

Protokoll i sak 1348/2021

for

Boligtvistnemnda

Dato: 29. august 2022

Saken gjelder: Reklamasjon pga. flere feil og mangler.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 11. desember 2018 "*Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsboligsom ikke er fullført*" – Byggblankett 3427. Forbrukeren kjøper da en leilighet/eierseksjon (109-B) under oppføring. Leiligheten ligger i 7. etg. i en boligblokk med flere leiligheter.

Leiligheten overtas ved overtagelsesforretning den 27. desember 2018.

I en e-post til entreprenøren den 27. mars 2019 reklamerer forbrukeren over følgende feil og mangler:

1. Varmeanlegget gir ikke tilstrekkelig varme og distribusjon av varme.
2. Støy fra ventilasjonsanlegget, særlig i soverom ved siden av boden.
3. Knirk og generende trinnlyd i parkettgulv.
4. Baderomsfliser som blir skjoldete etter vask.
5. Støy fra takrennedløp utenfor to soverom.

Da entreprenøren ikke foretar retting, gjentar forbrukeren reklamasjonene og kravet om retting sammen med flere nye forhold, den 5. januar 2020.

Ettårsbefaring gjennomføres den 29. januar 2020 og forbrukeren reklamerer da nok en gang over flere av de samme forholdene som hun tidligere har reklamert over.

Da entreprenøren fortsatt ikke foretar utbedring, gjentar forbrukeren i løpet av sommeren og høsten 2020 reklamasjonene samt at hun reklamerer over ytterligere noen nye forhold som hun også krever utbedret. Entreprenøren (rørlegger) kommenterer noen av de reklamerte forholdene uten å rette, og forbrukeren påpeker bla. at entreprenøren nå har mistet sin utbedringsrett.

Den 18. desember 2020 gjennomføres det en befaring og nok ett nytt utbedringsforsøk for å redusere støy fra ventilasjonsanlegget. I rapporten fra befaringen fremkommer det at ventilasjonsanlegget har flere mangler.

I oktober 2021 foretar entreprenøren nye luft- og lydmålinger i leiligheten og konkluderer med at krav til lydnivå og luftmengde er i henhold til kravene i TEK10.

Forbrukeren er ikke enig i denne konklusjonen og engasjerer derfor en egen rådgiver som etter en befaring i leiligheten skriver i sin rapport den 1. desember 2021, at det faktisk er flere feil og mangler ved ventilasjonsanlegget.

Da partene ikke kommer til enighet, fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda den 15. desember 2021 med krav om retting subsidiært prisavslag. Forbrukeren krever også en tidsplan for utbedring samt å få dekket utgifter til erstatningsbolig dersom det blir behov for det mens utbedringsarbeidene pågår.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 25. februar 2022. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 24. mars 2022. Hennes anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova gjelder når partene den 11. desember 2018 inngår kontrakt - Byggblankett 3427 - som gjelder kjøp av en leilighet (109-B) under oppføring. Leiligheten ligger i 7. etg. i en boligblokk med flere leiligheter.

Leiligheten overtas ved overtagelsesforretning den 27. desember 2018.

Forbrukeren reklamerer første gang den 27. mars 2019 over flere forhold som hun krever at entreprenøren retter.

Entreprenøren retter noen forhold, men ikke alle og tvisten dreier seg derfor om utbedring av:

1. Støy fra ventilasjonsanlegget, særlig i soverom ved siden av boden.
2. For lang tappetid for varmt vann.
3. Baderomsfliser er for ru til å kunne vaskes rene og blir skjoldete etter vask
4. Varmeanlegget/viftekonvektor gir ikke tilstrekkelig varme og mer støy enn tillatt.
5. Toalett spyler unormalt sakte ned
6. Knirk, svikt og generende trinnlyd i parkettgulv.
7. Lytt mellom nabo-leiligheter.
8. Krav om erstatningsbolig.

Da partene ikke kommer til enighet, fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda den 15. desember 2021 med krav om retting av manglene (1-7) subsidiært prisavslag. Forbrukeren krever også en tidsplan for utbedring samt å få dekket utgifter til erstatningsbolig dersom det blir behov for det mens utbedringsarbeidene pågår (8).

2.2 Støy fra ventilasjonsanlegget, særlig i soverom ved siden av boden

Nemnda viser til entreprenørens tilsvaret hvor han aksepterer å utbedre mangelen og anser derfor tvistepunktet for løst.

