

Protokoll i sak 1209/2020

for

Boligtvistnemnda

Dato: 19. november 2020

Saken gjelder: Reklamasjon vedrørende setninger på avløpsrør.

1. Sakens faktiske sider

Avtalen mellom partene er ikke fremlagt for nemnda, men det fremgår av klagen at boligen ble overtatt i desember 2013. Videre fremgår det av sakes dokumenter at det dreier seg om en nyoppført enebolig bygget i henhold til TEK10, som forbrukeren kjøpte av entreprenøren.

I klagen skriver forbrukeren at han ca. tre år etter overtagelsen oppdaget at det begynte å renne dårlig ned i kjøkkenvasken. Han måtte derfor benytte avløpsåpner og stakefjær for å åpne avløpsrøret, men dette hjalp kun en kort periode. Forbrukeren tilkalte derfor en spylebil som åpnet avløpet og samtidig filmet inne i avløpsrøret. Filmen viser at det er en svanke på røret som forårsaket tilstoppingen og som også ville forårsake fremtidige tilstoppinger. Forbrukeren reklamerte over forholdet i en e-post til entreprenøren den 11. mai 2018.

I september 2018 får forbrukeren utført en rørinspeksjon som på samme måte som forrige inspeksjon, dokumenterer at det er en svanke på avløpsrøret.

Entreprenøren engasjerer i august 2019 en takstmann som, etter å ha blitt forelagt rørinspeksjonsprotokollen, konkluderer med at problemer med tilstopping av avløpsrøret skyldes monteringsfeil av røret (manglende fall) mellom kjøkkenbenk og frem til grenrør ca. under delevegg mellom bad og vaskerom. Nye tilstoppinger må påregnes dersom forholdet ikke utbedres. Takstmannen anfører at monteringsfeilen er et brudd på TEK10, §15-7 «Innvendig avløpsinstallasjon», hvor det i første ledd står:

1) Installasjon skal prosjekteres og utføres slik at avløpsvann bortledes i takt med tilført vannmengde.

I andre ledd (b) står det at følgende minst skal være oppfylt:

b) Installasjon skal ha nødvendige rensepunkter for rengjøring. Avløpsrør skal være selvrensende.

Videre påpeker takstmannen at bransjenormen krever at minimumsfall på avløpsrør er 1:60 og at fallforhold på avløpsrør tilknyttet kjøkken er spesielt viktig for å unngå fettavleiringer med påfølgende rørpropp.

Takstmannen påpeker også at lokal utbedring av rørinstallasjonen vil medføre høye kostnader. Det aktuelle rørstrekket ligger i kultlaget under isolert betonggulv. Tilkomst medfører

demontering av kjøkkeninnredning og av installasjoner på badrom. Gulvflater må rives og betonggulv med rør for vannbåren varme i samtlige berørte rom må pigges. Bad og vaskerom med membran vil bli berørt. Alternativt kan nytt rørstrekk monteres f.eks. via underskap/yttervegg/delevegg og tilkobles nytt grenrør i område under baderomsluket. Dette alternativet vil medføre inngrep på kjøkken, samt vegg- og gulvkonstruksjon lokalt på badrommet. Dette vil også medføre en stor ulempe for forbrukeren mens arbeidene pågår. Boligen vil være tilnærmet ubeboelig i forbindelse med arbeidet, og kostandene vurderes som urimelig høye i forhold til ulempen det aktuelle avviket medfører. Avtale om økonomisk kompensasjon bør derfor vurderes. Utmåling av en evt. kompensasjon må legges til grunn at forholdet vil vedvare i husets levetid. Tilfredsstillende lekkasjevakt bør monteres i kjøkkeninnredningen for å begrense evt. videre følgeskader. Da mangelen etter takstmannens vurdering, utgjør et brudd på bestemmelsene i TEK10, kan ikke avviket lukkes med økonomisk kompensasjon. Forholdet må derfor avklares med lokale bygningsmyndigheter.

Den 7. oktober 2019 sender entreprenøren takstrapporten til forbrukeren og kommenterer at *«dette er en særdeles fornuftig vurdering av saken»*.

Dagen etter sender entreprenøren ene-post til rørleggeren og anmoder på det sterkeste at partene finner en minnelig løsning slik at saken kan avsluttes.

Den 22. januar 2020 bekrefter entreprenøren i en e-post til forbrukeren at rørleggeren tilbyr en kompensasjon på kr 15 000 som skal være tilstrekkelig til å dekke fem spylinger i boligens levetid.

Forbrukeren er ikke fornøyd med dette tilbudet og fremmer derfor sak for Boligtvistnemnda med krav om prisavslag på kr 86 000. Klagen mottas den 26. mars 2020.

