

Protokoll i sak 951/2018

for

Boligtvistnemnda

08.03.2018

Saken gjelder:

Reklamasjoner på for høy temperatur på gulvoverflater og svikt i parkettgulv etter utført utbedring

1. Sakens faktiske sider

Partene undertegner den 19. juni 2012 «Avtale om kjøp av eierseksjon» og inngår den 20. juni 2016 «Kontrakt om kjøp av eierseksjon under oppføring».

Som vedlegg til kontrakten er det et salgsprospekt som inneholder bla. prosjektbeskrivelse og romskjema.

Av prosjektbeskrivelsen fremkommer det under overskriften «*Energi/oppvarming*»:

«Byggene oppføres i henhold til gjeldene lover og forskrifter med hensyn til energi og miljø. Energikravet etter teknisk forskrift (TEK 07) krever at nybygg skal ha lavere netto tilført energi enn 134 kWh/m² som tilsvarer kategori C. Endelig energiattest vil bli utstedt når bygget er ferdigstilt og seksjonert og vil være i kategori C eller bedre. Oppvarming vil skje med vannbåren varme gjennom radiatorer,»

I baderom er det vannbåren gulvvarme.

På samme side i prosjektbeskrivelsen står det at leilighetene leveres med balansert ventilasjon som sikrer tilførsel av frisk luft samtidig som det er energisparende og gir et godt inneklima.

Leiligheten ligger på et utbyggingsområde som består av ca. 200 blokkleiligheter som skal bygges ut i flere byggetrinn. Med leiligheten følger en parkeringsplass i lukket garasjeanlegg under blokkene.

Vederlaget avtales i pkt. 2 til kr 3 400 000.

Leiligheten overtas i den 17. september 2013, men nemnda er ikke forelagt protokoll fra overtakelsesforretningen.

Den 20. oktober 2013 reklamerer forbrukerne på problemer med for høy temperatur på gulv i leiligheten, særlig i hovedsoverrommet og sender en e-post til entreprenøren med overskriften «*Melding av feil og mangler; varme i gulv*».

Her opplyser de at varmen i hovedsoverrommet til tross for at det er høst og kjølige temperaturer ute, oppleves som uutholdelig og det er umulig å sove i rommet.

De begynte derfor å måle temperaturen på soverommet. En måler ble plassert i rommet (ikke angitt høyde) og en måler ble plassert på gulvet. Temperaturen i rommet var gjennomsnittlig på 25,8 grader, og på gulvet var den gjennomsnittlig 25,1 grader.

avsnittene under punkt 3 i entreprenørens brev datert den 6. juni 2017 hvor dette standpunktet tydelig fremkommer.

2.2.2 Nemndas synspunkter

(1) Entreprenøren erkjenner ikke at det etter utbedringer han har foretatt lenger foreligger en mangel. Imidlertid har han ut fra kommersielle hensyn og i et forsøk på å oppnå en enkel avslutning av saken tilbudt seg å gi forbrukerne en økonomisk kompensasjon på kr 70 000. Han har senere beregnet at ytterligere varmeisolering vil kunne utføres for kr 90 000. Forbrukeren mener at beløpet er for lavt og krever kr 250 000 pluss kr 50 000 for utbedring av svikt i gulv, i prisavslag og/eller erstatning.

Nemnda vil først se på om entreprenøren i tilstrekkelig grad har dokumentert/sannsynliggjort at det ikke lenger foreligger en mangel og viser til rapporten fra «Takstmann» hvor det fremkommer:

«Gulv i bod og stue/kjøkken har opprinnelig høyde. Gulv i entre og et soverom er ca. 19 mm høyere enn stue og bod. Et av soverommene er ca. 22 mm høyere enn entre, dvs. ca. 41 mm høyere enn stue og bod. Nivåforskjellene ansees å ha en viss negativ effekt på tross av at det er i henhold til krav om universell utforming. Dette i kombinasjon med usikkerhet vedr. varmeproblematikk ansees ha en negativ betydning for boligens verdi. I gitt salgssituasjon vil mindre interesse rundt boligen kunne være et resultat av opplysningene. Forholdet ansees å ha negativ verdieffekt og settes skønnsmessig til kr 250 000. Svikt i gulv er ikke hensyntatt. Dette må uansett utbedres. Evt. må det dokumenteres at gulv har stivhet i henhold til gjeldende regelverk».

(2) TEK07 (TEK97) har ikke krav til universell utforming (tilgjengelighet). Dette begrepet ble først innført i TEK10 sammen med krav om maksimal terskelhøyde på 25 mm.

Nemnda velger å se på kap. 10, Planløsning – brukbarhet som den mest aktuelle bestemmelsen i TEK07 (TEK97).

I veiledningen til § 10-32 bla. fremkommer:

«Bolig skal ha planløsning og være tilrettelagt slik at det er enkelt å innpasse toalett som kan benyttes av orienterings- og bevegelseshemmede».

Etter dette kommer nemnda til at de høydeforskjeller på gulvene som har oppstått etter at entreprenøren har foretatt utbedringer, ikke utgjør en mangel.

