

Protokoll i sak 919/2017

for

Boligtvistnemnda

12.10.2017

Saken gjelder: Reklamasjon på vinduer, solskjerming og diverse mangler samt krav om erstatning.

1. Sakens faktiske sider

Basert på tilbud fra entreprenøren og e-post korrespondanse mellom partene den 29. til 30. april 2014 inngår partene den 9. mai 2014 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er oppført» - Byggblankett 3427.

Av kontraktens pkt. 18 fremkommer det at Vedlegg B er «Leveransebeskrivelse», datert den 1. oktober 2013. Nemnda legger til grunn at det er denne som er gjengitt i salgsprospektet på side 6.

Vederlaget er i pkt. 5.1 oppgitt til kr 5 014 375.

Den 14. mai 2015 sender forbrukeren en e-post til entreprenøren med spørsmål om topphengslede vinduer som er montert i boligen tilfredsstillende kravet til rømningsvei og har god nok barnesikring.

Denne e-posten følges opp av forbrukeren med en ny e-post den 20. mai hvor det påpekes at den FDV dokumentasjonen som er tilgjengelig på entreprenørens hjemmeside ikke er riktig når det gjelder vinduer.

Forbrukeren ber samtidig om en bekreftelse på tre forhold:

1. *Kan rømningsvindu låses/balanseres med en fri åpningshøyde på 0,6 m? (med katastrofebeslag?) Ref. TEK10 §11-13, 3. ledd og Byggdetaljblad 520.391 Vinduer som rømningsvei, kap.3.*
2. *Kan åpningsbare vinduer betjenes med en hånd? Ref. TEK10 § 12-21, 3. ledd, bokstav d. (Trodde ikke topphengsla vinduer med forvrider er godkjent lenger? Når vridere blir løse, noen er allerede det, er det ikke lett å betjene vinduet med en hånd).*
3. *Vil alle åpningsvinduene i 2. etg. leveres med barnesikring uten at sikringen kommer i konflikt med rømningskravet? Ref. TEK10 §12-20, 3. ledd.*

Den 9. juni videresender entreprenøren til forbrukeren svaret han har fått fra vindusleverandøren på de tre ovennevnte forholdene:

1. *THU (Topp Hengslet Utadslående) er laget for å enkelt hekte ut rammen ved behov for rømning (ikke behov for å holde det i 90 grader åpning pga. denne spesiell type hengsel).*

2. *THU blir godkjent som rømningsvindu (med 2 vridere). «Vindusleverandør» har aldri hatt innsigelser fra Bygningsteknisk Etat på dette. Gjelder både topp- og sidehengslede vinduer) Norges største vindusleverandør har tre vridere på sitt hovedprodukt som også brukes som rømning. Hvis vinduet ikke lar seg åpne med en hånd pga. feil med vridere, vil «Vindusleverandør» snarest ha en befaring på dette.*
3. *Samme som pkt. 2. I ordlyd kan det synes å være mulighet for konflikt mellom åpningsbegrensning og enkel rømningsvei. I praksis har vi aldri fått innsigelser ved ferdigbefaring og ferdigattester. Dette går på tolkning og praktisering av krav som i ordlyd kan være i konflikt med hverandre.*

Det utveksles ytterligere e-post mellom vindusleverandøren og forbrukeren samme dag for avklaring av disse tre forholdene.

Det gjennomføres en ferdigbefaring av boligen den 12. juni 2015 og det er i protokollen anmerket at entreprenøren sjekker vinduene rømningsbeslag og barnesikring. Forbrukeren opplyser i klagen at en representant fra vindusleverandøren deltar på ferdigbefaringen.

Boligen overtas den 24. juni og entreprenøren har da montert sikringsbeslag på alle fire åpningsvinduene i 2. etasje og katastrofebeslag på to vinduer på fasaden mot nordvest. Protokollen som er undertegnet av begge parter, har ingen merknader til de vesentligste tvistepunktene, men forbrukeren skriver i klagen at det på kontraktstegningene vises et rømningsvindu på nordvestfasaden og et rømningsvindu på sørøstfasaden. Han melder dette som et avvik fra kontraktstegninger.

FDV dokumentasjonen som er fremlagt for vinduene er riktig, men mangler dokumentasjon på barnesikring og katastrofebeslag.

Etter innflytting den 5. juni 2015 og frem til 14. november 2016 utveksler partene og vindusleverandøren flere e-poster hvor forbrukeren gjentar reklamasjonene som vedrører mangler ved vinduene som er beskrevet i pkt. 1 – 3 ovenfor. I tillegg etterlyser han ytelseserklæring for vinduene.

Den 11. november 2015 skriver vindusleverandøren i en e-post at vinduene trolig må skiftes ut, mens han i ene-post den 23. mai 2016 skriver at utskifting av vinduene i ikke er aktuelt fordi manglene kan utbedres.

Den 4. april 2016 mottar entreprenøren et brev hvor vindusleverandøren bekrefter at vindustype V03 og V04 tilfredsstiller kravene til rømningsvei i henhold til TEK10. Dersom høyden opp til vinduet overstiger kravet i forskriften, anbefaler vindusleverandøren at dette kan løses ved en benk eller et trinn.

Den 6. juni avholdes det ettårsbefaring i boligen. Entreprenørens rådgiver skriver referat fra befaringen.

Reklamasjoner som vedrører vinduene er referert i pkt. 4 og 7.

4 - Vindu i soverom:

- *Det er gitt tilbud på låsearrangement for å kunne åpne vinduet i henhold til tilgjengelighet. Entreprenøren kan ikke skifte vindu pga. fasadeendring.*

7 - Rømningsvinduer i 2. etg:

- *Stag for åpning av vinduer skiftes til lengre stag slik at forskriftsmessig åpning oppnås.*

Entreprenøren og vindusleverandøren gjør etter forbrukerens oppfatning, flere mislykkede forsøk på utbedring av vinduene slik at disse skal tilfredsstillende kravene til barnesikring, betjening, lufting og rømning. Denne dokumentasjonen på at forskriftskravene er oppfylt og som har manglet i 16 måneder, kan heller ikke nå fremskaffes og forbrukeren gjentar kravet om at vinduene må byttes.

Den 4. november 2016 mottar forbrukeren et notat fra vindusleverandøren vedr. problemstillingen om vinduene tilfredsstillende kravene i TEK10 med hensyn til barnesikring, betjening, lufting og rømning.

