

Protokoll i sak 1067/2018

for

Boligtvistnemnda

Dato: 9. mai 2019

Saken gjelder: Tvist om manglende sluttoppgjør.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 30. mai 2015 «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidshus på forbrukerens tomt» - NS 3425. Vedlegg til avtalen er bla. en leveransebeskrivelse (A), forandringer (endringer) og presiseringer i forhold til TEK10 datert den 27. mai 2015, revidert 30. mai 2015 (E) samt plan-, snitt- og fasadetegninger, revisjon D (C).

Kontraktsarbeidet omfatter leveranse av en hytte som er mindre enn 150 m² på forbrukerens tomt. Vederlaget utgjør i flg. avtalens pkt. 6.1 kr 2 537 691. Ubetalt beløp er kr 248 687.

Den 7. mars 2016 avholdes det trekantmøte uten at vinduer levert med eller uten spalteventiler ble diskutert.

Den 14. juni 2016 oversender entreprenøren Endringsavtale nr. 1 pålydende kr 125 142 inkl. merverdiavgift, til forbrukeren som svarer den 26. juni 2016 «avtalen omfatter de punktene som p.t. er OK» og jeg «regner med at denne e-posten kan fungere som underskrift på endringsavtalen».

I november 2016 skriver entreprenøren i en e-post til forbrukeren som tydeligvis har reagert på at vinduene leveres uten spalteventil, at spalteventil i vinduene ikke ble bestilt fordi det ikke var krysset av for dette på sjekklisten og heller ikke nevnt i referat fra trekantmøtet. Nemnda vil bemerke at slik dokumentasjon ikke er fremlagt. Entreprenøren tilbyr da å levere veggventiler i alle rom og ber om forbrukerens tilbakemelding på dette forslaget. Entreprenøren opplyser i klagen for nemnda at hytta ble overtatt den 22. juni 2017 uten at forbrukeren undertegnet protokollen. Samme dag oversender entreprenøren en e-post til forbrukeren vedlagt en liste over de punktene som skal utbedres. Entreprenøren skriver her at «Vi ble enige om at dette formelt sett var en overtagelse, men at dere venter med å ta stilling til slutfaktura til etter at denne er mottatt».

Bla. manglende spalteventiler i vinduene, utbedring av portåpning, mangler ved utførelsen av våtromsbelegg i sluse, manglende opplegg for vaskemaskin, manglende trinnfri adkomst mellom stue og veranda er notert i mangellisten.

Da forbrukeren ikke innbetaler resterende del av vederlaget, skriver entreprenøren et brev til ham den 13. desember 2017 hvor han kommenterer noen av de forholdene som ble reklamert ved overtagelsen. Spesielt nevner entreprenøren vinduer og ventiler, og viser til at det i vedlegg E som gjelder foran den generelle leveransebeskrivelsen, i pkt. 9.01 er avtalt og avklart at det skal være 3-lags vinduer. Her er det ikke anført at det skal være ventiler. Det er ikke tilrådelig å ha ventiler i et 3-lags vindu. Årsaken til at det ikke skal være ventil i et slikt vindu er at det kommer et varmetap inn i konstruksjonen. I forhold til naturlig ventilasjon så

Forbrukeren får medhold i at det mangler sålbenkbeslag under vinduene. Beslag og ventiler skal monteres innen den 1. juli 2019.

2.2. Portåpning

2.2.1 Partenes anførsler

Entreprenøren har utbedret utsparing for garasjeport i murveggen som var avsatt med en for stor åpning. Åpningen er nedbygget med bindingsverk av tre som er kledd med Litex membranplate, forsterket med glassfibernet og påført fiberpuss slik at overflaten fremstår som veggflaten ellers. I forbindelse med overtagelsen den 22. juli 2017 reklamerer forbrukeren på utførelsen og holdbarheten av det arbeidet som er gjort. Han påpeker at allerede eksisterende fargeforskjell i pussen vil øke med tiden og derfor ikke er tilfredsstillende. Entreprenøren er av den oppfatning at utbedringen skal være holdbar, men skriver i en mangelliste at han skal ta dette med murmesteren som har utført arbeidet. Ved flere senere anledninger fastholder entreprenøren denne oppfatningen og avviser reklamasjonen.

I tilsvaret den 24. september 2018 viser entreprenøren til rapporten fra OPAK (se pkt. 2.1.1) hvor det står at «*Det er registrert små sprekkdannelser i overgangen utbedring puss og en fargeforskjell på overflaten*». Foto skal dokumentere forholdet som OPAK har beregnet at det vil koste kr 1 125 inkludert merverdiavgift å utbedre. Entreprenøren bekrefter at han aksepterer dette som en mangel og vil utbedre forholdet.

I tilsvaret den 26. august 2018 gjentar forbrukeren sine anførsler og fastholder at forholdet må utbedres slik som OPAK har beskrevet i sin rapport.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til at entreprenøren i tilsvaret den 24. september 2018 har bekreftet at han vil utbedre forholdet og legger dette til grunn.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal innen den 1. juli 2019 utbedre forholdet.

2.3. Våtromsbelegg i sluse

2.3.1 Partenes anførsler

Entreprenøren har i mangellisten som han skrev i forbindelse med overtagelsen den 22. juli 2017 skrevet at forbrukeren ikke er fornøyd med utførelsen av våtromsbelegg type Takett Aquarelle fordi beleggskjøtene glipper i hjørnene. Han vil derfor ta dette opp med malermesteren som har utført arbeidet. Den 13. desember 2017 avviser entreprenøren reklamasjonen da dette rommet er et kombinert bad/vaskerom som på tegningen er merket «*sluse*» med hundedusj, mellom garasjen og boligdelen, hvor det ikke kan stilles samme krav til utseende som i hovedbadet.

Senere fastholder entreprenøren at våtromsbelegg i slusen i U. etg. er montert og levert i tråd med det som er avtalt og i henhold til monteringsanvisningen. Det foreligger derfor ingen mangel.

I tilsvaret den 24. september 2018 fastholder entreprenøren at belegget i utgangspunktet er levert i tråd med avtalen og montert i henhold til monteringsanvisningen. Det er dessverre blitt noen gliper i hjørnene og noen luftbobler bak belegget etter montering som entreprenøren bekrefter at han vil utbedre. Horisontale skjøter på veggbelegget er derimot ikke en mangel

men en godkjent løsning i henhold til monteringsanvisningen. Entreprenøren vil derfor ikke utbedre dette.

Forbrukeren reklamerer på mangler ved utførelsen av våtromsbelegget i «sluse» i U. etg. ved overtagelsen den 22. juli 2017 og krever utbedring. Av innredningen i rommet fremgår det tydelig at dette er et kombinert vaskerom og bad som etter hans oppfatning burde ha samme standard som på hovedbadet i samme boenhet.

