

## Protokoll i sak 1040/2018

for

**Boligtvistnemnda**

**Dato: 19. august 2019**

**Saken gjelder:** Reklamasjon på diverse mangler ved bygningsmessige arbeider.

-----

### 1. Sakens faktiske sider

Forbrukerne kjøper hver sin leilighet (D1-2, D1-3 og D2-4) i et boligsameie bestående av totalt 14 leiligheter. Boligene er plassbygde rekkehus i tre over to etasjer fundamentert med betongplate på mark som er prosjektert og oppført etter TEK10.

Partene har alle inngått «*Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført (Eierseksjon)*» - Byggblankett 3427. Vedlegg B til kontraktene er en Leveransebeskrivelse/«*Prosjektbeskrivelse – Presiseringer*» .

| Eierseksjon | Kontraktsdato | Kontraktsum | Overtagelse   |
|-------------|---------------|-------------|---------------|
| D1-2        | 28. feb. 2017 | 2 698 000   | 30. juni 2017 |
| D1-3        | 4. jan. 2017  | 2 898 000   | 30. juni 2017 |
| D2-4        | 22. mai 2017  | 2 948 000   | 8. des. 2017  |

Selv om forbrukerne reklamerer over flere feil og mangler, ber de nemnda ta stilling til følgende tvistepunkter:

1. For liten innvendig takhøyde og innkassinger
2. Plassering av utvendig tappekran med innvendig inspeksjonsluke
3. Tilgjengelighet ventilasjonsskap
4. Kjøkkenvegger/MDF plate på vegg bak vask
5. Støy, innvendig og utvendig
6. For liten varmeeffekt i leilighetene
7. Manglende innvendig bodareal

Reklamasjonene fremsettes av forbrukerne på ulike tidspunkter slik det fremkommer av tabellen under. Entreprenøren avviser reklamasjonene slik som det fremkommer av samme tabell, med unntak av pkt. 4 (MDF plate på kjøkkenveggen) hvor han tilbyr å montere en glassplate på 80x40 cm på veggen bak vasken . Vedr. tvistepunkt 7 (manglende innvendig bodareal) skriver entreprenøren i et likelydende brev til alle beboerne den 24. november 2017 at veiledningen til Byggt teknisk forskrift angir at en preakseptert løsning er å dele opp det innvendige bodarealet i to enheter. Siden innvendig bod er mindre 3 m<sup>2</sup> som er arealkravet, tilbyr han å levere og montere skyvedørsgarderobe (som ekstra bodareal) i gangen slik at arealkravet tilfredsstilles.

## 2.5 Kjøkkenvegger/MDF plate på vegg bak vask

Nemnda behandler ikke anførslene i forbindelse med dette tvistepunktet da entreprenøren har sagt at han vil montere en glassplate på 50x80 cm på veggen bak vasken. Nemnda kan ikke se at han senere har gått bort fra denne avtalen og forutsetter at den fortsatt gjelder. Før glassplatene monteres skal entreprenøren utbedre eventuelle skader på veggene.

Konklusjon: Entreprenøren skal innen den 31. desember 2019 utbedre evt. skader på veggene og deretter montere en glassplate på 50x80 cm på veggen bak vasken i alle de tre leilighetene.

## 2.6 Støy – utvendig og innvendig

### 2.6.1 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerer på støy fra naboileiligheten og i fra ventilasjonsaggregatet i egen leilighet den 22. september 2017 (D1-2) og den 23. juni 2017 (D1-3). Forbrukeren i leilighet D2-4 reklamerer ikke over forholdet. Takstmannen som forbrukerne i leilighet D1-2 og D1-3 har engasjert påpeker også i sine rapporter den 2. november 2017, at forholdet utgjør en mangel. Han skriver bla. at det er «*Mye støy fra tilstøtende leiligheter.....Støy fra avtrekksviften på kjøkken. Er spjeldet lukket godt nok?*». Takstmannen anbefaler at forbrukerne foretar en lydmåling.

I tilsvaret den 04. juni 2018 fastholder forbrukerne i leilighet D1-2 og D1-3 at både innvendig støy i leilighetene og støy i mellom leilighetene er for høyt og gjentar kravet om retting. I tillegg reklamerer alle tre forbrukerne i tilsvaret (inkludert leilighet D2-4) på utvendig støy som et nytt forhold. Forbrukeren påpeker at den lydrapporten som entreprenøren har fremlagt er fra 2007 og ikke kan tillegges avgjørende betydning. Forbrukerne har kontaktet to forskjellige rådgivere som har foretatt nye lydmålinger. Den ene rådgiveren har skrevet en rapport om innvendig støy og støy mellom leilighetene og den andre rådgiveren har skrevet en rapport om utvendig støy/støy fra vei. Forbrukerne fremhever at begge rapportene konkluderer med at støynivåene er høyere enn grenseverdiene i NS8175, lydklasse C (innvendig støy i leilighetene og støy i mellom leilighetene) og i Klima- og Miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016, gul sone (utvendig støy). Alle tre forbrukerne krever at eksisterende utvendige støyskjermingstiltak optimaliseres bla. ved at støyskjermene forlenges evt. at det settes opp nye støyskjermer, slik at boligene kommer ut av gul sone. Forholdet er også dokumentert med foto.

Entreprenøren avviser reklamasjonen som gjelder innvendig støy i leiligheten og støy i mellom leilighetene den 29. september 2017 (D1-2) og den 21. august 2017 (D1-3). Han anfører at ventilasjonsanlegget er montert slik som prosjektert og i henhold til leverandørens anvisning. Leilighetskillevegger og lydbjelkelag er utført i henhold til preaksepterte løsninger for å kunne tilfredsstille gjeldende lydkrav. I et brev til forbrukerne den 15. desember 2017 fremhever entreprenøren at han har vært på befaring vedr. dette forholdet med en uavhengig takstmann. Det ble da «*ikke avdekket støynivåer som må anses å være ut over det som er akseptabelt i leilighetsbygg av denne typen*». For ordens skyld har han også åpnet konstruksjonen og foretatt en inspeksjon for å forsikre seg om at gjeldende byggdetaljer er fulgt. Ingen feil ble da avdekket og entreprenøren ser følgelig ingen feil med leveransen og han avviser reklamasjonen i sin helhet.

I tilsvaret den 23. mars 2018 gjentar entreprenøren sine anførsler og fastholder at forholdene ikke utgjør mangler og derfor skal avvises. Han viser som nytt punkt, til støykart for området som viser at boligene ligger i grønn sone og derfor ikke krever utvendig støyskjerming.



Entreprenøren har allikevel satt opp en støyskjerm som et lokalt tiltak, som vil privatisere sameiets uteområde.

#### 2.6.2 Nemndas synspunkter

##### 1) Innvendig støy i leilighetene og støy i mellom leilighetene

Forbrukerne reklamerer på innvendig støy i leilighetene og støy i mellom leilighetene. De krever at forholdene utbedres alternativt krever de prisavslag. Entreprenøren har avvist kravet.

Det opplyses at tiltaket er oppført etter TEK10. Dette medfører at grenseverdiene i lydklasse C i NS 8175 (versjon 2012), minimum skal være oppfylt. Nemnda viser til veiledningen til teknisk forskrift (TEK10) § 13-7, hvor det bl.a. står at:

*«Byggverk skal prosjekteres og utføres slik at lydnivå fra trinnlyd og strukturlyd fra et brukerområde dempes slik at andre brukerområder sikres tilfredsstillende lydforhold».*

I veiledningen til annet ledd står det bla.:

*«I brukerområder der det settes krav til trinnlydisolasjon, må det velges løsninger og benyttes egnede materialer som bidrar til å dempe trinnlyd fra vanlig gangtrafikk og forventet bruk av bygningen».*

Videre fremkommer det at preaksepterte ytelser i Lydklasse C i NS8175 (versjon 2012) oppfyller krav til trinnlydisolasjon. Av den lydrapporten som er fremlagt for nemnda fremkommer det at alle kravene til trinnlydisolasjon er innenfor grenseverdien 53 dB med 2 til 4 dB. Dersom man tar med omgjøringsstallet ( $L'_{n,W} + C_{I,50-2500}$ ) slik som anbefalt, viser målingene verdier i området 55 dB til 58 dB. Det er 2 til 5 dB dårligere enn grenseverdien på 53 dB. Det er trolig den bassdominerte/mørke trinnlyden som oppleves forstyrrende. Nemnda viser til at det i merknad 1 under pkt. 6.2 «Trinnlydisolasjon» i NS8175 står at det *«bør også i klasse C utføres en tilleggsvurdering av at  $L'_{n,W} + C_{I,50-2500}$  er lik eller mindre enn tabellverdien i klasse C. Dette bør gjøres for å redusere forstyrrende bassdominert trinnlyd, dunking o.l.»*

I TEK10 er det ikke krav om at lavfrekvenskorreksjonen skal hensyntas og kravet til trinnlydisolasjon Lydklasse C i NS8175 (versjon 2012) er derfor oppfylt. Det foreligger derfor ingen mangel og forbrukeren får ikke medhold.

Når det gjelder støy fra ventilasjonsanlegget skriver lydkonsulenten i sin rapport at *«støy fra tekniske anlegg i lite soverom i leilighet D1-3 inneholder forstyrrende komponenter for lave frekvenser og er ikke i henhold til grenseverdiene for RC gitt i NS8175»*. Nemnda viser til at TEK10 ikke stiller noe krav til støynivået som skyldes støy fra tekniske installasjoner i egen boenhet, men at ventilasjonsanlegg i NS8175 tabell 3, er definert som en installasjon som er nødvendig for boligens drift og derfor skal tilfredsstillende grenseverdiene for RC gitt i NS8175.