(3) I rapporten fra «Rådgiver» som entreprenøren har rekvirert, er resultatene fra temperaturloggingen utført i august 2015 i angjeldende leilighet (K402) vist i tabell 1:

Tabell 1. Oppsummering av loggeresultater, temperatur.

Sted	Logger nr	Loggeverdi oppsummert	Kommentar
Leilighet K402			
Soverom, tilluft ventilasjon	53	Tilluftstemperatur omkring 20-21 °C. Kortere topper over 23 °C.	Tilluftstemperaturen og gulvvarme bidrar til registrerte temperaturer på soverommet. Temperatur omtrent på samme nivå som temperatur i referanseleiligheten.
Stue / kjøkken, benk	5	Temperaturer rundt 25-26 °C. Nokså stabile temperaturer.	Høyere innetemperatur enn i referanseleiligheten.
Soverom foreldre nattbord	13	Temperaturer rundt 23-24 °C, noen topper opp mot 25 °C.	Noe høy lufttemperatur som følge av tilluftstemperatur og gulvvarme.
Leilighet K404			
Stue NØ vegg	50	Temperaturer rundt 22,5-24 °C	Referanseleilighet
Soverom	62	Temperaturer rundt 22-24 °C. Topper opp mot 25 °C	Referanseleilighet
Ute	1	Temperatur i loggeperioden mellom 6 og 12 °C om natten. Dagtemperaturer opp mot 27 °C.	Uteloggeren har vært plassert under tak og mot sydvest og har blitt påvirket av dette.

Nemnda viser her til TEK97 (2007-versjonen) hvor kravet termisk komfort er omtalt i § 8-36.

I veiledningen til denne bestemmelsen fremkommer det:

«Så vel høy som lav lufttemperatur kan forårsake komfort- og helseproblem. Både for lav og for høy lufttemperatur reduserer muskelfunksjon og medfører redusert arbeidsprestasjon og økt ulykkesrisiko. Ubehag ved at luften føles tørr, henger ofte sammen med høy innetemperatur. Sammen med høy fuktighet kan høy temperatur fremme vekst av husstøvmidd og mikroorganismer samt bidra til å øke emisjoner fra overflatematerialene i rommet.

Det anbefales at lufttemperaturen så langt mulig holdes under 22 °C når det er oppvarmingsbehov. Lufttemperaturen tilpasses rommenes funksjon og bruk, og muligheter for individuelle reguleringsmuligheter bør tilstrebes. Stråling fra kalde eller varme omgivende flater som gir ubehag må unngås.

§ 8-36 tabell 1 Anbefalte verdier for operativ temperatur (samlet virkning av lufttemperatur og termisk stråling)

Aktivitetsgruppe	Lett arbeid	Middels arbeid	Tungt arbeid
Temperatur °C	19-26	16-26	10-26

Med unntak for situasjoner med feil ved anlegg eller andre driftsforstyrrelser, bør de laveste grensene alltid kunne holdes. På dager med høy utetemperatur er det vanskelig å unngå at temperaturen innendørs blir høyere enn de anbefalte verdier.

Overskridelse av den høyeste grensen bør derfor kunne aksepteres i varme sommerperioder med utelufttemperatur over den som overskrides med 50 timer i et normalår (se meteorologiske statistiske data for maksimaltemperaturer). Lufttemperaturforskjell over 3-4 °C mellom føtter og hode gir uakseptabelt ubehag, likeså daglig eller periodisk temperaturvariasjon utover ca. 4 °C».

I prinsippet er dette forskriftskravet i TEK97 identisk med kravet i dagens forskrift. Det er også store likheter i veiledningsteksten, og temperaturgrensene er de samme.

Samtidig har det vært en endring av måten vi skal forstå veiledningsteksten. Tidligere var veiledningen mer en «kjekt å ha» anbefaling. Nå er veiledningsteksten mer bindende, og mye av det som stod i veiledningen var litt «sovende». Det blir derfor litt misvisende å fortolke gamle krav og anbefalinger med dagens forskrifts- og veiledningsforståelse.

Nemnda kommer til at de temperaturer som er målt av entreprenørens «Rådgiver» i august 2015 og som fremkommer av tabell 1 ovenfor, ikke ligger innenfor de anbefalte verdier som er angitt i TEK97 (2007-versjonen) § 8-36 tabell 1.

Det foreligger derfor en mangel, jfr. buofl § 25 første ledd:

«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».

Forbrukeren krever prisavslag da han mener at entreprenøren etter utbedringsforsøk i tre år, har misligholdt sin rett til utbedring. Entreprenøren hevder å ha utbedringretten i behold.

Bustadoppføringslova inneholder to ulike regler om prisavslag, se buofl § 33 andre ledd, som har følgende ordlyd:

«Prisavslaget skal vere lik kostnadene for forbrukaren med å få mangelen retta, bortsett frå slike kostnader som er nemnde i § 32 fjerde ledd tredje punktum. 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».

Først skal det avgjøres om prisavslaget skal utmåles på grunnlag av kostnadene ved å rette mangelen, se første alternativ i andre ledd. En forutsetning for at denne utmålingsregelen skal komme til anvendelse, er at det forelå en utbedringsplikt for entreprenøren som han har misligholdt. Nemnda kommer til at det er tilfelle.

