forholdet.

Han skriver at den utbedringsløsningen som entreprenøren foreslår etter hans oppfatning, er den enkleste og rimeligste for entreprenøren, men at løsningen ikke gir et tilfredsstillende resultat for ham. Den håndverksmessige kvaliteten på utbedringsløsningen anføres ikke å være som forutsatt og som han har betalt for. Derfor kan han ikke godta tilbudet slik det foreligger. Alle fire har signert e-posten.

Han vil fortsatt at mangelen skal utbedres slik at sluttresultatet blir som opprinnelig planlagt. Det vil si uten høydeforskjell på gulvet etter at manglende varmekabler er lagt og med skjult elektrisk anlegg.

Den økonomiske kompensasjonen må alternativt være av en slik størrelse at den dekker hans kostnader med å få utført arbeidet selv og han foreslår at en uavhengig takstmann bør avgjøre størrelsen på kompensasjonen.

Den 25. september 2015 svarer entreprenøren i en e-post at mangelen etter hans oppfatning, har liten eller ingen betydning fordi forbrukeren ikke oppholder seg lenge i dette arealet, men kun for å henge fra seg klær. Han påpeker også at det i flere tilsvarende boliger slik som i denne boligen, er montert garderobeskap som dekker ca. 1/3 av arealet uten varmekabler.

Han skriver at han vil *«gjøre opp for seg, men vil også forholde seg til lovverket»*.

Han vil ikke imøtekomme forbrukerens krav om utbedringsløsning fordi dette vil utgjøre en urimelig høy kostnad i forhold til mangelens betydning.

Avslutningsvis opprettholder han tilbudet om kompensasjon på kr. 15.000,- med svarfrist til fredag den 9. oktober 2015. Aksepterer ikke det, opplyses det at saken sendes til Boligtvistenemnda.

Den 12. oktober 2015 svarer forbrukeren i en e-post at han ikke er enig i entreprenørens beskrivelse av at arealet uten varmekabler har liten eller ingen betydning. Han skriver at han opplever det som ubehagelig å stå på det kalde gulvet foran garderobeskapet og at kostnadene ved utbedring av mangelen slik han krever, ikke er uforholdsmessig store i forhold til det han oppnår. Han vil godt kunne leve med de belastningene som den utbedringsmetoden han krever vil medføre.

Avslutningsvis avslår han igjen entreprenørens forslag til utbedringsmetode alternativt kompensasjonen på kr. 15.000,- og opprettholder sitt tidligere standpunkt om fullverdig utbedring slik han tidligere har beskrevet eller en kompensasjon som tilsvarer kostnadene med utbedring.

Den 14. oktober 2015 sender entreprenøren en e-post til forbrukeren og bekrefter at siden de ikke kommer til enighet, vil han sende saken til Boligtvistenemnda.

Forbrukeren har som han skrev i e-post til entreprenøren den 23. september, kontaktet en annen entreprenør for å få et tilbud på utbedring av gulvet i hall/gang slik han krever at det skal gjøres. Tilbudet angir en total kostnad på kr. 42.400,- inkl. merverdiavgift.

Den 28. oktober 2015 fremmer entreprenøren saken for Boligtvistenemnda og skriver at det er enighet mellom partene om at det mangler varmekabler på ca. 4 m² i gangarealet. Uenigheten dreier seg om valg av utbedringsmetode alternativt størrelsen på kompensasjonen.

Entreprenøren skriver at hans tilbud om utbedring slik som beskrevet i brev datert den 17. september er i tråd med det som forbrukeren kan kreve. Utbedring utover dette som innebærer at hele eller deler av gulvet i hallen/gangen hugges opp for å legge varmekabler og nye fliser i flukt med eksisterende gulv, samt at ledninger og termostاتفøler må legges skjult i vegg, hevdes å medføre kostnader som ikke står i rimelig forhold til det forbrukeren oppnår, jfr. buofl § 32 første ledd.

Det opplyses i klagen at forbruker krever at prisavslaget skal settes tilsvarende kostnadene ved å få en annen entreprenør til å utbedre mangelen på den måten som han ønsker.

Entreprenøren bestrider at forbrukeren har krav på dette fordi kostnadene vil bli urimelig høye i forhold til det mangelen har å si for forbrukeren.

Entreprenøren mener at mangelen i utgangspunktet ikke medfører noen verdireduksjon av betydning for forbrukeren.