Konklusjon:

Entreprenøren skal isolere veggen mellom soverommet og boden hvor ventilasjonsaggregatet er plassert og bytte ventiler i dette soverommet fra takventiler til veggventiler. Arbeidet skal utføres innen 1. oktober 2022 og entreprenøren skal innen 1. november 2022 få utført en

uavhengig tredjepartskontroll som bekrefter at kravene i TEK10 er oppfylt etter utbedring. Forbrukeren får derfor ikke medhold i kravet om prisavslag på kr 7 181,25 for å bytte av ventiler. Entreprenøren skal også betale utgifter til feilsøking med kr 6 506,25.

2.3 For lang tappetid for varmt vann.

I tilsvaret den 25. februar 2022 bekrefter entreprenøren at han skal utbedre forholdet etter en befaring våren 2022.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal utbedre forholdet innen 1. oktober 2022.

2.4 Baderomsfliser er for ru til å kunne vaskes rene og blir skjoldete etter vask.

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerte første gang den 27. mars 2019 fordi gulvflisene på badet blir skjoldete etter vask. Reklamasjonen og kravet om utbedring, subsidiært prisavslag på kr 55 000 inkludert merverdiavgift gjentas ved flere senere anledninger og i mai 2021 presiserer forbrukeren at flisene stedvis er for ru til å kunne vaskes helt rene, andre steder er flisene svært glatte. Når det kommer vann på gulvflisene blir det flekker som trekker inn i flisene som derfor blir misfargede og flekkete. Foto er fremlagt som dokumentasjon. Forbrukeren viser til en dom i Bergen tingrett (19-123841TVI-BERG/2) hvor en naboileilighet i sameiet med samme type gulvfliser på bad fikk medhold i at det er mangler ved flisene etter sliping og at det skal rettes ved å legge flis på flis. Forbrukeren påpeker at det i hennes leilighet ikke er mulig å legge flis på flis da dette vil komme i konflikt med krav til minimum takhøyde og krav til universell utforming.

Entreprenøren har utbedret forholdet ved å slippe flisene to ganger. Det foreligger derfor ikke lenger en mangel og entreprenøren avviser kravet om ytterligere utbedring og om prisavslag.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever at entreprenøren fjerner gamle fliser og deretter legger nye fliser på to badgulv. Alternativt krever de prisavslag på kr 55 000 inkludert merverdiavgift i tråd med beløpet som er fastsatt av Bergen Tingrett i sak 19-123841TVI-BERG/2.

Entreprenøren har utbedret forholdet ved å slippe flisene to ganger. Det foreligger derfor ikke lenger en mangel og han avviser kravet om ytterligere utbedring og kravet om prisavslag som for øvrig ansees å være for høyt.

Hvorvidt gulvflisene etter to ganger sliping utgjør 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 eller av føresegnene i §§7, 9 og 13. [.....]*».

Det finnes ingen direkte krav eller anbefalinger i NBI's byggdetaljer eller andre relevante kilder å se hen til, men forbrukeren viser til en dom i Bergen tingrett (19-123841TVI-BERG/2) hvor en naboileilighet i sameiet med samme type gulvfliser på bad fikk medhold i at det er mangler ved flisene etter sliping. Her står det:

«Basert på bevisførselen legger retten til grunn at det er fargeforskjeller og skjolder på baderomsflisene [.....] Retten legger videre til grunn at entreprenøren har forsøkt å slippe flisene for å fjerne skjolder på overflaten uten tilfredsstillende resultat. Partene er enige om at det er mangler ved flisene på badene som må utbedres».

Nemnda har studert den fotodokumentasjon som forbrukeren har fremlagt og kommer til at gulvflisene på forbrukerens bad også har fargeforskjeller og skjolder etter sliping. Det foreligger derfor en mangel som entreprenøren skal rette, jf. buofl § 32.

Forbrukeren anfører at takhøyde på de to badene er hhv. 220,0 cm og 220,3 cm og at det derfor ikke kan legges flis på flis. De opprinnelige flisene må derfor fjernes før det legges nye fliser.

Nemnda viser til TEK10 §12-7 som forutsettes å gjelde. Her fremkommer det som preakseptert ytelse til veiledningen i første ledd 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»*.