Nemnda kommer derfor til at det foreligger en mangel etter buofl § 25 og entreprenøren skal utbedre forholdet slik at støynivået fra ventilasjonsanlegget tilfredsstiller grenseverdiene på 32 dB i NS 8175 (versjon 2012) Lydklasse C.

Nemnda viser også til at det i en underlagsrapport om lyd som Multiconsult og SINTEF gjorde for DiBK opp mot nye TEK17-krav vises til andel plagete personer uten lavfrekventkorreksjon som MERKNAD 2 står at:



**Klasse C:** Tilsvarende tilfredsstillende lydforhold for en stor andel berørte personer.

MERKNAD 2 Undersøkelse om opplevelse av lydforhold i boliger [[35], [36]] viser at mellom boenheter der grenseverdier for luftlydisolasjon i klasse C oppfylles, vil ca. 70 % være *lite eller ikke plaget* av luftlydoverføring. For trinnlyd vil tilsvarende andel være mellom 60 % og 65 %.

Konklusjon: Forbrukerne får medhold i kravet om at entreprenøren skal utbedre støy mellom leilighetene og i kravet om at entreprenøren skal utbedre støy fra ventilasjonsanlegget.

## 2) Utvendig støy

Forbrukerne reklamerer på utvendig støy (fra vei). De krever at forholdene utbedres alternativt krever de prisavslag. Entreprenøren har avvist kravet fordi han har bygget en støyskjerm i henhold til kravet i reguleringsbestemmelsene.

Det opplyses at tiltaket er oppført etter TEK10 og nemnda viser til § 13-9 «*Støy fra bygningstekniske installasjoner og utendørs lydkilder*» hvor det i veiledningen til annet ledd bl.a. står at:

*«Støy fra utendørs kilder omfatter støy fra vei, bane, luftfart, sjøfart, industrivirksomhet (støy fra produksjonsutstyr) og støy fra annen samfunnsmessig virksomhet.*

*Støy fra utendørs lydkilder kan forekomme i kombinasjon med vibrasjoner, spesielt på steder med bløte grunnforhold. I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan og plan-løsninger for bygninger, må støy- og vibrasjonsforhold vektlegges. Det er viktig at sove- og oppholdsrom og uteoppholdsarealer plasseres mest mulig skjermet mot støy og vibrasjoner.*

*I støyutsatte områder vil det ofte være nødvendig å gjennomføre støyreducerende tiltak som f.eks. støyvoller, støyskjerm eller tiltak i fasader. På steder med skinnegående trafikk og tung veitrafikk samt trafikk i kulverter og tunneler, må behovet for tiltak mot strukturlyd og vibrasjoner vurderes særskilt. For krav til vibrasjoner, se § 13-11. For krav til uteoppholdsareal, se også § 8-4».*

Preaksepterte ytelser - lydnivå utendørs fra utendørs lydkilder er beskrevet slik:

*«I forskriften settes det krav til tilfredsstillende lydforhold på uteoppholdsarealer avsatt for rekreasjon og lek. NS 8175:2012 Lydforhold i bygninger - Lydklasser for ulike bygningstyper gir grenseverdier for utendørs lydnivå fra utendørs lydkilder ved å henvise til anbefalte grenseverdier gitt i*

*Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012».*

Nemnda viser derfor til T-1442 og bemerker at disse retningslinjene kun omhandler grenseverdier som er relevante for det man kaller støyfølsom bebyggelse, herunder boliger. T-1442 angir to støysoner, gul og rød sone, hvor det gjelder særlige retningslinjer for arealbruken. Kort oppsummert er retningslinjene slik:

- Rød sone, nærmest støykilden, angir et område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål og etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal unngås.
- Gul sone er en vurderingssone hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres, dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

I T-1442 står det i pkt. 3.2.1 «*Etablering av ny bebyggelse i støysonene Gul sone er en vurderingssone hvor kommunene bør vise varsomhet med å tillate etablering av nye boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. I utgangspunktet bør slik bebyggelse bare tillates dersom man gjennom avbøtende tiltak tilfredsstiller grenseverdiene i tabell 3*».

#### Anbefalte støygrenser ved planlegging av ny virksomhet eller bebyggelse

**Tabell 3:** Anbefalte støygrenser ved planlegging av ny støyende virksomhet og bygging av boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Alle tall oppgitt i dB, innfallende lydtryknivå. Se kap 6 for definisjoner.

| Støykilde                          | Støynivå på ute-oppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål                             | Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07 | Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, dag og kveld, kl 7 - 23 | Støynivå på ute-oppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, lørdager | Støynivå på ute-oppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, søn-/helligdag |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Vei                                | $L_{den}$ 55 dB                                                                                                 | $L_{SAF}$ 70 dB                            | -                                                                                               |                                                                                   |                                                                                         |
| Bane                               | $L_{den}$ 58 dB                                                                                                 | $L_{SAF}$ 75 dB                            | -                                                                                               |                                                                                   |                                                                                         |
| Flyplass                           | $L_{den}$ 52 dB                                                                                                 | $L_{SAS}$ 80 dB                            | -                                                                                               |                                                                                   |                                                                                         |
| Industri med helkontinuerlig drift | Uten impulslyd: $L_{den}$ 55 dB<br>Med impulslyd: $L_{den}$ 50 dB                                               | $L_{night}$ 45 dB<br>$L_{AFmax}$ 60 dB     |                                                                                                 |                                                                                   |                                                                                         |
| Øvrig industri,                    | Uten impulslyd: $L_{den}$ 55 dB og $L_{evening}$ 50 dB<br>Med impulslyd: $L_{den}$ 50 dB og $L_{evening}$ 45 dB | $L_{night}$ 45 dB<br>$L_{AFmax}$ 60 dB     | -                                                                                               | Uten impulslyd: $L_{den}$ 50 dB<br>Med impulslyd: $L_{den}$ 45 dB                 | Uten impulslyd: $L_{den}$ 45 dB<br>Med impulslyd: $L_{den}$ 40 dB                       |
| Havner og terminaler               | Uten impulslyd: $L_{den}$ 55 dB<br>Med impulslyd: $L_{den}$ 50 dB                                               | $L_{night}$ 45 dB,<br>$L_{AFmax}$ 60 dB    |                                                                                                 |                                                                                   |                                                                                         |
| Motorsport                         | $L_{den}$ 45 dB                                                                                                 | Aktivitet bør ikke foregå                  | $L_{SAF}$ 60 dB                                                                                 |                                                                                   |                                                                                         |
| Skylebaner                         | $L_{den}$ 30 dB                                                                                                 | Aktivitet bør ikke foregå.                 | $L_{Amax}$ 60 dB                                                                                |                                                                                   |                                                                                         |
| Vindturbiner                       | $L_{den}$ 45 dB                                                                                                 | -                                          | -                                                                                               |                                                                                   |                                                                                         |
| Nærmiljøanlegg                     | $L_{AFmax}$ 60 dB                                                                                               |                                            |                                                                                                 |                                                                                   |                                                                                         |

- Ekvivalentnivåene i tabell 3 skal beregnes som årsmiddelverdier i tråd med definisjonene av  $L_{den}$  og  $L_{night}$  (se kapittel 6). Unntaket er kategorien "øvrig industri" som på grunn av stor variasjon i driftsmønster (variasjon på 3 dB eller mer) skal beregnes som døgnmiddelverdier (verste døgn).

Nemnda har hentet reguleringsbestemmelsene for området på kommunenes hjemmeside. Pkt. 7.2 har følgende ordlyd:

*«Før byggestart for boligene skal det etableres støyskjerm langs E-39 i henhold til anvisning i støyvurderingen. (Rapport fra Brekke & Strand v/Bo Engdahl, dato 02.02.2007, fig. 5) Tiltaket består i bygging av en 2,5 m høy støyskjerm i forlengelsen av brufeste med utstrekning 155 m. østover. Tiltaket gjennomføres av tiltakshaver i samråd med Statens Veivesen og kommunen».*

I rapporten som Brekke & Strand har utarbeidet på oppdrag fra entreprenøren før byggearbeidene startet (deler av rapporten er vedlegg til entreprenørens tilsvare), som nemnda har hentet i sin helhet på kommunens hjemmeside, står det bla. i pkt. 4.1 «*Støynivå på utendørs oppholdsareal*»:

*«[....] Beregningene viser at store deler av området på bakkeplan har et gjennomsnittlig lydnivå over døgnet,  $L_{DEN}$ , under 55 dB (figur 2). I sør øker nivået fra 55 dB opp mot 65 dB nærmere E39. Beregningene viser at det er støy fra E39 som er dominerende. [...] For boligene nærmest E39 vil det være overskridelse av anbefalt grenseverdi for tilhørende utendørsområde, enten på bakkenivå eller terrasse. Det må derfor gjennomføres støyreduserende tiltak i form av støyavskjerming el. for å tilfredsstille kravene.*

I pkt. 4.2 «*Tiltak*» står det bla.:

*«Det er foretatt en vurdering av effekten av en 3 meter høy støyskjerm plassert mellom gangvei og bebyggelsen (figur 4). En lokal støyskjerm har effekt i et relativt begrenset lokalt område. På grunn av innkjørsler vil det også være åpninger i skjermingen som begrenser effekten. Det er av denne grunn en stor fordel å etablere støyskjerming så nær støykilden, E39 som mulig. Per i dag er det en 1,2 meter høy støyskjerm over brua. Vi har foretatt en vurdering av å plassere en 2,5 meter høy støyskjerm langs E39 i forlengelsen av brufestet med utstrekning til omtrent halvveis av påkjørselsrampen (Figur 5). Med dette tiltak oppnår man et tilfredsstillende uteområde med nivåer ned mot 55 dBA for de aller fleste av boligene i området [....]».*

I pkt. 4.3 «*Støynivå utenfor fasadene*» står det bla.:

*«For de fleste fasader er det beregnet tilfredsstillende nivåer,  $L_{Aeq24t} < 55$  dB. De mest belastede fasadene mot sørvest nærmest E39 har nivåer i størrelsesorden  $L_{Aeq24t} = 55 - 60$  dB i 1. etasje (figur 6) og ca.  $L_{Aeq24t} = 60$  dB i 2. etasje (figur 7)».*



Nemnda viser også til rapporten som Asplan Viak har utarbeidet på oppdrag fra forbrukerne og som er foretatt etter at støyskjermen og boligene er bygget. I tabell 3.1 vises det at de to angjeldende boligene begge har uteoppholdsarealer med  $L_{DEN} > 55$  dB, som er mer enn anbefalingen i T-1442 og derfor konkluderer Asplan Viak med at «*skal man få en større reduksjon i støynivå eller bringe større deler av boligområdet ut av gul sone, så må alle tre delstrekningene optimaliseres mht. skjermingstiltak*».