I tilsvaret den 26. august 2018 påpeker forbrukeren at montering av våtromsbelegget på veggene i vaskerom/bad («Sluse») holder en oppsiktsvekkende amatørmessig standard. Det virker som om det er benyttet rester som håndverkerne hadde til overs på disse veggene. Belegget er lagt med en horisontal skjøt på alle fire veggene, der det flere steder er store glipper i skjøtene og luftbobler under belegget. Dette ble også bemerket av entreprenørens byggeleder som ved overtakelsesmøtet stilte seg undrende til at håndverkerne ikke hadde benyttet ruller på tre meter bredde slik at de slapp å skjøte. Forbrukeren påpeker at han i dette rommet har påkostet vask og oppgradert til vegghengt toalett med tilleggskostnad på kr 10 000. Dette er fasiliteter som utelukkende brukes av mennesker. I kontrakten står det heller ikke noe om at det skal være redusert kvalitet på utførelsen i dette rommet. I rapporten som OPAK har skrevet og som er vedlagt tilsvaret, fremkommer det at:

«Våtrommet er rektangulært, derav fireinnvendige hjørner. Alle fire hjørnene har overdrevne tilslutninger i form av manglende feste til vegg hjørne. Våtrommet fremstår som og bør ha betegnelsen vaskerom. Det er en gjennomgående horisontal skjøt i topp med samme mønster og farge med overlapp, det skaper et amatørmessig bilde av utførelsen».

Foto i rapporten dokumenterer forholdet som OPAK har beregnet at det vil koste kr 16 555 inkludert merverdiavgift å utbedre.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til at entreprenøren i tilsvaret den 24. september 2018 har bekreftet at han vil utbedre gliper i hjørnene og noen luftbobler bak belegget og legger dette til grunn.

Hvorvidt horisontal skjøt av veggbelegget utgjør en mangel må avgjøres på bakgrunn av buofl § 25 første ledd som fastslår at «Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krav som følgjer av avtalen eller føresegnene i §§7, 9 og 13....». Nemnda viser videre til buofl § 7 som har følgende ordlyd:

«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. Entreprenøren skal halde dei materialane som trengst, om ikkje anna går fram av avtalen eller tilhøva. Materialane skal ha vanleg god kvalitet med mindre annan kvalitet er avtalt.»

Nemnda er ikke forelagt monteringsanvisningen for våtromsbelegg type Takett Aquarelle, men har selv innhentet denne. Her står det at veggbelegget kan monteres med både horisontale- og vertikale skjøter. Nemnda har vurdert den fotodokumentasjon som er fremlagt, og er enig med forbrukeren i at monteringen av våtromsbelegget ikke ser pent ut. Arbeidet er ikke utført på «fagleg godt vis» og utgjør derfor en mangel.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal legge nytt våtromsbelegg med vertikale skjøter. Utbedringene skal utføres innen den 1. juli 2019.

2.4. Opplegg for vaskemaskin

2.4.1 Partenes anførsler

Entreprenøren har i mangellisten som han skrev i forbindelse med overtagelsen den 22. juli 2017 notert forbrukerens bemerkning om at et ekstra opplegg for vaskemaskin ikke er montert. Dette er falt ut av tegningen ved endring av badet, men står skrevet i kontrakten.

I et brev til forbrukeren den 13. desember 2017 skriver entreprenøren at han «bestiller ekstra opplegg for vaskemaskin og fakturerer i tråd med tidligere tilbud».

I tilsvaret den 24. september 2018 viser entreprenøren til kontraktstegningene hvor det fremkommer at opplegg for vaskemaskin er tegnet på badet i 2.etg. På trekantmøte anfører entreprenøren at forbrukeren ønsket å flytte vaskemaskin fra bad i 2. etg. til «sluse» i U. etg, hvis det var mulighet og plass til det. Det ble derfor gjort flere forskjellige forslag til løsninger av bad, bla. flytting av toalett, flytting av servant og innredning samt bytte fra dusjhjørneløsning til kombinert dusj/badekarløsning. Forbrukerens ønskede løsning både på bad 2.etg og «sluse» i 1.etg ble skissert på tegning. Flytting av vaskemaskin fra bad 2.etg til «sluse» i U. etg. er nevnt i referat fra trekantmøtet og forbrukeren har etter entreprenørens oppfatning, ikke på noe tidspunkt ytret ønske om vaskemaskin både i «sluse» i U. etg. og på badet i 2.etg. Forbrukeren har selv hatt møte med rørlegger og elektriker, der han ikke informert om at han ønsket om strøm og vann/avløp til vaskemaskin på bad 2.etg. Det foreligger således ikke et avvik fra det som er avtalt og forholdet utgjør ikke en mangel.

I et brev den 12. februar 2018 påpeker forbrukeren at den lille kompensasjonen på kr 3 000 han har mottatt er vesentlig mindre enn det vil koste å få installert dette uttaket nå når både deler av veggen og gulvet må rives opp for å få lagt ned rør. Han forstår ikke hva entreprenøren mener når han i sitt brev skriver at «*Ekstra opplegg for oppvaskmaskin. Entreprenøren bestiller ekstra opplegg for vaskemaskin og fakturerer i tråd med tidligere tilbud*».

I tilsvaret den 26. august 2018 gjentar forbrukeren at det mangler opplegg for vaskemaskin på badet i 2. etg. Kompensasjonen han har mottatt fra entreprenøren er betydelig mindre enn de kr 20 825 inkl. merverdiavgift OPAK har prissatt de nødvendige utbedringsarbeidene til. Forbrukeren krever at entreprenøren dekker beløpet som OPAK har angitt.

I et siste tilsvaret den 14. oktober 2018 gjentar forbrukeren sine anførsler og opprettholder kravet om at entreprenøren må kompensere for det manglende vaskemaskinopplegget på badet i 2. etg. med kr 20 825. Beløpet som entreprenøren har kreditert i sluttoppstillingen på kr 2 127 er alt for lavt. Forbrukeren anfører at teksten i pkt. 12 i sluttoppstillingen bekrefter at det skulle være opplegg for vaskemaskin på to bad. Han har ikke på noe tidspunkt avbestilt det ene opplegget.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever prisfradrag på kr 20 825 fordi det mangler opplegg for vaskemaskin på badet i 2. etg. Entreprenøren har avvist kravet fordi han anfører at forbrukeren selv har valgt å ha kun et opplegg for vaskemaskin i «sluse» i U. etg. Han har kreditert forbrukeren med kr 2 127 for det ene vaskemaskinopplegget.

Hvorvidt det foreligger en mangel må avgjøres på bakgrunn av kontrakten med bilag og hva som ellers er dokumentert avtalt mellom partene, jf. buofl § 25 første ledd som fastslår at «*Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krav som følgjer av avtalen eller føresegnene i §§7, 9 og 13....*».