På bakgrunn av at faktisk utførelse ikke har blitt helt i tråd med det forbruker ble forespeilet da kontrakt ble inngått, er han likevel åpen for at det gis en skjønnsmessig kompensasjon som plaster på såret og mener at et rimelig nivå på en slik kompensasjon ligger på inntil kr 15 000.

Den 12. november 2015 mottar forbrukeren et konkurrerende tilbud fra en annen entreprenør/murmester på kr. 58.500,- inkl. mva. pluss kr 24.000,- inkl. mva. dersom hele hall/gang skal flislegges med nye fliser. Samme dag får han også et kostnadsoverslag fra en takstmann hvor kostnadene er anslått til kr. 50.000,- inkl. mva.. Begge disse tilbudene forutsetter en utbedringsmetode som gir et sluttresultat som er slik forbrukeren mener er riktig og som entreprenøren opprinnelig skulle ha levert.

Forbrukeren inngir tilsvaret den 19. november 2015.

Han er uenig i entreprenørens beskrivelse.

Hans anførsler er inntatt nedenfor under sakens rettslige sider.

Entreprenøren inngir nytt tilsvaret den 11. desember 2015.

Hoveddelen av innholdet er inntatt nedenfor under sakens rettslige sider.

Den 12. januar 2016 inngir forbrukeren et nytt tilsvaret.

Hans anførsler er inntatt nedenfor under sakens rettslige sider.

Entreprenøren inngir nok et tilsvaret den 25. januar 2016.

Hans anførsler er inntatt nedenfor under sakens rettslige sider.

Den 8. februar 2016 inngir forbrukeren et siste tilsvaret hvor han skriver at tilbudet om varmeovn på veggen ikke vil bli godtatt, men at han kan akseptere åpen kurs for varmekablene dersom kursen legges i boden.

Hans anførsler er inntatt nedenfor under sakens rettslige sider.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen mellom partene.

2.1 Innledning

Partene inngår 16. desember 2014 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidseiendom som ikke er fullført (Eierseksjon)».

Boligen er en eierseksjon med eierbrøk 1/15, beskrevet som hus i et eierseksjonssameie. Vederlaget avtales i pkt. 5.1 til kr. 5 098 000.

Vedlegg B-1 til kontrakten er en «Standard prosjektbeskrivelse / leveransebeskrivelse» med siste revisjon datert den 13. oktober 2014. Av pkt. 18.01 i denne beskrivelsen fremkommer det at «el-installasjonen er skjult anlegg» og i pkt. 18.02 fremkommer det at:

«Det leveres varmekabel innstøpt i armert betonggulv i hovedbad og i bad/vaskerom. Det leveres også varmekabel i hall/trapp med fliser. Varmekablene er termostattstyrt og dimensjonert etter rommenes størrelse».

Det avholdes overtakelsesforretning 25. juni 2014. Protokollen som er signert av begge parter har med ingen anmerkninger om mangler ved varmekabel.

Forbrukeren oppdager at det mangler gulvvarme i deler av hall/gang mellom inngangsdøren og badet samt under trappen, og sender den 1. september en e-post til entreprenøren og reklamerer på forholdet.

Entreprenøren erkjenner i et brev til forbrukeren datert den 2. september 2015 at det foreligger en mangel og at det dreier seg om et areal på ca. 4 m² av totalt ca. 17 m² i hall/gang. Etter hans oppfatning er arealet som det mangler varmekabel på av liten betydning.

Han tilbyr en erstatning på kr. 7.000,- for delvis manglende varmekabel i hall/gang. Dette tilbudet øker han senere til kr. 15.000,-.

Forbrukeren mener at tilbudet er for lavt og avslår dette. Han vil heller at mangelen utbedres.

Etter flere forsøk på å komme til enighet strander diskusjonen på grunn av uenighet om både valg av utbedringsmetode og størrelsen på kompensasjonen. Partene er bl.a. uenige om tolkningen av buofl §§ 32 og 33. Entreprenøren velger å fremme saken for Boligtvistnemnda 28. oktober 2015.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren anfører at entreprenøren erkjenner at det foreligger en mangel med gulvet i hall/entreen, og derfor bør etterkomme hans krav om utbedringsmetode. Han krever innledningsvis at mangelen skal utbedres slik at sluttresultatet blir som opprinnelig planlagt og i hht kontrakt, det vil si et gulv i hall/gang med varmekabler i hele gulvet, uten høydeforskjell og et skjult elektrisk anlegg. Senere anfører han at han krever prisavslag.