Dersom det viser seg at tiltakene i rapporten fra Brekke & Strand ikke er tilstrekkelige i den grad dette skyldes feil i rapporten, er dette noe entreprenøren må bære risikoen for. Forbrukerne får derfor medhold og entreprenøren skal optimalisere støyskjermingstiltakene på alle tre delstrekningene slik at kravene i T-1442 oppfylles. Tiltakene skal være utført innen 31. desember 2019.

Konklusjon: Forbrukerne får medhold og entreprenøren skal optimalisere støyskjermingstiltakene på alle tre delstrekningene slik at kravene i T-1442 oppfylles. Tiltakene skal være utført innen 31. desember 2019.

## 2.7 For liten varmeeffekt i leilighetene

### 2.7.1 Partens anførsler

Forbrukerne i leilighet D1-2, D1-3 og D2-4 reklamerer hhv. den 22. september 2017, den 6. november 2017 og ved overtagelsen den 8. desember 2017 på at varmepumpene som er installert i leilighetene ikke har tilstrekkelig kapasitet. Det er vanskelig å oppnå romtemperaturer over 21,5 °C i leilighetene. Takstmannen som forbrukerne i leilighet D1-2 og D1-3 har engasjert påpeker også i sine rapporter den 2. november 2017, at forholdet utgjør en mangel.

I tilsvaret den 04. juni 2018 gjentar forbrukerne sine anførsler og fastholder at det ikke er levert varmekilde i leilighetene med tilstrekkelig kapasitet i hht. avtalen og i hht. deres forventninger ved kjøp av ny bolig. Forbrukerne viser til prosjektbeskrivelsen og salgsprospektet hvor de anfører at det fremkommer at det skal leveres «*radiator til oppvarming på stue/kjøkken*». Nemnda kan ikke se at dokumentasjon på denne anførselen er fremlagt. I produktbeskrivelsen av varmeanlegget som entreprenøren har fremlagt, står det at dette anlegget ikke kan regnes som et komplett varmeanlegg da det ikke gir mer enn opp til 1,0 kW fornybar energi til romoppvarming. Forbrukerne påpeker at det ved lave utetemperaturer ikke oppnås mer enn 18 °C i leilighet D1-3 selv om det ble benyttet en oljeradiator på 1500 W som tilleggsvarmekilde. Dersom dusjen benyttes, tilfører ikke varmeanlegget leiligheten varme før det er gått 1-4 timer. I leilighet D1-3 er det i perioden 30. juni 2017 til 14. mai 2018 blitt brukt 11 860 kW (nemnda vil bemerke at dette må tolkes som forbruket for å kunne opprettholde normal innetemperatur). Etter forbrukernes oppfatning er dette langt over gjennomsnittet for en tilsvarende ny leilighet og ikke i tråd med hans forventninger. Det er heller ikke i samsvar med entreprenørens opplysninger.

Entreprenøren avviser reklamasjonen som gjelder for liten varmeeffekt i leilighetene den 29. september 2017 (D1-2) den 21. august 2017 (D1-3) og den 7. februar 2018. Han viser bla. til at det er utført energiberegninger som viser at kravene til termisk inneklima i TEK10 er oppfylt. Denne dokumentasjonen har forbrukerne fått utlevert som en del av FDV dokumentasjonen.

I tilsvaret den 23. mars 2018 gjentar entreprenøren sine anførsler. Han viser igjen til TEK10 § 13-4 første ledd, hvor det står at «*Termisk inneklima i rom for varig opphold skal*

*tilrettelegges ut fra hensyn til helse og tilfredsstillende komfort ved forutsatt bruk». Og til at det i veiledningen står at «Det anbefales at lufttemperaturen så langt mulig holdes under 22 °C når det er oppvarmingsbehov». Entreprenøren fremhever at han har prosjektert energiforsyningen og ved hjelp av TEK-SJEKK energi som er utviklet av SINTEF Byggforsk. Kravet ifølge TEK10 § 14-2 andre ledd, er at 60 % av varmebehovet skal dekkes av annen energiforsyning enn direktevirkende elektrisitet. Beregningene viser at løsningen med varmeanlegget VEP3 dekker henholdsvis 72,6 % og 74,4 % av dette behovet for begge de byggene hvor forbrukerne har sine leiligheter. Resterende energibehov er dekket av direktevirkende elektrisitet som er panelovner på alle soverom og varmekabler på badet. Entreprenøren fastholder derfor at kravet til termisk inneklima er oppfylt og at det ikke foreligger noen mangel. Reklamasjonen avvises.*

### 2.7.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren reklamerer fordi varmeanlegget i leilighetene ikke gir tilstrekkelig varme. Det er vanskelig å oppnå innetemperaturer over 18 °C. Entreprenøren har avvist kravet da energiberegningene viser at kravene i TEK10 § 13-4 er oppfylt. Forbrukerne har ikke fremlagt dokumentasjon på at det er foretatt temperaturmålinger, men anfører at det ved lave utetemperaturer er vanskelig å oppnå mer enn 18 °C i en av leilighetene selv om det ble benyttet en oljeradiator på 1500 W som tilleggsvarmekilde. Dersom dusjen benyttes, tilfører ikke varmeanlegget leiligheten varme før det er gått 1-4 timer.

På grunn av svært mangelfulle temperaturmålinger og til dels manglende dokumentasjon er det umulig for nemnda å ta stilling tvistepunktet.

For å gi partene en viss veiledning om hvilke krav som gjelder, viser nemnda til TEK10§ 13-4 «Termisk inneklima» hvor det i første ledd står at «Termisk inneklima i rom for varig opphold skal tilrettelegges ut fra hensyn til helse og tilfredsstillende komfort ved forutsatt bruk».

I veiledningen til første ledd fremkommer det:

*«Hva som forstås med rom for varig opphold i boenhet fremgår av § 13-2. I byggverk for publikum og arbeidsbygning vil i tillegg alle arbeidsrom og publikumsrom være rom for varig opphold.*

*Anbefalinger:*

*Det anbefales at lufttemperaturen så langt mulig holdes under 22 °C når det er oppvarmingsbehov.*

*Lufttemperatur tilpasses rommets funksjon og bruk, og muligheter for individuelle reguleringsmuligheter bør tilstrebes».*

Av § 13-4 Tabell 1 (vist nedenfor) fremkommer 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        |

Videre står det:

*«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). Passive tiltak som kan bidra til å unngå overtemperatur er f.eks.:

- redusert vindusareal i solbelastede fasader,
- eksponert termisk masse,
- utvendig solskjerming,
- åpningsbare vinduer som gir mulighet for gjennomlufting og
- plassering av luftinntak/utforming av ventilasjonsanlegg slik at temperaturstigning i anlegget på grunn av høy utetemperatur blir minimal ( $< 2\text{ }^{\circ}\text{C}$ ).

For boligbygning uten installert kjøling bør noe høyere innetemperatur kunne aksepteres i korte perioder. Dette begrunnes med at boligbygninger har et bruksmønster som gir brukeren større personlig påvirkning og mulighet til å tilpasse seg høy innetemperatur, f.eks. ved lettere bekledning og gjennomlufting i oppholdssonen. For boligbygning vil kravet til termisk inneklime vanligvis være oppfylt dersom minst to av ovennevnte passive tiltak er gjennomført.

Lufttemperaturforskjell over  $3\text{--}4\text{ }^{\circ}\text{C}$  mellom føtter og hode gir uakseptabelt ubehag, likeså daglig eller periodisk temperaturvariasjon utover ca.  $4\text{ }^{\circ}\text{C}$ .

Ved fastsettelse av energikravene gitt i kapittel 14 er det forutsatt at det utføres tiltak som eliminerer bygningens behov for lokal kjøling. For flere bygningskategorier er det likevel nødvendig med sentral kjøling (kjøling av ventilasjonsluften) for å overholde de anbefalte verdier for operativ temperatur. Dette forutsetter at ventilasjonsanlegget utformes slik at luftmengde og tilluftstemperatur oppfyller behovet for kjøling uten at det oppstår andre ulemper som for eksempel trekk eller støy.

Konklusjon: Nemnda tar ikke stilling til tvistepunktet.

