

Protokoll i sak 842/2016

for

Boligtvistnemnda

21.06.2016

Saken gjelder:

Reklamasjon på innregulering av ventilasjonsanlegg

1. Sakens faktiske sider

Avtalen mellom partene er ikke fremlagt for nemnda, men forbrukeren opplyser at han kjøpte en leilighet av entreprenøren som ble overtatt med overtakelsesforretning 13. desember 2013. (s. 1a) Leiligheten er en av totalt 22 leiligheter i et eierseksjonssameie.

Forbrukeren skriver i klagen for nemnda at problemet med ventilasjonsanlegget som *«ikke lar seg regulere innenfor de verdier det er laget for»*, er det samme i varierende grad i alle leilighetene i dette sameiet.

Han skriver at entreprenøren ikke har forsøkt å underkjenne de faktiske forhold, men han forlanger at forbrukeren må akseptere at *«det er sånn»*.

Forbrukeren skriver at reklamasjonen ble fremmet for entreprenøren kort tid etter innflytting. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon for nemnda som viser dette, men nemnda legger til grunn at det er rettidig reklamert.

Den 17. desember 2014 sender entreprenøren forbrukeren et brev og innkaller til et års befaring . Han opplyser om at befaringen vil finne sted den 14. januar 2015 og ber om at forbrukeren innen den 7. januar sende ham en oversikt over de mangler som han vil ha vurdert. Entreprenøren skriver at han ikke vil realitetsbehandle (godkjenne eller avvise) punktene før de er besiktiget i forbindelse med befaringen.

Forbrukeren sender oversikten over de manglene han ønsker vurdert til entreprenøren som bekrefter ved signering av dette dokumentet at det er mottatt den 6. januar.

Et av punktene i dette dokumentet er av forbrukerne beskrevet slik:

«Teknisk rom/kott – Ventilasjonsanlegget kan ikke reguleres»

Samme dag (17. desember) sender entreprenøren en e-post til forbrukeren med resultater fra fire temperaturmålinger som er foretatt i leiligheten den 16. juni, 5. september, 10. oktober og 21. november i 2014.

Han skriver at alle måledata er gjennomgått og analysert og at han har foretatt beregninger av oppvarmingseffekter med variable luftmengder (100 m³/h, 150 m²/h og 200 m³/h) og kommet til at det ikke er mangler ved ventilasjonsanlegget .

Den 13. januar sender forbrukeren en e-post til entreprenøren hvor han skriver at ventilasjonsanlegget «*lever sitt eget liv*» og ikke gir en stabil og god bokkomfort slik han forventer.

Han skriver at han ikke kan akseptere at målt innetemperatur kan ha et avvik på inntil 11,4 °C i forhold til innstilt verdi på aggregatet. Selv om utetemperaturen har vært – 8 °C, har ikke temperaturen på inngående luft vært under + 22 °C. Han refererer til fagfolk på inneklime han har vært i kontakt med, som sier at temperaturen på luft som kommer ut fra takventilene ikke bør overstige + 18 °C.

Den 4. februar svarer entreprenøren forbrukeren på denne e-posten og skriver at han vil vurdere saken på nytt dersom det legges fram et faglig underlag som viser at hans vurdering ikke er korrekt.

Forbrukeren svarer på denne e-posten den 25. februar. Han forklarer den sene tilbakemeldingen med at han har ventet på svar fra ventilasjonsunderentreprenøren hvorvidt det er mulig å endre på grunninnstillingene på ventilasjonsaggregatet for «*på den måten å ordne opp i problemet*». Han skriver at han skulle få tilbakemeldingen to dager etter at han kontaktet ventilasjonsunderentreprenøren den 18. februar, men han har fortsatt ikke mottatt noen tilbakemelding.

For at det ikke skal være misforståelser som er årsak til uenigheten, forslår han et møte om saken og overlater til entreprenøren innenfor en uke, å foreslå dag og tid for møtet.

Han skriver at det har oppstått en betydelig frustrasjon/irritasjon i sameiet over at entreprenøren har montert ventilasjonsanlegg som i svært begrenset grad lar seg regulere. Dette har igjen resultert i en pågående underskriftskampanje som vil være klar i løpet av et par dager. Denne listen vil bli framlagt på det foreslåtte møtet.

Samme dag bekrefter entreprenøren i en e-post at han gjerne deltar på et møte, men at han ønsker møtet utsatt til etter påske fordi hans fagansvarlige må delta. Dersom det foreligger, ber han om at det i forkant av møtet oversendes et faglig underlag som viser at hans vurdering ikke er korrekt.