Når man skal avgjøre om forbrukerne har fått en ytelse som avviker fra avtalen, må det først og fremst foretas en tolkning av avtalen med bilag. Andre forhold kan også komme inn, så som utsagn fra entreprenøren i forbindelse med avtaleinngåelsen. Det overordnede skjønnsstemaet er hva forbrukerne hadde en berettiget forventning om å få på bakgrunn av de nevnte momentene. Forbrukeren mener at det klart fremkommer av bilag E til avtalen (s. 36) at hytta skal leveres med to opplegg for vaskemaskin. Han har ikke på noe senere tidspunkt endret dette. Med grunnlag i buofl. § 25 første ledd krever han retting og eventuelt prisavslag. Entreprenøren på sin side anfører at det er forbrukeren selv som i trekantmøte har valgt å fjerne det ene opplegget for vaskemaskin og at han derfor har kreditert ham kr 2 127 i sluttoppgjøret. Nemnda viser til referat fra trekantmøte hvor det står «*Vaskemaskin i sluse hvis mulig. Skissert forslag i møte*». Nemnda finner ikke at det av dette kan utledes at forbrukeren har ment å ta ut det ene av to vaskemaskinopplegg slik som entreprenøren anfører og kommer til at det derfor foreligger en mangel jf. buofl § 25, og forbrukeren får medhold. Nødvendige utbedringer for å etablere opplegg for vaskemaskin på badet i 2. etg. lar seg relativt enkelt utføre og entreprenøren skal derfor sørge for slikt opplegg.

Konklusjon: Entreprenøren får ikke medhold og skal etablere opplegg for vaskemaskin på badet i 2. etg.

2.5. Trinnfri adkomst mellom stue og veranda

2.5.1 Partenes anførsler

Entreprenøren har i mangellisten som han skrev i forbindelse med overtagelsen den 22. juli 2017 notert at forbrukeren har ytret ønske om trinnfrihet mellom stuegulv og utvendig veranda. Kontraktstegningene viser en nivåforskjell, men begge parter skal sjekke korrespondansen (mellom partene) og bli enige om en mulig løsning.

I et brev til forbrukeren den 22. mars 2018 avviser entreprenøren reklamasjonen da det ikke fremkommer av avtalen med bilag at det skal være trinnfrihet mellom stuegulv og utvendig veranda.

I tilsvaret den 24. september 2018 fastholder entreprenøren sin anførsel og gjentar at kravet skal avvises da det ikke foreligger noen mangel.

Forbrukeren reklamerer igjen den 12. februar 2018 på at det ikke er levert trinnfrihet mellom stuegulv og utvendig veranda. Han påpeker at han tidlig ytret ønske om en trinnløs utgang fra stuen til uteplassen slik av bord og stoler kunne stå delvis inne og ute på samme nivå, men at ønsket ikke ble innfridd. Ved befaring etter at verandaen var ferdig bygget, kunne forbrukeren konstatere en nivåforskjell på 7 cm og uteplassen må dermed bygges opp for å oppnå ønsket trinnløshet.

I tilsvaret den 26. august 2018 fremhever forbrukeren at det er to grunner til at hytta er plassert på tomten slik den framstår i dag:

- 1. Behovet for garasje.*
- 2. At stue/kjøkken og uteområdet på det høyeste punkt på tomten skulle utgjøre et samlet areal.*

På hytta er det et åpent stue-/kjøkkenareal som vender mot tomtens mest solrike og høyeste punkt. Ute og inne arealet er adskilt med en sammenhengende glassvegg, med en fem meter bred foldedør. Hele drømmen om sommer på hytta er knyttet til utnyttelse av dette sammenhengende inne- og utearealet. Det var på dette arealet sommerlivet skulle leves med boblebad, utekjøkken, langbord som kunne begynte inne og slutte under åpen himmel.

Tidlig i planleggingen av hyttas utforming gav forbrukeren uttrykk for et ønske om å kunne åpne opp stuerommet mest mulig med en foldedørsløsning. Videre ble det fra hans side ytret ønske om en trinnløs utgang fra stuen til uteplassen slik av bord og stoler kunne stå delvis inne og ute på samme nivå. At entreprenøren hevder at han ikke har fått med seg dette stiller forbrukeren seg helt uforstående til. Denne trinnløse overgangen har vært et mye omdiskutert tema, særlig i forbindelse med diskusjonene om foldedørsløsning. Entreprenøren fortalte at foldedørsløsningen var vanskelig å levere. I etterkant av trekantmøtet presenterte entreprenøren oss for flere alternativer for å åpne opp mellom stue/kjøkken og uteplass. Bl.a. en foldedørsløsning til kr 185 000. Dette vurderte forbrukeren til å være urimelig dyrt. Etter en del diskusjon ble partene enige om at forbrukeren selv skulle levere og montere foldedør med 3-lags glass i ønsket materiale som han fikk kjøpt til under 1/3 av entreprenørens pris. Forbrukeren hevder at entreprenøren gjennom hele planprosessen har vært enig om trinnfrihet mellom stuegulv og utvendig veranda. At utførelsen ikke ble slik som forbrukeren anfører at det var enighet om skyldes manglende kommunikasjon mellom partene. Det er mulig å gjøre denne overgangen trinnløs, men dette medfører ekstra kostnader som OPAK har beregnet til kr 38 875 inkl. merverdiavgift. Forbrukeren krever at entreprenøren utbedrer forholdet evt. gir forbrukeren dette prisavslaget.

I et siste tilsvare den 14. oktober 2018 gjentar forbrukeren sine anførsler og opprettholder kravet om at entreprenøren må utbedre forholdet eller kompensere for manglende trinnfrihet mellom stuegulv og utvendig veranda med kr 38 875.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren anfører at manglende trinnfrihet mellom stuegulv og utvendig veranda utgjør en mangel etter buofl § 25 og krever at entreprenøren utbedre forholdet eller gir et prisavslag på kr 38 875. Entreprenøren avviser kravet da trinnfrihet ikke er avtalt og heller ikke er noe krav i teknisk forskrift.

Hvorvidt det foreligger en mangel, må avgjøres etter buofl § 25 første ledd som fastslår at *«Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krav som følgjer av avtalen ...»*. Når man skal avgjøre om forbrukerne har fått en ytelse som avviker fra avtalen, må det først og fremst foretas en tolkning av avtalen med bilag. Andre forhold kan også komme inn, så som utsagn fra entreprenøren i forbindelse med avtaleinngåelsen. Det overordnede skjønnsstemaet er hva forbrukerne hadde en berettiget forventning om å få på bakgrunn av de nevnte momentene. Forbrukeren mener at entreprenøren har vært godt orientert om at han ønsket trinnfri adkomst mellom stuegulv og utvendig areal og at nivåforskjellen som nå er ca. 7 cm derfor ikke er i tråd med hans berettigede forventning. Forbrukerne opplyser i klagen for nemnda at han i hele planleggingsprosessen uttrykte ovenfor entreprenøren at det var avgjørende med trinnfri adkomst mellom stue og uteareal. *«Det var på dette arealet sommerlivet skulle leves med boblebad, utekjøkken, langbord som kunne begynte inne og slutte under åpen himmel»*. Entreprenøren på sin side anfører at trinnfri adkomst mellom stue og uteareal ikke er avtalt og ikke fremkommer av avtalen med bilag og at foldedøren heller ikke er montert av ham. Dersom trinnfri adkomst var avgjørende for forbrukeren burde det ha fremkommet klart i avtalen med bilag. Det er heller ikke krav i teknisk forskrift om trinnfri adkomst.