Konklusjonen fremkommer slik:

«Første etasje (hovedplan):

- *For vindu på soverom som har håndtak over 1,1 m over gulv, monteres motorisert åpning der elektrisk bryter monteres mellom 0,8m og 1,1 m. Lufting ivaretas fra sittende stilling ved bruk av dette og krav er ivaretatt i forhold til betjening. Kostnader for dette dekkes av entreprenør. Alternativt kan kompensasjon til svarende montering av dette gis til forbrukeren.*

Andre etasje (loftsplan):

- *Alle oppholdsrom har tilsvarende vindu og «Vindusleverandøren» bekrefter at vindu er tilfredsstillende jfr. de krav som stilles til åpningen. Høyden fra gulv til brystning er litt over anbefalt høyde og en fastmontert konsoll, et utfellbart stigetrinn eller tilsvarende løsning på to av rommene vil være tilstrekkelig for å ivareta kravene i TEK. Kostnader for dette dekkes av entreprenør. Alternativt kan kompensasjon tilsvarende montering av dette gis til forbrukeren.*

Slik vi forstår så har «Vindusleverandøren» vært på bygget og utført justeringer på monterte vindu og dette er av byggherre ikke vurdert som godt nok. Det nevnes både luftebeislag og barnesikring. Entreprenøren er i dialog med «Vindusleverandøren» og venter på synspunkter fra «Vindusleverandøren» på forbrukerens kommentarer. Dokumentasjon for utførte justeringer er også etterspurt.

Kompensasjon tilsvarende kr. 9.000,- eller tiltak utføres av entreprenør etter avtale med forbrukeren. Ingen videre oppfølging nødvendig. Om ikke forslag til kompensasjon aksepteres fra forbrukeren har vi ikke annet forslag enn at tvisten prøves for Boligtvistnemnda».

Forbrukeren er ikke enig i konklusjonene i notatet fra vindusleverandøren og sender derfor en e-post til entreprenøren/vindusleverandøren den 11. november:

«Dere har ennå ikke bestridt at forholdet (hele reklamasjonen) utgjør en mangel, dere er følgelig forpliktet å utbedre mangelen innen rimelig frist.

Les reklamasjonen på ny, hvis dere fremdeles står for dette notat, er Boligtvistnemnda eneste utvei.

Bekreftelsen fra «Vindusleverandøren» er like feil i dag som den var i april. Dette er useriøst av dere! Det eneste dere trenger å gjøre er å komme opp til meg med et metermål, og måle at bredden på vindu er 87 cm, åpningshøyden er 58 cm - det blir 145 cm, 5 cm under kravet på 150 cm. Det er enkelt å bevise dette for Boligtvistnemnda, så jeg vil anbefale dere å måle selv før dere stoler på denne bekreftelsen fra «Vindusleverandøren»!

Første etasje - jeg har bedt om størrelse på kompensasjon i flere måneder, kan ikke vurdere forslaget før vi har denne summen.

Andre etasje - jeg har ikke reklamert på brystningshøyde, men det er det dere legger vekt på her. Hvorfor? Jeg har reklamert på totalløsning som ikke tilfredsstillende krav. Hvis ikke

«Vindusleverandøren» kan oversende dokumentasjon på kombinasjon med barnesikring og beslag, foreligger det en mangel, og dere er ansvarlige for utbedring!

I tillegg til å kreve utbedring av manglende rømningsvindu og tilgjengelighet, kommer til å kreve erstatning for manglende rømningsvindu i 16 måneder; være seg forsinkelsesrenter, dagbøter, eller en skjønnsmessig erstatning».

Den 14. november sender forbrukeren en ny e-post til entreprenøren/vindusleverandøren hvor han opprettholder reklamasjonene og kravet om at vinduene må byttes ut snarest mulig.

Han fremsetter følgende krav:

«1 - Erstatt alle våre fem åpningsvinduer med lovlige vindu, innen rimelig tid: før 1. januar 2017. (ref. Bustadoppføringslova § 32)

*2 - Erstatt de seks innvendige solskjermene som ikke vil passe med nye vindu - kostnad: kr. 11.775,- (ref. Bustadoppføringslova § 35)
Vi bærer selv risikoen for dagens priser ved nye solskjermer. Sender grunnlag ved etterspørsel.*

3 - Fullfør alle andre gjenstående mangler før 1. januar 2017 (ref. Bustadoppføringslova § 32) Gjenstående reklamasjoner:

- *skjev ytterdør (NN Bygg håndterer saken?)*
- *skyvedør oppskrapet på grunn av montasjefeil (Vindusleverandør)*
- *pipe; venter på slutføring av puss, spjeld, malingsflick (Peisleverandør)*

4 - Samlet erstatning på kr. 50.000,- for uaktsomhet ved forsinket utbedring av rømningsikkerhet, tapt arbeidstid og tidsbruk for reklamasjoner så langt. (ref. Bustadoppføringslova § 35)

Eksempel på noe av tapt arbeidstid/tidsbruk så langt og grunnlag for ovennevnte erstatningskrav:

- *flere hjemmebesøk for utbedring av skyvedør, fremdeles ikke ferdig utbedret*
- *flere hjemmebesøk i forbindelse med reklamasjon på vindu, fremdeles ikke ferdig utbedret*
- *flere hjemmebesøk i forbindelse med reklamasjon ytterdør, fremdeles ikke ferdig utbedret*
- *flere hjemmebesøk på grunn av andre reklamasjoner*
- *tidsbruk for dokumentasjon av blant annet feilsendte faktura pga. Geir ikke leser kontrakt*
- *flertalls timer dokumentering av mangler som har vist seg å være berettiget*
- *hundrevis av purringer og påminnelser til dere og leve randørene deres på diverse andre, tidkrevende reklamasjoner (tegninger, energimerke, FDV, osv.)*

Erstatningssum i pkt. 4 forutsetter fullføring av alle punkt innen 1. januar 2017».

Samme dag foretar entreprenøren/vindusleverandøren kontrollmåling av rømningsvinduene som bekrefter at vinduene ikke tilfredsstiller minstekrav til fri høyde, eller minste samlet fri bredde og høyde på 1,5 m.

Det opplyses her at katastrofebeslag kun skal benyttes i nødsituasjoner. Det er ikke tillatt å benyttes til lufting, slik det er observert at noen naboer gjør. Forbrukeren finner det kritikkverdige at entreprenøren/vindusleverandøren kommer med slik vesentlig informasjon et og et halvt år etter innflytting. Det burde vært sendt ut FDV dokumentasjon som beskrev dette. Slik dokumentasjon har forbrukeren ikke mottatt.

Katastrofebeslagene med sin enkle innfesting, lager større og større hull hver gang vinduene åpnes og har nok påført mer skade på karm og vindu i den perioden vi har benyttet beslagene i åpen lufteposisjon.

