

Protokoll i sak 980/2018

for

Boligtvistnemnda

30.08.2018

Saken gjelder: Reklamasjon på fjernvarmeanlegget.

1. Sakens faktiske sider

Avtalen mellom partene er ikke fremlagt for nemnda, men det fremgår av klagen at det dreier seg om kjøp av en leilighet i et borettslag som ble overtatt den 5. mai 2014.

På et salgsmøte den 21. januar 2013 informerte entreprenøren forbrukeren om at leilighetene i borettslaget skulle bygges slik at de tilfredstilte kravene til passivhus med energimerke A i TEK10. Forbrukeren viser også til salgsprospektet (dette er ikke fremlagt for nemnda) hvor det på side 3 fremkommer:

«Boligene leveres med balansert ventilasjon med varmegjenvinning, noe som gir energigevinst, økt komfort og bedre inneklima. Leilighetene leveres med vannbåren gulvvarme- Boligene er komfortable å bo i».

Han hadde derfor en berettiget forventning om et godt inneklima og en energigevinst og mottok i forbindelse med overtagelsen en energiattest som bekreftet at leiligheten tilfredstilte kravene til energimerke A.

Varmekilden i leiligheten opplyses å være vannbåren gulvvarme fra et sentralvarmeanlegg som kan reguleres individuelt i hvert enkelt rom leiligheten.

Forbrukeren opplyser i klagen at han til tross for disse uttalelsene/forsikringene fra entreprenøren helt siden innflytting har hatt temperaturer i leiligheten som til tider har gjort inneklimaet uutholdelig varmt. Varmeanlegget har derfor for det meste vært avslått både sommer og vinter i de ca. fire årene leiligheten har vært i bruk.

Forbrukeren har registrert at andre leiligheter i borettslaget har reklamert på lignende forhold, men reklamerer selv første gang den 30. september 2016 og krever at leiligheten bringes i forsvarlig stand slik at inneklima og romtemperaturene samsvarer med gjeldende krav og hans berettigede forventninger. I tillegg ber han i klagen for nemnda om at boligvistnemnda tar stilling til et passende prisavslag som følge av redusert bokvaliteten siden overtagelsen i mai 2014.

Entreprenøren svarer samme dag bla. at han ikke vet hva årsaken er til at leiligheten er så varm, men at det jobbes med å finne årsak og løsning.

Da forbrukeren ikke hører noe mer fra entreprenøren, sender han den 4. september 2017 klage til Boligtvistnemnda med krav som anført ovenfor.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 20. september 2017. Hovedinnholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvar den 27. september 2017. Hovedinnholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Den 29. september 2017 sender entreprenøren et brev til borettslaget som forbrukeren er en del av, hvor han oppsummerer forhold knyttet til de samme reklamasjonene fra flere beboere som alle opplever feil og mangler ved inneklima og temperatur i leilighetene. Hovedinnholdet i brevet er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir et nytt tilsvar den 9. oktober 2017. Hovedinnholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et nytt tilsvar den 26. oktober 2017. Hovedinnholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir et siste tilsvar den 17. november 2017. Hovedinnholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir sine siste tilsvar den 30. november 2017 og den 1. desember 2017. Hovedinnholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Avtalen mellom partene er ikke fremlagt for nemnda, men det forutsettes at Bustadoppføringslova gjelder.

Forbrukeren har helt siden overtagelsen den 5. mai 2014 hvor han mottok en energiattest som bekrefter at leiligheten tilfredsstillter kravene til energimerke A, hatt temperaturer i leiligheten som til tider har gjort inneklimate uutholdelig varmt. Varmeanlegget har derfor for det meste vært avslått både sommer og vinter i de ca. fire årene leiligheten har vært i bruk.

Forbrukeren mener at leiligheten ikke tilfredsstillter kravene til passivhus med energimerke A og heller ikke har et behagelig inneklima slik som markedsført av entreprenøren.

Forbrukeren har registrert at andre leiligheter i borettslaget har reklamert på lignende forhold, men reklamerer selv første gang den 30. september 2016 og krever at leiligheten bringes i forsvarlig stand slik at inneklima og romtemperaturene samsvarer med gjeldende krav og hans berettigede forventninger. I tillegg ber han i klagen om at boligvistnemnda tar stilling til et passende prisavslag fordi bokvaliteten har vært redusert siden overtagelsen i mai 2014.

Entreprenøren svarer at han ikke vet hva årsaken er til at leiligheten er så varm, men at det jobbes med å finne årsak og løsning.