Entreprenøren gir tilsvaret den 1. april 2020. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren gir tilsvaret den 23. april 2020. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Avtalen om kjøp av en nyoppført enebolig i 1 ½ etasje som ble overtatt i desember 2013 er ikke fremlagt for nemnda men det forutsettes at Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

Ca. tre år etter overtagelsen i desember 2013 oppdaget forbrukeren at avløpet fra kjøkkenvasken lett tettet seg og måtte åpnes med avløpsåpner og stakefjær. Dette hjalp imidlertid kun en kort periode. Forbrukeren tilkalte derfor en spylebil som åpnet avløpet og samtidig filmet inne i avløpsrøret. Det viste seg da at det er en svanke på røret som hadde forårsaket tilstoppingen og som også kunne forårsake fremtidige tilstoppinger. Forbrukeren reklamerte over forholdet i en e-post til entreprenøren den 11. mai 2018. En ny rørinspeksjon i september 2018 dokumenterer også at det er en svanke på avløpsrøret.

Entreprenøren engasjerer i august 2019 en takstmann som kommer til samme konklusjon og han aksepterer at det foreligger en mangel. Entreprenøren tilbyr derfor forbrukeren kr 15 000 i kompensasjon. Forbrukeren synes beløpet er for lavt og partene kommer ikke til enighet.

Forbrukeren fremmer deretter klage for Boligtvistnemnda med krav om kr 86 000 i prisavslag.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren påpeker at entreprenøren har akseptert at det foreligger en mangel og partene er enige om at entreprenøren skal betale en kompensasjon. Uenigheten dreier seg om størrelsen på kompensasjonen. Entreprenøren tilbyr kr 15 000 som skal dekke fem spylinger i boligens levetid på 50 år, mens forbrukeren krever kr 86 000.

I tilsvaret den 23. april 2020 fastholder forbrukeren at det beløpet som entreprenøren tilbyr er for lavt. Han har allerede hatt utgifter på 6 500 for første spyling og feilsøking. Mangelen vil følge boligen i hele dens levetid (ca. 50 år). Det gikk ca. fire år før avløpet var helt tett og forbrukeren påpeker at han ikke kan la det gå like lang tid mellom hver spyling. Derfor må avløpsrøret spyles hvert tredje år. Forbrukeren har i sine utregninger brukt en prisstigning på 2,5% og forutsatt ca. 15 spylinger i løpet av 50 år som gir kr 86 000.

Entreprenøren erkjenner at det foreligger en mangel som han vil kompensere. Uenigheten dreier seg imidlertid om beløpets størrelse.

I tilsvaret den 1. april 2020 gjentar entreprenøren sine anførsler og anfører at svanken på avløpsledningen ikke gir forbrukeren noen vesentlige ulemper. Dersom forbrukeren viser normale hensyn når det gjelder hva som blir tilført i avløpet, vil risikoen for at dette tetter seg og følgelig må spyles så ofte som forbrukeren anfører være relativt liten. Entreprenøren fastholder derfor tilbudet om en kompensasjon på kr 15 000.

2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukeren reklamerer på at avløpet fra kjøkkenvasken lett tetter seg på grunn av en svanke på avløpsrøret. Entreprenøren har erkjent mangelen og tilbudt kr 15 000 i kompensasjon. Forbrukeren mener beløpet er for lavt og krever kr 86 000.

Da mangelen ikke kan rettes, har forbrukeren krav på prisavslag for den verdireduksjonen som mangelen utgjør, jf buofl § 33 andre ledd andre punktum.

Når det gjelder utmålingen av prisavslagets størrelse, viser nemnda til en avsagt høyesterettsdom, HR-2017-2102-A, hvor tema nettopp var denne utmålingsregelen i § 33 2. ledd 2. pkt. og begrepet «*verdireduksjon*». Fastleggelsen av den sannsynlige markedsreaksjonen vil ofte måtte bli «*sterkt skjønnspreget*» og prisavslagets størrelse avpasses etter hva domstolene finner er en «*rimelig kompensasjon*» for den aktuelle mangelen. (avsn. 46-47).

I denne saken dreier tvisten seg om den verdireduksjon som behovet for fremtidig spyling av avløpsrøret representerer. Nemnda viser til at forbrukeren allerede å ha hatt kostnader på kr 6 500. Videre har nemnda sett hen til utregningene som forbrukeren har foretatt og har ingen innvendinger mot disse. Nemnda kommer derfor til at prisavslaget skal være kr 86 012.

3. Konklusjon

- Forbrukeren gis medhold og entreprenøren skal gis et prisavslag på kr 86 012.