I foreliggende sak finner imidlertid nemnda at det ville lede til kostander for entreprenøren å rette mangelen som ikke står i rimelig forhold til det forbrukeren oppnår, jfr. buofl § 32 første ledd første punktum. Ved siden av omkostningene ved isolere gulvene i leiligheten ytterligere og uten tilstrekkelig sikkerhet for at dette gir tilfredsstillende effekt, kommer ikke ubetydelige tilleggskostnader ved at leiligheten høyst sannsynlig må fraflyttes under arbeidene.

Dermed må prisavslaget utmåles etter andre alternativ, det vil si at det skal settes til den verdireduksjonen som mangelen medfører. Der hvor mangelen har en klar markedsverdi, er det denne som skal legges til grunn for utmålingen av prisavslaget. Når det derimot gjelder temperaturavvikene, vil det også måtte trekkes inn mer individuelle betraktninger om hva dette har å si for den enkelte forbrukeren.

Nemnda vil bemerke at det her dreier seg om et soverom som ikke skal ha gulvvarme, men varme fra radiator. De fleste som bor i Norge liker at soverommet er kaldt og nemnda mener det temperaturavviket som her er påvist utgjør en svært stor mangel/grov feil som reduserer boligens verdi betydelig. Nemnda gir derfor forbrukeren fullt medhold i kravet om prisavslag på kr 250 000.

Entreprenøren har videre bekreftet at han vil utbedre påvist svikt i gulv der hvor det er lagt isolasjon. Nemnda legger derfor til grunn at dette vil bli utført.

2.3 Krav om dekning av utgifter til sakkyndig bistand.

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukerne krever at entreprenøren også skal dekke deres kostnader til innhenting av sakkyndig rapport.

Beløpet på kr 3 875 er dokumentert ved at det fremlagt kopi av faktura fra «Takstmann» og en bekreftelse på at beløpet er innbetalt.

Entreprenøren anfører at rapporten fra «*Takstmann*» kun gir uttrykk for antakelser og at det er usikkerhet knyttet til varmemproblematikken. Rapporten kan derfor ikke tas til inntekt for at det foreligger en mangel.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Spørsmålet om entreprenøren skal dekke forbrukernes utgifter til innhenting av sakkyndig rapport for konstatering av mangelen er regulert i buofl § 32 fjerde ledd første punktum hvor det heter:

«Entreprenøren skal bere tilkomstutgifter, utgifter til konstatering av mangelen og andre utgifter som er ei direkte og nødvendig følge av rettinga».

Som det framgår av bestemmelsen er entreprenøren forpliktet til å betale forbrukerne for utgifter til «*konstatering*» av mangelen. Det er naturlig å tolke regelen slik at det må framstå som naturlig eller rimelig (eventuelt «*nødvendig*») at forbrukerne pådro seg de aktuelle omkostningene. I forliggende sak er det denne problemstillingen som skal drøftes.

Når det gjelder utgiftene til rapporten fra «*Takstmann*» finner nemnda at vilkårene i buofl § 32 fjerde ledd første punktum er oppfylt fordi rapporten er brukt som grunnlag for fastsettelse av prisavslaget og forbrukeren har fått fullt medhold.

Forbrukeren får derfor medhold i at entreprenøren skal dekke kostnadene til innhenting av sakkyndig rapport med kr 3 875.

3. Konklusjoner

- Forbrukerne gis medhold og skal ha et prisavslag på kr 250 000 for mangler ved inneklime i leiligheten.
- Entreprenøren skal utbedre påvist svikt i gulv hvor det er lagt isolasjon. Arbeidet skal være avsluttet innen 1. mai 2018 eller etter avtale med forbrukeren.
- Forbrukeren gis medhold i kravet om dekning av utgifter til sakkyndig bistand med kr 3 875.

Maksimal temperatur var på henholdsvis 27,5 grader i rommet (minimum 22,5 grader), og 35,1 grader på gulvet (minimum 23,9 grader). I de to døgnene målingene ble foretatt, sto vinduet mye åpent for lufting.

Forbrukerne skriver at varmen i gulvet ikke bare er avgrenset til hovedsoverommet, men at problemet med for varme gulv også gjelder andre rom i leiligheten. Hovedsoverommet er allikevel det største problemet og de ber om at mangelen rettes så raskt som mulig fordi dette hemmer normal bruk av leiligheten.

Entreprenøren svarer dagen etter at det reklamerte forholdet dessverre ikke lar seg løse raskt og tar forbehold om at det faktisk er en mangel.

Etter at partene har avklart en misforståelse om årsaken til varmen i gulvet, er det nå en felles oppfatning om at varmen i gulvene kan skyldes varmerør fra varmesentralen i blokken. Disse rørene ligger ca. 25 cm. under gulvet i leiligheten. Entreprenøren skriver at dersom dette er årsaken, kan han dessverre ikke gjøre noe med problemet. Han vil allikevel komme på en befaring for å se nærmere på problemet.

Det er ikke fremlagt noe referat fra denne befaringen som ble gjennomført den 22. oktober 2013, men den 16. november 2013 skriver entreprenøren i en e-post til forbrukerne at han etter råd fra sin konsulent, vil starte utbedringsarbeidene «*svært snart*».