I perioden 21. november til 29. desember 2016 er det videre korrespondanse mellom partene hvor tidligere standpunkter fastholdes og utdypes uten at det oppnås enighet

Forbrukeren fremmer derfor saken for Boligtvistnemnda den 4. januar 2017 og krever:

- Fem åpningsvinduer byttes ut med lovlige vinduer.
- Seks innvendige solavskjerminger (som ikke vil passe etter at nye vinduer er montert) erstattes med kr 11 775.
- Fullføre arbeidene med gjenstående mangler
 - Skjev ytterdør
 - Skyvedør oppskrapet pga. montasjefeil
 - Manglende puss på pipe og malingsflick samt montasje av spjeld
- Kr 50 000 i erstatning for uaktsomhet ved forsinket utbedring av rømningsikkerhet, tapt arbeidstid og tidsbruk pga. reklamasjoner, så langt

Entreprenøren inngir tilsvaret den 30. januar 2017. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 1. mars 2017. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et siste tilsvaret den 21. mars 2017. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir et siste tilsvaret den 19. april 2017. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Partene inngår den 9. mai 2014 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er oppført» - Byggblankett 3427.

Den 14. mai 2015 sender forbrukeren en e-post til entreprenøren med spørsmål om topphengslede vinduer som er montert i boligen, tilfredsstillende kravet til rømningsvei og har god nok barnesikring.

Han følger opp med en ny e-post den 20. mai hvor det påpekes at den FDV dokumentasjonen som er tilgjengelig på entreprenørens hjemmeside ikke er riktig når det gjelder vinduene som er levert i boligen.

Forbrukeren ber samtidig om en bekreftelse på tre forhold:

- 1 *Kan rømningsvindu låses/balanseres med en fri åpningshøyde på 0,6 m? (med katastrofebeslag?) Ref. TEK10 §11-13, 3. ledd og Byggedetaljblad 520.391 Vinduer som rømningsvei, kap.3.*
- 2 *Kan åpningsbare vinduer betjenes med en hånd? Ref. TEK10 § 12-21, 3. ledd, bokstav d. (Trodde ikke topphengslede vinduer med forvrider er godkjent lenger? Når vridere blir løse, noen er allerede det, er det ikke lett å betjene vinduet med en hånd).*
- 3 *Vil alle åpningsvinduer i 2. etg. leveres med barnesikring uten at sikringen kommer i konflikt med rømningskravet? Ref. TEK10 §12-20, 3. ledd.*

Den 9. juni videresender entreprenøren til forbrukeren svaret han har fått fra vindusleverandøren på de tre ovennevnte forholdene:

- 1 *THU (Topp Hengslet Utadslående) er laget for å enkelt hekte ut rammen ved behov for rømning (ikke behov for å holde det i 90 grader åpning pga. denne spesiell type hengsel).*
- 2 *THU blir godkjent som rømningsvindu (med 2 vridere). «Vindusleverandør» har aldri hatt innsigelser fra Bygningsteknisk Etat på dette. Gjelder både topp- og sidehengslede vinduer) Norges største vindusleverandør har tre vridere på sitt hovedprodukt som også brukes som rømning. Hvis vinduet ikke lar seg åpne med en hånd pga. feil med vridere, vil «Vindusleverandør» snarest ha en befaring på dette.*

- 3 *Samme som pkt. 2. I ordlyd kan det synes å være mulighet for konflikt mellom åpningsbegrensning og enkel rømningsvei. I praksis har vi aldri fått innsigelser ved ferdigbefaring og ferdigattester. Dette går på tolkning og praktisering av krav som i ordlyd kan være i konflikt med hverandre.*

Etter en forutgående ferdigbefaring den 12. juni 2015 hvor det i protokollen er anmerket mangler ved vinduene, overleveres boligen den 24. juni. Entreprenøren har da montert sikringsbeslag på alle fire åpningsvinduene i 2. etasje og katastrofebeslag på to vinduer på fasaden mot nordvest. Protokollen som er undertegnet av begge parter, har ingen merknader til de vesentligste tvistepunktene, men forbrukeren skriver i klagen at det på kontraktstegningene vises et rømningsvindu på nordvestfasaden og et rømningsvindu på sørøstfasaden. Han melder dette som avvik fra kontraktstegningene ved overtagelsen samt at FDV dokumentasjonen som er fremlagt for vinduene mangler dokumentasjon på barnesikring og katastrofebeslag.

Etter innflytting den 5. juni 2015 og frem til 14. november 2016 utveksler partene og vindusleverandøren flere e-poster hvor forbrukeren gjentar reklamasjonene som vedrører mangler ved vinduene som er beskrevet i pkt. 1 – 3 ovenfor. I tillegg etterlyser han ytelseserklæring for vinduene.

Den 6. juni avholdes det ettårsbefaring i boligen. Entreprenørens rådgiver skriver referat fra befaringen.

Reklamasjoner som vedrører vinduene er referert i pkt. 4 og 7.

4 - Vindu i soverom:

- *Det er gitt tilbud på låsearrangement for å kunne åpne vinduet i henhold til tilgjengelighet. Entreprenøren kan ikke skifte vindu pga. fasadeendring.*

7 - Rømningsvinduer i 2. etg:

- *Stag for åpning av vinduer skiftes til lengre stag slik at forskriftsmessig åpning oppnås.*

Den 4. november 2016 mottar forbrukeren et notat fra entreprenøren/vindusleverandøren vedr. problemstillingen om vinduene tilfredsstillt kravene i TEK10 med hensyn til barnesikring, betjening, lufting og rømning.

Av notatet fremkommer det at kravene i TEK10 er oppfylt dersom entreprenøren foretar noen mindre utbedringer. Alternativt tilbyr entreprenøren kr 9 000 i kompensasjon for de mindre endringene. Nemnda vil bemerke at entreprenøren ikke kan «kjøpe seg fri» fra kravene i TEK10.

Dersom forbrukeren ikke aksepterer dette tilbudet, foreslår entreprenøren at saken fremmes for Boligtvistnemnda.

Forbrukeren mener at notatet fra entreprenøren/vindusleverandøren inneholder faktiske feil og aksepterer derfor ikke tilbudet.

Han fremsetter følgende krav:

«1- Erstatt alle våre fem åpningsvinduer med lovlige vindu, innen rimelig tid: før 1. januar 2017. (ref. Bustadoppføringslova § 32)

2 - Erstatt de seks innvendige solskjermene som ikke vil passe med nye vindu - kostnad: kr. 11.775,- (ref. Bustadoppføringslova § 35)

Vi bærer selv risikoen for dagens priser ved nye solskjermer. Sender grunnlag ved etterspørsel.

3 - Fullfør alle andre gjenstående mangler før 1. januar 2017 (ref. Bustadoppføringslova § 32) Gjenstående reklamasjoner:

- skjev ytterdør (NN Bygg håndterer saken?)
- skyvedør oppskrappt på grunn av montasjefeil (Vindusleverandør)
- pipe; venter på slutføring av puss, spjeld, malingsflick (Peisleverandør)

4 - Samlet erstatning på kr. 50.000,- for uaktsomhet ved forsinket utbedring av rømningsikkerhet, tapt arbeidstid og tidsbruk for reklamasjoner så langt. (ref. Bustadoppføringslova § 35)

Erstatningssum i pkt. 4 forutsetter fullføring av alle punkt innen 1. januar 2017».