## 2.8 Manglende innvendig bodareal

### 2.8.1 Partens anførsler

Alle forbrukerne i sameiet mottar den 24. november 2017 et likelydende informasjonsskriv fra entreprenøren hvor han tilbyr å levere og montere et garderobeskap i entreen for å kunne oppfylle kravet til innvendig bodareal på  $3\text{ m}^2$ . Forbrukeren avslår tilbudet og krever at entreprenøren utbedrer fordi dette vil komme i konflikt med kravet om tilgjengelighet. Forbrukeren i leilighet D2-4 holder tilbake kr 22 110 av kjøpesummen og forbrukeren i leilighet D1-3 krever kompensasjon på kr 22 408 + kr 10 000

I tilsvaret den 04. juni 2018 fastholder forbrukerne at kravet til innvendig bodareal på  $3\text{ m}^2$  ikke er oppfylt i henhold til TEK10 § 12-10. Den løsningen som entreprenøren tilbyr med et (130x68) cm garderobeskap i entreen vil komme i konflikt med kravet til snusirkel ved universell utforming og aksepteres derfor ikke av forbrukerne. De gjentar kravet om retting og evt. prisavslag dersom utvidelse av boden reduserer boligarealet i leilighetene. Avslutningsvis påpeker de at kommunen ikke har gitt endelig godkjenning av løsningen og at den midlertidige brukstillatelsen gikk ut den 18. mars 2018.

Entreprenøren skriver i et likelydende informasjonsskriv til forbrukerne den 24. november 2017 at han i forbindelse med prosjekteringen har tolket kravet om innvendig bodplass i TEK10 slik at det var tilstrekkelig å sette av/vise gulvareal til garderobeskap i tillegg dersom den innvendige boden er mindre enn  $3\text{ m}^2$ . Dette viste seg å være feil. Riktignok angir veiledningen til forskriften som en preakseptert løsning, at bodarealet kan fordeles på to enheter, men arealene må være fysisk adskilt fra øvrige rom i leiligheten. Da de innvendige bodene i angjeldende leiligheter er på hhv.  $2,6\text{ m}^2$  og  $2,2\text{ m}^2$  tilbyr entreprenøren vederlagsfritt å levere og montere garderobeskap i entreen. Han bekrefter at med denne løsningen vil kravene i TEK10 § 12-10 være oppfylt.



I et nytt brev til forbrukerne den 15. desember 2017 fastholder entreprenøren sine anførsler og gjentar at det er valgfritt om forbrukerne ønsker garderobe eller kompensasjon for garderoben, jf. brev av 24. november 2017. Ønsker forbrukerne kompensasjon kan de ikke på et senere tidspunkt kreve garderober eller reklamere på samme forhold. Han presiserer at det ikke mangler areal, hverken iht. til TEK10 eller NS 3940.

I tilsvaret den 23. mars 2018 gjentar entreprenøren at den løsningen som han har presentert for forbrukerne tilfredsstiller kravet i TEK10 § 12-10 fordi oppbevaringsarealet kan deles i to forutsatt at en av enhetene skal ha størrelse på minimum 2 m<sup>2</sup> og ha en minimum dybde på 0,8 m. Enhetene skal være fysisk avgrenset/avdelt. Avgrensingen skal gå opp til himling og kan være i form av vegg eller dør, bod eller skyvedørsgarderobe. Som det kommer frem av tegning vedlagt tilsvaret, er bodene på henholdsvis 2,2 og 2,6 m<sup>2</sup>. Salgstegningene (disse er ikke fremlagt for nemnda) viser at det er prosjektert med at deler av bodareal skal dekkes av skyvedørsgarderobe i entre. Dette har entreprenøren rettet på og tilbudt 1,3 m (0,8 m<sup>2</sup>) med skyvedørsgarderobe fra gulv til himling, ferdig montert slik at leilighetene blir i kontraktmessig stand. Ingen av de angjeldende leilighetene benyttet seg av dette tilbudet og entreprenøren avviser at det kan reises noe krav på prisavslag knyttet til dette da han ikke har fått mulighet til å utbedre forholdet som beskrevet ovenfor, jf. buofl § 32.

#### 2.8.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever prisavslag fordi leilighetene har mindre innvendig bodareal enn det som er kravet i TEK10 § 12-10 og fordi den foreslåtte løsningen er i konflikt med kravet i TEK10 om tilgjengelighet. Entreprenøren har foreslått å utbedre forholdet ved å levere og montere garderobeskap i entreen slik at kravet i TEK10 er oppfylt. Forbrukerne har avslått dette tilbudet og derfor fratatt entreprenøren hans rett til utbedring. Derfor avviser entreprenøren forbrukernes krav om erstatning.

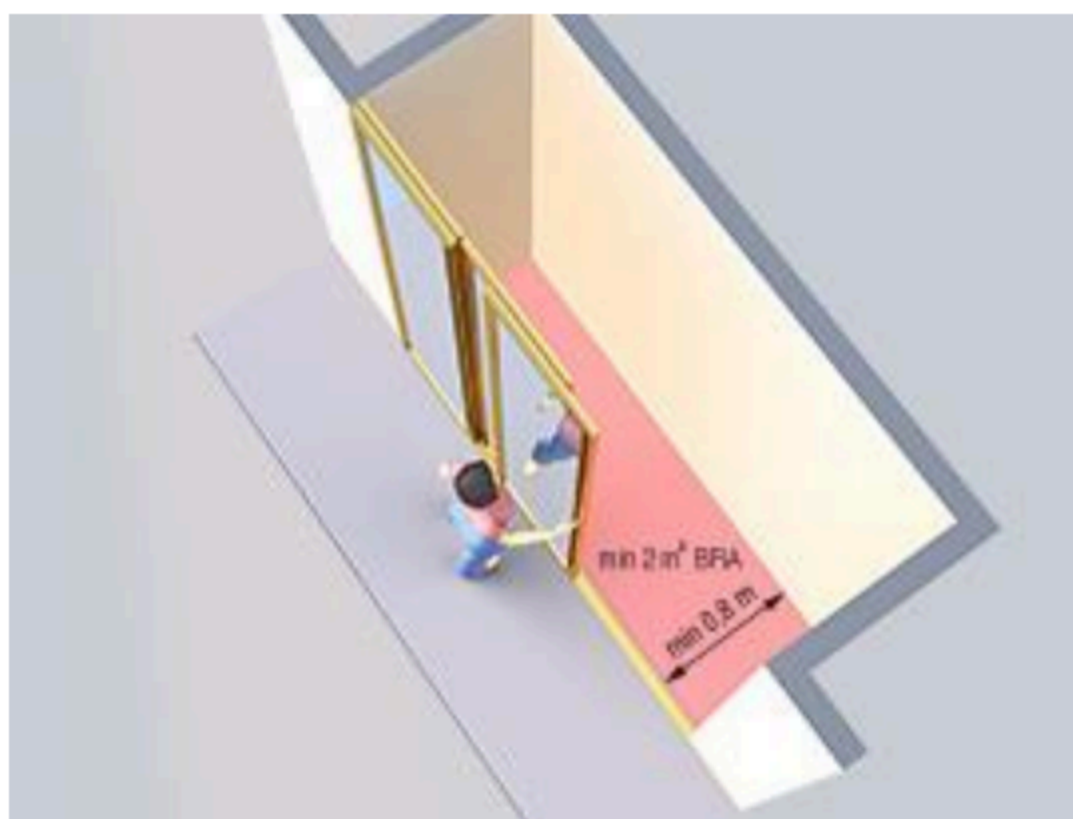
Nemnda viser til TEK10 § 12-10 «*Bod og oppbevaringsplass*» hvor det i første ledd står at «*Boenhet skal ha tilstrekkelig plass for oppbevaring av klær, mat, sykler, barnevogner, sportsutstyr, hagemøbler mv.*»

I første ledd bokstav a) står det:

*«Boenhet skal, i tillegg til oppbevaringsplass for mat og klær, ha innvendig oppbevaringsplass eller bod på minimum 3 m<sup>2</sup> BRA. For 1-roms leiligheter kan innvendig oppbevaringsplass eller bod være 1,5 m<sup>2</sup> BRA eller minimum 2 løpemeter skap. Innvendig oppbevaringsplass eller bod som er i tillegg til oppbevaringsplass for mat og klær, skal plasseres internt i boenhet eller internt i bygningen».*

Av veiledning til første ledd bokstav a) fremkommer det at:

*Nødvendig plass for mat og kjøkkenutstyr forutsettes ivaretatt på kjøkken. Internt i boenhet skal det være nødvendig oppbevaringsplass for klær til daglig bruk i form av avsatt plass til garderobeløsning. Kravet om oppbevaringsplass eller bod på minimum 1,5 m<sup>2</sup> og 3 m<sup>2</sup> BRA innebærer at det skal avsettes måleverdig gulvareal til formålet. Arealet skal være fysisk avgrenset/avdelt. Avgrensingen skal gå opp til himling og kan være i form av vegg eller dør. Areal til tekniske installasjoner for ventilasjon, varmtvann og lignende skal ikke inngå i oppbevaringsarealet på 1,5 m<sup>2</sup> eller 3 m<sup>2</sup> BRA. Oppbevaringsarealet på 3 m<sup>2</sup> BRA kan utføres som én enhet eller deles i to. Oppbevaringsareal på 3 m<sup>2</sup> BRA som utføres som én enhet, må ha minimum dybde på 0,8 m slik at arealet er egnet for lagring av større ting. Dersom oppbevaringsarealet deles opp skal en av enhetene ha en størrelse på minimum 2 m<sup>2</sup> BRA og ha minimum dybde på 0,8 m».*



Det kritiske spørsmålet er om et takhøyt garderobeskapet med skyvedør tilfredsstillende kravet i TEK10 om at bodarealet «skal være fysisk avgrenset/avdelt. Avgrensingen skal gå opp til himling og kan være i form av vegg eller dør». Etter nemndas oppfatning tilfredsstillende et slikt garderobeskap dette kravet som derved må ansees å være oppfylt.