Den 18. november 2013 oversender entreprenøren et første løsningsforslag som innbar at parketten i de to soverommene og i entreen fjernes. Deretter skal gulvene isoleres og det skal legges varmereflekterende folie på gulvene for å hindre at varmen fra vannrørene transporteres kommer opp i leiligheten. Denne løsningen vil medføre at gulvene i de tre nevnte rommene blir hevet med 50 - 60 mm og det blir derfor nivåforskjeller i leiligheten. Entreprenøren spør forbrukeren om de kan akseptere denne løsningen.

Den 24. november svarer forbrukerne at de ikke kan akseptere denne løsningen og viser til de rettighetene som de har i henhold til buo fl §§ 29, 32 og 33.

Entreprenøren kom da med et annet tilbud, som innebar en noe mindre nivåforskjeller, 30 mm på soverom og 15 mm i gangen.

Etter at denne utbedringen er utført bekrefter entreprenøren at alle terskler vil være i henhold til kravet om $h < 25$ mm og at takhøyden i leiligheten vil tilfredsstille kontrakten som angir 220 – 250 cm.

Forbrukerne så seg da nødt til å takke ja til dette alternativet da de ikke så noen annen løsning, men ga hele tiden ovenfor entreprenøren, uttrykk for at de mener utbedringene vil være en stor ulempe for dem som også vil forringe leilighetens verdi. Dette vil de ha kompensert.

I tillegg til de utbedringene av gulvet som partene nå var enige om å utføre, mente entreprenøren at varmen på vannet fra fjernvarmeanlegget var stilt for høyt og at dette kunne forsterke problemet. Det var en del korrespondanse mellom partene angående dette, og temperaturen skal ha blitt justert ned uten at det fikk noen positiv innvirkning for forbrukerne som fortsatt opplevde de samme temperaturproblemene.

Entreprenøren utførte deretter utbedring av gulvene, med 40 mm isolasjon og varmereflekterende folie på soverom og tilsvarende 20 mm i gangen og i det andre soverommet. I tillegg malte entreprenøren gangen og utførte noen andre tjenester som

kompensasjon. Entreprenøren presiserer at kompensasjonen som han gir ikke endrer det faktum at temperaturen i leiligheten skal være innenfor de forskriftskrav som gjelder.

Etter at arbeidene ble utført i februar 2014, var det flere forhold ved utbedringsarbeidene som forbrukerne ikke var fornøyd med. Det var bla. kommet en del skader på parketten samt at forbrukerne reklamerer på knirking og gynging i de gulvene som er isolert. Forbrukerne merker heller ingen forbedring når det gjelder innetemperaturen på soverommet, og i leiligheten generelt.

Det gjennomføres en ettårsbefaring i oktober 2014 hvor forbrukerne igjen reklamerer på for varme gulv i leiligheten. De fastholder også kravet om kompensasjon for den verdiforringelse leiligheten har hatt.

Nemnda er ikke forelagt noen protokoll fra denne befaringen (entreprenøren oversender protokollen til forbrukerne den 14. oktober) men legger til grunn at «pkt. 7» gjelder temperaturen i leiligheten og knirking og gynging i de gulvene som er isolert. Det fremkommer av e-post korrespondanse mellom partene i perioden 28. oktober 2014 til august 2015 at dette og flere andre reklamerte forhold ikke finner sin løsning selv om entreprenøren ved flere anledninger skriver at han vil finne løsninger som gjør at forbrukerne blir fornøyd.

Høsten 2015 er det korrespondanse mellom partene hvor forbrukerne i tillegg til før høy innetemperatur uttrykker bekymring for fukt og soppdannelse i leiligheten. Entreprenøren rekvirerer derfor en ekspert på inneklime som etter en befaring og utplassering av måleutstyr for å logge temperatur og luftkvalitet i leiligheten den 24. august 2015 og senere gjennomgang av måleresultatene, skriver en rapport den 30. oktober 2015.

Rapporten viser at det ikke er tegn til unormale verdier av muggsopp i inneluften og at *«innetemperaturen er på omtrent samme nivå, men høyere/noe høy i forhold til referanseleiligheten»*.

Rapporten beskriver også noen tiltak som kan bedre den for høye temperaturen i leiligheten.

Entreprenøren oversender rapporten til forbrukerne den 8. desember og skriver i e-posten at han ønsker at forbrukerne fortsatt skal være fornøyd med leiligheten derfor tilbyr han (som tidligere drøftet med dere) vederlagsfritt en av de to alternativ løsningene som er beskrevet:

1. Montere kjølemulighet (varmepumpe med kjølefunksjon)
2. Isolering av gulv i alle rom med to lag isolasjon, og en hardplate.

Alternativ 2. er et mer omfattende tiltak, som må planlegges gjennomført slik at forbrukerne er på ferie i perioden arbeidene pågår.

Entreprenøren nevner i e-posten også viktigheten av at sameiet reduserer tilluftstemperaturen spesielt i sommerhalvåret. Rapporten viser at sameiet ikke har gjort dette, trass i anbefalinger fra entreprenøren.

