

Protokoll i sak 1403/2022

for

Boligtvistnemnda

Dato: 13. april 2023

Saken gjelder: Reklamasjon på grunn av mangler ved garasje plass og sportsbod.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 1. oktober 2018 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - Byggblankett 3427. Kontrakten gjelder kjøp av en leilighet (eierseksjon nr. 27) i en boligblokk og en garasje plass samt en sportsbod som begge ligger i et underjordisk parkeringsanlegg. Sportsboden ligger i enden av garasjeplassen.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 5.1 avtalt til kr 5 030 000.

Leiligheten ble overtatt ved overtagelsesforretning den 16. oktober 2018.

Forbrukeren reklamerte første gang over vanninntrengning i sportsboden og vann på gulvet på garasjeplassen den 22. januar 2019. Foto er vedlagt som dokumentasjon.

Reklamasjonen ble gjentatt i forbindelse med ettårsbefaringen den 13. september 2019.

I 2019 boret entreprenøren noen små hull i garasj gulvet for at vannet skulle trekke ned i grunnen. Det ble også forsøkt å bygge opp en høyere terskel på boddøren og en kile mot bodveggen slik at vann fra garasjeplassen ikke skulle trekke inn i sportsboden. I tillegg tettet entreprenøren sprekker i bodveggene. Entreprenøren anfører først i 2022 at dette ble gjort som en service og fremhever at dette ikke var et forsøk på utbedring.

Da disse tiltakene ikke ga noen effekt, reklamerte forbrukeren på nytt den 16. desember 2019 og ved flere senere anledninger helt frem til juni 2022.

Selv om entreprenøren i desember 2019 erkjenner at *"det nok er noe mer vann i sportsboden enn det man må beregne"*, fastholder han at forholdet ikke utgjør en mangel.

Den 22. juni 2022 skriver entreprenøren i en e-post til forbrukeren at reklamasjonen som gjelder vann i sportsboden ble utbedret den 11. mars 2020. Entreprenøren påpeker at dersom det er fukt i sportsboden, er dette forbrukerens drifts- og vedlikeholdsansvar. Han viser samtidig til FDV-dokumentasjonen der det står *"Sportsboder er kun ment for lagring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktvingninger. Det kan være høy luftfuktighet og muligheter for mye støv i sportsboden. Lagring av klær og bøker må unngås. Organiske materialer skal ikke lagres direkte på betonggulvet"*. Nemnda vil bemerke at FDV-dokumentasjonen det vises til ikke er fremlagt.

Forbrukeren aksepterer ikke entreprenørens forklaringer og avslag, og hun skriver derfor et brev til entreprenøren den 25. august 2022. Her gjentar hun tidligere anførsler og fastholder kravet om at mangelen som fører til at det blir liggende uforholdsmessig mye vann på gulvet i

sportsboden og på garasjeplassen må utbedres. Vannansamlingen er noe mindre i sommerhalvåret, men størst høst, vinter og vår.

I desember 2022 foretar forbrukeren måling av planheten på garasjegulvet samt på de nærmeste garasjeplassene. Høydeforskjellen mellom laveste punkt (ved veggen mot sportsboden) og høyeste punkt (i manøvreringsfeltet) er 35 mm. Vannet samler seg derfor innerst på garasjeplassen mot bodveggen.

Da entreprenøren fastholder at forholdene ikke utgjør mangler, kommer ikke partene til enighet. Forbrukeren fremmer derfor saken for Boligtvistnemnda den 25. oktober 2022 med krav om at entreprenøren retter feilen som fører til vanninntrengning i sportsboden og vann på garasjeplassen. Forbrukeren krever også oppretting av gulvet på garasjeplassen og i sportsboden. I tillegg krever forbrukeren prisavslag på kr 100 000 fordi garasjeplassen og sportsboden har vært ubrukelige i alt for lang tid.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 14. desember 2022. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 19. januar 2023. Hennes anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 15. februar 2023. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren bekrefter den 3. mars 2023 at saken er fullt ut opplyst og at tvistepunktet som gjelder kostnader til utbedring av rust på bilen er frafalt.