Forbrukerne har også anført at garderobeskapet vil hindre fremkommeligheten med rullestol. Nemnda viser her til TEK10 § 12-7, andre ledd hvor det i veiledningen står at «I boenhet som har alle hovedfunksjoner på inngangsplanet, skal alle rom på inngangsplanet være tilgjengelige og tilrettelagt for person som benytter rullestol [...]. For krav om tilgjengelighet i bod, se også § 12-10». I veiledningen til § 12-10 annet ledd står det «For bod/oppbevaringsplass gjelder ikke kravet om at rullestol skal kunne snu inne i boden/på oppbevaringsplassen. Det må være tilstrekkelig areal til at man kan kjøre inn og rygge ut slik at man kan betjene funksjonen». I denne forbindelsen viser nemnda til NBI Byggdetaljblad 220.335 «Dimensjonering for rullestol» pkt. 33 «Bredde på passasjer» og pkt. 34 «Rettvinklet sving». Basert på de tegninger som er fremlagt kommer nemnda til at kravene til fremkommelighet/ tilgjengelighet er oppfylt.

Selv om kravene i TEK10 er oppfylt, er det etter nemndas syn ikke tilstrekkelig og ikke det som er avgjørende i dette tvistepunktet. Løsningen som entreprenøren har valgt med å levere den ene delen av bodarealet som et garderobeskap fysisk inndelt med vegger og dører opp til himling, er ikke i tråd med forbrukernes forventninger, jf. buofl § 7. Nemnda vil også påpeke at bodarealet/garderobeskapet «stjeler» BRA areal. Det foreligger derfor en mangel etter buofl § 25 og entreprenøren skal innrømme et prisavslag jf. buofl § 3, som skjønnsmessig settes til kr 20 000 pr. leilighet.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold i kravet om mangler ved innvendige boder og entreprenøren skal innrømme et prisavslag på kr 20 000 pr. leilighet.

## 2.9 Krav om heving av kontrakten fremsatt av forbrukeren i leilighet D1-3

### 2.9.1 partenenes anførsler

Forbrukeren i leilighet D1-3 krever å heve avtalen på grunn av vesentlig avtalebrudd som følge av alvorlige mangler ved alle reklamerte forhold. Spesielt fremhever han at takhøydene i leiligheten ikke er i henhold til bestemmelsene i TEK10 §12-7. Kravene i TEK10 anføres heller ikke å være oppfylt for flere av de andre reklamerte forholdene.

Entreprenøren har avvist kravet.

### 2.9.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til § 34 første ledd som bla. har følgende ordlyd:



*«Forbrukaren kan heve avtalen dersom mangelen inneber eit vesentleg avtalebrot.»*

Nemnda fremhever at terskelen for heving ligger svært høyt, jf. buofl §§ 34 og 57 om «*vesentleg avtalebrot*», og kan ikke se at hverken den enkelte mangel eller manglene samlet sett oppfyller dette kravet.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold i kravet om heving av avtalen.

### **3. Konklusjon**

- Forbrukerne får medhold når det gjelder for liten innvendig takhøyde og innkassinger og entreprenøren skal utbedre forholdet evt. søke dispensasjon fra bestemmelsene i TEK10 og innrømme hver av forbrukerne et prisavslag på maksimum kr 100 000.
- Forbrukerne i leilighet D1-3 og D2-4 får medhold og entreprenøren skal gi hver av forbrukerne et prisavslag på kr 50 000 på grunn av plassering av utvendig hagekran. Forbrukeren i leilighet D1-3 får også medhold i at entreprenøren skal dekke kr 1 875 til takstmann.
- Forbrukerne i leilighet D1-2 og D1-3 får medhold og entreprenøren skal gi hver av forbrukerne et prisavslag på kr 5 000 på grunn av plassering av ventilasjonsskapet.
- Entreprenøren skal innen 31. desember 2019 utbedre evt. skader på veggene og deretter montere en glassplate på 50x80 cm på veggen bak vasken i alle de tre leilighetene.
- Forbrukerne får ikke medhold i kravet om at entreprenøren skal utbedre støy mellom leilighetene og i kravet om at entreprenøren skal utbedre støy fra ventilasjonsanlegget.
- Forbrukerne får medhold og entreprenøren skal optimalisere støyskjermingstiltakene på alle tre delstrekningene slik at kravene i T-1442 oppfylles. Tiltakene skal være utført innen 31. desember 2019.
- Nemnda tar ikke stilling til om varmeanlegget har tilstrekkelig kapasitet.
- Forbrukeren får medhold i kravet om mangler ved innvendige boder og entreprenøren skal innrømme et prisavslag på kr 20 000 pr. leilighet.
- Forbrukeren i leilighet D1-3 får ikke medhold i kravet om heving av avtalen



| Leilighet         | Twistepkt. | Kontrakt   | Overtagelse | Reklamasjon | Avvist av E                                    | Kommentar                                                                                                 |
|-------------------|------------|------------|-------------|-------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>D1-2/LK 14</b> |            | 28.02.2017 | 30.06.2017  |             |                                                |                                                                                                           |
|                   | 1          |            |             | 22.09.2017  | 29.09.2017 (s. 20-21) og 15.12.2017 (s. 33-35) |                                                                                                           |
|                   | 2          |            |             |             |                                                |                                                                                                           |
|                   | 3          |            |             | 30.06.2017  | 29.09.2017 og 15.12.2017                       |                                                                                                           |
|                   | 4          |            |             |             |                                                |                                                                                                           |
|                   | 5          |            |             | 22.09.2017  | 29.09.2017 og 15.12.2017                       |                                                                                                           |
|                   | 6          |            |             | 22.09.2017  | 29.09.2017 og 15.12.2017                       |                                                                                                           |
|                   | 7          |            |             | 14.12.2017  | 24.11.2017 (s. 27)                             | E tilbyr garderobeskap entre                                                                              |
| <b>D1-3LK 12</b>  |            | 04.01.2017 | 30.06.2017  |             |                                                |                                                                                                           |
|                   | 1          |            |             | 30.06.2017  | 21.08.2017 (s. 78-85) og 15.12.2017 (s. 86-88) |                                                                                                           |
|                   | 2          |            |             | 29.06.2017  |                                                | F krever erstatning kr 75 000 + kr 1 875 til takstmann (s. 59-64)                                         |
|                   | 3          |            |             | 23.07.2017  | 21.08.2017                                     |                                                                                                           |
|                   | 4          |            |             | 05.10.2017  |                                                |                                                                                                           |
|                   | 5          |            |             |             |                                                |                                                                                                           |
|                   | 6          |            |             | 06.11.2017  |                                                |                                                                                                           |
|                   | 7          |            |             |             | 24.11.2017 (s. 65) og 21.11 2017 (s. 71)       | E tilbyr garderobeskap entre. F krever erstatning kr 22 408 (s. 67) og senere kr 50 000 – 100 000 (s. 69) |
| <b>D2-4/LK 2</b>  |            | 22.05.2017 | 08.12.2017  |             |                                                |                                                                                                           |
|                   | 1          |            |             | 08.12.2017  | 07.02.2018 (s. 98-102)                         | F holder tilbake kr 200 000 (s. 98)                                                                       |
|                   | 2          |            |             | 08.12.2017  | 07.02.2018 (s. 98-102)                         | F holder tilbake kr 50 000 (s. 98)                                                                        |
|                   | 3          |            |             |             |                                                |                                                                                                           |
|                   | 4          |            |             | 08.12.2017  | 07.02.2018 (s. 98-102)                         |                                                                                                           |
|                   | 5          |            |             |             |                                                |                                                                                                           |
|                   | 6          |            |             | 08.12.2017  | 07.02.2018 (s. 98-102)                         |                                                                                                           |
|                   | 7          |            |             | 08.12.2017  | 07.02.2018 (s. 98-102)                         | E tilbyr garderobeskap entre. F holder tilbake kr 22 110 (s. 97d)                                         |

Forbrukerne i leilighet D1-2 og D1-3 har engasjert en takstmann som etter en befaring i boligene den 20. oktober 2017 skriver en rapport den 2. november 2017. Rapporten sendes til entreprenøren den 6. november 2017 (D1-3)

Vedr. tvistepunktene 1-7 påpeker han:

1. Målte høyder i teknisk rom er lavere enn det som er tillatt i TEK. Ved nedforingen ble fri høyde målt til 2147 mm (D1-2) og 2164 mm (D1-3). På gjesterommet og det store soverommet ble fri høyde målt til 2132 mm (D1-2), 2147 mm (D1-3) og 2146 mm på stort soverom i (D1-3). I entreen under den største utforingen ble fri høyde målt til 2168 mm (D1-2) og 2167 mm (D1-3), for øvrig 2192 mm (D1-2) og 2191 – 2200 mm (D1-3).
2. Beboer opplever at plassering av utekran er uheldig, da denne er plassert mellom ytterdør og soveromsvinduet. Dette fører til trafikk på den private platten på hjørnet (D1-3).