Nemnda finner ikke at det i tilstrekkelig grad er dokumentert at trinnfri adkomst er avtalt mellom partene. Videre viser nemnda til TEK10 hvor unntak for fritidsboliger er gitt i § 1-2 *«Forskriftens anvendelse på særskilte tiltak»*.

(2) *Fritidsbolig med én boenhet skal oppfylle kravene i:*

(...)

d) § 12-1 første ledd, § 12-5, § 12-7 første ledd og annet ledd bokstav c og d, § 12-11 første og annet ledd, § 12-13 første ledd og annet ledd bokstav d, § 12-14 første ledd bokstav a til d og femte ledd bokstav b, § 12-15 og § 12-17

(...)

Krav om tilgjengelig boenhet er gitt i § 12-2. Krav om tilgjengelig boenhet:

(3) Boenheter i en bygning uten krav om heis som har alle hovedfunksjoner på bygningens inngangsplan, skal være tilgjengelig på inngangsplanet slik det følger av bestemmelser i forskriften, med mindre gangatkomsten oppfyller vilkåret for unntak i § 8-5 annet ledd.

Krav til balkong, terrasse osv. er gitt i § 12-11. Balkong, terrasse og lignende:

*(3) Følgende skal være oppfylt i bygning med **krav om tilgjengelig boenhet** og byggverk med krav om universell utforming:*

- a) Atkomster til balkong, terrasse, uteplass og lignende skal være trinnfrie i arbeids- og publikumsbygninger og på boenhetens inngangsplan.*
- b) Balkonger, terrasser og lignende skal ha fri gulvplass som gir plass til snuareal for rullestol.*

Krav om trinnfri balkong og terrasse etter § 12-11 gjelder da bare for boenheter som omfattes av krav til tilgjengelig boenhet etter § 12-2

Fritidsboliger med én boenhet er ifølge § 1-2 (2) bokstav d er unntatt krav i § 12-2

Konklusjon: Det foreligger ingen mangel etter buofl § 25 og entreprenøren får medhold.

3. Konklusjon

- Entreprenøren får medhold i at 3-lags vinduer levert uten spalteventiler ikke utgjør en mangel forutsatt at det er montert tilstrekkelig antall veggventiler i hytta. Forbrukeren får medhold i at det mangler sålbenkbeslag under vinduene. Beslag og ventiler skal monteres innen den 1. juli 2019.
- Entreprenøren får ikke medhold og skal innen den 1. juli 2019 utbedre portåpningen.
- Entreprenøren får ikke medhold og skal montere nytt våtromsbelegg med vertikale skjøter. Utbedringene skal utføres innen den 1. juli 2019.
- Entreprenøren får ikke medhold og skal etablere opplegg for vaskemaskin på badet i 2. etg.
- Entreprenøren får medhold da trinnfri adkomst mellom stuegulv og utvendig veranda ikke utgjør en mangel.
- Forbrukeren skal derfor utbetale kr $[248\,687 - (1\,125 + 20\,825 + 16\,555)] =$ kr 210 182 til entreprenøren innen en uke etter at nemndas vedtak er gjort kjent. Resterende kr $(1\,125 + 20\,825 + 16\,555) =$ kr 38 505 skal utbetales så snart hhv. portåpningen er utbedret, våtromsbelegg er montert og opplegg for vaskemaskin er etablert på badet i 2. etg. Fristen settes til 1. juli 2019.

er det fullt mulig til å ha veggventiler som kan stilles slik at luftutskiftingen blir 100 % identisk med å ha ventilen i vinduet. Utseendemessig så er det etter entreprenørens skjønn heller ikke noe feil med en veggventil. Avslutningsvis ber entreprenøren om at forbrukeren setter et beløp som tilsvarer verdien av det som er omtvistet på en sperret konto slik som kontrakten beskriver. Tidligere fremsatt tilbud om minnelig løsning trekkes tilbake.

Forbrukeren svarer entreprenøren den 12. februar 2018 at han selvsagt ønsker å komme til en minnelig løsning. Etter hans oppfatning er utestående på slutfakturaen tilbakeholdt etter avtale med entreprenøren på grunn av at ikke alle feil og mangler var rettet opp ved overtagelsen. Han skriver bla. at (forlenget) byggetiden en stor belastning som har medført tapte inntekter. På en befaring på tomte i mai 2016 ble han forespeilet en byggetid på tre måneder. Da var arbeidet med grunnmuren i gang og entreprenørens selger påstod da at så snart snekkerne satte i gang med trearbeidet, skulle alt gå fort. Forbrukeren ryddet kalenderen for å kunne utføre egeninnsats tilpasset den presenterte framdriftsplanen, men opplevde at tidspunkt for når egeninnsatsen kunne begynne stadig måtte utsettes og tilpasses entreprenørens framdrift. Det ble også gitt motstridende beskjeder fra byggeleder og snekkere om når egeninnsatsen kunne utføres. Det siste vinduet ble ikke montert før i januar 2017 og først da kunne egeninnsatsen med å legge de siste gulvene gjennomføres. Parketten lå faktisk på lager hos leverandøren fra juli 2016 til det endelig ble levert i februar 2017. Leveringstidspunktet for kjøkkenet ble likeledes utsatt fra august 2017 til februar 2018 fordi vindusmontasjen skulle slutføres.

Når det gjelder manglende spalteventiler i vinduene fastholder forbrukeren at entreprenøren har bestilt feil vinduer som må byttes. Dette anfører han at entreprenøren har bekreftet i en e-post til forbrukeren den 21. november 2016. Forbrukeren viser også til kontraktens ordlyd der det fremgår at «*Dersom ikke annet er avtalt, leveres vinduene med spalteventil i toppkarm*». Han fremhever at siden «*annet ikke på noe tidspunkt er avtalt*», er det vinduer med spalteventiler som skal leveres. Forbrukeren stiller seg også tvilende til entreprenørens opplysninger som kommer først tre år etter kontrakten ble inngått, om at 3-lags vinduer ikke leveres med spalteventil fordi dette ikke er tilrådelig.

Forbrukeren påpeker videre at han tidlig ytret ønske om en trinnløs utgang fra stuen til uteplassen slik av bord og stoler kunne stå delvis inne og ute på samme nivå. Han ble først informert om at foldedørs løsningen var vanskelig å levere, men ble etter trekantmøtet presentert for flere alternativer, bla. en løsning til kr 185 000. Dette mente han var urimelig dyrt og valgte selv å innhente tilbud og å organisere leveranse og montering av en foldedør med 3-lags glass i ønsket materiale til under 1/3 av den entreprenørens pris. Ønsket om en trinnløs utgang fra stue til uteplass ble ikke innfridd. Ved befaring etter at verandaen var ferdig bygget, kunne forbrukeren konstatere en nivåforskjell på 7 cm og uteplassen må dermed bygges opp for å oppnå ønsket trinnløshet. Entreprenøren kommenterte da at trinnløshet ikke er vanlig og dessuten ikke fremgår av kontrakten med bilag.

