

Protokoll i sak 1339/2021

for

Boligtvistnemnda

Dato: 31. mars 2022

Saken gjelder: Reklamasjon pga. for dårlig luftemulighet på soverom.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 25. juni 2019 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - Byggblankett 3427. Forbrukeren kjøper da en selveierleilighet som ligger i 2. etg. i en lavblokk med soverom mot svalgang. Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 5.1 avtalt til kr 4 100 000 inkludert merverdiavgift.

Vedlegg B til kontrakten er en leveransebeskrivelse hvor det står «*Mot svalgang er vinduene faste med lufteluke ved siden*». Luftelukene er av typen Lian Brannstopp.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 18. desember 2019.

Den 22. april 2020 reklamerer forbrukeren fordi ventilasjonsanlegget ikke fungerer slik det skal. Forbrukeren anfører imidlertid at hun har hatt dialog med entreprenøren om mangler ved ventilasjonsanlegget «*helt fra starten av*». Nemnda vil bemerke at dette ikke er dokumentert.

Entreprenøren justerer ventilasjonsanlegget og forbrukeren bekrefter i en e-post den 27. april 2020 at ventilatoren på kjøkkenet nå er i orden, men at det fortsatt kommer for lite luft inn på soverommet. Her er det fortsatt innestengt og varm luft. Rapporten som entreprenøren har sagt at han skal få utarbeidet av fagfolk, har forbrukeren ikke mottatt.

I forbindelse med ettårsbefaringen den 23. juni 2021) gjentar forbrukeren reklamasjonen. I protokollen står det at forbrukeren reklamerer fordi nettingen i luftelukene -ved vinduene på soverommene er for tette. Hun stiller også spørsmål ved om det ikke kan leveres «*vanlige vinduer*».

Entreprenøren har kontaktet vindusleverandøren som i en e-post den 27. oktober 2021 bla. skriver at «*krav til ventilering av rom iht. TEK17, skal ivaretas av byggets ventilasjonsanlegg. Lian Brannstopp skal kun benyttes som tilleggsventilasjon*». Samme dag videresender entreprenøren denne e-poste til forbrukeren og avviser reklamasjonen.

Atter samme dag fastholder forbrukeren reklamasjonen da «*kravet til ventilasjon på soverom ikke er innfridd og det er ingen reell luftemulighet i rommet*».

I et siste tilsvare fremlegger forbrukeren en rapport fra Klima Tjenester som den 4. februar 2022 har målt luftmengde gjennomstrømningen i luken ved siden av det faste vinduet på soverommet. Ved utetemperatur på – 1° C og innetemperatur på + 21° C er det målt trekk i

øvre, midtre og nedre del av luken på henholdsvis 0,00 m/s, 0,03 m/s og 0,20 m/s. Klima Tjenester skriver i sin rapport:

«Disse målingene viser at luftelukan har en funksjon pga. temperaturforskjellene og at trekkmålingene derfor viser høyere hastighet i nedre del av vinduet (kaldras). Luftelukan vil nok allikevel ha liten effekt da rommet er bygget opp med ventilasjon med kun tilluft (overtrykk) og utskiftingen vil være lavere ved like temperaturer ute og inne»

Entreprenøren fastholder i et siste tilsvarende den 8. februar 2022 at kravet skal avvises da det ikke foreligger noen mangel. Tilsvaret er bla. vedlagt termofoto av den samme typen lufteluke som er montert i en tilsvarende leilighet med samme type ventilasjonsanlegg. Målinger er foretatt før og etter at ventilasjonsanlegget er justert slik at det er undertrykk på soverommet, og viser at det måles lavere temperatur gjennom luken etter justeringene. Dette indikerer at luftelukan har tilstrekkelig kapasitet og tilfører soverommet kald luft utenfra som gjør at det oppnås en reell luftemulighet.

Da partene ikke kommer til enighet fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda den 4. november 2021 med krav om utbedring av luftemulighet på soverom.

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen – Byggblankett 3427 - som partene inngår den 25. juni 2019. Forbrukeren kjøper da en selveierleilighet som ligger i 2. etg. i en lavblokk med soverom mot svalgang. Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg og overtas ved overtagelsesforretning den 18. desember 2019.

Twisten dreier seg om lufteventilen ved siden av det faste vinduet på soverom gir tilstrekkelig kapasitet til at det gis en reell luftemulighet. Entreprenøren avviser kravet om utbedring da det ikke er dokumentert at det foreligger en mangel og fordi det er reklamert for sent.

Partene kommer ikke til enighet og den 4. november 2021 fremmer forbrukeren derfor saken for Boligtvistnemnda med krav om utbedring av luftemulighet på soverom.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerte ved ettårsbefaringen i juni 2021 fordi lufteventilene ved siden av det faste vinduet på soverom ikke har tilstrekkelig kapasitet til å kunne gi en reell luftemulighet. Han krever utbedring.

I senere e-post korrespondanse med entreprenøren har forbrukeren fastholdt kravet om utbedring.

Entreprenøren har avvist kravet fordi ventilasjon av rommet er ivaretatt av byggets ventilasjonsanlegg. Luftelukan skal kun benyttes som tilleggsventilasjon.