Han skriver at det berørte arealet ikke er ca. 4 m² men 5,5 m² og at garderobene som han har kjøpt som et tilvalg, dekker 1,5 m² av de totalt 5,5 m² som mangler varmekabel. Etter hans oppfatning er det derfor 4 m² åpent gulv foran garderobearealet som mangler varmekabler og ikke 2,0 - 2,6 m² slik entreprenøren antyder. Disse 4 m² utgjør ca. 1/3 av hele gulvarealet i entreen og er etter hans oppfatning, en vesentlig andel av gulvarealet i entreen.

Han skriver at det er på dette arealet han står mens han leter frem treningsbaggen, finner frem jakke, lue og nøkler og gjør seg klar til å gå ut. Kortveggen på det berørte området er det eneste naturlige stedet i entreen å montere helfigurspeil og han anfører at han følgelig vil stå på de kalde flisene når han benytter dette speilet.

Forbrukeren anfører videre at han for å unngå kalde gulv, kjøpte tilvalg fra entreprenøren med varmemefolie under parkett i kjellerstue og på soverom i kjeller. På denne måten regnet han med å få varme i alle gulv i kjelleretasjen (unntatt bod/teknisk rom). Derfor er det ekstra skuffende når deler av gulvet nå likevel mangler varme.

Videre anfører han at en slik funksjonell innretning som varmekabler sjelden eller aldri kan anses som av liten betydning. Oppvarming er en av de mest sentral funksjoner i et hus og har direkte innvirkning på bokvaliteten.

Forbrukeren hevder at manglende kabel i del av entregulvet fører til at romoppvarmingen er redusert med 640 W (regnet ut fra samsvarserklæring for el-arbeider). Han skriver at dette bortfallet av varmeeffekt også vil påvirke oppvarming i andre etasje i boligen.

Den utbedringsmetoden som entreprenøren foreslår påpekes å innebære høydeforskjell på gulvet og et åpent elektrisk anlegg, og det hevdes at den derfor vil fremstå som en dårligere løsning enn det han forventer.

Han anfører videre at ettersom mangelen etter hans oppfatning er vesentlig, fastholder han at prisavslaget må gjenspeile de faktiske kostnader han vil få ved å selv få utbedret mangelen og viser til tilbud fra to håndverkere og legger det rimeligste til grunn. Dette tilbudet er ikke inkludert fliser og utvask så det har han lagt til. Videre opplyser han å ha hatt en utgift på kr 4.000,- for innhenting av mangelrapport fra takstmann. Det forslås at denne kostnaden fordeles på de fire berørte boligene.

På bakgrunn av disse momentene mener han at en kostnad på kr 48.500,- for å utbedre mangelen, helt klart er innenfor hva som er rimelig å forvente. Beløpet kreves således som prisavslag.

Forbrukeren anfører videre at han er enig med entreprenøren om at størrelsen på det omtvistede arealet er 5,3 m², men han er uenig i at de manglende varmekablene ikke påvirker den generelle oppvarmingen i boligen. Han skriver at varmekablenes effekt som han har regnet ut til 166 W/m², er høyere enn maksgrensen på 160 W/m² som oppgitt av varmekabelprodusenten. Han skriver også at det er gitt feil informasjon om effekt/m² og senteravstand på varmekablene i elektroinstallatørens samsvarserklæring og at denne overskridelsen av effekt/m² kan utgjøre en sikkerhetsrisiko som kan påvirke levetiden til varmekabelen. Det viktigste anføres imidlertid å være at boligen vanskelig kan utnytte hele varmeeffekten kabelen kan avgi uten at gulvet blir svært varmt og han hevder igjen at han således har således et reelt tap av oppvarmingseffekt.

Videre gjentar forbrukeren i et nytt tilsvarende kravet om at arealet som ikke er dekket med varmekabler i dag skal fremstå likt som gulvet i hall/entre for øvrig etter utbedring. Den utbedringsmetoden som entreprenøren foreslår innebærer en høydeforskjell på gulvet og et åpent elektrisk anlegg og det anføres at det vil fremstå som en dårligere løsning enn det han skulle ha i hht. kontrakt.