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen - Byggblankett 3427 - som partene inngikk den 1. oktober 2018. Forbrukeren kjøpte da en leilighet (eierseksjon nr. 27) i en boligblokk og en garasjeplasse samt en sportsbod som begge ligger i et underjordisk parkeringsanlegg.

Leiligheten ble overtatt ved overtagelsesforretning den 16. oktober 2018.

Forbrukeren reklamerte første gang over vanninntrengning i sportsboden og vann på garasjeplassen den 22. januar 2019. Hun krever retting og senere krever hun også prisavslag.

Entreprenøren avviser at forholdene utgjør mangler. For øvrig er hans oppfatning at forholdet som gjelder vann på parkeringsplassen er foreldet.

Da partene ikke kommer til enighet, fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda den 25. oktober 2022 med krav om at entreprenøren retter feilen som fører til vanninntrengning i sportsboden og vann på garasjeplassen. Forbrukeren krever også oppretting av gulvet på garasjeplassen og i sportsboden. I tillegg krever forbrukeren prisavslag på kr 100 000 fordi garasjeplassen og sportsboden har vært ubrukelige i alt for lang tid.

Kravet fra forbrukerne gjelder fellesareal som de har eksklusiv bruksrett til, og dermed vil de også besitte kompetanse til å anlegge krav og søksmål mot entreprenøren ved siden av styret i sameiet, jf Lasse Simonsen, Avtaler om bygging og kjøp av ny bolig, Oslo 2022, side 88 flg.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerte første gang over vanninntrengning i sportsboden og vann på garasjeplassen den 22. januar 2019. Hun krever først retting, men da entreprenøren avviser kravet, krever hun prisavslag. Foto er vedlagt som dokumentasjon.

Reklamasjonen og kravet om retting ble gjentatt i forbindelse med ettårsbefaringen den 13. september 2019. Etter entreprenørens mislykkede forsøk på utbedring i 2019, gjentar forbrukeren reklamasjonen og kravet om retting ved flere senere anledninger helt frem til oktober 2022. Senere krever hun i tillegg prisavslag fordi garasjeplassen og sportsboden har vært ubrukelige i alt for lang tid.

Entreprenøren anfører at de avbøtende tiltakene ble gjort som en service, men at de ikke var forsøk på utbedring. Han avviser at vann på garasjegulvet er en mangel fordi dette i det alt vesentlige er smeltevann fra snø og is på bilene som benytter parkeringskjelleren.

Når det gjelder reklamasjonen over vann i sportsboden vil entreprenøren utrede årsaken til vanninntrengningen ytterligere før han tar stilling til om forholdet utgjør en mangel, men han presiserer at det ikke ligger noen ansvarserkjennelse i dette. Da forbrukeren senere krever prisavslag fordi garasjeplassen og sportsboden har vært ubrukelige i alt for lang tid, i tillegg til retting alternativt prisavslag, avviser entreprenøren dette kravet.

Partenes anførsler og krav gjentas i senere tilsvarende.

2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever at entreprenøren retter feilen som fører til vanninntrengning i sportsboden og ansamling av vann på garasjeplassen. Da forholdene ikke blir rette, krever hun prisavslag. Forbrukeren krever også oppretting av fall på gulvet på disse to stedene. I tillegg krever forbrukeren prisavslag på kr 100 000 fordi garasjeplassen og sportsboden har vært ubrukelige i alt for lang tid.

Entreprenøren har avvist kravet fordi vann på gulvet på garasjeplassen skyldes snøsmelting og er derfor ikke en mangel. Senere avviser entreprenøren dette forholdet fordi det er foreldet.

Når det gjelder reklamasjonen over vann i sportsboden har entreprenøren gjort flere forsøk på retting uten å finne årsaken til vanninntrengningen. Han vil imidlertid utrede årsaken til vanninntrengningen ytterligere før han tar stilling til om forholdet utgjør en mangel, men presiserer at det ikke ligger noen ansvarserkjennelse i dette.

Da forbrukeren senere krever prisavslag på grunn av at garasjeplassen og sportsboden har vært ubrukelige i alt for lang tid, i tillegg til retting alternativt prisavslag, avviser entreprenøren dette kravet.

2.3.1 Vann i sportsboden

Forbrukeren reklamerte første gang over vanninntrengning i sportsboden den 22. januar 2019. Foto er vedlagt som dokumentasjon. Hun krever retting og senere krever hun prisavslag.