3. *Plassering av ventilasjonsskap er uegnet i forhold til å utføre nødvendig periodisk vedlikehold. Døren lar seg ikke åpne tilstrekkelig til å få ut filter uten at døren demonteres.*
4. *Ikke kommentert.*
5. *Beboer klager på mye støy fra tilstøtende leiligheter. Undertegnede har anbefalt rekvirering av lydmåling for å fastslå om dette er en gyldig reklamasjon eller ikke. Beboer klager på støy fra avtrekksviften på kjøkkenet. Det stilles spørsmål til om spjeldet lukker seg godt nok (D1-2 og D1-3).*
6. *Det stilles spørsmål til om varmepumpen er tilstrekkelig dimensjonert for å varme opp leilighetene. Det er flere som klager på at de ikke får romtemperaturen over 21,5 °C (D1-2 og D1-3).*
7. *Ikke kommentert.*

Forbrukerne aksepterer ikke entreprenørens forslag til løsninger og den 15. desember 2017 avviser entreprenøren i et likelydende brev til forbrukerne alle reklamerte forhold med unntak av pkt. 4 og pkt. 7. Han begrunner avvisningene som følger:

1. **Manglende takhøyde og nedkassing for tekniske føringer.** Dette er nødvendig og vanlig på alle leilighetsbygg da vi ikke har anledning til å gå med tekniske føringer i lyd/brannskille i bjelkelag. På nye boliger er det mange tekniske installasjoner og nedkassing/innbygging vil derfor bli konsekvens for leiligheter i slike bygg. I mange tilfeller velges det å senke hele takflaten over bad, gang, soverom og bod. For å bedre romfølelse og høyder er det i dette prosjektet valgt innkassing av selve rørgatene langs vegger og ikke hele takflaten. Dette er selvfølgelig gjort i beste mening og for å oppnå maksimal takhøyde i de «frie» soner av rommene. Dette er også tatt høyde for i prosjektbeskrivelsen. Vi anser at løsningen er kontraktsmessig og avviser reklamasjoner rundt dette.
2. **Plassering av utekran.** Denne er plassert som prosjektert og likt for alle leiligheter i prosjektet. Løsningen er i samsvar med kontrakt og prosjektbeskrivelse og representerer ingen mangel. Vi har heller aldri registret misnøye fra beboere av leiligheter som har denne løsningen i tilknytting til sin leilighet. Reklamasjon på dette punkt er avvist.
3. **Ventilasjonsanlegg - Ingen kommentarer**
4. **Vegg bak vask på kjøkken.** Disse veggene regnes ikke som en våtsone og vi har tidligere aldri mottatt reklamasjon på dette punktet. Forholdet representerer ingen mangel ved leveransen og er i utgangspunktet ikke reklamasjonsberettiget. Vi har likevel valgt å tilby glassplate på vegg bak vask. Platen leveres med klart glass i lengde 80 cm. Vi kommer og monterer etter avtale med den enkelte. Vi anser forholdet som avklart og presiserer at dette ikke anses å være en mangel ved leveransen.
5. **Støy mellom leiligheter i 1. og 2. etg. / utvendig støy.** Det er reklamert på trinnlyd og annen støy. Vi har vært på befaring vedr. dette med uavhengig takstmann. Det avdekkes ikke støynivåer som må anses å være ut over det som er akseptabelt i leilighetsbygg av denne typen. For ordens skyld har vi også åpnet konstruksjonen og foretatt en inspeksjon for å forsikre oss om at gjeldende byggdetaljer er fulgt. Ingen feil er avdekket. Vi ser følgelig ingen feil med leveransen og reklamasjoner avvises i sin helhet.
6. **Varmeeffekt.** Ingen kommentarer.
7. **Innvendig bodareal - manglende garderobe.** Bygget er prosjektert med skyvedørsgarderobe i entre som tillegg til bodareal, tilfredsstillende gjeldende krav. Det var en misforståelse at vi ikke leverte denne garderoben, noe vi nå i ettertid har tilbudt alle beboerne. Denne trenger ikke bli satt opp, da det er mulig å sette opp denne på et senere tidspunkt. Garderoben leveres med hvite dører og monteres selvfølgelig av oss - innredning er ikke med. Det vil være noe leveringstid slik at tidspunkt for montering avtales med den enkelte. Det er valgfritt om det ønskes garderobe eller kompensasjon for garderoben jf. brev av 24. november 2017. Ønskes det kompensasjon kan det ikke på et senere tidspunkt kreves garderober eller reklameres på samme forhold. Vi presiserer at det ikke mangler areal, hverken iht. til teknisk forskrift eller NS 3940. Forholdet anses med dette som ordnet.

Entreprenøren skriver avslutningsvis bla. at:

«Vi må også informere om at vi ikke kan bruke mer tid på de overnevnte punktene. Skulle noen fortsatt reklamere på disse punktene må vi be de det gjelder ta rettslige skritt i samsvar med kontraktens bestemmelser om uenighet. Vi presiserer at øvrige reklamasjoner meldes inn på vanlig måte og dere



*har fem års reklamasjonsrett. Etter ca. 1 år vil vi kontakte dere for å foreta en ettårsbefaring av boligen. Det er vanlig at det kan oppstå saker etter innflytting og dersom dette er alvorlig ting, vann, elektrisitet, knip i vinduer og dører, så bes dere ta kontakt umiddelbart slik at vi får rettet dette uten følgeskader på boligen. Ellers viser vi til kontrakt og prosjektbeskrivelsen som også sier noe rundt dette».*

Partene kommer ikke til enighet og forbrukerne fremmer sak for Boligtvistnemnda den 26. februar 2018 med krav om retting av manglene evt. erstatning etter takst / fagmessig vurdering.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 23. mars 2018. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvaret den 04. juni 2018. Deres anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

## **2. Sakens rettslige sider**

### **2.1 Innledning**

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder når partene den 4. januar 2017 (D1-3), 28. februar 2017 (D1-2) og den 22. mai 2017 (D2-4) inngår «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført (Eierseksjon)» - Byggblankett 3427.

Vedlegg B til kontraktene er en Leveransebeskrivelse/«Prosjektbeskrivelse – Presiseringer». Forbrukerne kjøper hver sin leilighet i et boligsameie bestående av totalt 14 leiligheter. Boligene er plassbygde rekkehus i tre over to etasjer fundamentert med betongplate på mark som er prosjektert og oppført etter TEK10.

Boligene overtas den 30. juni 2017 (D1-2 og D1-3) og den 8. desember 2017 (D2-4). Leilighet D1-2 har ikke anmerket noen av tvistepunktene i overtagelsesprotokollen. Leilighet D1-3 reklamerer på plassering av utekran. Leilighet D2-4 reklamerer på plassering av utekran, nedkassing av himling/manglende takhøyde, manglende varmeeffekt og manglende innvendig bodareal og holder tilbake kr 272 110 av kjøpesummen. For øvrig reklamerer forbrukerne på de syv tvistepunktene som nemnda skal ta stilling til slik det fremkommer av tabellen i pkt. 1 under «Sakens faktiske sider». Forbrukerne i leilighet D1-2 og D1-3 har engasjert en takstmann som etter en befaring i boligene den 20. oktober 2017 skriver en rapport den 2. november 2017. Rapporten sendes til entreprenøren den 6. november 2017 (D1-3). I tiden frem til den 14. desember 2017 reklamerer forbrukerne på syv forhold som de ønsker at Boligtvistnemnda skal ta stilling til.

1. For liten innvendig takhøyde og innkassinger
2. Plassering av utvendig tappekran med innvendig inspeksjonsluke
3. Tilgjengelighet ventilasjonsskap
4. Kjøkkenvegger/MDF plate på vegg bak vask
5. Støy, innvendig og utvendig
6. For liten varmeeffekt i leilighetene
7. Manglende innvendig bodareal

Entreprenøren avviser reklamasjonene slik som det fremkommer av samme tabell, med unntak av pkt. 4 (MDF plate på kjøkkenveggen) hvor han tilbyr å montere en glassplate på 80x40 cm på vegg bak vasken. Vedr. tvistepunkt 7 (manglende innvendig bodareal) skriver entreprenøren i et likelydende brev til alle beboerne den 24. november 2017 at veiledningen til Byggteknisk forskrift angir at en preakseptert løsning er å dele opp det innvendige bodarealet i to enheter. Siden innvendig bod er mindre 3 m<sup>2</sup> som er arealkravet, tilbyr han å



levere og montere skyvedørsgarderobe (som ekstra bodareal) i gangen slik at arealkravet tilfredsstilles.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukerne fremmer sak for Boligtvistnemnda den 26. februar 2018 med krav om retting av manglene evt. erstatning etter takst / fagmessig vurdering.

## *2.2 For liten innvendig takhøyde og innkassinger*

### *2.2.1 Partenes anførsler.*

Forbrukerne reklamerer den 22. september 2017 (D1-2), ved overtagelsen den 30. juni 2017 (D1-3) og den 7. februar 2018 (D2-4) på for liten takhøyde i enkelte oppholdsrom i leilighetene. De krever at forholdet utbedres evt. prisavslag etter «takst/fagmessig vurdering». Reklamasjonen fremsettes også ved senere anledninger samt at forholdet blir påpekt av en takstmann som forbrukerne i leilighet D1-2 og D1-3 har engasjert. Han skriver i en rapport den 2. november 2017. «Målte høyder i teknisk rom er lavere enn det som er tillatt i TEK. Ved nedforingen ble fri høyde målt til 2147 mm (D1-2) og 2164 mm (D1-3). På gjesterommet og det store soverommet ble fri høyde målt til 2132 mm (D1-2), 2147 mm (D1-3) og 2146 mm på stort soverom i (D1-3). I entreen under den største utforingen ble fri høyde målt til 2168 mm (D1-2) og 2167 mm (D1-3), for øvrig 2192 mm (D1-2) og 2191 – 2200 mm (D1-3)». Entreprenøren har fått kopi av rapporten.