Slik nemnda ser det vil retting ved å legge flis på flis føre til at takhøyden på badene vil bli mindre enn 2,20 m. Det foreligger derfor en mangel som entreprenøren må rette jf. buofl § 25 annet ledd som sier at *«Mangel ligg og føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov»*. Entreprenøren skal derfor fjerne de eksisterende flisene før han legger nye gulvfliser på begge badene i leiligheten.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal fjerne de eksisterende flisene før han innen 1. oktober 2022 legger nye gulvfliser på begge badene i leiligheten.

2.5 Varmeanlegget/viftekonvektor gir ikke tilstrekkelig varme og mer støy enn tillatt.

2.5.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerte første gang den 27. mars 2019 fordi hun opplever at varmeanlegget/viftekonvektor ikke gir tilstrekkelig varme og mer støy enn tillatt. Hun krever at entreprenøren utbedrer forholdet. I tilsvaret den 24. mars 2022 påpeker forbrukeren at befaring og feilsøking må utføres når utetemperaturen er $< 0^{\circ}\text{C}$.

Entreprenøren avviser kravet da det ikke er dokumentert at det utgjør en mangel, jf. buofl § 25. I tilsvaret den 25. februar 2022 bekrefter han imidlertid at han vil undersøke varmeanlegget. Dersom det avdekkes mangler, vil entreprenøren utbedre varmeanlegget, jf. buofl § 32 andre ledd.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Da entreprenøren har bekreftet at han vil undersøke varmeanlegget for å avdekke om det er mangler knytte til både lyd og temperatur, forutsetter nemnda at undersøkelsen blir gjort så snart utetemperaturen $< 0^{\circ}\text{C}$. Eventuelle mangler skal verifiseres av en uhildet tredjepart engasjert av entreprenøren, og være rettet senest tre uker etter at rapporten foreligger.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold dersom en uhildet tredjepart engasjert av entreprenøren, så snart utetemperaturen $< 0^{\circ}\text{C}$ bekrefter at det er mangler ved varmeanlegget knytte til lyd og/eller temperatur. Eventuelle mangler skal rettes senest tre uker etter at rapporten foreligger.

2.6 Toalett spylar unormalt sakte ned

2.6.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerte første gang den 5. januar 2020 fordi toalettet spylar svært dårlig ned og derfor går tett flere ganger i uken. Hun krever prisavslag på kr 16 440 inkludert merverdiavgift. Reklamasjonen gjentas ved flere senere anledninger.

I tilsvar den 25. februar 2022 avviser entreprenøren kravet da det ikke er dokumentert at det utgjør en mangel, jf. buofl § 25. Han bekrefter imidlertid at han vil komme på befaring for å nærmere kunne vurdere om forholdet utgjør en mangel eller ikke. Dersom det avdekkes mangler, vil entreprenøren rette forholdet, jf. buofl § 32 andre ledd. Uansett avviser entreprenøren kravet om prisavslag

2.6.2 Nemndas synspunkter

Da entreprenøren har bekreftet at han vil undersøke toalettene for å avdekke om det er mangler, forutsetter nemnda at dette blir gjort i løpet av september 2022. Eventuelle mangler skal verifiseres av en uhildet tredjepart engasjert av entreprenøren, og rettes innen 1. oktober 2022.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold dersom en uhildet tredjepart engasjert av entreprenøren, i løpet av september 2022 bekrefter at det er mangler ved toalettene. Eventuelle mangler skal rettes innen 1. oktober 2022.

2.7 Knirk, svikt og generende trinnlyd i parkettgulv

Da entreprenøren uforbeholdent har bekreftet at han vil rette mangler (knirk, svikt og generende trinnlyd) ved parkettgulv i løpet av våren 2022 ansees dette tvistepunktet som løst.

Dersom retting ikke er foretatt innen denne datoen har forbrukeren fremsatt krav om at entreprenøren skal betale prisavslag på kr 226 071 inkludert merverdiavgift. Forbrukeren viser her til de samme beløpene som Bergen Tingrett har lagt til grunn når det gjelder et tilsvarende tvistepunkt i sak 19-123841TVI-BERG/2. Beløpet er imidlertid justert opp da forbrukerens leilighet er 120 m² mens leiligheten i dommen er på 102 m².

Konklusjon: I overenstemmelse med entreprenørens aksept skal retting ha blitt utført våren 2022. Dersom det viser seg at retting allikevel ikke er foretatt, har forbrukeren krav på prisavslag som er kr 226 071 inkludert merverdiavgift.

