

Protokoll i sak 1541/2024

for

Boligtvistnemnda

Dato: 14. mai 2025

Saken gjelder: Krav utbedring av fuktighet i garasjehimling.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 20. desember 2018 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - Byggblankett 3427. Forbrukerne kjøper da et rekkehus som er en eierseksjon (nr. 13) i et eierseksjonssameie. Garasjen i 1. etg. har overliggende takterrasse med sluk på halve arealet og boligrom på den andre halvparten.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 5.1 avtalt til kr 5 350 000 inkludert merverdiavgift hvorav vederlaget for tomten utgjør kr 1 150 000.

Vedlegg B-1 til kontrakten er en leveransebeskrivelse datert 12. september 2018.

Boligen overtas uten merknader, ved overtagelsesforretning den 17. februar 2020.

I desember 2022 oppdaget forbrukerne vann som drypper ned fra garasjehimlingen. De kontaktet derfor sitt forsikringsselskap som sendte en takstmann til boligen den 3. januar 2023. I skaderapporten skriver takstmannen:

"Den 27. 12.2022, etter værskifte fra flere uker med kaldt vær til regnvær, begynner det å dryppe vann i himlingen i garasjen rett under takterrassen. To dager senere regner det på nytt og vann drypper ned på nytt. Årsaken til lekkasje er muligens utett membran på takterrassen i 2. etg., men dette er å anse som en garantiskadesak og burde meldes inn til utbygger. Ingen innboscade avdekket. [.....] Skadeomfang – ingen skade avdekket".

Forbrukerne kontaktet deretter entreprenøren som besiktiget garasjen i april 2023. Garasjehimlingen ble da åpnet uten at det ble registrert noe som indikerte vannlekkasje. Andre deler av konstruksjonen ble også undersøkt, men det ble heller ikke der påvist konstruksjonsfeil eller merker etter fukt som skyldes utett membran eller lekkasje i dekket (bjelkelaget) over garasjen. Garasjehimlingen ble deretter lukket. Foto er vedlagt som dokumentasjon.

Entreprenøren anfører at han deretter avviste reklamasjonen da forholdet skyldes kondens som ikke kan henføres til hans arbeider. Entreprenøren fremhever også at det ikke ble foretatt noen utbedring i april 2023, kun en besiktigelse.

Deretter går det ca. ett år før forbrukerne i januar 2024 reklamerer fordi de har oppdaget at det igjen drypper fra garasjehimlingen under takterrassen. Entreprenøren svarer den 22. januar 2024 at fuktigheten mest sannsynlig skyldes kondens, men han vil "uansett ta en titt på denne" til våren. Saken lukkes inntil videre.

Den 11. juni 2024 avviser entreprenøren reklamasjonen da forholdet mest sannsynlig skyldes kondens og kun skjer på vinterstid.

I og med at partene ikke blir enige, fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda den 20. desember 2024. De krever at entreprenøren foretar retting.

Entreprenøren inngir tilsvaer den 17. januar 2025. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaer den 4. februar 2025. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaer den 17. februar 2024. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for kontrakten - Byggblankett 3427 - som partene inngikk den 20. desember 2018. Forbrukerne kjøpte da et rekkehus som er en eierseksjon (nr. 13) i et eierseksjonssameie. Garasjen i 1. etg. har overliggende takterrasse med sluk på halve arealet og boligrom på den andre halvparten.

I desember 2022 oppdaget forbrukerne vann som drypper ned fra garasjehimlingen. De kontaktet derfor sitt forsikringsselskap som etter å ha besiktiget garasjen bla skriver i sin rapport at forholdet har oppstått etter værsifte fra flere uker med kaldt vær til regnvær. Årsaken til lekkasje er muligens utett membran på takterrassen i 2. etg. Det ble ikke avdekket noen skade ved befaringen. Entreprenøren besiktiger deretter garasjen, men finner ingen feil som kan forklare fuktigheten i himlingen.