I tilsvaret gjentar entreprenøren sine anførsler og fastholder at kravet om utbedring skal avvises. Han påpeker at vinduene er levert iht. leveransebeskrivelsen og anfører også at reklamasjonen er fremsatt for sent.

2.3 Nemndas synspunkter

a) innledning

Forbrukeren krever at entreprenøren utbedrer luftemuligheten på soverom. Entreprenøren avviser kravet.

b) reklamert for sent

Nemnda velger først å se på spørsmålet om forbrukeren har reklamert for sent. Det følger av buofl § 30 første ledd at forbrukeren må reklamere på mangler «*innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen*». I Rt-2010-103 er innholdet av den tilsvarende bestemmelsen i lov om avhending av fast eiendom nærmere klarlagt. Her slås det fast, under henvisning til forbrukerkjøpsloven § 27, at en reklamasjonstid på tre måneder fra forbrukeren oppdager de faktiske forhold normalt må være tilstrekkelig tid for «*å gi den ukyndige kjøperen tid til å konsultere sakkyndige med videre for nærmere avklaring og verifisering av reklamasjonsgrunnlaget, samt gi vedkommende noe tid til å områ seg*», se avsnitt 66. På den andre siden skal det foreligge sterke grunner for å forlenge fristen ut over tre måneder. Nemnda finner at buofl § 30 første ledd må forstås på samme måte som avhendingslovas reklamasjonsregler.

Nemnda legger til grunn at forbrukeren tok leiligheten i bruk rett etter overtagelsen den 18. desember 2019. Det sentrale spørsmålet som nemnda må ta stilling til er når forbrukeren burde ha oppdaget at lufteventilen ved siden av det faste vinduet på soverommet ikke hadde tilstrekkelig kapasitet til å kunne gi en reell luftemulighet.

Forbrukeren anfører at hun har hatt dialog med entreprenøren om mangler ved ventilasjonsanlegget «*helt fra starten av*». Nemnda legger til grunn at «*helt fra starten av*» er fra hun tok leiligheten i bruk i siste halvdel av desember 2019. Det er imidlertid først 22. april 2020 at det foreligger dokumentasjon på at forbrukeren reklamerer fordi ventilasjonsanlegget ikke fungerer slik det skal. Særlig gjelder dette at det ikke er noen reell luftemulighet på soverom med faste vinduer. Hun har da bodd i leiligheten i ca. fire måneder og nemnda finner det rimelig at forbrukeren fikk tid på seg til å bli kjent med og «*bo seg inn*» i leiligheten. Hun har derfor reklamert i tide slik som beskrevet ovenfor.

c) mangelsspørsmålet

Nemnda vil deretter ta stilling til om forholdet utgjør en mangel og viser til buofl § 25 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. [.....]Mangel ligg og føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhold av lov. [.....]*».

I følge leveransebeskrivelse som er vedlegg B til kontrakten, skal faste (ikke åpningsbare) vinduer mot svalgang leveres med «*med lufteluke ved siden*». Lufteluken «*Lian Brannstopp*», er ifølge fremlagt dokumentasjon en slik luke.

Forbrukeren bekrefter at «*[det balanserte] ventilasjonsanlegget er justert slik at det tilfredsstillir minimumskravet*». Nemnda legger derfor til grunn at forskriftskravet om 26 m³ friskluft pr. time pr. planlagt sengeplass når rommet er i bruk, er oppfylt slik som det fremkommer i TEK17 § 13-2 annet ledd.

Det avgjørende i denne tvisten er imidlertid om lufteluken «*Lian Brannstopp*» har «*tilstrekkelig kapasitet til at det gis en reell luftemulighet [.....] dersom ventilasjonssystemet eller temperaturreguleringen skulle svikte*», slik det fremkommer av veiledningen og preakseptert ytelse til TEK17 § 13-4 andre ledd.

Leiligheten har et balansert ventilasjonsanlegg som tilfører lik mengde frisk luft som det trekkes forurenset luft ut av leiligheten. Dersom ventilasjonsanlegget stanser, vil det oppstå et naturlig undertrykk i leiligheten og lufteluken vil fungere som en tilluftsventil som etter

nemndas syn gir «en reell luftemulighet». Det bekreftes også av termofotografier og målinger at ventilasjonsanlegget er justert til et «knapt merkbart undertrykk». Resultatene indikerer at lufteluken har en viss luftgjennomstrømning (0,12 m/s) og tilfører soverommet luft utenfra. Målt lufthastigheten i forkant av utforingen ved karmlisten rett under lufteluken viste en hastigheten på 0,72 m/s. Nemnda vil påpeke at luftgjennomstrømning > 1,5 m/s, defineres av fagmiljøene som «trekk». Hvorvidt dette er tilstrekkelig luftmengde til at forbrukeren opplever det som «en reell luftemulighet» er individuelt og betinget av mange forhold, bla. vind og temperatur.

Når forbrukeren krever en «reell luftemulighet» i en normal brukssituasjon er dette etter nemndas syn, mer enn det som er avtalt i kontrakten med bilag og utover kravet i teknisk forskrift. Hun får derfor ikke medhold.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:

- Forbrukeren får ikke medhold.