2.8 Lytt mellom naboileiligheter.

2.8.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerte første gang den 5. januar 2020 fordi det er svært lytt inn til naboileiligheten (**s. 36**). Hun krever lydmålinger og evt. retting. Reklamasjonen gjentas ved flere senere anledninger.

Entreprenøren har i tilsvar den 25. februar 2022 akseptert å foreta lydmålinger for å avdekke om forholdet utgjør en mangel. Dersom det er tilfelle, vil han foreta retting, jf. buofl § 32 andre ledd.

2.8.2 Nemndas synspunkter

Entreprenøren har bekreftet at han vil foreta lydmålinger for å avdekke om forholdet utgjør en mangel eller ikke. Lydmålingene skal foretas av en uhildet sakkyndig akustikkrådgiver i henhold til krav og måleregler i NS8175:2012 og det forutsettes at målingene blir gjort i løpet av september 2022. Eventuelle mangler skal rettes innen 1. oktober 2022.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal foreta lydmålinger for å avdekke om forholdet utgjør en mangel eller ikke. Lydmålingene skal foretas av en uhildet sakkyndig akustikkrådgiver i henhold til krav og måleregler i NS8175:2012 og det forutsettes at

målingene blir gjort i løpet av september 2022. Eventuelle mangler skal rettes innen 1. november 2022.

2.9 Krav om erstatningsbolig og plan for utbedringsarbeidene.

2.9.1 Partenes anførsler

Forbrukeren krever at entreprenøren dekker kostnader til erstatningsbolig dersom det blir behov for det mens utbedringsarbeidene pågår. Hun krever også at entreprenøren legger frem en plan for gjennomføring av utbedringsarbeidene.

Da entreprenøren har bekreftet at han vil lage en plan for utbedringsarbeidene og at han vil dekke kostnader til erstatningsbolig som beskrevet ovenfor, er tvistepunktet løst.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal lage en plan for utbedringsarbeidene og dekke kostnader til erstatningsbolig som beskrevet ovenfor.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjoner:

- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal isolere veggen mellom soverommet og boden hvor ventilasjonsaggregatet er plassert og bytte ventiler i dette soverommet fra tak- til veggventiler, slik at krav i TEK10 er oppfylt. Forbrukeren får derfor ikke medhold i kravet om prisavslag på kr 7 181,25 for å bytte av ventiler. Entreprenøren skal også betale utgifter til feilsøking med kr 6 506,25. Arbeidet skal utføres innen 1. oktober 2022 og entreprenøren skal innen 1. november 2022 få utført en uavhengig tredjepartskontroll som bekrefter at kravene i TEK10 er oppfylt.
- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal utbedre forholdet knyttet til tappetid for varmt vann innen 1. oktober 2022.
- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal fjerne de eksisterende flisene før han innen 1. oktober 2022 legger nye gulvfliser på begge badene i leiligheten.
- Forbrukeren får medhold dersom en uhildet tredjepart engasjert av entreprenøren, så snart utetemperaturen < 0° C bekrefter at det er mangler ved varmeanlegget knytte til lyd og/eller temperatur. Eventuelle mangler skal rettes Eventuelle mangler skal rettes senest tre uker etter at rapporten foreligger.
- Forbrukeren får medhold dersom en uhildet tredjepart engasjert av entreprenøren, i løpet av september 2022 bekrefter at det er mangler ved toalettene som spylar unormal sakte ned. Eventuelle mangler skal rettes innen 1. oktober 2022.
- Forbrukeren får medhold i at det er mangler (knirk, svikt og generende trinnlyd) ved parkettgulvet. I overenstemmelse med entreprenørens aksept skal retting ha blitt utført våren 2022. Dersom det viser seg at retting allikevel ikke er foretatt, har forbrukeren krav på prisavslag som er kr 226 071 inkludert merverdiavgift.
- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal foreta lydmålinger for å avdekke om forholdet utgjør en mangel eller ikke. Lydmålingene skal foretas av en uhildet sakkyndig akustikkraadgiver i henhold til krav og måleregler i NS8175:2012 og det forutsettes at målingene blir gjort i løpet av september 2022. Eventuelle mangler skal rettes innen 1. oktober 2022.
- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal lage en plan for utbedringsarbeidene og dekke kostnader til erstatningsbolig dersom det blir ett reelt behov for det mens utbedringsarbeidene pågår. Erstatningssummen skal avgrenses til nødvendige kostnader for en tilsvarende bolig.