Entreprenøren foretar retting i mars 2020. Da utbedringen ikke har vært vellykket, skriver entreprenøren i en e-post til forbrukeren i desember 2022 at han vil utrede årsaken til vanninntrengningen ytterligere før han tar stilling til om forholdet utgjør en mangel. Han påpeker imidlertid at det ikke ligger noen ansvarserkjennelse i det.

Hvorvidt vanninntrengning i 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 vil først fremheve at entreprenørens avbøtende tiltakene som omfatter oppbygging av en høyere boddørterskel, etablering av en kile ved gulvet på bodveggen i garasjen og tetting av sprekker i bodveggene (yttervegger), er klare forsøk på retting. Nemnda viser i den forbindelse til at entreprenøren i en e-post den 13. september 2022 skriver til sin underentreprenør "*Siden dere har vært her og gjort utbedringer tidligere regner jeg med at du kjenner saken og historikken*". Entreprenøren har derfor erkjent at det foreligger en mangel.

Nemnda vil deretter påpeke at det går ca. fire år med unødvendig uthaling fra forbrukeren reklamerte første gang den 22. januar 2019 til entreprenøren etter mislykkede forsøk på utbedring, ber om ytterligere tid til utredning av årsaken den 14. desember 2022. Etter nemndas syn er dette kravet urimelig da entreprenøren skulle ha utført retting "*innan rimeleg tid*", jf. buofl § 32 tredje ledd. Entreprenøren har derfor misligholdt sin rette til utbedring, jf. buofl § 33 og forbrukeren har krav på prisavslag slik hun krever. Det er ikke fremlagt noen takst eller sakkyndig vurdering av utbedringskostnadene og nemnda er derfor henvist til å gjøre en skjønnsmessig vurdering av hva utbedringen vil koste. Etter nemndas skjønn skal prisavslaget settes til kr. 50 000.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal betale prisavslag på kr 50 000.

2.3.2 Vann på garasjeplassen

Forbrukeren reklamerte første gang over vann på garasjegulvet den 22. januar 2019. Foto er vedlagt som dokumentasjon. Hun krever retting.

Entreprenøren avviser at vann på garasjegulvet er en mangel fordi det i det alt vesentlige dreier seg om smeltevann fra snø og is på bilene som benytter parkeringskjelleren. For øvrig anfører entreprenøren at forholdet er foreldet.

2.3.2.1 Foreldelse

Nemnda vil først ta stilling til om forholdet er foreldet og viser til at reklamasjonsreglene i bustadoppføringslova gjelder *ved siden av* reglene i foreldelsesloven. 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 boligen fant sted den 16. oktober 2018, og nemnda legger til grunn at en eventuell mangel som forårsaker vann på gulvet i garasjen var til stede allerede ved overtakelsen. Det kan da fastslås at den objektive foreldelsesfristen på 3 år løp ut den 13. oktober 2021.

I angjeldende sak gjorde entreprenøren i løpet av 2019 noen avbøtende tiltak. Han fremhever først i desember 2022 at dette ikke var forsøk på retting, men ble utført kun som en service. Nemnda kommer til at entreprenøren ikke får medhold i denne tolkningen. De avbøtende tiltakene som omfatter boring av drenshull i garasjegulvet, er etter nemndas syn klare forsøk

på å få bort vann (retting). Nemnda viser også til at entreprenøren i en e-post den 13. september 2022 skriver til sin underentreprenør *"Siden dere har vært her og gjort utbedringer tidligere regner jeg med at du kjenner saken og historikken"*. Entreprenøren har derfor erkjent at det foreligger en mangel og foreldelsesfristen ble da avbrutt på dette tidspunktet, jf. fl § 14. Tidspunktet *"i løpet av 2019"* er ikke sikkert dokumentert, og nemnda legger derfor til grunn at forsøk på utbedring av vann på parkeringsplassen ble avsluttet i desember 2019. Foreldelsesfristen utløp derfor i desember 2022. Utbedringene har tydeligvis ikke vært vellykket og forbrukeren reklamerte på nytt over samme forhold den 16. desember 2019 og ved flere senere anledninger fram til oktober 2022. Forholdet er derfor ikke foreldet.