Forbrukerne svarer den 15. desember 2015 at de ser på alt. 1 som det beste alternativet, men vil gjerne få tid til å drøfte det litt oss imellom før vi lander det helt.

Etter å tenkt seg om sender forbrukerne den 20. januar 2016 en ny e-post til entreprenøren hvor de skriver at de nå har fått svar fra megler, takstmann, tømmer og diverse. Alle er samstemte om at gulvet må bli *«ordnet skikkelig»*.

De samme referansene mener at varmepumpeløsningen med kjøling vil forringe verdien på leiligheten. Forbrukerne har derfor bestemt seg for å gå for at gulvet ordnes ordentlig. Dvs. at de velger entreprenørens alt. 2.

I den forbindelse spør de entreprenøren om hvor overskuddsvarmen vil «*ta veien*», da noen av de overnevnte personene har uttrykt bekymring for at denne forblir i bygningsmassen. Dette har de selv erfart ved at noe av varmen kommer opp av glippene ved gulvlistene.

Forbrukerne spør også entreprenøren om løsningen med harde/avstivende plater lagt oppe på gulvisolasjonen er en tilfredsstillende løsning som vil ivareta stivheten i gulvene. Gulvet på soverommet er som nevnt tidligere ikke tilfredsstillende hardt etter at isoleringsmattene ble lagt.

Entreprenøren svarer den 19. februar 2016 at det er viktig at forbrukerne er fornøyd og han kan betrygge dem med at prinsippet med isoleringen av gulvet er at varmen fra vannet i rørene holdes i større grad i rørene. Eventuell varmelekkasje ved gulvlistene vil bli tettet. Når det gjelder stivheten i gulvet bekrefter entreprenøren at denne vil bli tilfredsstillende ivaretatt når det legges harde plater.

Tiden går uten at forbrukerne hørere noe mer konkret fra entreprenøren før han den 4. juli 2016 tilbyr forbrukerne kr 40 000 i kompensasjon for å avslutte saken. Forbrukeren ber om dokumentasjon på beløpet, men får ikke det.

Forbrukerne avslår kompensasjonen i en e-post til entreprenøren den 6. oktober 2016. Denne e-posten er ikke fremlagt for nemnda.

Forbrukeren har nå kontaktet en advokat som den 11. oktober 2016 sender entreprenøren et prosessvarsel og viser til tvl § 5-2. Advokaten fastholder tidligere reklamerte forhold og gjentar at forlikstilbudet er for lavt og derfor avvises. Den høye temperaturen vil trolig medføre et betydelig verditap dersom leiligheten skal selges. Derfor ber advokaten entreprenøren om et eventuelt nytt forlikstilbud.

Advokaten påpeker at på nåværende tidspunkt er manglene ennå ikke rettet opp i, til tross for at forbrukerne har gjort leiligheten tilgjengelig for dette utallige ganger. Den utbedringen som ble forsøkt, har som kjent ikke hatt resultater, og forbrukerne lever fortsatt med et soverom med et alt for varmt gulv.

Det legges til grunn som uomtvistet mellom partene, at den høye gulvvarmen er en mangel ved leiligheten da dette er erkjent også av entreprenøren. Det vises i den forbindelse til at entreprenøren har forsøkt å utbedre mangelen.

Det legges til grunn som klart at forbrukerne reklamerte over manglene ved leiligheten innen rimelig tid etter at de ble klare over disse, jf. buofl. § 30. Det vises til at dette ble gjort kort tid etter overtakelse.

Det anses videre, som nevnt ovenfor, som at entreprenøren ikke på noe tidspunkt har avvist at denne er mangelfull.

Etter buofl. § 32 annet ledd har entreprenøren en rett til å utbedre mangler ved en eiendom dersom dette ikke vil være til vesentlig ulempe for forbrukeren. I denne saken anføres det at entreprenørens rett til utbedring må være brukt opp. Det vises til at det har vært forsøkt å rette

opp det at gulvene på soverommet er svært varme, men uten at dette har lyktes. Det bemerkes også at det virker noe usikkert hvordan problemet skal løses, eller om det i det hele tatt er mulig å utbedre det.

Det fremheves også at retting av dette problemet, utvilsomt vil være svært omfattende, og en belastning for forbrukerne slik entreprenøren selv uttalte i en e-post til forbrukerne den 8. desember 2015, hvor det ble nevnt at familien mulig burde reise bort på ferie i forbindelse med arbeidene.

I tillegg vises det til buofl. § 32 tredje ledd, hvor det slås fast at retting skal skje innen rimelig tid. Det at forbrukerne har bodd i en leilighet med en soveromstemperatur som ofte er på rundt 25 grader i tre år, er ikke utbedring innen rimelig tid. Det har i løpet av disse årene vært flere perioder hvor forbrukerne har ventet på tilbakemelding med en løsning på saken, uten å motta dette.

Med grunnlag av det overnevnte, dersom det ikke er mulig å oppnå enighet, tas det forbehold om å kreve heving av kjøpet, jfr. buofl § 34.

Advokaten ber om svar innen 14 dager fra dagens dato.

Den 14. november 2016 fremsetter entreprenøren et nytt forlikstilbud på kr 70 000.