Deretter går det ca. ett år før forbrukerne i januar 2024 reklamerer over samme forhold. Entreprenøren svarer da at fuktigheten mest sannsynlig skyldes kondens, men han vil *"uansett ta en titt på denne"* til våren. Den 11. juni 2024 avviser entreprenøren reklamasjonen da forholdet kun skjer på vinterstid og derfor mest sannsynlig skyldes kondens.

I tilsvaret den 17. januar 2025 anfører entreprenøren at reklamasjonskravet er tapt fordi det er foreldet.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer over vannlekkasje i dekke (bjelkelaget) over garasjen og krever at entreprenøren foretar retting. Entreprenøren har avvist kravet da han etter inspeksjon ikke har avdekket feil eller mangler ved konstruksjonen. Forholdet skyldes kondens som ikke kan relateres til hans arbeider. For øvrig er reklamasjonskravet er tapt fordi det er foreldet.

2.3 Nemndas synspunkter

2.3.1 Foreldelse

Forbrukeren krever at entreprenøren foretar retting i forbindelse med vannlekkasje i dekke (bjelkelag) over garasjen. Entreprenøren har avvist kravet som for øvrig er foreldet.

Nemnda vil først ta stilling til spørsmålet om foreldelse og viser til at foreldelsesreglene gjelder ved siden av reglene i bustadoppføringslova om reklamasjon. Det vil si at et krav mot entreprenøren kan være foreldet selv om man er innenfor reklamasjonsperioden på 5 år.

Reglene om foreldelse finner vi i foreldelsesloven (fl) av 18. mai 1979 nr. 18. Den alminnelige foreldelsesfristen (også kalt den objektive foreldelsesfristen) er 3 år, jf. fl § 2. Etter hovedregelen i fl § 3 nr. 1 regnes foreldelsesfristen fra *«den dag da fordringshaveren tidligst har rett til å kreve å få oppfyllelse»*. Det slås klart fast i Rt. 2002 side 696 NEBB-dommen, og Rt. 2006 s. 1705 at for mangler som forelå ved overtakelsen (leveringen), begynner den objektive treårsfristen å løpe fra dette tidspunktet selv om mangelen er skjult for kjøperen. Overtakelse av rekkehuset fant sted den 17. februar 2020, og nemnda legger til grunn at en eventuell mangel dekke over garasjen (bjelkelaget) var til stede allerede ved overtakelsen. Det kan da fastslås at den objektive foreldelsesfristen på 3 år løp ut den 17. februar 2023.

Foreldelse inntreffer likevel ikke automatisk ved oversittelse av treårsfristen. Det følger av fl § 10 nr. 1 at fordringshaveren (forbrukeren) får en tilleggsfrist (den relative foreldelsesfristen) dersom han var uvitende om kravet. Regelen er slik at foreldelse først inntreffer ett år *«etter den dag da fordringshaveren fikk eller burde skaffet seg slik kunnskap»*. Framlagt dokumentasjon for nemnda viser at forbrukeren oppdaget vann som dryppet i den 27. desember 2022, og reklamerte til entreprenøren i april 2023.

Spørsmålet er om han kan sies å ha fått eller burde fått tilstrekkelig kunnskap på reklamasjonstiden.

Høyesterett har flere ganger fastslått at det skal mer til for å utløse tilleggsfristen etter foreldelsesloven enn det som skal til for å sette i gang den relative reklamasjonsfristen. I HR-2016-1209-U uttalte Høyesterett at fordringshaveren (forbrukeren i vår sak) må ha så vidt sikre opplysninger at han hadde grunn til å reise søksmål med utsikt til et positivt resultat.

Boligtvistnemnda er av den oppfatning at forbrukeren ikke hadde tilstrekkelig innsikt på reklamasjonstidspunktet. Det han oppdaget var at vann dyppet inn, men ikke hvorfor. Forsikringsselskapet uttalte bare at dette kunne skyldes utett membran, mens entreprenøren som var på befaring, ikke fant noen feil som kunne forklare fuktigheten i himlingen. Forbrukeren kan derfor ikke klandres for at han ikke forfulgte saken videre. Det er første ett år senere, i januar 2024, da han kunne observere den samme type forhold at han måtte gå videre med saken.