Konklusjon: Nemnda kommer etter dette til at forholdet ikke er foreldet etter foreldelsesloven.

2.3.2.2 Mangelsvurderingen

Hvorvidt vann på parkeringsplassen 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 følger av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13»*.

Forbrukeren har med foto dokumentert at det særlig i vinterhalvåret dannes store vanddammer på garasjeplassen, men at det også er vann på gulvet til andre årstider. Den største vannansamlingen er ved veggen sportsboden. Forbrukeren har målt helningsavvik/overflateavvik på garasjergulvet som viser en høydeforskjell mellom laveste (ved veggen mot sportsboden) og høyeste (i manøvreringsfeltet) punkt er 35 mm. Avstanden mellom målepunktene er ikke oppgitt, men nemnda legger til grunn at den er ca. 8-9 meter. Det gir et fall på ca. 1:250.

Entreprenøren fremhever at han har vært på flere befaringer, bl.a. den 13. september 2022 og den 7. november 2022, uten at det ble observert vann på garasjergulvet. Foto er fremlagt som dokumentasjon. De bildene som forbrukeren har fremlagt er alle tatt i november, desember eller i de øvrige vintermånedene. Det dreier seg derfor om smeltevann som kommer fra snø og is som bli fraktet inn med bilene som benytter garasjekjelleren. Entreprenøren avviser at forholdet utgjør en mangel da det ikke er krav til at garasjen skal prosjekteres og utføres med sluk. Konstruksjonen er tett mot grunnen og tilført fuktighet i garasjeanlegget skal transporteres ut som damp gjennom ventilasjonsanlegget. Dette betyr at det tidvis vil være vann (fuktighet) på gulvet i garasjekjelleren.

Nemnda kan ikke se at det noen bestemmelser i teknisk forskrift som direkte regulerer det omtvistede forholdet som dreier seg om vannansamling og overflateavvik på gulvet i garasjen. Imidlertid har TEK17 i §13-9 *"Generelle krav om fukt"* krav som sier at *"Grunnvann, overvann, nedbør, bruksvann og luftfuktighet skal ikke trenge inn og gi fuktskader, soppdannelse eller andre hygieniske problemer"*. Videre er det i § 13-10 *"Fukt fra grunnen"* et krav om at det *"Rundt bygningsdeler under terreng og under gulvkonstruksjoner på bakken, skal det treffes nødvendige tiltak for å lede bort sigevann og hindre at fukt trenger inn i konstruksjonene"*.

Partene har ikke fremlagt dokumentasjon som viser at det er avtalt noe særskilt om fallforhold på garasjergulvet. Imidlertid har Sintef Byggforsk i Byggdetaljblad 522.117 en anbefaling om at minimumsfallet bør være 1:50 for at vann skal renne av en støpt flate og at fallet må være tilstrekkelig slik at det ikke oppstår dammer på gulvet.

Nemnda har studert fotodokumentasjonen og måleresultatene som er fremlagt, og kommer til at den vannmengden og det gulvfallet (1:250) som er målt, med stor sannsynlighet fører til at vann som blir liggende på garasjeplassen trekker inn i sportsboden. Kravet i TEK17 §§ 13-9 og 13-10 som er referert ovenfor, er derfor ikke oppfylt. Nemnda vil også påpeke at arbeidet med garasjegulvet ikke er utført på "*fagleg godt vis*", jf. buofl § 7. Det foreligger derfor en mangel, jf. buofl § 25 første ledd. Entreprenøren har etter nemndas syn misligholdt sin rette til utbedring, jf. buofl § 33 og forbrukeren har krav på prisavslag slik hun krever. Det er ikke fremlagt noen takst eller sakkyndig vurdering av utbedringskostnadene og nemnda er derfor henvist til å gjøre en skjønnsmessig vurdering av hva utbedringen vil koste. Etter nemndas skjønn skal prisavslaget settes til kr. 100 000.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjoner:

- Forbrukerne får medhold i at vanninntrengning i sportsboden er en mangel. Entreprenøren skal derfor innrømme prisavslag på kr 50 000.
- Forbrukeren får medhold i at vann på garasjeplassen og overflateavvik på gulvet er en mangel. Entreprenøren skal derfor innrømme prisavslag på kr 100 000.