I brev av 19. desember 2016 fra forbrukernes advokat til entreprenøren avslås også dette forlikstilbudet (brevet er ikke fremlagt for nemnda).

Samtidig fremlegger forbrukernes advokat en rapporten fra «*Takstmann*» og krever her kr 250 000 i prisavslag.

Kravet baserer seg på takstmannens konklusjon i rapporten:

«Nivåforskjellene ansees å ha en viss negativ effekt på tross av at det er i henhold til krav om universell utforming. Dette i kombinasjon med usikkerhet vedr. varmeproblematikk ansees ha en negativ betydning for boligens verdi.

I gitt salgssituasjon vil mindre interesse rundt boligen kunne være et resultat av opplysningene.

Forholdet ansees å ha negativ verdieffekt og settes skjønnsmessig til kr 250 000.

Svipt i gulv er ikke hensyntatt. Dette må uansett utbedres. Evt. må det dokumenteres at gulv har stivhet i henhold til gjeldende regelverk».

I en senere e-post den 25. april 2017 anslår «*Takstmann*» at tilleggskostnadene med utbedring av svipt i gulvet er ca. kr 50 000.

Entreprenøren avviser kravet som urimelig i en e-post til forbrukernes advokat den 31. januar 2017 og ber samtidig om å få utføre ytterligere undersøkelser med tanke på mulige tiltak.

Partene kommer ikke til enighet og den 25. april 2017 sender entreprenørens advokat klage til Boligtvistnemnda. Han fremsetter krav om at entreprenøren skal betale prisavslag på minst kr 250 000 med tillegg av forbrukerens utgifter til sakkyndig rapport.

Entreprenøren gir tilsvaer 6. juni 2017. Innholdet fremkommer nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerens advokat gir tilsvaer 27. juni 2017. Innholdet fremkommer nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren gir et siste tilsvaer 7. august 2017. (s. 114). Innholdet fremkommer nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Det forutsettes at Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

Partene inngår den 20. juni 2016 «*Kontrakt om kjøp av eierseksjon under oppføring*». Som vedlegg til kontrakten er det et salgsprospekt hvor det fremkommer at «*Energikravet er etter teknisk forskrift (TEK 07)*» og at «*Oppvarming vil skje med vannbåren varme gjennom radiatorer*».

«*I baderom er det vannbåren gulvvarme og leilighetene leveres med balansert ventilasjon som sikrer tilførsel av frisk luft samtidig som det er energisparende og gir et godt inneklima*».

Leiligheten overtas i den 17. september 2013, men nemnda er ikke forelagt protokoll fra overtakelsesforretningen.

Den 20. oktober 2013 reklamerer forbrukerne på problemer med for høy temperatur på gulvene i leiligheten, særlig i hovedsoverommet og ber entreprenøren om at mangelen rettes så raskt som mulig fordi den for høye temperaturen hemmer normal bruk av leiligheten.

Entreprenøren mener at varmen kan skyldes varmerør fra varmesentralen i blokka som ligger ca. 25 cm. under gulvet i leiligheten, og at han vil starte utbedringsarbeidene «*svært snart*».

Den 18. november 2013 oversender entreprenøren et første løsningsforslag til forbrukerne som innebærer fjerning av parketten og etterfølgende legging av isolasjon og varmereflekterende folie samt remontering av parketten i to soverom og i gang. Denne løsningen vil medføre nivåforskjeller på gulvene i leiligheten fordi disse tre rommene blir hevet 50 - 60 mm.

Forbrukerne aksepterer ikke denne løsningen og viser til de rettigheten som de har i henhold til buofl §§ 29, 32 og 33.

Entreprenøren kommer deretter med et nytt tilbud, som innebærer mindre nivåforskjeller, 30 mm på soverom og 15 mm i gangen, og som også tilfredsstiller kravet om maksimal terskelhøyde $h < 25$ mm samt at takhøyden i leiligheten opprettholdes som angitt på 220 – 250 cm.

Forbrukerne så seg da nødt til å takke ja til dette alternativet da de ikke så noen annen løsning. De ga allikevel uttrykk for at de mener utbedringene vil være en stor ulempe for dem som også vil forringe leilighetens verdi. Dette verditapet vil de ha kompensert.

Entreprenøren utførte i februar 2014 utbedring av gulvene, med 40 mm isolasjon og varmereflekterende folie på hovedsoverom og tilsvarende 20 mm i gangen og i det andre soverommet. I tillegg utførte han noen andre tjenester som kompensasjon men presiserte at det ikke skulle endre det faktum at temperaturen i leiligheten skal være i hht. gjeldende forskriftskrav.

Forbrukerne merker ingen forbedring når det gjelder innetemperaturen. De reklamerer på nytt den 15. august 2014 samt på knirking og gynging i de gulvene som nå er isolert.

Ved ettårsbefaring i oktober 2014 reklamerer forbrukerne igjen på de samme forholdene. Nemnda er ikke forelagt noen protokoll fra befaringen.