Da forbrukeren ikke hører noe mer fra entreprenøren, sender han den 4. september 2017 klage til Boligvistnemnda med krav som anført ovenfor.

2.2 Partens anførsler

Forbrukeren påpeker at det på side 3 i salgsprospektet (dette er ikke fremlagt for nemnda) fremkommer:

«Boligene leveres med balansert ventilasjon med varmegjenvinning, noe som gir energigevinst, økt komfort og bedre inneklima. Leilighetene leveres med vannbåren gulvvarme- Boligene er komfortable å bo i».

Samt at entreprenøren på et salgsmøte den 21. januar 2013 informerte forbrukeren om at leilighetene i borettslaget skulle bygges slik at de tilfredsstilte kravene til passivhus med energimerke A i TEK10. Forbrukeren hadde derfor en berettiget forventning om et godt

inneklima og en energigevinst som entreprenøren bekreftet da han ved overtagelsen overleverte en energiattest som bekreftet at leiligheten tilfredsstilte kravene til energimerke A.

Kort tid etter at leiligheten ble overtatt den 5. mai 2014 opplever forbrukeren at inneklimate ikke er som forventet og reklamerer første gang på at ventilasjonsanlegget i leiligheten ikke fungerer slik som det skal den 30. september 2016. Han krever at entreprenøren utbedrer forholdet.

Forbrukeren viser til brevet som entreprenøren sendte til (styret i) borettslaget den 29. juni 2017 og påpeker at de 165 temperaturmålinger som er foretatt i leiligheten i perioden 13. mars 2017 til 20. mars 2017 viser en gjennomsnittstemperatur på 23,0 grader og en maks temperatur på 24,3 grader.

Nye målinger foretatt i perioden 2. juni 2017 til 23. august 2017 viser en gjennomsnittstemperatur på 23,7 grader. Maks temperatur var da 26,7 grader og utetemperaturen rundt kl. 18:00 – 20:00 var 27,0 grader på nordfasaden.

I tilsvaret den 9. oktober 2017 påpeker forbrukeren at han før han reklamerte (skriftlig) den 30. september 2016, hadde en rekke henvendelser på telefon til entreprenøren uten å få noen god forklaring på hvorfor det var så varmt i leiligheten. Entreprenøren har senere utført utallige målinger uten å konkludere og uten å gjøre noe konstruktivt for å løse problemet. Etter entreprenørens oppfatning er kravene til termisk inneklima i henhold til TEK10 oppfylt. Dette er ikke forbrukeren enig i.

Forbrukeren har montert persiener på vinduene i stuen samt blendingsgardiner som solskjerming på alle soverom. Han bekrefter videre at entreprenøren har tilbudt ham solskjerming på vinduene på sydfasaden, men avkrefter at han ikke har akseptert dette tilbudet. Diskusjonen med entreprenøren har dreid seg om den solskjermingen som skulle monteres, skulle være motorisert slik forbrukeren krevde eller ikke. Uansett anfører forbrukeren at han ville akseptere den solavskjermingen som styret i borettslaget godkjente med forbehold om at det ikke ble boret hull i vinduskarmene.

I et siste tilsvaret den 17. november 2017 gjentar forbrukeren sine tidligere fremsatte anførsler og krever utbedring. Forbrukeren viser også til at rapporten «*Garantibefaringer*» som entreprenøren selv har utarbeidet hvor det påpekes en rekke feil og mangler både ved ventilasjonsanlegget i enkeltleiligheter og fellesanlegget i blokka som skal regulere varme og inneklima i leilighetene. I rapporten står det også at det er begrenset mulighet for gjennomlufting av leiligheter på grunn av støy fra Sporveiens avdeling for baneanlegg hvor hovedvekten av aktivitet skjer om natten når det ikke er ordinær trafikk på T-banen. Gjennomlufting av soverom anses derfor ikke som å være et akseptabelt tiltak for å redusere overvarme av hensyn til TEK10 § 13-9 «*Støy fra bygningstekniske installasjoner og utendørs lydkilder*».

Forbrukeren fremhever at konklusjonen i rapporten er at kravene i TEK10 § 13-4 «*Termisk inneklima*» ikke er tilstrekkelig hensyntatt under prosjektering og bygging.

Tilstrekkelig tiltak for å unngå overvarme i leilighetene ansees som å være en mangel og ytterligere passive og/eller aktive tiltak er nødvendige og flere leiligheter har meldt om ubehagelig inneklima. Foreslåtte tiltak siden ventilasjonsanlegget ikke vurderes til å være dimensjonert til å kjøle bygningen er solreflekterende glass eller utvendig solavskjerming. Alternativt er aircondition/varmepumpe foreslått.