Den 8. mars svarer forbrukeren i en e-post at han ikke forstår hvorfor entreprenørens fagansvarlige må delta på møtet siden han ikke har underkjent de beregninger som entreprenørens fagansvarlige har gjort. Resultatet av beregningene er han uvedkommende da han kun er opptatt av at ventilasjonsanlegget ikke fungerer som det skal, noe han mener er entreprenørens ansvar.

Den 15. april skriver entreprenøren i en e-post til forbrukeren at han forstår at ventilasjonsunderentreprenøren (etter den 8. mars) har aktivert en sommerkjølingsfunksjon på ventilasjonsaggregatet som forbrukeren er fornøyd med. Han spør derfor om det fortsatt er behov for et møte. Dersom det er det, ber han nok en gang om at det i forkant av møtet oversendes til ham et faglig underlag som viser at hans vurdering ikke er korrekt, dersom dette foreligger.

I tiden fram til den 28. oktober er det ikke fremlagt dokumentasjon for nemnda som viser at det har vært kontakt mellom partene, men på denne datoen (28. oktober) sender forbrukerne en e-post til entreprenøren hvor han opplyser om at han har vært i kontakt med teknisk avdeling i en «Huseierforening» og her fått opplyst at de temperaturene som målingene viser representerer avvik som rettferdiggjør et krav ovenfor entreprenøren.

Han skriver videre at med den innstilling som entreprenøren har vist i forhold til å løse problemet med ventilasjonsanlegget, er det liten hensikt å føre en videre dialog og at han derfor har oversendt saken til Boligtvistenemnda.

Saken oversendes Boligtvistenemnda den 29. oktober.

Den 16. november sender entreprenøren en e-post til sin ventilasjonsunderentreprenør og opplyser om at saken nå er oversendt til Boligtvistenemnda. Han ber derfor om en tilbakemelding fra ham.

Den 17. november svarer ventilasjonsunderentreprenøren at han ikke har mer å tilføre fordi alt som er målt er dokumentert og oversendt tidligere.

Entreprenørens inngir tilsvaret til klagen den 23. november 2015. Synspunktene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 10. desember vedlagt underskriftsliste vedr. misnøye med ventilasjonsanlegget fra flere sameiere. Synspunktene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Den 6. januar skriver entreprenørens fagansvarlige en e-post (internt) til entreprenørens prosjektleder (s. 20) og forklarer forutsetningene og bakgrunnen for de beregningene han har gjort. Synspunktene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et nytt tilsvaret den 7. januar 2016. Synspunktene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

Avtalen mellom partene er ikke fremlagt for nemnda, men forbrukeren opplyser at han kjøpte en leilighet av entreprenøren som ble overtatt med overtakelsesforretning 13. desember 2013. Dersom den ikke var ferdigstilt da kontrakten ble signert gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslova (buofl), mens avhendingslovens (avhl) bestemmelser gjelder dersom den var fullført. Hvilken lov som skal legges til grunn har imidlertid ingen betydning for det forholdet nemnda her skal behandle.

2.1 Innledning

Forbrukeren har kjøpt en eierseksjon i et sameie bestående av totalt 22 leiligheter. Han reklamerer ganske snart etter innflytting på at ventilasjonsanlegget *«ikke lar seg regulere innenfor de verdier det er laget for»*.

Målt innetemperatur opplyser han at kan ha et avvik på inntil 11,4 °C i forhold til innstilt verdi på aggregatet.

Forbrukeren klager spesielt på for høy innetemperatur som ikke lar seg justere lavere. Han refererer til fagfolk på inneklima han har vært i kontakt med som sier at temperaturen på luft som kommer ut fra takventilene ikke bør overstige + 18 °C. Han anfører at selv om utetemperaturen har vært – 8 °C, har ikke temperaturen på inngående luft vært under + 22 °C. Derfor anfører han at entreprenøren må utbedre reklamerte mangel og *«ordner opp i problemet»*.

Partene kommer ikke til enighet, og forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 29. oktober 2015.

2.2. Partenes anførsler

Forbrukeren anfører at klagen ble fremmet kort tid etter innflytting. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon for nemnda som viser dette. Han anfører videre at entreprenøren ikke har forsøkt å underkjenne de faktiske forhold, men forlanger at forbrukeren må akseptere at det skal være slik.

Forbrukeren anfører videre at han har kjøpt en nøkkelferdig leilighet med krav om at kjøpesummen skulle være innbetalt før innflytting. Han hadde derfor ingen mulighet til å sjekke at alt var i orden før etter han hadde flyttet inn.