Forbrukeren anfører avslutningsvis at tilbudet fra entreprenøren om varmeovn på veggen ikke tidligere har vært tilbudt som et alternativ, men at dette først fremkommer i tilsvarende fra entreprenøren datert den 11. desember 2015. Uansett ville han ikke ha godtatt denne løsningen.

Han fastholder sitt krav om flislagt gulv uten høydeforskjell i entreen, men kan akseptere åpen kurs for varmekablene dersom kursen legges i boden. Denne utbedringsmetoden har entreprenøren avslått og forbrukeren anfører at han derfor krever prisavslag på kr. 48.500,-.

Entreprenøren erkjenner mangelen og påpeker at uenigheten dreier seg om valg av utbedringsmetode alternativt størrelsen på kompensasjon.

Forbrukerens krav om en utbedringsmetode som innebærer at hele eller deler av gulvet i hallen/gangen hugges opp for å legge varmekabler og nye fliser i flukt med eksisterende gulv, samt at ledninger og termostاتفøler må legges skjult i vegg, hevdes å medføre kostnader som ikke står i rimelig forhold til det forbrukeren oppnår, jfr. buofl § 32 første ledd.

Entreprenøren viser til at han har tilbudt en alternativ utbedringsmetode. Den går ut på å legge varmekabler på det gulvarealet som nå ikke har det, men da på en slik måte at det vil bli en nivåforskjell på 10-22 mm mellom de ulike delene av gulvet i hallen. I overgangen foreslås det å montere en list.

Han opplyser å ha kontrollmålt arealet som mangler varmekabler til «*i underkant av 5,3 m²*». Garderobeskapet dekker 1,57 m² slik at den gulvplassen som man beveger seg på utgjør ca. 3,7 m².

Entreprenøren anfører at han ved sin elektro underentreprenør har gjennomført en befaring i en tilsvarende bolig på samme boligfelt og med samme mangel for å måle temperaturen på gulvet der det mangler varmekabler. Dette er gjort for å klargjøre de faktiske forhold i saken, og entreprenøren anfører at dette ikke innebærer noen erkjennelse av ansvar utover det som fremgår av klagen til nemnda.

Måling av temperatur er utført med varmesøkende kamera. Romtemperaturen er målt til ca. + 20°C og er lik i hele hallen, både i den delen der det er montert varmekabler og i den delen som mangler varmekabler. Effekten på varmekabelen er beregnet for hele rommet, dvs. at oppvarmingen av rommet er ivaretatt. Temperaturen på selve gulvet ble målt til ca. + 21°C i sonen uten varmekabler, og + 25°C i sonen med varmekabler. Fotodokumentasjon som viser målingene er vedlagt tilsvaret.

Entreprenøren anfører at det vil være mulig å avhjelpe følelsen av at gulvet/gangarealet er kaldt ved å montere en varmeovn i sonen uten varmekabler og at dette vil koste mindre enn prisavslaget på kr 15 000 som er tilbudt.

Entreprenøren fastholder at mangelen ikke er vesentlig eller av spesiell betydning for bruken av boligen. Arealet uten varmekabler anføres å være lite, og ikke et like naturlig areal for opphold som i stue, soverom eller lignende. Opphold her vil være av kort varighet i det man tar av og på seg ytterklær eller henter ting i boden som har inngang herfra.

Da forbruker har avslått entreprenørens tidligere fremsatte tilbud om utbedring, er det kun størrelsen på et eventuelt prisavslag som etter entreprenørens oppfatning, er den aktuelle problemstillingen. Den utbedringsmetoden som forbruker ønsker å gjennomføre er etter entreprenørens oppfatning urimelig kostbar.

Han mener at enten må han legge til grunn en rimeligere utførelse for eksempel i form av ettermontering av en varmeovn på veggen i gangen, eller vurdere hvilken verdireduksjon mangelen utgjør, jfr. buofl § 33 andre ledd, andre punktum. Entreprenøren fastholder at det tilbudte prisavslaget på kr 15.000,- overstiger den eventuelle verdireduksjonen. Han anfører også at beløpet vil være mer enn tilstrekkelig til å dekke kostnadene med montering av en varmeovn på veggen om ønskelig.

Avslutningsvis bestrider entreprenøren størrelsen på forbrukers krav om prisavslag på kr. 48.500,- som for høyt.