I tilsvaret den 04. juni 2018 gjentar to av forbrukerne (D1-2 og D2-4) kravet om at forholdet skal utbedres. Forbrukeren i leilighet D1-3 krever å heve avtalen på grunn av vesentlig avtalebrudd som følge av alvorlige mangler, jf. buofl § 43. Subsidiært krever han retting av mangelen, jf. buofl § 32. Forbrukerne viser til rapportene fra takstmannen og gjentar anførselen om at takhøydene i leilighet D1-2 og D1-3 ikke er i henhold til bestemmelsene i TEK10 §12-7. Videre påpeker forbrukerne at nedkassingene utgjør 1/3 og 2/3 av himlingene på henholdsvis sov 1 og sov 2. I leilighet D1-3 er det i tillegg prosjektert med for lav takhøyde da det i minste soverommet kun er et mindre areal hvor takhøyden er 2,4 meter. Dette fremkommer også ventilasjonstegningene. Forbrukerne påpeker at omfanget av nedkassingene ikke ble informert om før kontraktsinngåelsen og går langt ut over det forbehold entreprenøren har tatt i avtaledokumentene. Forbrukerne anfører at takhøyden ikke skal måles fra undergulv slik som entreprenøren påpeker. De stiller også spørsmål ved om de kan kreve dagmulkt fordi entreprenøren forsettlig har holdt tilbake informasjon om riktig takhøyde for å kunne gjennomføre overtagelsesforretningene som avtalt. I det neste byggetrinnet påpeker forbrukerne at innvendige takhøyder tilfredsstiller TEK10 og at dette ansees som en klar innrømmelse av at deres leiligheter er feilprosjektert. Det anføres dessuten at selv om det legges til grunn at det skal måles fra undergulv, så utgjør takhøydene fortsatt en betydelig mangel, da parkett/underlag ikke er over 5-7 cm tykt, men nærmere 0,8 cm slik at det er vanskelig å se poenget i entreprenørens anførsel. Videre påpeker forbrukerne at muligheten for vanlig møblering er redusert og at romfølelsen er «ødelagt» i de rommene hvor himlingen er alvorlig nedsenket med 1/3 på det største soverommet og 2/3 på det minste soverommet. Forbrukerne påpeker også at det helt klart må anses at nedsenket himling «av denne karakter» er i strid med kravene i TEK10. Det faktum at forbrukeren i leilighet D2-4 har holdt tilbake kr 200 000 understreker at forholdet representerer en åpenbar mangel.

Entreprenøren avviser reklamasjonen den 29.09.2017 (D1-2) den 15.12.2017 (D1-3) og den 07.02.2018 (D2-4). I et likelydende brev til forbrukerne den 15. desember 2017 skriver entreprenøren vedr. manglende takhøyde og nedkassing for tekniske føringer: «Dette er nødvendig og vanlig på alle leilighetsbygg da vi ikke har anledning til å gå med tekniske

*føringer i lyd/brannskille i bjelkelag. På nye boliger er det mange tekniske installasjoner og nedkassing/innbygging vil derfor bli konsekvens for leiligheter i slike bygg. I mange tilfeller velges det å senke hele takflaten over bad, gang, soverom og bod. For å bedre romfølelse og høyder er det i dette prosjektet valgt innkassinger av selve rørgatene langs vegger og ikke hele takflaten. Dette er selvfølgelig gjort i beste mening og for å oppnå maksimal takhøyde i de «frie» soner av rommene. Dette er også tatt høyde for i prosjektbeskrivelsen. Vi anser at løsningen er kontraktsmessig og avviser reklamasjoner rundt dette».*

I tilsvaret den 23. mars 2018 fremhever entreprenøren at forbrukernes klage fremstår som ufullstendig både når det gjelder hva som konkret kreves og hva som anføres å utgjøre mangler samt hvilke leiligheter de enkelte manglene knytter seg til. Når det gjelder dette tvistepunktet, påpeker entreprenøren at all prosjektering er gjort i henhold til TEK10 § 12-7, første ledd hvor det står at *«Rom og annet oppholdsareal skal ha utforming tilpasset sin funksjon og ha tilstrekkelig størrelse, romhøyde og plass til fast og løs innredning»*. I veilederen til forskriften er det lagt til grunn som en preakseptert løsning, at prosjektering med fri høyde 2400 mm beregnet fra undergulv til himling i boliger vil oppfylle kravet til tilstrekkelig høyde. Videre er det lagt til grunn at deler av arealet kan ha romhøyde på minimum 2200mm. Entreprenøren påpeker videre at teknisk forskrift er funksjonsbasert og stiller ikke definitive bestemmelser til takhøyde. Prosjektbeskrivelsen angir at innvendig takhøyde er 2,4 m og 2,2 m fra overkant gulvsponplate til underkant ferdig himling, men også at mindre høyder kan forekomme og vil variere avhengig av type gulvbelegg. Alle tre leilighetene tilhørende forbrukerne som klager ligger i første etasje og tekniske føringer ligger derfor under himlingen som er både lyd- og brannskille. Entreprenøren viser også til DiBK's brev til Fylkesmannen i Rogaland vedr. minstekravet til romhøyde i TEK10 .

### *2.2.2 Nemndas synspunkter*

Forbrukerne krever retting evt. prisavslag etter *«takst/fagmessig vurdering»*. Entreprenøren har avvist kravet fordi den innvendige takhøyden etter hans oppfatning, tilfredsstiller TEK10 § 12-7, første ledd hvor det står at *«Rom og annet oppholdsareal skal ha utforming tilpasset sin funksjon og ha tilstrekkelig størrelse, romhøyde og plass til fast og løs innredning»*.

Takstmannen skriver i sin rapport at han har målt *«fri høyde»*. Nemnda legger til grunn at dette er fra overflaten av parketten til underkant av himlingen. Nemnda viser til TEK10 § 12-7, som i veiledningen til første ledd angir som preakseptert ytelse at *«Prosjektering med fri høyde 2400 mm fra undergulv til himling i boliger vil oppfylle krav til tilstrekkelig romhøyde»*. Dvs. at himlingshøyden skal måles fra undergulv til himling. Det fremkommer på side 10 i leveransebeskrivelsen at gulv i oppholdsrom levers med 13 mm eikeparkett. Under parketten vil det normalt legges et ca. 2 mm tykt parkettunderlag. Totalt vil gulvet da bygge ca. 15 mm slik at målt *«fri høyde»* skal være  $(2400 - 15) \text{ mm} = 2385 \text{ mm}$  /  $(2200 - 15) \text{ mm} = 2185 \text{ mm}$ , for å tilfredsstille kravene i TEK10 § 12-7.

De målingene som takstmannen har foretatt i leilighet D1-2 og D1-3 er alle mindre enn 2185 mm som er tillatt utenfor møbleringssonen. Jf. TEK10 § 12-7 hvor det i veiledningen til første ledd pkt. 1, som preakseptert ytelse står at *«Romhøyde må være minimum 2,40 m. Deler av arealet kan likevel ha romhøyde på minimum 2,20 m, eksempelvis utenfor møbleringssone i stue»*. Nemnda viser også til ventilasjonstegningen som viser det arealet av himlingene som er nedforet og innkasset og vil bemerke at dette utgjør en betydelig del av rommenes areal og ligger i møbleringssonen. Oppgitt av takstmannen til hhv. 1/3 og 2/3 av soveroms arealene. Når det gjelder entreprenørens forbehold som er inntatt på side fem i leveransebeskrivelsen om at *«...netto etasjehøyde vil variere avhengig av belegg, men skal ikke være lavere enn 2,2 m. Det tas forbehold om lavere etasjehøyde der tekniske anlegg må fores ned....»* er dette etter



nemndas syn ikke tilstrekkelig til å kunne levere etasjehøyde lavere enn kravet i TEK10. Forbeholdet er for øvrig upresist da det kan forstås som om gulvbelegget kan bygge inntil 20 cm.

I leilighet D2-4 anfører entreprenøren at himlingshøyden er økt med 5 cm men det er ikke fremlagt målinger for himlingshøydene. Forbrukeren skriver i sitt tilsvare den 9. februar 2018 at ca. 60 % av arealet på soverommet er nedsenket til 2,20 m og nemnda legger disse opplysningene til grunn. Som nevnt ovenfor tillates romhøyde på minimum 2,2 m for deler av arealet utenfor møbleringssonen. Etter en skjønnsmessig vurdering kommer nemnda til at en for stor del av soverommet utenfor møbleringssonen har himlingshøyde på 2,20 m og derfor ikke tilfredsstiller kravene i TEK10.

Nemnda kommer til at det for alle tre leilighetene foreligger en mangel etter buofl § 25. Entreprenøren har avvist reklamasjonen og derved mistet sin rett til utbedring. jf. buofl § 32.

Nemnda vil bemerke at et avvik i fra teknisk forskrift (TEK10) må rettes. Alternativt må det søkes dispensasjon. Entreprenøren skal derfor foreta retting så lang dette er mulig og evt. søke om dispensasjon fra bestemmelsene i TEK10. Dersom retting ikke lar seg gjennomføre skal hver forbruker innrømmes et prisavslag på kr 100 000. Dersom forholdet bare delvis lar seg utbedre, skal det foretas en forholdsmessig reduksjon av prisavslaget.

