

Protokoll i sak 1055/2018

for

Boligtvistnemnda

17.12.2018

Saken gjelder: Reklamasjon på vinduer med for lav isolasjonsverdi.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 15. september 2016 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - NS 3427. Forbrukeren kjøper en kjedet enebolig (nr. 2) som er en eierseksjon i et eierseksjonssameie på et boligfelt bestående av 14 like boliger.

I salgsprospektet som forbrukeren fikk utlevert før kontrakten ble undertegnet og som er vedlegg J til kontrakten, står det at boligen oppføres i henhold til TEK10. Videre fremkommer det i prospektet at «Boligen er oppført etter de nyeste byggestandarder og krav til inneklima og miljø» og at «moderne boliger har bedre isolasjon. Dette gjør deg mindre sårbar for kalde vintre og stigende strømpriser».

Før byggearbeidene starter gjennomgår entreprenøren den 14. april 2016 en «Sjekkliste før oppstart».

Deretter gjennomføres det fire befaringer mens byggearbeidene pågår. Ikke i noen av protokollene fra disse befaringene er tvistepunktet nevnt.

Ferdigattest foreligger den 20. mars 2017.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 20. mars 2017. I overtagelsesprotokollen som er undertegnede av begge parter, er det ikke anmerket noen mangler vedrørende tvistepunktet.

I oktober 2017 oppdager forbrukeren at vinduene i boligen har to lag glass og lavere isolasjonsverdi (høyere U-verdi) enn de andre boligene på samme boligfelt som har tre lag glass i vinduene. Han sender derfor en e-post til entreprenøren den 12. oktober 2017 og reklamerer på forholdet. Forbrukeren krever å få tilbakebetalt prisforskjellen mellom to- og trelags glass.

Entreprenøren avviser reklamasjonen i en e-post den 16. oktober 2016.

Den 20. april 2018 gjennomføres det ettårsbefaring i boligen og i protokollen som er undertegnede av begge parter, er det ikke anmerket noen mangler vedrørende tvistepunktet.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer saken for Boligtvistnemnda den 21. mars 2018 med krav om retting (bytte av vinduer) evt. prisavslag etter nemndas skjønn.

Entreprenøren inngir tilsvaret i saken den 3. mai 2018. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret i saken den 4. juni 2018. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et nytt tilsvaret i saken den 18. juni 2018. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir et siste tilsvaret i saken den 14. juli 2018. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et siste tilsvaret i saken den 10. august 2018. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova forutsettes å gjelde for avtalen - NS 3427 som partene inngår den 15. september 2016. I salgsprospektet som er vedlegg J til kontrakten, står det at boligen oppføres i henhold til TEK10. Videre fremkommer det i prospektet at «*Boligen er oppført etter de nyeste byggestandarder og krav til inneklime og miljø*» og at «*moderne boliger har bedre isolasjon. Dette gjør deg mindre sårbar for kalde vintre og stigende strømpriser*».

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 20. mars 2017. I overtagelsesprotokollen som er undertegnet av begge parter, er det ikke anmerket noen mangler vedrørende tvistepunktet.

I oktober 2017 oppdager forbrukeren at vinduene i boligen har to lag glass med dårligere isolasjonsverdi (høyere U-verdi) enn vinduene i de 12 andre boligene på boligfeltet som alle har tre lag glass med bedre isolasjonsverdi. Han reklamerer på forholdet den 12. oktober 2017 og krever å få tilbakebetalt prisforskjellen mellom to- og trelags glass. Entreprenøren avviser reklamasjonen den 16. oktober 2016.

Den 20. april 2018 gjennomføres det ettårsbefaring i boligen uten at tvistepunktet er nevnt i protokollen.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer saken for Boligtvistnemnda den 21. mars 2018 nå med krav om retting (bytte av vinduer) evt. prisavslag etter nemndas skjønn.

2.2 Partens anførsler

I klagen for nemnda og i tilsvaret den 4. juni 2018 påpeker forbrukeren at han før kontrakten ble underskrevet var på befaring i en ny tilsvarende visningsbolig for å danne seg et bilde av hvilke fordeler det var med å kjøpe en ny bolig i forhold til en brukt bolig. I visningsboligen la han merke til at det var 3-lagsvinduer og regnet derfor med at hans fremtidige nye bolig også ville få 3-lagsvinduer. Dette var en tungtveiende grunn til at forbrukeren signerte kontrakten. I prospektet er det også beskrevet at boligen ville bli levert etter de nyeste og siste krav og i henhold til nyeste standard og med lavere energiforbruk. Som forbruker uten byggeteknisk kompetanse er man prisgitt den informasjon man får. Når forbrukeren senere får informasjon om at boligen han har kjøpt var byggemeldt i 2014 og ble oppført med 2-lagsvinduer uten at han ble gjort oppmerksom på det, anfører han at entreprenøren ikke har misligholdt sin informasjonsplikt. Hadde han fått denne informasjonen før avtalen ble undertegnet, kunne han ha valgt en annen bolig som entreprenøren allerede da hadde oppført, med 3-lagsvinduer. I og med at entreprenøren har levert forbrukeren et nytt hus i 2017 med 2-lags vindu med U-verdi på 1,24 som er langt over kravene i TEK17, føler han seg «lurt».