Ved overtagelsen reklamerte også forbrukeren på nedbygning av åpning for garasjeport fordi ok garasjedør og portåpning ikke samsvarer. Forbrukeren har påpekt at allerede eksisterende fargeforskjell i pussen vil øke med tiden og derfor ikke er tilfredsstillende. Han noterer seg at entreprenøren er av den oppfatning at utbedringen skal være holdbar.

Forbrukeren er også uenig i at det ikke er inkludert utvendig strømskap i kontrakten. Dette har han tidligere gitt uttrykk for i kommunikasjon med entreprenørens byggeleder. Nemnda bemerker at dokumentasjon på dette er ikke fremlagt. Forbrukeren viser her til at kravet om utvendig inntaksskap ikke lenger er et lokalt krav, men et nasjonalt krav jfr. NEK 400:2014,

og unntaket i pkt. 12.02 omfatter derfor ikke dette utvendige strømskapet. Et annet problem er at strømskapet som er levert umuliggjør avlesning av strømforbruket, både manuelt og automatisk. Der er ingen måler i sikringsskapet som er montert inne i gangen, og hva som befinner seg i skapet på utsiden av veggen har forbrukeren ingen kjennskap til. Skapet er låst og forbrukeren har ikke fått utlevert noen nøkkel. Som følge av dette har han ikke kunnet melde inn målerstand eller endre strømleverandør. Konsekvensen er at han betaler den absolutt høyeste tariffen for estimert strømforbruk for en hytte som i praksis har stått avstengt siden anlegget ble koblet til strømmettet.

Veggene i vaskerom i U etg. benevnt «sluse» på tegningen og i leveransebeskrivelsen, skal i henhold til pkt. 8.14 i avtalens vedlegg E leveres med våtromsbelegg type Takett Aquarelle, på gulv og vegger. Forbrukeren er ikke fornøyd med utførelsen slik han anmerket ved overtagelsen, og krever utbedring. Han stiller seg svært undrende og avvisende til entreprenørens påstand om at det ikke stilles samme krav til utseende i dette rommet. Av innredningen i rommet fremgår det tydelig at dette er et kombinert vaskerom og bad som etter hans oppfatning burde ha samme standard som på hovedbadet i samme boenhet.

Forbrukeren påpeker videre at det fortsatt mangler opplegg for vaskemaskin på hovedbadet. Den lille kompensasjonen han har mottatt er vesentlig mindre enn det vil koste å få installert dette uttaket nå når både deler av veggen og gulvet må rives opp for å få lagt ned rør. Han forstår ikke hva entreprenøren mener når han i sitt brev skriver at *«Ekstra opplegg for oppvaskmaskin. Entreprenøren bestiller ekstra opplegg for vaskemaskin og fakturerer i tråd med tidligere tilbud»*

Forbrukeren avslutter med å skrive at han ikke lenger har tillit til entreprenøren og ønsker derfor selv å innhente fagfolk til å utbedre feil og mangler. Med bakgrunn i dette foreslår han som en minnelig løsning, at den tilbakeholdte summen benyttes til å dekke deler av kostnadene han kommer til å få med utbedringene. Etter hans beregninger vil bytting av 11 vinduer, oppgradering av sikringsskap, installasjon av uttak for vaskemaskin og bytting av våtromsbelegg langt overskride denne summen.

Forsinkelsene har i tillegg medført tapt arbeidsfortjeneste, tapt brukstid av hytta og tapte leieinntekter. Hytta skulle etter planen stått ferdig høsten 2016, men er pga. forsinkelsene og mangel på ventilasjon ennå ikke mulig å ta i bruk.

Entreprenøren er ikke enig i alle forbrukerens anførsler og kontakter teknisk sjef i sin bransjeorganisasjon vedr. tvisten om manglende spalteventiler i vinduene, som i en e-post den 19. mars 2018 henviser til TEK10 § 13-3 «Generelle krav til ventilasjon» og skriver:

«De to bestemmelsene det henvises til i TEK10 § 13-2 og § 13-3, angir tallfestede ventilasjonsmengder for henholdsvis boenheter og publikum- og arbeidsbygninger. For boenhet skal ventilasjonen sikre en gjennomsnittlig frisklufttilførsel på minimum 1,2 m³ pr. time pr. m² gulvareal når rommene eller boenheten er i bruk, og minimum 0,7 m³ pr. time pr. m² gulvareal når rommene eller boenheten ikke er i bruk. Men siden § 13-2 ikke gjelder for hytter med en boenhet, kan heller ikke henvisningen til denne bestemmelsen i veiledningen § 13-1 være gyldig.

Teknisk forskrift stiller derfor ikke tallfestet minimumskrav til ventilasjonsmengdene i hytte med en boenhet, men krever bare at ventilasjonen skal være tilpasset rommenes utforming, forutsatte bruk, forurensnings- og fuktbelastning og ta hensyn til lukt. Ventilasjon gjennom ventiler, gjerne supplert med vinduslufting, vil normalt være tilstrekkelig, men mekanisk avtrekk vil være å foretrekke for å sikre tilstrekkelig avtrekk fra våtrom og toalett.

Jeg mener at tilluftsventil i yttervegg er den beste løsningen for boliger og hytter med naturlig eller mekanisk avtrekksventilasjon. Det finnes gode tilluftsventiler med god produktdokumentasjon som viser luftkapasitet for ulike trykkforhold. Slike tilluftsventiler i vegg gir også god reguleringsmulighet og er dermed bedre egnet til å ivareta ventilasjonskrav etter TEK10 § 13-1. Jeg er mer skeptisk til effektiviteten til spalteventiler som er innebygd i vinduene og savner å se god produktdokumentasjon for slike spalteventiler»

Basert på disse kommentarene svarer entreprenøren forbrukeren den 22. mars 2018. Han fastholder tidligere anførsler og gjentar at vinduene som er levert ikke har mangler selv om de ikke har spalteventil i karmen. Entreprenøren viser også til kontraktens pkt. 18 hvor det står at det ved motstrid mellom kontraktsdokumentene vil både spesielle bestemmelser og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne kontrakten gå foran generelle og standardiserte bestemmelser. Dette innebærer at vedlegg E, der det er tatt inn konkrete ønsker fra forbrukeren som avviker fra standardleveransen, går foran kontraktens pkt. 9.01. Entreprenøren påpeker også at en spalteventil i et 3-lags vindu vil virke mot sin hensikt og gi et uønsket kald trekk på innvendig flate. Entreprenøren gjentar at hytta som er under 150 m², har tilfredsstillende ventilasjon med ventiler i ytterveggene og tilbudet om å montere ytterligere tilluftsventiler i gavlene samt ytterligere en ventil på egnet sted står fortsatt ved lag. Forholdet utgjør således ikke et avvik fra det avtalte eller fra gjeldende forskrift. Det foreligger dermed heller ikke en mangel. Entreprenøren påpeker at selv for det tilfellet at ventilasjonen i hytta var dårligere enn forskriftskravet, ville det uansett ikke være grunnlag for å kreve at samtlige vinduer skiftes ut, jf. buofl §32 første ledd, som har følgende ordlyd:

«Forbrukeren kan krevje at entreprenøren rettar ein mangel om ikkje rettinga vil føre til kostnader eller ulemper som ikkje står i rimeleg høve til det forbrukaren oppnår. Skade som mangelen har ført til på arbeid eller eigedom som er omfatta av avtalen mellom forbrukaren og entreprenøren, skal òg rettast dersom skaden er ei nærliggjande og pårekneleg følgje av mangelen».