I perioden 21. november til 29. desember 2016 er det videre korrespondanse mellom partene hvor tidligere standpunkter fastholdes og utdypes uten at det oppnås enighet.

Forbrukeren fremmer derfor saken for Boligtvistnemnda den 4. januar 2017

2.2 Partenes anførsler

2.2.1 Vinduer

Forbrukeren påpeker ved to anledninger over en måned før overtagelsen den 24. juni 2016, at vinduene som er montert i boligen sannsynligvis ikke tilfredsstiller kravene til barnesikring, betjening, lufting og rømning.

Han stiller derfor entreprenøren følgende spørsmål:

1. Kan rømningsvindu låses/balanseres med en fri åpningshøyde på 0,6 m? (med katastrofebeslag?) Ref. TEK10 §11-13, 3. ledd og Byggdetaljblad 520.391 Vinduer som rømningsvei, kap.3.
2. Kan åpningsbare vinduer betjenes med en hånd? Ref. TEK10 § 12-21, 3. ledd, bokstav d. (Trodde ikke topphengsla vinduer med forvrider er godkjent lenger? Når vridere blir løse, noen er allerede det, er det ikke lett å betjene vinduet med en hånd).
3. Vil alle åpningsvinduene i 2. etg. leveres med barnesikring uten at sikringen kommer i konflikt med rømningskravet? Ref. TEK10 §12-20, 3. ledd.

Før boligen overtas den 24. juni har entreprenøren montert sikringsbeslag på alle fire åpningsvinduene i 2. etasje og katastrofebeslag på to vinduer på fasaden mot nordvest. I forbindelse med overtagelsesforretningen påpeker forbrukeren at det på kontraktstegningene vises et rømningsvindu på nordvestfasaden og et rømningsvindu på sørøstfasaden. Disse vinduene mener han at ikke er levert og reklamerer på det som et avvik fra kontraktstegningene.

FDV dokumentasjonen som er fremlagt for vinduene er riktig, men forbrukeren påpeker at det mangler dokumentasjon på barnesikring og katastrofebeslag.

Forbrukeren utveksler ved flere anledninger i perioden etter innflytting den 5. juni og frem til 14. november 2016, flere e-poster med entreprenøren og vindusleverandøren hvor han gjentar reklamasjonene som vedrører mangler ved vinduene slik som er beskrevet i pkt. 1 – 3 ovenfor. I tillegg etterlyser han ytelseserklæring for vinduene.

Reklamasjonene gjentas også i forbindelse med ettårsbefaring den 6. juni. Entreprenørens rådgiver skriver referat fra befaringsen.

Reklamasjoner som vedrører vinduene er referert i pkt. 4 og 7:

4 - Vindu i soverom:

- Det er gitt tilbud på låsearrangement for å kunne åpne vinduet i henhold til tilgjengelighet. Entreprenøren kan ikke skifte vindu pga. fasadeendring.

7 - Rømningsvinduer i 2. etg:

- Stag for åpning av vinduer skiftes til lengre stag slik at forskriftsmessig åpning oppnås.

Entreprenøren og vindusleverandøren gjør etter forbrukerens oppfatning, flere mislykkede forsøk på utbedring av vinduene slik at disse skal tilfredsstillere kravene til barnesikring, betjening, lufting og rømning i TEK10.

Etter mer enn 16 måneder klarer de ikke å fremskaffe dokumentasjon på at forskriftskravene er oppfylt. Forbrukeren gjentar derfor kravet om at vinduene må byttes.

Den 4. november mottar forbrukeren et nota fra vindusleverandøren som dokumentere at vinduene med mindre utbedringer, tilfredsstiller kravene til barnesikring, betjening, lufting og rømning i TEK10. Han mener notatet inneholder flere faktafeil og er derfor ikke enig i konklusjonene i notatet.

Den 11. november sender han en e-post til entreprenøren/vindusleverandøren med sin begrunnelse og noen spørsmål:

«Dere har ennå ikke bestridt at forholdet (hele reklamasjonen) utgjør en mangel, dere er følgelig forpliktet å utbedre mangelen innen rimelig frist.

Les reklamasjonen på ny, hvis dere fremdeles står for dette notat, er Boligtvistnemnda eneste utvei.

Bekreftelsen fra «Vindusleverandøren» er like feil i dag som den var i april. Dette er useriøst av dere! Det eneste dere trenger å gjøre er å komme opp til meg med et metermål, og måle at bredden på vindu er 87 cm, åpningshøyden er 58 cm - det blir 145 cm, 5 cm under kravet på 150 cm. Det er enkelt å bevise dette for Boligtvistnemnda, så jeg vil anbefale dere å måle selv før dere stoler på denne bekreftelsen fra «Vindusleverandøren»!

Første etasje - jeg har bedt om størrelse på kompensasjon i flere måneder, kan ikke vurdere forslaget før vi har denne summen.

Andre etasje - jeg har ikke reklamert på brystningshøyde, men det er det dere legger vekt på her. Hvorfor? Jeg har reklamert på totalløsning som ikke tilfredsstiller krav. Hvis ikke «Vindusleverandøren» kan oversende dokumentasjon på kombinasjon med barnesikring og beslag, foreligger det en mangel, og dere er ansvarlige for utbedring!

I tillegg til å kreve utbedring av manglende rømningsvindu og tilgjengelighet, kommer til å kreve erstatning for manglende rømningsvindu i 16 måneder; være seg forsinkelsesrenter, dagbøter, eller en skjønnsmessig erstatning».

Den 14. november sender forbrukeren en ny e-post til entreprenøren/vindusleverandøren hvor han opprettholder reklamasjonene og kravet om at vinduene må byttes ut snarest mulig.

Han fremsetter følgende krav:

«1- Erstatt alle våre fem åpningsvinduer med lovlige vindu, innen rimelig tid: før 1. januar 2017. (ref. Bustadoppføringslova § 32)

2 - Erstatt de seks innvendige solskjermene som ikke vil passe med nye vindu - kostnad: kr. 11.775,- (ref. Bustadoppføringslova § 35)

Vi bærer selv risikoen for dagens priser ved nye solskjermer. Sender grunnlag ved etterspørsel.

3 - Fullfør alle andre gjenstående mangler før 1. januar 2017 (ref. Bustadoppføringslova § 32) Gjenstående reklamasjoner:

- skjev ytterdør (NN Bygg håndterer saken?)
- skyvedør oppskrapet på grunn av montasjefeil (Vindusleverandør)
- pipe; venter på slutføring av puss, spjeld, malingsflick (Peisleverandør)

4 - Samlet erstatning på kr. 50.000,- for uaktsomhet ved forsinket utbedring av rømningsikkerhet, tapt arbeidstid og tidsbruk for reklamasjoner så langt. (ref. Bustadoppføringslova § 35)

Eksempel på noe av tapt arbeidstid/tidsbruk så langt og grunnlag for ovennevnte erstatningskrav:

- flere hjemmebesøk for utbedring av skyvedør, fremdeles ikke ferdig utbedret
- flere hjemmebesøk i forbindelse med reklamasjon på vindu, fremdeles ikke ferdig utbedret
- flere hjemmebesøk i forbindelse med reklamasjon ytterdør, fremdeles ikke ferdig utbedret
- flere hjemmebesøk på grunn av andre reklamasjoner
- tidsbruk for dokumentasjon av blant annet feilsendte faktura pga. Geir ikke leser kontrakt
- flertalls timer dokumentering av mangler som har vist seg å være berettiget
- hundrevis av purringer og påminnelser til dere og leve randørene deres på diverse andre, tidkrevende reklamasjoner (tegninger, energimerke, FDV, osv.)

