

## Protokoll i sak 1391/2022

for

### Boligtvistnemnda

Dato: 19. september 2023

**Saken gjelder:**

Mangler i forb. med vanninntrengning i garasjeanlegg.  
-----

#### 1. Sakens faktiske sider

Kjøper nr. 1 kjøpte leiligheten av entreprenøren den 5. desember 2017 og solgte den videre til kjøper nr. 2 (heretter «forbrukeren») som nå klager, den 25. februar 2019. Kontrakten er ikke fremlagt for nemnda, men forbrukeren kjøpte da en eierseksjon i en av boligblokkene i et prosjekt med flere leiligheter. Boligblokkene er oppført nær sjøkanten. Kontrakten omfatter også en parkeringsplass og en sportsbod i underliggende garasjeanlegg som er utført i vanntett betong.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning, men protokollen er ikke fremlagt for nemnda.

Nemnda oppfatter at forbrukeren og entreprenøren er enige om sakens faktum som kort beskrevet er:

I prosjektet er det etablert avfallsstasjoner i egne rom innenfor garasjeanleggets yttervegger. Nedkast til avfallsstasjonene skjer fra gatetunet på betongdekket over garasjeanlegget. Overvann fra gatetunet renner (utilsiktet) ned i avfallsstasjonene som ligger innenfor den vanntett konstruksjonen og dreneres ut gjennom rør i veggen mot garasjeanlegget og pumpes videre ut gjennom prosjektets overvannssystem. Vanninntrengningen i boden skyldes at pumpeløsningen ikke fungerer tilfredsstillende da overvann blir stående i avfallssituasjonen og utøver trykk mot veggen mellom forbrukerens bod og avfallsanlegget. Denne veggen er ikke støpt i vanntett betong.

Den 4. oktober 2021 reklamerer forbrukeren fordi vann fra avfallsstasjonene renner inn i garasjeanlegget og inn i boden som tilhører leiligheten. Foto er vedlagt som dokumentasjon.

Entreprenøren bekrefter at forholdet utgjør en mangel og at det skal etableres en permanent løsning for utpumping av lekkasjevann. Det arbeides med å finne en permanent løsning og i mellomtiden lover entreprenøren at han skal holde vanninntrengningen under kontroll ved å benytte manuell utpumping av lekkasjevann.

I juni 2022 oppdager forbrukeren at det mest sannsynlig er muggsoppspor i bod- og garasjeanlegget. I en rapport fra MycoTeam datert 8. desember 2023, bekreftes det at «*Prøveanalysen viser at det forekommer en unormal spredning av muggsopp i boden*». Entreprenøren bekrefter at muggsopp i forbrukerens bod vil bli sanert og at det skal foretas undersøkelser og eventuell sanering dersom det påvises muggsopp i andre deler av bod- og

garasjeanlegget. Forbrukeren aksepterer ikke entreprenørens forslag til sanering av muggsopp da denne ikke er i tråd med anbefalingene fra MycoTeam.

I november/desember 2022 fremmet entreprenøren forslag om at lekkasjevann fra avfallsstasjonene skal føres til prosjektets overvannssystem ved hjelp av et pumpesystem i syrefaste brønner/rør på utsiden av avfallsrommene. Denne løsningen ble senere etablert. Forbrukeren er ikke enig i denne løsningen og viser til at en takstmann som han har engasjert, i oktober 2022 har konkludert med at «Skadene som er observert viser at bygningskonstruksjonene ikke oppfyller krav i Tek10 §§13-14, 13-15 og 13-16». Entreprenøren har heller ikke fremlagt overvannsplan slik som forutsatt i rekkefølgebestemmelsene i reguleringsplanen. Bla. har takstmannen registrert at det ikke er etablert overvannssluk (på gatetunet) i henhold til teknisk plan. Det er også påvist fall på terreng/asfalt inn mot veggliv på enkelte av byggene. Forbrukeren krever at entreprenøren retter forholdet.

Forbrukeren krever også å få dekket kostnader til MycoTeam på kr 4 275, erstatning tapt innbo med kr 2 295, nytt gulvbelegg og dørkarm i bod og kostnader til leie av eksternt bod fram til det foreligger dokumentasjon på at boden tilfredsstillende krav i TEK10.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda den 26. september 2022 med krav som inntatt ovenfor.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 22. mars 2023. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 10. april 2023. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 16. mai 2023. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