Foreldelsesfristen avbrytes normalt gjennom søksmål/forliksklage, jf. fl § 15. Det følger imidlertid av fl § 16 nr. 2 at en klage for Boligtvistnemnda avbryter foreldelsesfristen. I foreliggende sak er klage datert 20. desember 2024 og ligger innenfor ettårsfristen i fl § 10. nr 1.

Konklusjon: Kravet er ikke foreldet.

2.3.2 Kravet om retting

Forbrukerne krever at entreprenøren tetter vannlekkasjen i dekke (bjelkelag) over garasjen. Entreprenøren finner ikke noen lekkasje som skyldes hans arbeider og har avvist kravet.

Hvorvidt vann som drypper fra garasjehimlingen etter vær- og temperaturskifte (mest i vinterhalvåret) 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 krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13*».

Nemnda viser først til takstrapporten der det på side 4 er konkludert med at «*Årsak til lekkasje er muligens utett membran på takterrassen i 2. etg.*». Nemnda vil påpeke at rapporten ikke entydig konkluderer, men bare oppgir en mulig årsak til lekkasjen og kan derfor ikke tillegges avgjørende betydning.

Entreprenøren har tatt hull i garasjehimlingen uten å finne tegn på lekkasje eller sopp/råte i trebjelkelaget. Fuktigheten i himlingen skyldes mest sannsynlig kondens som ikke kan henføres til hans arbeider. Foto er fremlagt som dokumentasjon). Nemnda er uenig i dette, da entreprenøren skal sørge for tilstrekkelig ventilasjon av garasjen slik at kondens ikke oppstår.

Nemnda viser i den forbindelse til TEK17 § 13-1 som oppstiller følgende "*Generelle krav til ventilasjon*":

(1) Bygningen skal ha ventilasjon som sikrer tilfredsstillende luftkvalitet ved at

a) ventilasjonen er tilpasset rommenes utforming, forutsatte bruk og forurensnings- og fuktbelastning

TEK17 § 13-2 "*Ventilasjon i boligbygning*" har ikke eksplisitte krav i forskriftsteksten knyttet til ventilasjon i garasjer. Men veiledningen til TEK10 § 13-2 omtalte garasje, hvor garasje ikke ble videreført i veiledningen til TEK17 § 13-2. Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har imidlertid uttalt at dette ikke må forstås slik at TEK17 unntar garasje fra krav til ventilasjon. Preaksepterte ytelse om minimumsventilasjon 0,7 m³ pr. time pr. m² BRA gjelder fortsatt for garasjer, selv om garasjer nå ikke lenger står i veiledningen til TEK17.

Nemnda viser avslutningsvis til Bygghandboken 517.651 "*Carporter og små garasjer*" (2015) der det står:

"87 Ventilasjon

I garasjer må det være noe lufting. Åpninger må være store nok og plasseres slik at de sikrer luftgjennomstrømning, for eksempel med en lavsittende ventil i det ene hjørnet og en høysittende ventil i hjørnet diagonalt ovenfor i andre enden av garasjen."

Uavhengig av hva som er årsaken til vann i himlingen, kommer nemnda til at forholdet utgjør en mangel ved entreprenørens arbeid som ikke er utført i henhold til krav i teknisk forskrift og i veiledningene som er nevnt ovenfor. Entreprenøren skal derfor foreta retting enten ved å tett hull i membranen og/eller gjøre nødvendige tiltak (isolering og ventilasjon) som gjør at det ikke oppstår kondens som forårsaker vanndrypp fra garasjehimlingen. Arbeidet skal være avsluttet innen 1. august 2025, hvis ikke har forbrukeren krav på prisavslag.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjoner:

- Forbrukeren får medhold i at forholdet ikke er foreldet.
- Forbrukeren får medhold i kravet om retting. Arbeidet skal være avsluttet innen 1. august 2025, hvis ikke har forbrukeren krav på prisavslag lik kostnadene ved å rette mangelen.