Et krav om å skifte ut samtlige vinduer med 3-lagsvinduer med spalteventil vil føre til urimelige kostnader og ulempe som ikke står i rimelig høve til det forbrukeren oppnår. Mer enn tilstrekkelig tilluft kan sikres ved montering av tilluftsventiler, dvs. et enkelt inngrep. Tilluftsventiler er helt vanlig i de fleste norske hytter og hus. Ventiler i trelagsvinduer er under enhver omstendighet ikke å anbefale. På denne bakgrunn avviser entreprenøren kravet om skifte av vinduer.

Når det gjelder de øvrige tvistepunktene fremhever entreprenøren at det ikke er avtalte at det skal være trinnløs utgang fra stue til terrassen. Hytta er bygget i tråd med gjeldende krav og det fremkommer ikke av kontrakten med bilag at det skal være trinnløs utgang fra stue til terrassen. Et slikt krav burde i så fall forbrukeren ha fremsatt uttrykkelig idet det etter entreprenørens vurdering ikke er en anbefalt løsning. Entreprenøren påpeker også at det ikke er han som har levert eller montert foldedøren. Krav knyttet til dette forholdet avvises.

Når det gjelder nedbygging av garasjeport, står entreprenøren som tidligere meddelt, inne for utførelsen av denne tilpasningen, herunder for materialvalget og dets egenskaper.

Når det gjelder våtromsbelegg i slusen i U. etg. anfører entreprenøren at belegget er montert og levert i tråd med det som er avtalt og i henhold til monteringsanvisningen. Det foreligger derfor ingen mangel.

Når det gjelder strømskapet kan ikke entreprenøren se at forbrukerens betraktning av saken er riktig, men tilbyr allikevel å ta denne kostnaden i håp om å stoppe saken nå.

Avslutningsvis krever entreprenøren at forbrukeren innbetaler tilbakeholdt beløp og at han forbeholder seg retten til selv å utføre reklamasjonsarbeidene.

Partene kommer ikke til enighet og entreprenøren sender den 31. mai 2018 (s. 1-2) saken til Boligtvistnemnda med krav om innbetaling av kr. 248 687.

Forbrukeren inngir tilsvaret den 26. august 2018. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 24. september 2018. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir et siste tilsvaret den 14. oktober 2018. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et siste tilsvaret den 13. november 2018. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen - «*Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidshus på forbrukerens tomt*» som partene inngår den 30. mai 2015.

Kontraktsarbeidet omfatter leveranse av en hytte som er mindre enn 150 m². Forbrukeren har ikke betalt kr 248 687 inkl. merverdiavgift av vederlaget som inkludert endringer utgjør kr 2 782 608,38 inkl. merverdiavgift. Vedlegg til avtalen er bla. en leveransebeskrivelse (A), forandringer (endringer) og presiseringer i forhold til TEK10 datert den 27. mai 2015, revidert 30. mai 2015 (E) samt plan-, snitt- og fasadetegninger, revisjon D (C). I

leveransebeskrivelsens pkt. 9.01 står det at vinduene leveres med 2-lag energiglass med spalteventil i toppkarm dersom ikke annet er avtalt. Forbrukeren gjør endringer og det fremkommer i vedlegg E bla. at vinduer og balkongdører leveres med 3-lags glass.

Byggearbeidene starter i april 2016 og i november 2016 skriver entreprenøren en e-post til forbrukeren som tydeligvis har reagert på at vinduene med 3-lag glass er levert uten spalteventil. Entreprenøren forklarer at spalteventil i vinduene ikke ble bestilt fordi det ikke var krysset av for dette på sjekklisten og det er heller ikke nevnt i referat fra trekantmøtet. Nemnda vil bemerke at slik dokumentasjon ikke er fremlagt. Entreprenøren tilbyr derfor å levere veggventiler for å sikre tilluft i alle rom og ber om forbrukerens tilbakemelding på dette forslaget.

Hytta ble overtatt den 22. juni 2017 uten at forbrukeren undertegnet protokollen, men entreprenøren skriver i en e-post til forbrukeren samme dag at «*Vi ble enige om at dette formelt sett var en overtagelse, men at dere venter med å ta stilling til slutfaktura til etter at denne er mottatt*». Vedlagt er en liste over alle de punktene som ble bemerket ved overtagelsen. Av disse skal nemnda ta stilling til:

1. manglende spalteventiler i vinduene
2. utbedring av portåpning
3. mangler ved utførelsen av våtromsbelegg i sluse
4. manglende opplegg for vaskemaskin
5. manglende trinnfri adkomst mellom stue og veranda

Entreprenøren er ikke enig i at de fem ovennevnte forholdene utgjør mangler og avviser reklamasjonene. Når det gjelder manglende spalteventiler i vinduene støtter han seg til en uttalelse fra teknisk sjef i sin bransjeorganisasjon. Forbrukeren opprettholder ved flere anledninger kravet om utbedring og påpeker som et nytt forhold at utvendig strømskap skal være inkludert i leveransen. Da entreprenøren på sin side fastholder at de ikke foreligger mangler, har ikke forbrukeren lenger har tillit til ham og ønsker selv å innhente fagfolk til å utbedre feil og mangler. Forbrukeren foreslår som en minnelig løsning, at den tilbakeholdte summen benyttes til å dekke deler av kostnadene han kommer til å få med utbedringene som langt vil overskride denne summen.

Entreprenøren fastholder igjen at det ikke foreligger mangler og avviser alle forbrukerens krav. Når det gjelder kravet om utskifting av vinduene påpeker han at selv for det tilfellet at ventilasjonen i hytta var dårligere enn forskriftskravet, ville det uansett ikke være grunnlag for å kreve at samtlige vinduer skiftes ut, jf. buofl § 32 første ledd.

Når det gjelder strømskapet kan ikke entreprenøren se at forbrukerens betraktning av saken er riktig, men tilbyr allikevel å ta denne kostnaden i håp om å stoppe saken nå.

Avslutningsvis krever entreprenøren at forbrukeren innbetaler tilbakeholdt beløp og at han forbeholder seg retten til selv å utføre reklamasjonsarbeidene.

2.2 Vinduer

2.2.1 Partenes anførsler

Entreprenøren påpeker at det i leveransebeskrivelsens pkt. 9.01 står det at vinduene leveres med 2-lag energiglass med spalteventil i toppkarm dersom ikke annet er avtalt. Forbrukeren gjør endringer og det fremkommer i vedlegg E bla. at vinduer og balkongdører leveres med 3-lags glass.