## **2. Sakens rettslige sider**

Kjøper nr. 1 kjøpte leiligheten av entreprenøren den 5. desember 2017 og solgte den videre til kjøper nr. 2 (heretter «forbrukeren») som nå klager, den 25. februar 2019. Kontrakten er ikke fremlagt for nemnda, men forbrukeren kjøpte da en eierseksjon i en av boligblokkene i et prosjekt med flere leiligheter. Boligblokkene er oppført nær sjøkanten. Kontrakten omfatter også en parkeringsplass og en sportsbod i underliggende garasjeanlegg som er utført i vanntett betong. I garasjeanlegget er det etablert avfallsstasjoner i egne rom innenfor garasjeanleggets yttervegger. Overvann fra gatetunet på dekket over garasjeanlegget, renner utilsiktet ned i avfallsstasjonene og dreneres ut i garasjeanlegget gjennom rør i veggen. Entreprenøren har bekreftet at forholdet utgjør en mangel og etablert en pumpe-løsning ved at lekkasjevann fra avfallsstasjonene pumpes til prosjektets overvannssystem.

Senere blir det også påvist at det er muggsoppspor i bod- og garasjeanlegget. Entreprenøren bekrefter at muggsopp i forbrukerens bod vil bli sanert og at det skal foretas undersøkelser og eventuell sanering dersom det påvises muggsopp i andre deler av bod- og garasjeanlegget

Tvisten dreier seg om tre forhold:

1. Forbrukeren aksepterer ikke entreprenørens valgte løsningen for utpumping av lekkasjevann/overvann fra avfallsstasjonene og krever dokumentasjon på at løsningen oppfyller krav i TEK10.
2. Forbrukeren aksepterer ikke entreprenørens forslag til sanering av muggsopp og krever rengjøring og sanering av hele bod- og garasjeanlegg i tråd med MycoTeams anbefaling.
3. Forbrukeren krever å få dekket kostnader til påvisning av muggsopp, erstatning av tapt innbo, nytt gulvbelegg og dørkarm i bod samt å få dekket kostnader til leie av eksternt bod.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda den 26. september 2022 med krav som inntatt ovenfor.

## 2.2 Krav om dokumentasjon av valgte pumpeløsning

### 2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer fordi entreprenørens valgte pumpeløsning for å fjerne lekkasjevann fra avfallsrommene påfører bygningskonstruksjonen skade og derfor ikke tilfredsstiller kravene i TEK10 §§13-14, 13-15 og 13-16. Den valgte løsningen skal verifiseres og dokumenteres tilstrekkelig, jf. TEK10, §§ 2-2- og 2-3.

Entreprenøren avviser kravet.

### 2.2.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever at entreprenøren dokumenterer at den valgte pumpeløsningen ikke fører til skade på bygningskonstruksjonene og tilfredsstiller kravene i TEK10 §§13-14, 13-15 og 13-16. Løsningen skal verifiseres og dokumenteres tilstrekkelig, jf. TEK10, §§ 2-2- og 2-3.

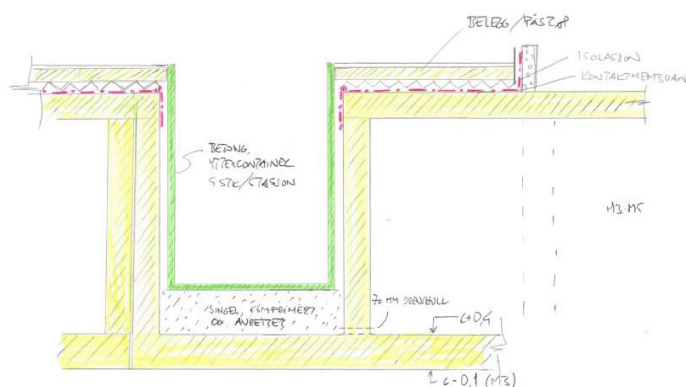
Entreprenøren har avvist kravet.

Ytterveggene og bunnplata (gulvet) i garasjeanlegget er støpt i vanntett betong.

Betongveggene mot avfallsrommene er ikke utført i vanntett betong.

Entreprenøren har valgt å løse problemet med lekkasjevann som renner inn i avfallsstasjonene fra dekket over ved å drenerer ut vannet gjennom ett 70 mm drenshull i vegggen mot garasjeanlegget og inn i en syrefast pumpekum. Derfra pumpes vannet til prosjektets overvannssystem og dreneres ut i sjøen.

Den ene veggene i forbrukerens bod er delevegg mot avfallsrommet og vanntrykket her fører til at det til enhver tid siver vann inn i forbrukerens bod. Entreprenøren har forsøkt å tette dette ved å bygge en hulkil i overgangen gulv/vegg uten at dette ser ut til å være en fullgod løsning. Se figur og foto under.