Erstatningssum i pkt. 4 forutsetter fullføring av alle punkt innen 1. januar 2017».

Forbrukeren påpeker også at entreprenøren/vindusleverandøren samme dag foretar en kontrollmåling av rømningsvinduene som bekrefter at vinduene ikke tilfredsstillende minstekrav til fri høyde, eller minste samlet fri bredde og høyde på 1,5 m.

Det opplyses her at katastrofebeslag kun skal benyttes i nødsituasjoner. Det er ikke tillatt å benyttes til lufting, slik det er observert at noen naboer gjør. Forbrukeren finner det kritikkverdig at entreprenøren/vindusleverandøren kommer med slik vesentlig informasjon et og et halvt år etter innflytting. Han mener at han burde ha mottatt FDV dokumentasjon som beskrev dette. Slik dokumentasjon har forbrukeren ikke mottatt.

Katastrofebeslagene med sin enkle innfesting, lager større og større hull hver gang vinduene åpnes og har påført skade på karm og vindu i den perioden vi har benyttet beslagene i åpen lufteposisjon.

I perioden 21. november til 29. desember 2016 gjentar forbrukeren reklamasjonen og fastholder sine standpunkter uten at det oppnås enighet

Forbrukeren fremmer derfor saken for Boligtvistnemnda den 4. januar 2017 med krav slik som beskrevet i pkt. 1 – 4 ovenfor.

I tilsvaret den 1. mars 2017 understreker forbrukeren at den dokumentasjon som entreprenøren har sendt til kommunen i forbindelse med tilsynssaken som gjelder vinduene, ikke overensstemmer med de faktiske forhold. Forbrukeren har lagd en oversikt med foto og beskrivelse av alle avvikene. Denne er vedlagt tilsvaret.

Forbrukeren gjentar at rømningsvinduene ikke er tilrettelagt for rask og sikker rømning for alle som oppholder seg i boligen og viser til Sintefs Byggdetaljblad 520.391 som i risikoklasse 4 forutsetter at barn må kunne rømme gjennom vinduet. Han mener derfor at kommunen må se på saken på nytt.

De tre øvrige kravene fremsatt i klagen for nemnda opprettholdes.

I et siste tilsvaret den 19. april 2017 gjentar forbrukeren sine krav vedr. mangler ved åpningsvinduene og viser til NS-EN 13155 «Vinduer – Klassifisering av mekaniske egenskaper – Forskyvning, vridning og betjeningskrefter». Han stiller spørsmålsteget ved om

rømningsvinduene betjeningskraft som overstiger maksimalnivået i denne standarden, kan karakteriseres som lette å åpne. Ref. TEK10, § 11-13, tredje ledd, ytelseskrav 7.

Forbrukeren fastholder at alle fem rømningsvinduerne i 1. etg. (et vindu) og i 2. etg. (fire vinduer) må byttes ut fordi boligen er solgt med «*avsatt plass for fremtidig løfteplattform*» for å gjøre hele boligen tilgjengelig for rullestolbrukerslik som skal kunne åpne vinduene i sittende stilling. Han anfører at de avbøtende tiltakene som entreprenøren foreslår ikke er gode nok.

Forbrukeren gjentar også sin tidligere reklamasjon vedr. katastrofebeslagene som er ettermontert. Han påpeker at de topphengslede vinduene er for tunge (20 kg) å holde åpne med en hånd ved rømning og fastholder at de derfor ikke tilfredsstillende anbefalingene i Sintefs Byggdetaljblad 520.391 og at de strider mot bestemmelsene i TEK10 § 11-13, tredje ledd, ytelseskrav 7 hvor det fremkommer:

«Rømningsvindu må være lett å åpne uten bruk av spesialverktøy og må være hengslet slik at det er lett å komme ut av vinduet»

Forbrukeren anfører at han har vært i kontakt med tre andre vindusleverandører som alle fraråder bruk av topphengslede rømningsvinduer.

Entreprenøren avviser forbrukerens krav om utskifting av rømningsvinduerne og sender den 9. juni 2015 en e-post med sin begrunnelse:

1. THU (Topp Hengslet Utadslående) er laget for å enkelt hekte ut rammen ved behov for rømning (ikke behov for å holde det i 90 grader åpning pga. denne spesiell type hengsel).
2. THU blir godkjent som rømningsvindu (med 2 vridere). «Vindusleverandør» har aldri hatt innsigelser fra Bygningsteknisk Etat på dette. Gjelder både topp- og sidehengslede vinduer) Norges største vindusleverandør har tre vridere på sitt hovedprodukt som også brukes som rømning. Hvis vinduet ikke lar seg åpne med en hånd pga. feil med vridere, vil «Vindusleverandør» snarest ha en befaring på dette.
3. Samme som pkt. 2. I ordlyd kan det synes å være mulighet for konflikt mellom åpningsbegrensning og enkel rømningsvei. I praksis har vi aldri fått innsigelser ved ferdigbefaring og ferdigattester. Dette går på tolkning og praktisering av krav som i ordlyd kan være i konflikt med hverandre.

I forbindelse med ferdigbefaring og overtagelse av boligen monterer entreprenøren rømningsbeslag og barnesikring på alle fire åpningsvinduerne i 2. etasje og katastrofebeslag på to vinduer på fasaden mot nordvest. På den måten mener han at rømningsvinduerne tilfredsstillende kravene i TEK10.

Entreprenøren understreker at selv om han i en e-post til forbrukeren den 11. november skriver at «*vinduene må nok trolig skiftes ut*», har han senere kommet frem til at det ikke er nødvendig etter at rømningsbeslag og barnesikring er montert.

Dette bekreftes også av vindusleverandøren som den 4. april 2016 sender entreprenøren et brev hvor han bekrefter at vindustype V03 og V04 tilfredsstillende kravene til rømningsvei i henhold til TEK10. Dersom høyden opp til vinduet overstiger kravet i forskriften, anbefaler vindusleverandøren at dette kan løses ved en benk eller et trinn.