Høsten 2015 uttrykker forbrukerne også bekymring for fukt og soppdannelse i leiligheten. Entreprenøren rekvirerer derfor en ekspert på inneklima som i løpet av august måned logger temperatur og luftkvalitet i leiligheten. Rapporten som er datert den 30. oktober 2015, viser at det ikke er tegn til unormale verdier av muggsopp i inneluften og at *«innetemperaturen er på omtrent samme nivå, men høyere/noe høy i forhold til referanseleiligheten»*.

Entreprenøren ønsker fortsatt at forbrukerne skal være fornøyd og tilbyr dem en av de to alternativ løsningene som er beskrevet i rapporten:

1. Montere kjølemulighet (varmepumpe med kjølefunksjon)
2. Isolering av gulv i alle rom med to lag isolasjon, og en hardplate.

Etter å tenkt seg om, velger forbrukerne den 20. januar 2016 alt. 2, men ber om forsikring fra entreprenøren om at løsningen med harde plater lagt oppe på gulvisolasjonen vil ivareta stivheten i gulvene.

Entreprenøren bekrefter dette den 19. februar 2016.

Tiden går uten at forbrukerne hørere noe mer konkret fra entreprenøren før han den 4. juli 2016 tilbyr forbrukerne kr 40 000 i kompensasjon for å avslutte saken.

Forbrukeren ber om dokumentasjon på beløpet, men får ikke det.

Forbrukerne avslår kompensasjonen i en e-post til entreprenøren den 6. oktober 2016. Denne e-posten er ikke fremlagt for nemnda.

Forbrukeren har nå kontaktet en advokat som den 11. oktober 2016 sender entreprenøren et prosessvarsel og viser til tvl § 5-2. Her fastholdes tidligere reklamerte forhold samt at forlikstilbudet er for lavt og derfor avvises. Advokaten ber entreprenøren om et eventuelt nytt forlikstilbud.

Den 14. november 2016 fremsetter entreprenøren et nytt forlikstilbud på kr 70 000.

I brev fra forbrukernes advokat til entreprenøren datert den 19. desember 2016, avslås også dette forlikstilbudet (brevet er ikke fremlagt for nemnda).

Samtidig fremlegger forbrukernes advokat en rapport fra *«Takstmann»*. Basert på konklusjonen i rapporten krever han på vegne av forbrukerne nå kr 250 000 i prisavslag. I tillegg til dette kravet anslår takstmannen i en senere e-post den 25. april 2017 at kostnadene med utbedring av svikt i gulvet vil være ca. kr 50 000.

Entreprenøren avviser den 31. januar 2017 kravet som urimelig og ber samtidig om å få utføre ytterligere undersøkelser med tanke på mulige tiltak.

Partene kommer ikke til enighet og den 25. april 2017 sender entreprenørens advokat klage til Boligtvistnemnda. Han fremsetter krav om at entreprenøren skal betale prisavslag på minst kr 250 000 med tillegg av forbrukerens utgifter til sakkyndig rapport.

2.2 Krav om prisavslag

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukerne overtar leiligheten den 17. september 2013 og reklamerer den 20. oktober 2013 på problemer med for høy temperatur på gulvene i leiligheten, særlig i hovedsoverrommet. Den for høye temperaturen oppleves som uutholdelig og det er umulig å sove i rommet. Temperaturmålinger som forbrukerne foretar med åpent vindu viser romtemperatur på gjennomsnittlig 25,8 grader og gulvtemperatur på gjennomsnittlig 25,1 grader. Maksimal temperatur var på henholdsvis 27,5 grader i rommet (minimum 22,5 grader), og 35,1 grader på gulvet (minimum 23,9 grader). Forbrukerne mener at de har reklamert rettidig/«så snart råd er» og ber om at mangelen rettes så raskt som mulig fordi den hemmer normal bruk av leiligheten.

Forbrukerne legger til grunn at entreprenøren har erkjent at det foreligger en mangel da han har kommet med flere forslag til løsning av problemet og senere gjort forsøk på utbedring som ikke har ført til vellykket resultat.

På grunn av de mislykkede utbedringene gjennom nesten tre år, anfører forbrukerne at entreprenøren har misligholdt sin rett til videre utbedring, jfr. buofl § 32. De krever derfor prisavslag og/eller erstatning, jfr. buofl §§ 33 og 35.

De to tilbudene om prisavslag/erstatning som entreprenøren har fremsatt på henholdsvis kr 40 000 og kr 70 000, påpeker forbrukerne at er for lave. De har selv innhentet en rapport fra «Takstmann» som konkluderer med at riktig prisavslag skal være kr 250 000 og krever dette av entreprenøren.

I tilsvaret den 27. juni 2017 gjentar forbrukernes advokat at entreprenøren har erkjent at det foreligger en mangel og stiller seg undrende til at entreprenøren nå avviser at det skal være en mangel ved leiligheten. Han fastholder derfor tidligere påstand om at leiligheten klart har hatt og fortsatt har mangler.

Entreprenøren har brukt opp sin rett til utbedring og det bemerkes at det er usikkert om det i det hele tatt er mulig å utbedre mangelen. Forbrukerne legger også til grunn at forholdet har medført en ikke uvesentlig verdiforringelse av leiligheten, sammenliknet med en mangelfri leilighet.