Forbrukeren gjentar at han ikke har motsatt seg montering av utvendig solskjerming på blokka, selv om han mener at dette ikke vil løse problemet med overvarme. Hans ønske er i så fall at det blir montert motorisert solavskjerming.

Entreprenøren på sin side påpeker at forbrukeren våren 2016 bekreftet at varmeanlegget fungerer bra, at inneklimaet er tilfredsstillende men at det er varmt i sommermånedene og at behovet for kjøling derfor bør utredes. Det er gjort flere undersøkelser av ventilasjonsanlegget uten å finne forklaring på hvorfor leiligheten er så varm utover at forbrukeren selv må passe på å nedregulere varmen når det blir for varmt. Det er også foretatt flere temperaturmålinger og termofotografering i leiligheten som alle konkluderer med at kravene til termisk inneklima i TEK10 § 13-4 er oppfylt. Måleprotokollene er fremlagt som dokumentasjon. Videre fremhever entreprenøren at han har tilbudt forbrukeren solavskjerming som et tiltak for å redusere innetemperaturen.

Siden det er flere leiligheter i blokka som reklamerer på samme forhold, sender entreprenøren den 29. juni 2017 et brev til (styret i) borettslaget. I brevet oppsummeres reklamasjonssaken og entreprenøren konkluderer med at alle kontrakts- og forskriftskrav knyttet til innetemperatur er oppfylt. Han viser til protokoller fra målinger som er foretatt og som er vedlagt brevet som dokumentasjon.

I brevet gjentar entreprenøren tilbudet om å montere solavskjerming med elektrisk drift på de store vinduene og solavskjerming med snortrekk på de mindre vinduene i leilighetene.

I et siste tilsvare den 26. oktober 2017 påpeker entreprenøren at han ikke har mottatt noen telefonhenvendelser fra forbrukeren om varm leilighet før reklamasjonen forelå den 30. september 2016.

Entreprenøren gjentar at målinger som er foretatt viser at leiligheten oppfyller kravene til termisk inneklima i henhold til TEK10 § 13-4 og at det derfor ikke foreligger noen mangel ved leiligheten. Entreprenøren opprettholder allikevel tilbudet om å montere utvendig solavskjerming.

En representant fra entreprenørens tekniske avdeling bekrefter også at utvendig solavskjerming ansees som et egnet tiltak for å senke innetemperaturen.

Avslutningsvis påpeker entreprenøren i sitt tilsvare den 1. desember 2017 at de mangler som ble påpekt i rapporten «*Garantibefaringer*» som han selv har utarbeidet, er utbedret. Bla. er det bestilt en styringsenhet på ventilasjonen som kan bidra til å nattsenke temperaturen ned mot utetemperaturen.

Tilbudet om å montere utvendig solavskjerming opprettholdes fortsatt.

2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukeren skriver i klagen at han allerede kort tid etter overtagelsen den 5. mai 2014 har hatt temperaturer i leiligheten som til tider har gjort inneklimaet uutholdelig varmt.

Varmelegget har derfor for det meste vært avslått både sommer og vinter i de ca. fire årene leiligheten har vært i bruk.

Nemnda vil først bemerke at «Energimerke A» som er et uttrykk for leilighetens energibehov, ikke har noen direkte sammenheng med tvistepunktet.

Nemnda viser til veiledningen til TEK10 § 13-4, om termisk inneklima som anbefaler for termisk komfort at operativ temperatur bør ligge innenfor 19 og 26 °C. Veiledningen anbefaler at lufttemperaturen så langt mulig holdes under 22 °C når det er oppvarmingsbehov.

I varme sommerperioder åpnes det for høyere temperatur enn 26 °C, og veiledningen viser til standarden NS-EN 15251 som angir metode for å beregne hva akseptabel temperatur.

Målinger som entreprenøren har utført viser følgende temperaturer i leiligheten:

- Gjennomsnittstemperatur i perioden 13. mars 2017 til 20. mars 2017: 23,0 °C og makstemperatur på 24,3 °C.
- Gjennomsnittstemperatur i perioden 2. juni 2017 til 23. august 2017: 23,7 °C og makstemperatur på 26,7 °C.

Disse temperaturene ligger innenfor anbefalt temperaturintervall i veiledning til TEK10 § 13-4. Basert på disse målingene er det derfor ikke grunnlag for å si at leiligheten bryter med krav til termisk komfort i TEK10 § 13-4 og etter dette finner ikke nemnda at det er påvist en mangel ved boligen. Forbrukeren får ikke medhold.

3. Konklusjoner

- Forbrukeren får ikke medhold.