Reklamasjonene gjentas i forbindelse med ettårsbefaringen den 6. juni 2016 og entreprenørens rådgiver skriver referat fra befaringen i pkt. 4 og 7:

4 - Vindu i soverom:

- Det er gitt tilbud på låsearrangement for å kunne åpne vinduet i henhold til tilgjengelighet. Entreprenøren kan ikke skifte vindu pga. fasadeendring.

7 - Rømningsvinduer i 2. etg:

- *Stag for åpning av vinduer skiftes til lengre stag slik at forskriftsmessig åpning oppnås.*

Entreprenøren er fortsatt ikke enig med forbrukeren i at de topphengslede åpningsvinduene må byttes ut og sender den 4. november 2016 et notat til forbrukeren vedr. denne problemstillingen og om vinduene tilfredsstillende kravene i TEK10 med hensyn til barnesikring, betjening, lufting og rømning.

Konklusjonen fremkommer slik:

«Første etasje (hovedplan):

- *For vindu på soverom som har håndtak over 1,1 m over gulv, monteres motorisert åpning der elektrisk bryter monteres mellom 0,8m og 1,1 m. Lufting ivaretas fra sittende stilling ved bruk av dette og krav er ivaretatt i forhold til betjening. Kostnader for dette dekkes av entreprenør. Alternativt kan kompensasjon til svarende montering av dette gis til forbrukeren.*

Andre etasje (loftsplan):

- *Alle oppholdsrom har tilsvarende vindu og «Vindusleverandøren» bekrefter at vindu er tilfredsstillende jfr. de krav som stilles til åpningen. Høyden fra gulv til brystning er litt over anbefalt høyde og en fastmontert konsoll, et utføllbart stigetrinn eller tilsvarende løsning på to av rommene vil være tilstrekkelig for å ivareta kravene i TEK. Kostnader for dette dekkes av entreprenør. Alternativt kan kompensasjon tilsvarende montering av dette gis til forbrukeren.*

Slik vi forstår så har «Vindusleverandøren» vært på bygget og utført justeringer på monterte vindu og dette er av byggherre ikke vurdert som godt nok. Det nevnes både luftebeislag og barnesikring.

Entreprenøren er i dialog med «Vindusleverandøren» og venter på synspunkter fra «Vindusleverandøren» på forbrukerens kommentarer. Dokumentasjon for utførte justeringer er også etterspurt.

Entreprenøren fremsetter et tilbud til forbrukeren om en kompensasjon tilsvarende kr. 9.000,- eller at de tiltak som er nødvendig for å tilfredsstillende forskriftskravene og som er beskrevet tidligere, utføres av ham etter avtale med forbrukeren. Ingen videre oppfølging skal da være nødvendig.

Om ikke forslag til kompensasjon aksepteres av forbrukeren, har entreprenøren ikke annet forslag enn at tvisten prøves for Boligtvistnemnda.

I tilsvaret den 30. januar 2017 viser entreprenøren til brev fra kommunen datert den 15. desember 2016 hvor det bekreftes:

«Kravene i Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrift (TEK10) er ivaretatt, og i samsvar med det som fremgår av tillatelser i prosjektet. Dette betyr at de monterte vinduene er innenfor gjeldende regelverk og vi ser da ingen hensikt med å bytte de»

Entreprenøren viser også til den redegjørelse han har skrevet den 30. januar 2017 i forhold til om vinduene er innenfor gjeldende regelverk - «Redegjørelse, Boligtvistnemnda».

Her påpeker han:

«I TEK omfattes rømning fra boliger under §11-13, utgang fra branncelle. Det er blant annet punkt 3 som redegjør for dette:

- *Brannceller som består av flere etasjer, eller har mellometasje, skal ha minst en utgang fra hver etasje. I byggverk i risikoklasse 1, 2, 3 og 4 kan utgangen fra disse planene, utenom inngangsplanet, være vindu som er tilrettelagt for sikker rømning. I branncelle i byggverk i risikoklasse 4 uten krav om heis, kan øverste plan ha utgang via nærmeste underliggende plan dersom det installeres automatisk sløkkeanlegg.*

Veiledningen til TEK sier følgende til nevnte punkt:

4. I risikoklasse 4 må minst annethvert rom for varig opphold ha rømningsvindu.
6. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 m og bredde minimum 0,5 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 m, jf. figur 5. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.
7. Rømningsvindu må være lett å åpne uten bruk av spesialverktøy og må være hengslet slik at det er lett å komme ut av vinduet.

I tillegg er det angitt en anbefaling: Avstand fra golv til underkant av vindusåpningen bør være maksimalt 1,0 m med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

Redegjørelse:

For boliger i 2 etasjer (risikoklasse 4) vil kravet i § 11-13 komme til gjeldende og det er punkt 4, 6 og 7 i veiledningen som nevnt over som omfatter dette.

I boligen er det på oppholdsrom i 2. etasje montert topphengslede vinduer med horisontal sprosse, der øvre del er åpningsvindu og nedre del er fastfelt. Vertikal sprosse er målt til 113cm over gulv. Dette er over det som er anbefalt i veiledningstekst i forhold til brystningshøyde.

På grunn av dette har byggherre blitt tilbudt av entreprenør å få montert tiltak som skal lette tilgjengeligheten i en rømningssituasjon. Det kan monteres et utfelbart trinn eller fastmonteres et møbel som vil medføre at man er innenfor det som er anbefalinger. I dette tilfellet er vinduene montert med en brystning på 10 cm fra gulvnivå. Om en benytter vindus- karm og foring som trinn, vil brystningshøyden til åpningsvinduet være tilnærmet 1 meter. Vi anser derfor at vinduene er i henhold til gjeldende regelverk.

Rømningsvindu:

Øvre felt i vindu som er åpningsbart tilfredsstillende pkt. 6 med å ha bredde og høyde på min. 1,5m.

Åpningsbredde er ca. 0,8m og åpningshøyde er ca.

0,8m. Åpning er også innenfor det som er krav med 0,6m, vinkelrett på karm. Norgesvinduet har justert noe på beslaget men det skal nå være tilfredsstillende innenfor de krav som stilles i TEK.

Barnesikring:

Barnesikringen som er montert er en type som selges i markedet landet rundt og er tilstrekkelig intuitiv og samtidig er utfordrende nok som barnesikring. Det finnes alternative barnesikringer som er enklere å åpne og Norgesvinduet har tilbudt byggherre å montere disse hvis ønskelig.

Vridertype:

Vridertype som er levert på vinduene er typiske vridere for side- og topphengslede vinduer og leveres av alle anerkjente vindusleverandører i Norge. Leverandør mener de innfrir de krav som stilles i TEK.

Produktdokumentasjon:

Norgesvinduet har CE-godkjenning på alle sine produkter, samt ytelseserklæring med dokumentasjon på samsvarsvurdering ift. System 3 hos Sintef

Entreprenøren vedlegger ytelseserklæring, beskrivelse av katastrofebeslag, barnesikring og en bekreftelse fra vindusleverandøren på at kravene til rømningsvei i TEK10 er oppfylt og fastholder at vinduene ikke må byttes.