Hvorvidt vanninnsig i forbrukerens bod på grunn av konstant vanntrykk mot veggen mellom avfallsanlegget og boden, 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 til at entreprenøren har erkjent at forholdet utgjør en mangel fordi dreneringsløsningen *«.....er åpenbart ikke ferdigstilt»*. Entreprenøren har derfor etablert en pumpeløsning som han mener er en fullverdig løsning på problemet. Forbrukeren har imidlertid ikke akseptert dette som en fullgod løsning da det står minimum 9 cm vann på gulvet i avfallsrommet til enhver tid. Dette gjør at veggen mellom forbrukerens bod og avfallsanlegget utsettes for fuktbelastninger som ikke var forutsatt. Forbrukeren krever at entreprenøren utbedrer og dokumenterer at den valgte pumpeløsningen ikke fører til skade på bygningskonstruksjonene og at løsningen tilfredsstiller kravene i TEK10 §§13-14, 13-15 og 13-16. Løsningen skal verifiseres og dokumenteres tilstrekkelig, jf. TEK10, §§ 2-2- og 2-3.

Spørsmålet som nemnda må ta stilling til, er om den valgte pumpeløsningen ikke tilfredsstiller kravene i TEK10 kap. 2 og kap. 13, og derfor utgjør en mangel. Dette spørsmålet må avgjøres etter buofl § 25 andre ledd som fastslår at *«Mangel ligg og føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov [.....]»*.

Nemnda viser til TEK10 § 2-3 *«Dokumentasjon av løsninger»* hvor det står at *«Prosjekterende skal utarbeide tilstrekkelig dokumentasjon som bekrefter at løsninger som er valgt oppfyller forskriftens krav»*.

Nemnda kan ikke se at entreprenøren har fremlagt slik dokumentasjon.

Videre viser nemnda til TEK10 § 13-14 *«Generelle krav om fukt»* som har ordlyden *«Grunnvann, overflatevann, nedbør, bruksvann og luftfuktighet skal ikke trenge inn og gi fuktskader, mugg- og soppdannelse eller andre hygieniske problemer»*.

I preakseptert ytelse står det bla.:

*«Materialer må kunne tåle den fuktpåkjening de kan forventes å bli utsatt for. Det må foreligge tilfredsstillende materialdokumentasjon som angir kritiske verdier for fukt i forhold til mikrobiologisk vekst, avgassing og andre vesentlige egenskaper ved produktet»*.

Nemnda kan heller ikke se at entreprenøren har dokumentert at den valgte pumpeløsningen tilfredsstiller ovennevnte krav.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal dokumentere at den valgte pumpeløsning for å fjerne lekkasjevann fra avfallsrommene ikke påfører bygningskonstruksjonen skade og tilfredsstiller kravene i TEK10 §§13-14, 13-15 og 13-16. Den valgte løsningen skal verifiseres og dokumenteres tilstrekkelig, jf. TEK10, §§ 2-2- og 2-3.

## *2.3 Sanering av muggsopp i bod- og garasjeanlegg*

### *2.3.1 Partenes anførsler*

Forbrukeren har engasjert MycoTeam som i en rapport (Analyserapport bod) bla. skriver at det er påvist *«unormal spredning av muggsopp i boden»*. MycoTeam anbefaler bla. at fuktkilden må fjernes og at det gjennomføres sanering og etterkontroll. Partene er enige om at det er en sammenheng mellom konstruksjonsfeil, vannlekkasje og muggsoppskadene.

Entreprenøren mener imidlertid at nødvendige tiltak skal begrenses til forbrukerens bod og bekrefter senest i tilsvaret den 16. mai 2023, at det vil bli tatt nye muggprøver i forbrukerens sportsbod som deretter vil bli støvsugd og desinfisert. Forbrukeren er uenig og fastholder at hans bod må sees i sammenheng med tilstøtende boder og andre deler av garasjelegget hvor det også er påvist vanninnsig og mest sannsynlig vekst av muggsopp.

### 2.3.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever rengjøring og sanering av egen sportsbod samt nødvendige deler av bod- og garasjelegget i tråd med MycoTeams anbefaling i analyserapport bod.

Entreprenøren har bekreftet at han vil rengjøre og sanere forbrukerens sportsbod i tråd med MycoTeams anbefaling, men ikke andre deler av bod- og garasjelegget.

Hvorvidt entreprenørens begrensede omfang av rengjøring og sanering på grunn av muggsopp 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 til analyserapport bod fra MycoTeam hvor det i pkt. 4 «Vurdering og eventuelle anbefalinger til tiltak» bla. står «*Utfrå de indikasjonar prøveanalysen gir, bør forholdene undersøkes nærmere og utbedringstiltak iverksettes [.....]. Dette bør omfatte en bygningsteknisk vurdering med fokus på fukt- og muggsoppskader*»

MycoTeam oppgir under overskriften «Utbedringsmetode» bla. følgende tiltak:

- *Fuktkilde fjernes/skadeårsak kartlegges.*
- *Saneringsområdet avgrenses fra fysisk tilstøtende områder.*
- *Samtlige skader må avdekkes.*
- *[.....].*
- *Muggsoppsaneringen etterkontrolleres og kvalitetssikres av nøytral tredjepart. Rengjorte materialer kontrolleres med prøvetaking og analyse*

Nemnda støtter seg til rapporten fra MycoTeam og kommer til at rengjøring og sanering av forbrukerens sportsbod med alt inventar, skal gjøres som beskrevet under overskriften «Utbedringsmetode».