Da forbrukeren i november 2016 oppdaget at vinduene ble levert uten spalteventil, tilbød entreprenøren å levere veggventiler i alle rom for å sikre tilluft og ber om forbrukerens tilbakemelding på dette forslaget. Entreprenøren fremhever at spalteventil i vinduene ikke ble bestilt fordi det ikke var krysset av for dette på sjekklisten og heller ikke nevnt i referat fra trekantmøtet. Nemnda vil bemerke at slik dokumentasjon ikke er fremlagt.

I forbindelse med overtagelsen av hytta den 22. juni 2017 skriver entreprenøren i en mangelliste som han sender til forbrukeren dagen etter at forbrukeren bemerker at vinduer mangler spalteventil i hht. leveransebeskrivelsen. Dette skal partene kommunisere videre om for å «komme frem til en akseptabel løsning for begge parter».

Da forbrukeren ikke innbetaler resterende del av vederlaget, skriver entreprenøren et brev til ham den 13. desember 2017 hvor han bla. kommenterer vinduer og ventilasjon. Entreprenøren gjentar at det i vedlegg E som gjelder foran den generelle leveransebeskrivelsen, i pkt. 9.01 er avtalt og avklart at det skal være 3-lags vinduer, men at det ikke er avtalt at det skal leveres spalteventiler i vinduene. Spalteventiler er heller ikke tilrådelig å ha i et 3-lags vindu fordi det fører til et varmetap inn i konstruksjonen. Da hytta har naturlig ventilasjon så er det fullt mulig til å ha veggventiler som kan stilles slik at luftutskiftingen blir 100 % identisk med å ha ventilen i vinduet. Utseendemessig så er det etter entreprenørens skjønn heller ikke noe feil med en veggventil. Avslutningsvis ber entreprenøren om at forbrukeren setter et beløp som tilsvarer verdien av det som er omtvistet på en sperret konto slik som kontrakten beskriver. Tidligere fremsatt tilbud om minnelig løsning trekkes tilbake.

Da forbrukeren fastholder at vinduene må byttes, kontakter entreprenøren teknisk sjef i sin bransjeorganisasjon som i en e-post den 19. mars 2018 henviser til TEK10 § 13-3 «Generelle krav til ventilasjon» og skriver:

«De to bestemmelsene det henvises til i TEK10 § 13-2 og § 13-3, angir tallfestede ventilasjonsmengder for henholdsvis boenheter og publikum- og arbeidsbygninger. For boenhet skal ventilasjonen sikre en gjennomsnittlig frisklufttilførsel på minimum 1,2 m³ pr. time pr. m² gulvareal når rommene eller boenheten er i bruk, og minimum 0,7 m³ pr. time pr. m² gulvareal når rommene eller boenheten ikke er i bruk. Men siden § 13-2 ikke gjelder for hytteer med en boenhet, kan heller ikke henvisningen til denne bestemmelsen i veiledningen § 13-1 være gyldig.

Teknisk forskrift stiller derfor ikke tallfestet minimumskrav til ventilasjonsmengdene i hytte med en boenhet, men krever bare at ventilasjonen skal være tilpasset rommenes utforming, forutsatte bruk, forurensnings- og fuktbelastning og ta hensyn til lukt. Ventilasjon gjennom ventiler, gjerne supplert med vinduslufting, vil normalt være tilstrekkelig, men mekanisk avtrekk vil være å foretrekke for å sikre tilstrekkelig avtrekk fra våtrom og toalett.

Jeg mener at tilluftsventil i yttervegg er den beste løsningen for boliger og hytter med naturlig eller mekanisk avtrekksventilasjon. Det finnes gode tilluftsventiler med god produktdokumentasjon som viser luftkapasitet for ulike trykkforhold. Slike tilluftsventiler i vegg gir også god reguleringsmulighet og er dermed bedre egnet til å ivareta ventilasjonskrav etter TEK10 § 13-1. Jeg er mer skeptisk til effektiviteten til spalteventiler som er innebygd i vinduene og savner å se god produktdokumentasjon for slike spalteventiler»

Basert på disse kommentarene svarer entreprenøren forbrukeren den 22. mars 2018. Han fastholder tidligere anførsler og gjentar at vinduene som er levert ikke har mangler selv om de ikke har spalteventil i karmen. Entreprenøren viser også til kontraktens pkt. 18 hvor det står at det ved motstrid mellom kontraktsdokumentene vil både spesielle bestemmelser og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne kontrakten gå foran generelle og standardiserte bestemmelser. Dette innebærer at vedlegg E, der det er tatt inn konkrete ønsker fra forbrukeren som avviker fra standardleveransen, går foran kontraktens pkt. 9.01. Entreprenøren påpeker også at en spalteventil i et 3-lags vindu vil virke mot sin hensikt og gi et uønsket kald trekk på innvendig flate. Entreprenøren gjentar at hytta som er under 150 m², har tilfredsstillende ventilasjon med ventiler i ytterveggene og tilbudet om å montere ytterligere tilluftsventiler i gavlene samt ytterligere en ventil på egnet sted står fortsatt ved lag. Forholdet utgjør således ikke et avvik fra det avtalte eller fra gjeldende forskrift. Det foreligger dermed heller ikke en mangel. Entreprenøren påpeker at selv for det tilfellet at ventilasjonen i hytta var dårligere enn forskriftskravet, ville det uansett ikke være grunnlag for å kreve at samtlige vinduer skiftes ut, jf. buofl §32 første ledd, som har følgende ordlyd:

«Forbrukeren kan kreve at entreprenøren rettar ein mangel om ikkje rettinga vil føre til kostnader eller ulemper som ikkje står i rimeleg høve til det forbrukeren oppnår. Skade som mangelen har ført til på arbeid eller eigedom som er omfatta av avtalen mellom forbrukeren og entreprenøren, skal òg rettast dersom skaden er ei nærliggjande og pårekneleg følgje av mangelen».

Et krav om å skifte ut samtlige vinduer med 3-lagsvinduer med spalteventil vil føre til urimelige kostnader og ulempe som ikke står i rimelig høve til det forbrukeren oppnår. Mer enn tilstrekkelig tilluft kan sikres ved montering av tilluftsventiler, dvs. et enkelt inngrep. Tilluftsventiler er helt vanlig i de fleste norske hytter og hus. Ventiler i trelagsvinduer er under enhver omstendighet ikke å anbefale. På denne bakgrunn avviser entreprenøren nok en gang kravet om skifte av vinduer.

I tilsvar den 24. september 2018 og den 13. november 2018 gjentar entreprenøren tidligere fremsatte anførsler og fastholder at det ikke er mangler ved de vinduene som er levert.

Entreprenøren fremhever spesielt at det på sjekklisten som forbrukeren fikk utlevert på trekantmøtet, ikke er kryssset av for ønske om ventiler i vinduer, det ble heller ikke nevnt et ønske om dette i møtet. Det er altså ingen forglemmelse at vinduene ble bestilt uten ventiler, slik forbrukeren anfører.