Samtidig avviser han kravet om at forbrukeren skal ha dekket kostnadene til nye solavskjerminger.

Entreprenøren inngir et siste tilsvarende den 21. mars 2017. Han påpeker her at vindu i soverom på inngangsplanet skal ha luftemuligheter jfr. TEK §13.4. Siden boligen har hovedfunksjonene på inngangsplanet og kravet om tilgjengelig boenhet inntre, skal lufting via vindu kunne utføres fra sittende stilling, jfr. TEK §12-21. Slik vinduet i soverom nå er utformet, er håndtak over den angitte høyden på 1,1 m. Forbrukeren er tilbudt alternativ luftemulighet med

automatisk lufting og bryter innenfor de angitte høyder på 0,8m - 1,1m. Alternativ til automatisk åpning er å skifte vinduet, da kostnadene er tilnærmet lik.

Vedrørende brystningshøyde på 1,0 m, understreker entreprenøren at dette er en anbefaling i veiledning til TEK og ikke et absolutt krav. Brystningshøyden er ca. 1,0 m når man benytter foring å stå på. Om dette ikke er tilstrekkelig kan små tiltak gjøres slik at rømningssituasjonen forbedres. Dette påpeker entreprenøren at han tidligere har tilbudt forbrukeren kostnadsfritt.

Vedrørende åpningsmål i forhold til rømning anfører entreprenøren at vindusleverandøren etter ønske fra forbrukeren har montert katastrofebeslag. Dette er ikke påkrevd i TEK10, men forbrukeren har selv valgt å få disse montert. Selve beslagene kan ha medført at åpningshøyden er noe redusert og beslagene kan enten justeres, demonteres eller byttes med andre beslag. Vindusleverandøren har bekreftet at vinduet tilfredsstiller åpningskravet på 1,5 m, uten påmonterte katastrofebeslag.

Katastrofebeslagene kan byttes til kostpris, slik som tidligere tilbudt forbrukeren.

Vedrørende barnesikring så påpeker vindusleverandøren at disse er valgt ut i samråd med forbrukeren og er et standardprodukt. Om forbrukeren ønsker, kan det leveres annen type beslag. Det er ikke absolutt at det skal være en innebygd løsning slik forbrukeren beskriver.

Siden entreprenøren tilbyr utskifting av et vindu i 1. etg., tilbyr han også kompensasjon for ny solavskjerming til dette vinduet.

2.2.2 Gjenstående mangler

Forbrukeren påpeker at han i en e-post til entreprenøren den 13. november krever at entreprenøren før 1. januar 2017 skal fullføre alle gjenstående reklamasjonsarbeider (ref. Bustadoppføringslova § 32):

- skjev ytterdør
- skyvedør oppskrapt på grunn av montasjefeil
- pipe; venter på slutføring av puss, spjeld, malingsflick

Forbrukeren gjentar reklamasjonene i tilsvarene den 1. mars 2017 og den 19. april 2017 med tillegg av at pakningen på et av vinduene er ødelagt, en oppskrapt vinduskarm og at det er løse vindusvridere. De to sistnevnte punktene vil utgå dersom vinduene byttes.

E-posten fra forbrukeren den 13. november 2016 er første gang det dokumenteres at disse reklamasjonene fremsettes, men entreprenøren har ikke bestridt dette og skriver i sitt tilsvaret den 30. januar 2017 at den skjeve ytterdøra vil bli byttet ut i løpet av en uke. Skyvedøren som er oppskrapt på grunn av montasjefeil og pipen som venter på slutføring av puss, spjeld og malingsflick vil bli utført i løpet av februar.

I tilsvaret den 21. mars 2017 bekrefter entreprenøren at de reklamasjonene som forbrukeren nevner i sitt tilsvaret den 30. januar vil bli utbedret.

2.2.3 Krav om erstatning

I forbindelse med krav om utskifting av vinduer krever forbrukeren (**s. 90**) at entreprenøren skal betale erstatning på kr. 50.000,- for uaktsomhet ved forsinket utbedring av rømningssikkerhet, tapt arbeidstid og tidsbruk for reklamasjoner så langt. (ref. Bustadoppføringslova § 35).

Kravet framsettes i en e-post den 14. november 2016 og grunnlaget for erstatningskravet oppgir han at skyldes:

- flere hjemmebesøk for utbedring av skyvedør, fremdeles ikke ferdig utbedret
- flere hjemmebesøk i forbindelse med reklamasjon på vindu, fremdeles ikke ferdig utbedret
- flere hjemmebesøk i forbindelse med reklamasjon ytterdør, fremdeles ikke ferdig utbedret
- flere hjemmebesøk på grunn av andre reklamasjoner
- tidsbruk for dokumentasjon av blant annet feilsendte faktura pga. Geir ikke leser kontrakt
- flertalls timer dokumentering av mangler som har vist seg å være berettiget
- hundrevis av purringer og påminnelser til dere og leve randørene deres på diverse andre, tidkrevende reklamasjoner (tegninger, energimerke, FDV, osv.)

Forbrukeren understreker at han gjentar kravet i klagen for nemnda og i begge sine tilsvaer.

Entreprenøren avviser i sitt tilsvaer den 30. januar 2017 forbrukerens krav om erstatning da det ikke er sannsynliggjort, ei heller lagt fram noen form for dokumentasjon på at forbrukeren har lidt økonomisk tap, jfr. buofl § 35. Entreprenøren viser også til forbrukerens tapsbegrensningsplikt etter buofl § 36 og mener at det ikke er grunnlag for erstatning.

Avvisning av erstatningskravet opprettholdes i entreprenørens tilsvaer den 21. mars 2017.

2.3 Nemndas synspunkter

2.3.1 Vinduer

Forbrukeren krever at fem topphengslede rømningsvinduer (et vindu i første etasje og fire vinduer i andre etasje) byttes fordi vinduene ikke tilfredsstiller kravene til barnesikring, betjening, lufting og rømning i henhold til TEK10.

Nemnda legger til grunn at TEK10 gjelder for avtalen og at vi her har regler som gjelder for både rømningsvei og krav til betjening.

a) Første etasje:

Nemnda kan slå fast at det i første etasje er sikker rømning rett ut til terreng, og det er da ikke særlig krav til rømningsvindu.

Derimot gjelder det krav til betjening av vinduer og nemnda viser til TEK10 § 12-21 annet ledd bokstav b) i veilederen hvor det står:

- «(3) For bygning med krav om tilgjengelig boenhet og byggverk med krav om universell utforming, gjelder følgende:*
- a. Betjeningspanel skal være plassert med betjeningshøyde mellom 0,8 m og 1,1 m over ferdig gulv. Stikkontakter skal monteres minimum 0,5 m fra hjørne.*
 - b. Håndtak skal være plassert med betjeningshøyde mellom 0,8 m og 1,1 m, være utformet med funksjonelt grep og ha en betjeningskraft slik at de enkle å bruke».*

Forbrukeren anfører at håndtaket for åpning av vinduet er plassert for høyt, og dermed tilfredsstillende det ikke kravet i § 12-21.