Han anfører at problemer med ventilasjonsanleggene i varierende grad finnes i flere av leilighetene i sameiet selv om styret ikke vil ta dette opp som en felles sak. Han vedlegger en navneliste undertegnet av 14 leilighetseiere som dokumentasjon hvor de signerer på at det er enighet om følgende:

«Disse ventilasjonsanleggene lar seg i svært liten grad regulere og ikke i nærheten av de verdier som innstillingsenheten til anlegget gir løfte om. Dette har skapt betydelig irritasjon og frustrasjon blant sameiets eiere / beboere. Det er derfor denne underskriftskampanje har kommet i stand med krav om at utbygger omgående griper tak i problemet».

Han anfører videre at han har vært i kontakt med teknisk avdeling i en «Huseierforening» og fått opplyst der at basert på de temperaturene som de mottatte målingene viser, er dette avvik som rettferdiggjør et krav ovenfor entreprenøren.

I forbindelse med årsgarantibefaringen anføre forbrukeren at han har gitt en skriftlig tilbakemelding til entreprenøren hvor han reklamerer på ventilasjonsanlegget beskrevet som:

«Teknisk rom/kott – Ventilasjonsanlegget kan ikke reguleres»

Han anfører at ventilasjonsanlegget i svært begrenset grad lar seg regulere og «lever sitt eget liv» og at det ikke gir en så stabil og god bokkomfort som han forventer og at det derfor har oppstått en betydelig frustrasjon/irritasjon hos ham og i sameiet.

Forbrukeren anfører at den dokumentasjon som entreprenøren legger frem inneholder feil opplysninger om ventilasjonskanalenes lengde og diameter og han gjør også oppmerksom på at gulvvarmen var avslått både i hans leilighet og leiligheten over i forbindelse med to av de fire målingene som er foretatt.

Han anfører:

«Den såkalte dokumentasjon som foreligger er vel nærmest ikke verdt papiret den er skrevet på. For det første er ikke det lengste kanalstrekket 13 m, men ca. 7 m. Kanalens diameter er ikke 125 mm, men 80 mm. Det kan godt være at temperaturen påvirkes av noe annet, men da er det vel selvfølgelig entreprenørens plikt å undersøke hva de har gjort galt for at slike avvik kan oppstå».

og krever ventilasjonsanlegget utbedret.

Entreprenøren anfører at selskapet hans leverer i størrelsesorden 100 leiligheter hvert år og at det er hans mål at alle kjøpere skal være fornøyd med sin nye bolig. Han beklager at forbrukeren føler at det påståtte problemet går ut over livskvaliteten med hensyn til både lufttemperatur og luftkvalitet.

Han anfører at ventilasjonsløsningen som er levert til dette prosjektet er en standard løsning som brukes på svært mange leilighetsprosjekter hvor ventilasjonsanleggets primære funksjonen er å sikre tilstrekkelig tilførsel av luft i leilighetene iht. gitte krav og at han ikke har mottatt klager på løsningen på andre prosjekter.

Entreprenøren anfører at oppvarming av leiligheten ivaretas via vannbåren fjernvarme. Standard på dette prosjektet er radiatorvarme, men han anfører at forbrukeren gjennom kundetilvalg har valgt å installere gulvvarme.

Entreprenøren anfører at lufttemperaturen i leiligheten primært påvirkes av andre varmekilder enn tilluften og viser til målinger som er oversendt forbrukeren tidligere. Resultatene fra de fire temperaturmålingene som er foretatt i leiligheten den 16. juni, 5. september, 10. oktober og den 21. november i 2014 er alle gjennomgått og analysert.

Han anfører videre at det er foretatt beregninger av oppvarmingseffekter med variable luftmengder (100 m³/h, 150 m²/h og 200 m³/h) som dokumenterer at det ikke er mangler ved ventilasjonsanlegget. Han avviser reklamasjonen med mindre forbrukeren legger fram faglig dokumentasjon som tilsier noe annet. Slik dokumentasjon anfører han at ikke er fremlagt.

Entreprenøren anfører at de beregningene som er utført baserer seg på riktige forutsetninger og at det uansett ikke er ventilasjonslufta som genererer overoppheting i leiligheten forutsatt at temperaturmålingene er riktig. Eksempelet med temperaturmålingene som er utført den 10. oktober 2014 anfører han at viser dette.