Entreprenøren anfører i et nytt tilsvaer at han beklager at det er gitt feil informasjon om effekten på varmekablene pr. m² gulvareal i elektroinstallatørens samsvarserklæring, men han hevder at dette ikke har noen praktisk betydning. Han opplyser at dette ikke vil ha noen betydning for sikkerheten eller kablens levetid fordi varmekablene er styrt av en føler i gulvet som regulerer temperaturen i gulvet.

Entreprenøren bekrefter at det nå er utmålingen av prisavslaget som gjenstår å fastslå og påpeker at forbruker har takket nei til to forskjellige forslag til utbedring av de manglende varmekablene som han mente ville oppfylle kravene i buofl §32, jfr. §33.

1. *Fjerning av gamle gulvfliser der varmekabler mangler, legging av varmekabler i flytstøp, og deretter legging av nye fliser. Ny åpen kurs/termostat monteres i boden som er i denne delen av gangen. Løsningen ville gitt en nivåforskjell på 10-22 mm mellom denne delen av gangen og resten av hallen, og overgangslister ville blitt montert her. Løsningen ville gitt gulvvarme.*
2. *Montering av varmeovn på veggen i gangen der varmekabler mangler. Løsningen ville gitt varme i denne delen av rommet, men ikke direkte i gulvet. Til gjengjeld ville man sluppet nivåforskjell i gulvet mellom denne delen av gangen og resten av hallen.*

Entreprenøren anfører i tilsvaret at forbrukerens krav om utbedringsmetode som forutsetter flislagt gulv uten høydeforskjell og skjult elektrisk anlegg, er urimelig kostbart sett i forhold til hva han oppnår. Kostnadene vil etter hans oppfatning, ikke stå i rimelig forhold til det forbruker oppnår ved en slik løsning og han henviser til buofl § 32 første ledd. Størrelsen på prisavslaget kreves satt til et nivå som er rimelig ut fra mangelens betydning, herunder hva det ville ha kostet å få den utbedret på en rimelig måte. Han anser derfor at tidligere tilbud om kompensasjon på kr 15.000,- er mer enn tilstrekkelig og opprettholder tilbudet.

2.3 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at partene er enige i at det foreligger en mangel fordi 5,3 m² av gulvarealet i hall/entre ikke har varmekabel.

Forbrukeren har krevd retting av mangelen, jf buofl § 32 første ledd første punktum som har følgende ordlyd:

«Forbrukeren kan krevje at entreprenøren rettar ein mangel om ikkje rettinga vil føre til kostnader eller ulemper som ikkje står i rimeleg høve til det forbrukeren oppnår».

Det er lovens klare utgangspunkt og hovedregel at forbrukeren kan kreve retting av en mangel. I realiteten dreier det seg om en videreføring av retten til å kreve avtalen oppfylt etter sitt innhold. Etterkommer ikke entreprenøren kravet, kan forbrukeren forlange prisavslag utmålt på bakgrunn av hva det ville koste å gjennomføre en forsvarlig utbedring.

Utbedringsplikten er imidlertid ikke absolutt. Dersom kostnadene ved en reparasjon er så store at de står i misforhold til det forbrukeren oppnår, må forbrukeren i stedet nøye seg med en kompensasjon som svarer til den verdireduksjonen som mangelen representerer, jf buofl § 33 andre ledd andre punktum.

Gjennomgående skal det atskillig til før man når misforholdsgrensen. Riktig nok skal det foretas en interesseavveining, men det framgår av buofl § 33 andre ledd andre punktum at kostnadene må være urimelig høye for at entreprenøren skal fritas fra sin rettingsplikt.

Når det gjelder den foreliggende saken, finner nemnda at kostnadene ved utbedring på rundt kr 50 000, ikke er urimelig høye i forhold til den betydningen som mangelen vurderes å ha for forbrukeren.

Forbrukeren har krevd prisavslag basert på hva det koster å få en annen entreprenør til å utbedre mangelen, jf buofl § 33 andre ledd første punktum. Skal forbrukeren få medhold i et slikt krav, må entreprenøren ha misligholdt sin plikt til å utbedre etter buofl § 32.

Nemnda finner at dette vilkåret er oppfylt fordi entreprenøren ikke har rettet mangelen inne rimelig tid. Forbrukeren har da krav på prisavslag

3. Konklusjon

- Forbrukeren innrømmes et prisavslag på kr 48.500,-