Nemndas kommer til at den foreslåtte løsningen med montering av motorisert åpning av vinduet er tilfredsstillende opp mot TEK10-kravene, men ikke en foretrukket løsning.

Entreprenøren har selv foreslått å skifte ut dette vinduet og nemnda kommer til at dette er den beste løsningen som derfor skal gjennomføres. Solavskjermingen må da byttes evt. kompenseres slik som entreprenøren selv foreslår.

b) Andre etasje:

Her gjelder ikke krav til betjening. Krav til rømning gjelder derimot for vinduene i andre etasje. Nemnda forutsetter at takterrassen ikke er å anse som sikkert sted, all den tid det ikke er trapp ned fra denne. Annet hvert rom for varig opphold i andre etasje skal da ha rømningsvindu etter preakseptert ytelse nr. 4 i veiledningen til TEK10 § 11-13 tredje ledd:

«4. I risikoklasse 4 må minst annethvert rom for varig opphold ha rømningsvindu.»

Dette kravet er i utgangspunktet tilfredsstilt gjennom at alle de fire rommene for varig opphold i andre etasje har vinduer som kan åpnes.

Nemnda peker allikevel på at selv om vindusåpningen tilfredsstiller kravet til rømningsvindu etter preakseptert ytelse nr. 6 i veiledningen til TEK10 § 11-13 tredje ledd:

«6. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 m og bredde minimum 0,5 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 m, jf. figur 5. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.»

er etter nemndas syn, ikke kravet om «effektiv åpning» tilfredsstilt ved valg av topphenglede vinduer.

Nemnda viser også til TEK10 §11-11 første ledd hvor det står:

«Byggverk skal prosjekteres og utføres for rask og sikker rømning og redning. Det skal tas hensyn til personer med funksjonsnedsettelse.»

Her kommer nemnda til at kravet om «rask og sikker rømning og redning» ikke er tilfredsstilt ved valg av topphenglede vinduer.

Nemnda peker også på at utfordringen i foreliggende sak bla. er anbefalingen i TEK10 § 11-13 tredje ledd som under anbefalingene til preaksepterte ytelser sier:

«Avstand fra golv til underkant av vindusåpningen bør være maksimalt 1,0 m med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.»

Nemnda kommer til at selv om det er åpnet for tiltak som skal lette rømning som for eksempel en liten konsoll eller lignende som man kan trække på når man klatrer over vinduskanten med anbefalt maksimal høyde på 1,0 m, gir ikke dette en «rask og sikker rømning og redning» fra vinduer i andre etasje med en «effektiv åpning» slik som forutsatt i TEK10.

Topphenglede vinduer som utgang fra branncelle ivaretar etter nemndas syn, heller ikke bestemmelsen i buofl § 7 om 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.
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 kommer etter dette til at de fire soveromsvinduene i 2. etasje utgjør en mangel. Entreprenøren må derfor bytte disse vinduene.

Konklusjon:

- Første etasje: entreprenøren skal bytte vindu i soverom som han selv har foreslått og bytte evt. kompensere for ny solavskjerming.

- Andre etasje: entreprenøren skal bytte vinduer i fire rom og bytte evt. kompensere for ny solavskjerming.

2.3.2 Gjenstående mangler

Entreprenøren har i sitt tilsvarende den 21. mars 2017 bekreftet at de reklamasjonene som forbrukeren nevner i sitt tilsvarende den 30. januar vil bli utbedret.

Da det ikke er uenighet mellom partene om dette tvistes spørsmålet, legger nemnda til grunn at entreprenøren skal fullføre alle gjenstående reklamasjonsarbeider innen den 1. desember 2017:

- Skjev ytterdør byttes
- Skyvedør oppskrapt på grunn av montasjefeil utbedres
- Slutføring av puss samt mangler ved spjeld og malingsflick på pipe utbedres
- Ødelagt pakning på vindu byttes ut
- Oppskrapt vinduskarm utbedres
- Løse vindusvridere fastes

2.3.3 Krav om erstatning

Forbrukeren har fremsatt krav om erstatning på kr 50 000 for uaktsomhet ved forsinket utbedring av rømmingssikkerhet, tapt arbeidstid og tidsbruk for reklamasjoner så langt. Han viser til buofl §35.

Entreprenøren har avvist kravet da det ikke er sannsynliggjort, ei heller lagt fram noen form for dokumentasjon på at forbrukeren har lidt økonomisk tap. Entreprenøren viser også til forbrukerens tapsbegrensningsplikt etter buofl § 36 og mener at det ikke er grunnlag for erstatning.

Nemnda viser til buofl §35 *Skadebot ved mangel*, hvor det fremkommer:

«Økonomisk tap som kjem av ein mangel, og som ikkje er dekt ved prisavslag etter § 33, kan forbrukaren krevje bøtt utan at det ligg føre skyld på entreprenørens side. Dette gjeld likevel ikkje så langt entreprenøren godtgjer at mangelen oppstod på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren kunne ha overvunne eller unngått følgjene av hindringa.

(...)

Forbrukaren kan jamvel krevje skadebot for skade på ting som ikkje står i nokon nær og direkte samanheng med entreprenørens yting. Men dette skadebotansvaret fell bort dersom entreprenøren godtgjer at tapet ikkje kjem av feil eller forsøming på entreprenørens side».

Nemnda er ikke i tvil om at forbrukeren har hatt en god del arbeid i forbindelse med de ovenfor omtalte manglene. Boligtvistnemnda er imidlertid ment å være en rimelig form for tvisteløsning utenom domstolene, og nemnda har derfor lang tradisjon for normalt ikke å tilkjenne kompensasjon for denne type arbeid hos partene. Unntak kan likevel tenkes der arbeidet er svært omfattende eller entreprenøren er meget å bebreide. Slik nemnda bedømmer foreliggende sak er disse vilkårene ikke til stede her.

Nemnda behøver derfor ikke å ta stilling til anførselen om at forbrukeren ikke har overholdt sin tapsbegrensningsplikt etter buofl § 36.

Forbrukeren får ikke medhold i kravet om erstatning.

3. Konklusjon

- Vinduer – forbrukeren får medhold:
 - Første etasje: entreprenøren skal bytte vindu på et soverom som han selv har foreslått og bytte evt. kompensere for ny solavskjerming.
 - Andre etasje: entreprenøren skal bytte vinduene i fire soverom og bytte evt. kompensere for ny solavskjerming.
- Gjenstående mangler – forbrukeren får medhold:
 - Entreprenøren skal fullføre alle gjenstående reklamasjonsarbeider inne den 1. desember 2017.

- Erstatning – Forbrukeren får ikke medhold i kravet om erstatning.