Når det gjelder forbrukerens krav om rengjøring og sanering av øvrige deler av bod- og garasjelegget, er det sameiet som eier av disse arealene, som har saksøkerkompetanse og må fremsette et slikt krav ovenfor entreprenøren.

Nemnda vil avslutningsvis anbefale at sameiet og entreprenøren i felleskap undersøker hele bod- og garasjelegget og iverksetter rengjøring og sanering dersom de er nødvendig.

Konklusjon: Forbrukeren får kun medhold i at entreprenøren skal rengjøre og sanere forbrukerens sportsbod med alt inventar slik som beskrevet i rapporten fra MycoTeam under overskriften «Utbedringsmetode». Arbeidet skal være utført innen 1. november 2023.

## 2.4 Krav om dekning av kostnader og utbedring

### 2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukeren krever at entreprenøren dekker kostnader for utlegg til MycoTeam med kr 4 275 (s. 79) og erstatning av tapt innbo med kr 2 295. Forbrukeren krever også nytt gulvbelegg og

ny dørkarm i boddøren samt at entreprenøren dekker leie av ekstern bod fram til det foreligger skriftlig dokumentasjon på at sportsboden tilfredsstillter kravene i TEK10.

Entreprenøren har avvist kravet om å få dekket kostnader for utlegg til MycoTeam da rapporten ikke var nødvendig eller tilførte saken noe nytt. Kravet om erstatning av tapt innbo imøtekommer entreprenøren delvis dersom ødeleggelsen skyldes lekkasjene. Når det gjelder kravet om å få dekket kostnader til leie av ekstern bod, avviser entreprenøren også dette da forbrukerne disponerer en bod som etter avtale alltid er tilgjengelig.

#### 2.4.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever å få dekket utlegg han hatt i forbindelse med påvisning av muggsopp samt erstatning av tapt innbo, nytt gulvbelegg og ny dørkarm i boddøren og kostnader til leie av ekstern bod.

Entreprenøren har i det alt vesentlige avvist kravet.

Det følger av buofl § 32 fjerde ledd andre setning at entreprenøren skal bære utgifter til «konstatering av mangelen». Da forbrukeren får medhold i at muggsopp skyldes mangler som entreprenøren skal utbedre får han også medhold i sitt krav om å få dekket utgifter han har hatt rapporten fra MycoTeam med kr 4 275.

Når det gjelder de hyllene som forbrukeren krever erstattet med kr 2 295 finner nemnda det rimelig at entreprenøren erstatter disse da det er overveiende sannsynlig at skadene skyldes vannlekkasjen. Nemnda forutsetter da at hyllene ikke lar seg rengjøre og soppsanere. Entreprenøren skal også legge nytt gulvbelegg og montere ny dørkarm i boddøren.

I og med at entreprenøren stiller en ekstern bod til rådighet for forbrukerne og boden er tilgjengelig «utenom ordinære åpningstider» kommer nemnda til at forbrukerens krav er etterkommet.

Konklusjon: Forbrukerne får medhold og entreprenøren skal dekke utgifter til rapporten fra MycoTeam med kr 4 275 samt kr 2 295 til nye hyller i boden dersom disse ikke lar seg rengjøre og sanere.

### 3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjoner:

- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal dokumentere at den valgte pumpeløsning for å fjerne lekkasjevann fra avfallsrommene ikke påfører bygningskonstruksjonen skade og tilfredsstillter kravene i TEK10 §§13-14, 13-15 og 13-16. Den valgte løsningen skal verifiseres og dokumenteres tilstrekkelig, jf. TEK10, §§ 2-2- og 2-3.
- Forbrukeren får kun medhold i at entreprenøren skal rengjøre og sanere forbrukerens sportsbod med alt inventar slik som beskrevet i rapporten fra MycoTeam under overskriften «Utbedringsmetode». Arbeidet skal være utført innen 1. november 2023.
- Forbrukerne får medhold og entreprenøren skal dekke utgifter til rapporten fra MycoTeam med kr 4 275 samt kr 2 295 til nye hyller i boden dersom disse ikke lar seg rengjøre og sanere. Entreprenøren skal også legge nytt gulvbelegg og montere ny dørkarm i boddøren.