Konklusjon: Forbrukerne får medhold og entreprenøren skal utbedre forholdet evt. søke dispensasjon fra bestemmelsene i TEK10 og innrømme hver av forbrukerne et prisavslag på maksimum kr 100 000.

### *2.3 Plassering av utvendig tappekran og innvendig inspeksjonsluke*

#### *2.3.1 Partenes anførsler*

Forbrukerne reklamerer den 29. juni 2017 (D1-3) og ved overtagelsen den 8. desember 2018 (D2-4). Forbrukeren i leilighet D2-4 holder også tilbake kr 50 000. Takstmannen som forbrukeren har engasjert påpeker også i sin rapport den 2. november 2017, at forholdet utgjør en mangel ved at *«Beboer opplever at plassering av utekran er uheldig, da denne er plassert mellom ytterdør og soveromsvinduet. Dette fører til trafikk på den private platten på hjørnet (D1-3)»*.

I tilsvaret den 04. juni 2018 presiserer forbrukerne at reklamasjonen gjelder for leilighet D1-3 og D2-4. Utekranene som skal betjene flere seksjoner i sameiet, er plassert rett ved inngangsdøren til leilighetene og utenfor soveromsvinduene. De innvendige inspeksjonslukene er også plassert slik at møbleringen på soverommene hindres. Forbrukerne påpeker at de ikke på noe tidspunkt er blitt informert om plasseringen av utekranene og inspeksjonslukene. De fastholder derfor at forholdet utgjør en mangel og krever prisavslag på hhv. Kr 75 000 pluss kr 1 875 til takstmann (D1-3) og kr 50 000 (D2-4). Forholdet er dokumentert med foto.

Entreprenøren avviser reklamasjonen den 28. juni 2017 (D1-3) og den 7. februar 2018 (D2-4). Han viser til at det i leveransebeskrivelsens pkt. 17.h *«Utvendig hagekran»* står at *«For leilighetsbygg prosjekteres utvendig stoppekraner etter størrelse og behov. Plassering etter entreprenørens valg»*.

I tilsvare den 23. mars 2018 fastholder entreprenøren at forholdet ikke utgjør en mangel og at reklamasjonen derfor skal avvises. For øvrig bemerker entreprenøren at byggene er solgt som



ett sameie med 14 eierseksjoner som begrenser seg til innvendige arealer. Alt annet er å regne som fellesarealer som sameiet er ansvarlig for. Man kan derfor ikke regne med å ha private soner på dette arealet, i hvert fall ikke når det er svalgang. Både gjennomgangstrafikk og en viss grad av opphold i dette arealet må kunne forventes.

### 2.3.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren i leilighet D1-3 og D2-4 krever prisavslag på hhv. Kr 75 000 pluss kr 1 875 til takstmann (D1-3) og kr 50 000 (D2-4) på grunn av plassering av utvendige hagekraner og innvendige inspeksjonsluker. Entreprenøren har avvist kravet fordi løsningen er i samsvar med kontrakt og prosjektbeskrivelse og representerer ingen mangel.

Hvorvidt det foreligger en mangel ved entreprenørens leveranse, må avgjøres etter buofl § 25 første og annet ledd som fastslår at:

- (1) *«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.*
- (2) *«Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov.....».*

I buofl § 7 første ledd slås det bla. fast at *«Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis og elles vareta forbrukarens interesser og omsynet til miljøet med tilbørleg omsut. Så langt tilhøva gjev grunn til det, skal entreprenøren samrå seg med eller rettleie forbrukaren».*

Nemnda finner ingen bestemmelser i TEK10 som angir plassering av utekran utover at det i § 13-20 stilles krav til at *«vanninstallasjoner skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og materialer på grunn av vannsøl, lekkasjevann og kondens».*

Selv om entreprenøren i leveransebeskrivelsens pkt. 17 h) har inntatt et forbehold om at *«For leilighetsbygg prosjekteres utvendig stoppekraner etter størrelse og behov. Plassering etter entreprenørens valg»*, har han etter nemndas skjønn ikke i tilstrekkelig grad samrådd seg med forbrukerne om plasseringen og derfor ikke ivaretatt forbrukernes interesser på en tilfredsstillende måte, jf. buofl § 7. Plasseringen av utekran utgjør etter nemndas oppfatning en svært dårlig løsning og det foreligger derfor en mangel etter buofl § 25. Entreprenøren har avvist reklamasjonen og derved mistet sin rett til utbedring, jf. buofl § 32. Forbrukerne kan da kreve prisavslag jf. buofl § 33. Nemnda viser til pkt. 2.2 ovenfor og kommer til at prisavslaget skal settes til kr 10 000 for hver av leilighetene D1-3 og D2-4. Forbrukeren i leilighet D1-3 krever også dekket kr 1 875 til takstmann. Det følger av buofl § 32 fjerde ledd andre setning, at entreprenøren skal bære utgifter til *«konstatering av mangelen»*, og forbrukeren får dermed medhold i sitt krav.

Konklusjon: Forbrukerne i leilighet D1-3 og D2-4 får medhold og entreprenøren skal gi hver av forbrukerne et prisavslag på kr 50 000. Forbrukeren i leilighet D1-3 får også medhold i at entreprenøren skal dekke kr 1 875 til takstmann.

## 2.4 Tilgjengelighet ventilasjonsskap

### 2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukeren i leilighet D1-2 reklamerer ved overtagelsen den 30. juni 2017 på plassering av inspeksjonsluken til ventilasjonsskapet (tekniskrom) Forbrukeren i leilighet D1-3 reklamerer den 23. juli 2017. Takstmannen som forbrukerne i leilighet D1-2 og D1-3 har engasjert påpeker også i sine rapporter den 2. november 2017, at forholdet utgjør en mangel ved at

«Plasseringen av ventilasjonsskapet er uegnet i forhold til å utføre nødvendig periodisk vedlikehold. Døren lar seg ikke åpne tilstrekkelig til å få ut filter uten at døren demonteres». Forbrukeren i leilighet D2-4 har ikke reklamert på dette forholdet.

I tilsvaret den 04. juni 2018 fastholder forbrukerne at ventilasjonsskapet er feil plassert og ikke lar seg åpne uten demontering. Det utgjør derfor en mangel. Entreprenørens anførsel om at de på overtagelsen ble vist hvordan døren på ventilasjonsskapet måtte demonteres for å skifte filter, er ikke riktig. Forholdet er dokumentert med foto som vedlegg 8 til tilsvaret. Ventilasjonsskapet er heller ikke plassert slik som vist på ventilasjonstegningen og utgjør også av den grunn en mangel. Forbrukerne gjentar kravet om retting evt. prisavslag.

Forbrukeren i leilighet D1-3 anfører i tilsvaret at boligen ikke tilfredsstiller kravene i TEK10 (nemnda bemerker at dette gjelder alle reklamerte forhold og ikke angjeldende tvistepunkt alene) og at dette utgjør et vesentlig avtalebrudd. Han krever derfor avtalen hevet med henvisning til buofl § 34.

Entreprenøren avviser reklamasjonene den 29. september 2017 (D1-2) og den 21. august 2018 (D1-3). Han viser til at ingen av forbrukerne reklamerte da han ved overtagelsen eller på befaring under bygging ble vist hvordan døren måtte demonteres for å skifte filter.

I tilsvaret den 23. mars 2018 fastholder entreprenøren at forholdet ikke utgjør en mangel og at han derfor avviser kravet om retting evt. prisavslag. Dessuten gjentar og fastholder han at forbrukerne på overtagelsen ble vist hvordan døren måtte demonteres for å skifte filter uten å reklamere og at de derfor har reklamert for sent.

#### 2.4.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever utbedring men entreprenøren har avvist kravet da det ikke foreligger noen mangel. Han anfører også at kravet er for sent fremsatt.

Nemnda vil bemerke at kravet om erstatning jf. buofl § 35 og forbrukeren i leilighet D1-3's krav om heving behandles som eget punkt til slutt i protokollen.

Nemnda vil først se på entreprenørens anførsel om at forholdet er reklamert for sent.

Forbrukeren i leilighet D1-2 reklamerer ved overtagelsen den 30. juni 2017 og forbrukeren i leilighet D1-3 reklamerer den 23. juli 2017. Det er under en måned etter overtagelsen den 30. juni 2017 og i begge tilfeller klart innenfor fristen om å reklamerte «innen rimelig tid» som er 2-3 måneder etter at de oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.

Hvorvidt det foreligger en mangel ved entreprenørens leveranse, må også her avgjøres etter buofl § 25 første og annet ledd som beskrevet i pkt. 2.3.2 ovenfor. Basert på den fotodokumentasjon som er fremlagt kan nemnda vanskelig ta stilling til om ventilasjonsskapet faktisk er plassert slik det er prosjektert og vist på ventilasjonstegningene. Det som allikevel er avgjørende er det faktum at døra må demonteres for å kunne skifte filter. Dette arbeidet er ikke utført «på fagleg godt vis» jf. buofl § 7 og utgjør derfor en mangel, jf. buofl § 25. Entreprenøren har avvist reklamasjonen og derved mistet sin rett til utbedring, jf. buofl § 32. Forbrukerne kan da kreve prisavslag jf. buofl § 33. Nemnda viser til pkt. 2.3.2 ovenfor og kommer til at prisavslaget skal settes til kr 5 000 for hver av leilighetene D1-2 og D1-3.

Konklusjon: Forbrukerne i leilighet D1-2 og D1-3 får medhold og entreprenøren skal gi hver av forbrukerne et prisavslag på kr 5 000.