I tilsvar den 14. juli 2018 gjentar forbrukeren sine anførsler og fastholder kravet om retting evt. prisavslag.

Entreprenøren avviser reklamasjonen i en e-post den 16. oktober 2016.

I tilsvaret den 3. mai 2018 påpeker entreprenøren at prosjektet ble utført med 2-lags glass utfra en foreløpig varmeteknisk vurdering, utført på et relativt tidlig tidspunkt i prosjektet. Etterpå er der utført en ny energiberegning basert på det tidspunkt det ble søkt om endring av byggetillatelse 7. desember 2015. Tillatelsen ble gitt den 17. desember 2015. Energiberegningene viser at prosjektet oppfyller betingelsene i TEK10 §14 som er gjeldende for prosjektet og entreprenøren avviser forbrukerens krav og krever refusjon for unødvendige kostnader i forbindelse med forbrukerens klage.

I tilsvarene den 18. juni 2018 og den 10. august 2018 gjentar entreprenøren sine anførsler og fastholder at reklamasjonen skal avvises. Han påpeker at forbrukeren ikke i under noen av de befaringene som han deltok på før og til og med overtagelsen av boligen, ga uttrykk for at han var utilfreds med 2-lagsglass i vinduene. Snarere har forbrukeren ved flere anledninger sendt e-post til entreprenøren og uttrykt at han er svært fornøyd med boligen.

2.3 Nemndas synspunkter

2.3.1 Innledning

Forbrukeren krever at vinduene byttes til vinduer med 3-lags glass med bedre isolasjonsverdi alternativt et prisavslag etter nemndas skjønn. Entreprenøren har avvist kravet da det ikke foreligger noen mangel fordi energiberegninger viser at kravene i TEK10, § 14 er oppfylt med 2-lags glass i vinduene.

2.3.2 Mangelsspørsmålet

Hvorvidt vinduene i boligen som er levert med 2-lags glass og en U-verdi på 1,24 utgjør en mangel i forhold til opplysningen i salgsprospektet om at boligen er bygget i henhold til TEK10 og at «*Boligen er oppført etter de nyeste byggestandarder og krav til inn klima og miljø*» må avgjøre på bakgrunn av buofl § 25 som har følgende ordlyd:

«Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side. Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov. Dette gjeld likevel ikkje dersom tilhøva viser at forbrukaren for så vidt ikkje bygde på entreprenørens sakkunnskap og vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det.»

Nemnda vil påpeke at det også i leveransebeskrivelsen står at boligen leveres i samsvar med kravene i TEK10.

I TEK10 §14-1 «*Generelle krav om energi*» heter det følgende:

«Byggverk skal prosjekteres og utføres slik at lavt energibehov og miljøriktig energiforsyning fremmes».

Videre står det:

«Beregninger av bygningers energibehov og varmetapstall skal utføres i samsvar med Norsk Standard NS 3031 Beregning av bygningers energiytelse – Metode og data. U-verdier skal beregnes som gjennomsnittsverdi for de ulike bygningsdeler».

Nemnda viser også til § 14-3 «*Energitiltak*», hvor det står at bygningen skal ha følgende energikvaliteter:

a) *Transmisjonsvarmetap: U-verdi glass/vindu/dør inkludert ramme/karm < 1,2 W/(m²K).*

(For boligbygning kan energitiltak i bokstav a og b fravikes, forutsatt at bygningens varmetapstall ikke øker)

I senere utgave av TEK10 er dette beskrevet som minimumskravene som sikrer minste akseptable kvalitet på enkeltkomponenter og bygningskroppen. TEK10 har ingen krav om at vinduer skal ha et minimum antall lag glass.

Videre viser nemnda til den energiberegning som er foretatt i henhold til NS 3431:2014. Beregningen viser at boligen oppfyller kriteriene i TEK10 §14 (fullstendig kontroll).

Selv om vinduene med to lag glass oppfyller minimumskravene i TEK10 og energimessig er tilfredsstillende, finner ikke nemnda at dette er avgjørende. TEK10 stiller heller ikke krav til antall glass, men det avgjørende i denne saken er at entreprenøren har oppført et visningshus med tre lags glass i alle vinduer som forbrukeren ble forevist. Videre har entreprenøren inntatt en tekst i salgsprospektet hvor det står at «*Boligen er oppført etter de nyeste byggestandarder og krav til inneklime og miljø*» og at «*moderne boliger har bedre isolasjon. Dette gjør deg mindre sårbar for kalde vintre og stigende strømpriser*». Nemnda vil også påpeke at av de 14 boligene som entreprenøren har oppført på byggefeltet er det kun en bolig i tillegg til angjeldende bolig som har vinduer med to lag glass. De øvrige 12 boligene har alle vinduer med tre lag glass. Det overordnede skjønnsstemaet er derfor hva forbrukeren hadde en berettiget forventning om å få på bakgrunn av de tre nevnte momentene og nemnda komme til at forbrukeren hadde en slik berettiget forventning om å få vinduer med tre lag glass. Entreprenøren skal derfor skifte alle vinduer med to lag glass til vinduer med tre lag glass.

3. Konklusjoner

- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal skifte alle vinduer med to lag glass til vinduer med tre lag glass.