I november 2016 reklamerer forbrukeren på at vinduene er levert uten spalteventil og at dette ikke er i tråd med leveransebeskrivelsen. Reklamasjonen er ikke fremlagt, men nemnda vil bemerke at entreprenøren den 21. november 2016 bekrefter å ha mottatt en henvendelse fra forbrukeren vedr. manglende spalteventiler i vinduene. Forbrukeren anfører at denne «ad-hoc» løsningen (veggventiler) må oppfattes som en klar innrømmelse om at boligen var planlagt med en passiv ventilasjonsløsning gjennom spalteventiler og at det er svikt i internkommunikasjonene hos entreprenøren som har medført at det er bestilt og montert vinduer uten spalteventiler.

Forbrukeren har anført at det i kontrakten står at «*Dersom ikke annet er avtalt, leveres vinduene med spalteventil i toppkarm*». Han fremhever at siden «*annet ikke på noe tidspunkt er avtalt*», er det vinduer med spalteventiler som skal leveres.

I den mangellisten som entreprenøren oversender til forbrukeren etter overtagelsen den 22. juni 2017 står det at at «*vinduer mangler spalteventil i hht. leveransebeskrivelsen*». Dette skal partene kommunisere videre om for å «*komme frem til en akseptabel løsning for begge parter*».

Forbrukeren viser også til kontraktens ordlyd der det fremgår at «*Dersom ikke annet er avtalt, leveres vinduene med spalteventil i toppkarm*». Han fremhever at siden «*annet ikke på noe tidspunkt er avtalt*», er det vinduer med spalteventiler som skal leveres. Forbrukeren stiller seg også tvilende til entreprenørens opplysninger som kommer først tre år etter kontrakten ble inngått, om at 3-lags vinduer ikke leveres med spalteventil fordi dette ikke er tilrådelig.

Forbrukeren fastholder kravet om utskifting og har ikke lenger har tillit til entreprenøren. Han ønsker derfor selv å innhente fagfolk til å utbedre feil og mangler. Med bakgrunn i dette foreslår han som en minnelig løsning, at den tilbakeholdte summen benyttes til å dekke deler av kostnadene han kommer til å få med utbedringene. Etter hans beregninger vil bytting av bla. 11 vinduer langt overskride denne summen.

I tilsvar den 26. august 2018 gjentar forbrukeren sine anførsler og fastholder at vinduene er feilbestilt og må byttes. Forbrukeren ønsket løsningen med spalteventiler både for å framheve det minimalistiske designet og for å minimere vedlikehold. Dette ble diskutert både i de innledende møtene med entreprenøren og i tegneprosessen og forbrukeren har heller aldri blitt forespurt om han ønsket eller godtok alternativet med veggventiler. Forbrukeren påpeker også at det ikke noe sted i leveransebeskrivelsen står det at pkt. 9.01 og pkt. 10.01 er endret, eller at det leveres noen annen form for ventilasjonsløsning som erstatning for spalteventilene.

Forbrukeren har engasjert OPAK som etter en befaring i hytta den 4. juli 2018 skriver i en rapport den 24. august 2018 at:

«*Det leveres 3-lags vinduer med spalteventil både i tre, aluminium og PVC vinduer. Der balansert ventilasjon er påkrevd, eks bolig, er det ikke anbefalt med spalteventiler (eller disse lukkes) i vindu, der er også slik ventilerings unødvendig. Med dagens byggemåter og tekniske forskrifter oppnår boliger en tetthet som krever balansert ventilasjon, disse krav gjelder dog ikke for fritidsbolig inntil 150 m2 selv om disse fritidsboligene ofte bygges med tilsvarende tekniske løsninger og tetthet. Med naturlig*

ventilering er spaltventiler i vindu ofte benyttet, nytten av slik ventilering er dog begrenset og bør suppleres med tilleggs ventilering, eks effektiv lufting med vinduer. Det vises til Sintef Byggforsk detaljer blad 552.301 for prinsipper ventilasjon».

OPAK påpeker også mangelfull tetting mot vannbrett som er forsøkt tettet med fugemasse. Fugemassen er sprukket opp og har ingen funksjon. Hytta ligger kystnært og vanninntrenging i konstruksjonen kan oppstå. OPAK anbefaler derfor at det monteres beslag med oppbrett på vannbrettene. Kostnadene med demontering av eksisterende 13 vinduer samt levering og demontering av 13. nye vinduer med spalteventil er prissatt til kr (12 753 + 198 614) = kr 211 367 ekskl. merverdiavgift. Kr 264 209 inkludert merverdiavgift. Beslag under vinduene er prissatt til kr 8 503 inkludert merverdiavgift. Forholdene er dokumentert med foto i rapporten.

I et siste tilsvare den 14. oktober 2018 gjentar forbrukeren sine anførsler og fastholder at vinduene er feilbestilt og må byttes. For øvrig er det ikke montert veggventiler i alle rom slik som entreprenøren har anført.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever at vinduene skiftes da de ikke er levert med spalteventiler slik som angitt i leveransebeskrivelsen. Entreprenøren har avvist kravet da veggventiler ivaretar tilluft på en forsvarlig og forskriftsmessig måte. Det foreligger derfor ingen mangel.

Nemnda viser til TEK10 § 13-3 «*Generelle krav til ventilasjon*» som er referert ovenfor, og kommer til samme konklusjon om at det ikke stilles tallfestet minimumskrav til ventilasjonsmengdene i hytte med en boenhet utover at ventilasjonen skal være tilpasset rommenes utforming, forutsatte bruk, forurensnings- og fuktbelastning og ta hensyn til lukt. Nemnda finner også at ventilasjon gjennom ventiler, gjerne supplert med vinduslufting, normalt vil være tilstrekkelig. Mekanisk avtrekk vil være å foretrekke for å sikre tilstrekkelig avtrekk fra våtrom og toalett. Tilluftsventil i yttervegg er derfor den beste løsningen for boliger og hytter med naturlig eller mekanisk avtrekksventilasjon.

Forbrukeren har anført at det i kontrakten står at «*Dersom ikke annet er avtalt, leveres vinduene med spalteventil i toppkarm*». Han fremhever at siden «*annet ikke på noe tidspunkt er avtalt*», er det vinduer med spalteventiler som skal leveres.

Nemnda viser til at forbrukeren gjorde endringer da han bestilte aluminiumsvinduer og balkongdører med 3-lags glass og derfor avtalte noe annet enn det som inngår i standardleveransen. Nemnda vil derfor ta stilling til om forbrukeren etter dette hadde en berettiget forventning om å få spalteventiler i vinduene.

Etter nemndas syn er kravet til ventilasjon av hytta som er mindre enn 150 m², ivaretatt ved at entreprenøren monterer tilstrekkelig antall veggventiler. Der hvor veggventiler fortsatt ikke er montert, skal dette utføres innen den 1. juli 2019. Entreprenøren får derfor medhold og forbrukeren skal frigi tilbakeholdt beløp.

Når det gjelder manglende beslag under vinduene utgjør dette etter nemndas syn en mangel jf. buofl § 7 og forbrukeren får medhold. Entreprenøren skal derfor innen den 1. juli 2019 monterer beslag på vannbrett under vinduene.

Konklusjon: Entreprenøren får medhold i at 3-lags vinduer levert uten spalteventiler ikke utgjør en mangel forutsatt at det er montert tilstrekkelig antall veggventiler i hytta.