Her er temperaturen fra tilluftsventilen målt til 20,8 °C mens temperaturen i taket (romtemperaturen) er på 25,4°C. Kjøleeffekt er da på anslagsvis mellom 80 W og 160 W avhengig av luftmengde ut fra denne ventilen. At det er 25,4 °C i den store stuen anfører han at definitivt ikke skyldes ventilasjonslufta da det er fysisk umulig. Når det er så varmt i stuen og sannsynligvis også på bad (målt til 25,4 °C den 5. september 2014) gang og WC, anfører han at det vil forekomme en betydelig temperaturoverføring fra omgivelsene og til ventilasjonslufta på kanalstrekket frem til stuen. Dette anfører han at forklarer temperaturøkningen av ventilasjonslufta fra aggregatet og til ventilen. Årsaken til at det er for varmt i f. eks. den store stuen anfører han skyldes varmeoverføring fra varmeanlegg, omgivelser og internlaster. Overflatetemperaturen på gulvet ble den 10. oktober 2014 målt til 24,4 °C som er en forholdsvis høy gulvtemperatur. Med en normal romtemperatur (21°C) vil en så høy gulvtemperatur avgi over 1kW effekt i den store stuen. Entreprenøren anfører at det derfor er sannsynlig at det nært opptil måletidspunktet har vært pådrag på gulvvarmesløyfa. Det er også sannsynlig at gulvvarmesløyfa var avslått akkurat ved måletidspunktet fordi romtemperaturen (25,4 °C) var høyere en overflatetemperaturen på gulvet (24,4 °C). Han anfører at det kommer alt an på hvor temperaturføleren er plassert og hvor mye internlast leiligheten er utstyrt med.

Han anfører at han ikke kan se at forbrukeren kan påvise at det er konkrete feil i tekniske anlegg eller bygningsteknisk konstruksjon og entreprenøren anfører derfor at han ikke kan ta ansvar for at temperaturene i leiligheten er for høye.

Entreprenøren anfører at forbrukerens påstand om at det fortsatt står igjen en del feil og mangler i sameiet som det ikke er ordnet opp i ikke er riktig og at det også er feil at ventilasjonsløsningen er grunnlag for klager på andre prosjekter levert av ham og ber forbrukeren enten dokumentere sine påstander eller la være å bruke denne typen argumentasjon for å så tvil om hans kompetanse og seriøsitet. Når det gjelder utførelse og

valg av løsninger så skriver entreprenøren at han forholder seg til tekniske forskrifter og Norsk Standard.

Entreprenøren anfører også at det våren 2015 er aktivert en sommerkjølingsfunksjon som etter hans oppfatning må ha bedret forholdene fordi han ikke hører noe fra forbrukeren før den 28. oktober samme år.

Avslutningsvis anfører han at det pr. i dag kun er forbrukeren som på dette prosjektet har rettet en formell klage til ham på ventilasjonsløsningen. I og med at det er bestemt i sameiet at evt. klager på dette må frontes av den enkelte, anfører entreprenøren at han ville trodd det hadde kommet flere klager dersom dette var et gjennomgående problem.

Han avviser klagen.

2.3 Nemndas synspunkter

Nemnda velger først å se på spørsmålet om forbrukeren har reklamert for sent. Det følger av buofl § 30 første ledd at forbrukeren må reklamere på mangler *”innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen”*. I Rt-2010-103 er innholdet av den tilsvarende bestemmelsen i lov om avhending av fast eiendom nærmere klarlagt. Her slås det fast, under henvisning til forbrukerkjøpsloven § 27, at en reklamasjonstid på tre måneder fra forbrukeren oppdager de faktiske forhold normalt må være tilstrekkelig tid for *”å gi den ukyndige kjøperen tid til å konsultere sakkyndige med videre for nærmere avklaring og verifisering av reklamasjonsgrunnlaget, samt gi vedkommende noe tid til å områ seg”*, se avsnitt 66. På den andre siden skal det foreligge sterke grunner for å forlenge fristen ut over tre måneder. Nemnda finner at buofl § 30 første ledd i utgangspunktet må forstås på samme måte som avhendingslovas reklamasjonsregler.

Nemnda legger til grunn at forbrukeren reklamerte på forholdet «kort tid etter overtagelse» og at reklamasjonen derfor er holdt innenfor de ovennevnte frister. For øvrig må entreprenøren ved konkludent sies å ha akseptert reklamasjonen ved fire ganger i løpet av det påfølgende året etter overtagelsen å ha foretatt målinger for å få bekreftet om det er feil eller mangler ved ventilasjonsanlegget.

Forbrukeren har derfor reklamert rettidig.

Nemnda viser til målinger av temperatur som er foretatt i saken. Det følger ikke med noen analyse av disse utover tallmaterialet. Et slikt tallmateriale trenger utdyping som ikke foreligger for nemnda.

Forbrukeren har tvilsrisikoen for at boligen er mangelfull. TEK10 har ingen konkrete tallverdier å forholde seg til, og med bakgrunn i dette finner nemnda at forbrukeren ikke har sannsynliggjort at boligen har en mangel. Forbrukeren gis derfor ikke medhold.

3. Konklusjon

- Forbrukeren gis ikke medhold.