Entreprenøren har mislykkes i sitt utbedringsforsøk og forbrukerne opprettholder kravet om prisavslag eller erstatning på kr 250 000, jfr. buofl. §§ 33 og 35.

Entreprenøren erkjenner at varmen i gulvene ved overtakelsen var høyere enn akseptabelt og dermed representerte en mangel. Dette var bakgrunnen for at det ble utført utbedring ved å legge varmeisolasjon.

Etter gjennomført utbedring er det ikke påvist at det er nevneverdig høyere temperatur i forbrukernes leilighet enn i andre leiligheter, jfr. rapport fra «Rådgiver». Entreprenøren gjør derfor gjeldende at det ikke lenger foreligger noen mangel iht. bustadoppføringslova knyttet til for varme gulv. Det er dermed ikke «uomtvistet» at det foreligger en mangel ved leiligheten, slik forbrukerne anfører.

Entreprenøren erkjenner imidlertid at han ut fra kommersielle hensyn tilbød seg å gjøre tiltak for at forbrukerne skulle bli fornøyd, jfr. e-post av 8. desember 2015. I et forsøk på å oppnå en enkel avslutning av saken tilbød entreprenøren i stedet sommeren 2016 en økonomisk kompensasjon til forbrukerne, som etter anmodning fra forbrukeren ble økt til kr 70 000 høsten 2016.

Entreprenøren avviser at det er grunnlag for krav om prisavslag og at utbedringsretten er tapt. Tilbudet om å gjøre tiltak har entreprenøren fremsatt ut fra kommersielle hensyn og ikke som

følge av at det foreligger en mangel iht. bustadoppføringslova. Bustadoppføringslovas regler om frist for utbedring og rett til prisavslag er derfor ikke relevante. På samme grunnlag avvises også forbrukernes krav på erstatning for påløpte kostnader til innhenting av rapport.

Dersom forbrukerne skulle få medhold i at det foreligger en mangel ved leiligheten, vil entreprenøren gjøre gjeldende at utbedringsretten uansett ikke har gått tapt. Det har i lengre tid vært en dialog mellom partene om en løsning i form av økonomisk kompensasjon. Når partene ikke har lyktes å bli enige, så må entreprenøren ha rett til å ta opp spørsmålet om utførelse av tiltak. Ved at entreprenøren har utbedringsretten i behold, er klager avskåret fra å kreve prisavslag, jfr. buofl § 33 første ledd.

Under enhver omstendighet vil entreprenøren gjøre gjeldende at forbrukernes fremsatte krav om prisavslag er for høyt. Det er utbedringskostnaden som er relevant for utmåling av et eventuelt prisavslag.

Rapporten fra «Takstmann» som forbrukerne har innhentet, gir uttrykk for antakelser og at det er usikkerhet knyttet til varmeproblematikk. For ordens skyld understreker entreprenøren at rapporten derfor ikke kan tas til inntekt for at det foreligger en mangel ved leiligheten knyttet til for varme gulv. Entreprenøren har tidligere anført at nivåforskjellene ikke utgjør noen mangel, og dette fastholdes.

«Takstmann» begrunner ikke sitt anslag på verdireduksjon noe nærmere. Entreprenøren vil gjøre gjeldende at anslaget kun har begrenset dokumentasjonsverdi. Videre vil en utbedring i form av ytterligere varmeisolering i leiligheten kunne utføres for en kostnad langt under det klager har krevd i prisavslag. Entreprenørens beregninger viser at arbeidene vil kunne utføres for ca. kr 90 000.

Når det gjelder svikt i de deler av gulvet som er varmeisolert, så har entreprenøren tidligere akseptert å utbedre dette, men i påvente av en avklaring av ytterligere tiltak så har ikke dette blitt utført. Entreprenøren står imidlertid fast ved aksepten.

Selv om entreprenøren oppfatter at forbrukernes krav om prisavslag innebærer et avslag av hans tilbud om å utføre ytterligere tiltak knyttet til temperaturen i leiligheten, vil entreprenøren likevel ut fra de samlede omstendighetene i saken stå fast ved et slikt tilbud, slik dette fremkommer i e-posten av 8. desember 2015.

Entreprenøren oppsummerer dermed sine anførsler som følger:

1. Entreprenøren plikter ikke å betale prisavslag til klager.
2. Dersom det fortsatt er ønskelig fra forbrukernes side, gis entreprenøren rett til å gjøre undersøkelser og utføre egnede tiltak, jf. e-post av 8.12.2015.
3. Entreprenøren utbedrer påvist svikt i gulv hvor det er lagt isolasjon.

I tilsvaret den 7. august 2017 gjentar entreprenøren sine tidligere fremsatte anførsler og peker spesielt på at nivåforskjellene som har oppstått etter utbedringer er innenfor gjeldende forskriftskrav for universell utforming. Dette fremkommer også av rapporten fra «Takstmann». Det er ikke avtalt noen strengere krav i kontrakten. Entreprenøren kan heller ikke se hvordan nivåforskjellene innebærer en «*vesentlig ulempe*» for forbrukerne.

Avslutningsvis påpeker entreprenøren at forbrukerne tar feil når det legges til grunn at han avviser «*at det i det hele tatt har vært en mangel ved leiligheten*». Det vises her til de to første