

Protokoll i sak 562/2010

for

Boligtvistnemnda

13.05.11

Saken gjelder: Klage på fuktskade i himling, forårsaket av ventilasjonsanlegget

1. Sakens faktiske sider

I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at rekkehusleiligheten ble oppført av entreprenøren i 2006, og at arbeidene ble igangsatt 23. januar og avsluttet 20. juni, men det fremkommer av saksdokumentene at han ikke var første eier. Han opplyser imidlertid ikke når *han* kjøpte boligen

Entreprenøren skriver til forbrukeren 30. mars 2010, etter en telefonsamtale dagen før, der forbrukeren åpenbart har opplyst at en rørlegger har befart boligen og påvist "*vann fra dreneringen til ventilasjonsanlegget*".

Entreprenøren avviser at det foreligger noe grunnlag for reklamasjon, og anbefaler forbrukeren å ta kontakt med sitt forsikringsselskap.

Han hevder imidlertid at forbrukeren under befaringen med rørleggeren "*nevnte at ventilasjonsanlegget var skrudd av*". Han opplyser at *det* ikke er å anbefale, da det kan føre til kondensering i anlegget ved at varm luft kommer inn i dette for så å bli avkjølt. Foruten skader fra mye kondensvann, opplyses det at det kan oppstå mugg- og soppdannelse som vil kunne kreve "*en ganske stor rengjøringsjobb av rør ved ny oppstart*".

Forbrukeren skriver til entreprenøren 3. august 2010, og vedlegger fotografier som viser fuktskader rundt og ved lufterventiler i himlinger. Han opplyser at han vært i kontakt med en ventilasjonsleverandør, og at en representant derfra har vært på befaring. (Sannsynligvis den rørleggeren som omtales ovenfor) (Forbrukeren opplyses i klagen for nemnda at det var "*sjefen*" for det firmaet som leverte og monterte anlegget) Det hevdes at vedkommende konkluderte med at "*dette var riv ruskende gale og sa i fra at dette ikke kunne belastes eier og bruker*". Også en annen ventilasjonsleverandør opplyses å ha støttet utsagnet etter å ha fått tilsendt fotografiene, og det hevdes at begge ga uttrykk for at "*dette ikke kan skje om anlegget kjøres på den ene eller andre måte*". Forbrukeren anmoder om svar.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 23. september 2010, og krever utbedring av fuktskadene. I et følgeskriv opplyses det at ventilasjonsanlegget er montert oppe på et koffertloft, og at det nå er kondensskader både i isolasjon og himlingsplater. Forbrukeren hevder at han har fått opplyst fra ventilasjonsleverandøren at dette ikke kunne skjedd om ikke anlegget var feilmontert. Det opplyses at entreprenøren ikke selv har foretatt noen besiktigelse av skaden eller anlegget.

Entreprenøren gir tilsvar 11. oktober 2010. Han vedlegger overnevnte brev til forbrukeren fra 30. mars 2010, og gjentar at han mener årsaken til skaden er at ventilasjonsanlegget har vært slått av slik at det har dannet seg kondensvann som har skadet konstruksjonen. Han opplyser dessuten at han ikke kjenner til de refererte uttalelsene fra ventilasjonsleverandørene.

Forbrukeren gir tilsvar 21. oktober 2010. Han bestrider at han har hatt ventilasjonsanlegget avstengt, men han opplyser at han tidvis og etter behov har slått av og på varmeelementet. Han gjentar påstanden om at *"sjefen"* for firmaet som leverte og monterte anlegget var på befaring og uttalte at *"dette er rivende ruskende gale"*, men det opplyses også at han sa at *"dette må være en forsikringssak og alt bør ut"*. Forbrukeren hevder at vedkommende også *"reagerte på drenerøret som er montert på anlegget"*. Det hevdes at representanten lovet å skrive en rapport om forholdet, men denne opplyses ikke mottatt til tross for gjentatte purringer.

Forbrukeren nevner også et annet forhold. Han hevder at han, når det regner kraftig ute, får regnvann ned igjennom ventilasjonskanalen for kjøkkenvifta over komfyren.

Entreprenøren opplyser i tilsvar fra 12. november 2010 at han ikke har ytterligere kommentarer.

Nemndas sekretær skriver likelydende brev til begge parter 15. februar 2011, og stiller følgende spørsmål:

Til «forbrukerens navn»:

- Når ble de fremlagte fotografiene tatt?
- Når oppdaget du fuktskadene første gang?

Til «entreprenørens navn»:

- Hvorfor har dere ikke besiktiget skadene?
- Vi oppfordrer til at så skjer, og at dere sammen skriver et referat der dere klart angir hva dere er enige om, og hva dere eventuelt er uenige om. Foreslår at dere også tar med dere den representanten fra montasjefirmaet som «forbrukeren» har opplyst allerede har besiktiget anlegget, og uttalt seg om dette.
- Medfører det riktighet at dreneringen fra ventilasjonsanlegget er feil montert?

Forbrukeren svarer 22. februar 2011. Han opplyser at det ble avholdt felles befaring samme dag, der også representanten for det firmaet som opprinnelig leverte og monterte ventilasjonsanlegget deltok. Forbrukeren oppgir at det ved befaringen ble fokusert på driften av anlegget, og at de andre deltakerne konkluderte med at de oppståtte problemene var *hans* feil. Det opplyses også at representanten fra ventilasjonsfirmaet *"benektet alle utsagn og uttalelser han kom med da han var her i 2010"*. Forbrukeren hevder at han viste til bruks- og monteringsanvisningen for anlegget, men at han ikke fikk noe gehør for det. Han vedlegger 2 sider fra anvisningen, der han under *"Kanalopplegg"* og et punkt om isolerte kanaler bl.a. har krysset av for punktene:

- Brukes der kanaler går i kalde omgivelser og der det kan oppstå kondens

- Husk isolering godt inntil aggregat og rundt skjøter og annen fittings
- NB! For dårlig isolerte kanaler kan medføre kondens/lekkasjeproblemer og varmetap

Han har også, for hånd, påført en tekst om at:

Fall på drenerør skal være 5°. Her er det 0°.

Forbrukeren hevder at det nå er slutt på å montere angjeldende type ventilasjonsanlegg på kalde loft. Han opplyser for øvrig at det kom folk fra ventilasjonsfirmaet dagen etter befaringen, og at de da skiftet filter. Han hevder imidlertid at han da også fikk beskjed om at ”en av motorene var defekt” og måtte skiftes omgående, mens *det* ikke ble påpekt ved befaringen dagen før. Forbrukeren opplyser at entreprenøren, etter befaringen ga uttrykk for at han ønsket at det skulle skrives en felles rapport, men at han avslo dette da han ”*uenig i resultatet*”.

Entreprenøren gir tilsvar 3. mars 2011. Han anfører at ventilasjonsmontøren foretok befaring av anlegget 26. april 2010 og skrev rapport, og hevder at han dermed hadde ivaretatt sin ”plikt” til befaring. Rapporten som er datert 24. februar 2011. (Imidlertid sannsynlig at dette er utskriftsdatoen og ikke den ”originale” datoen) Entreprenøren viser videre til at han sammen med montøren foretok befaring 22. februar, og vedlegger rapporten fra denne, datert samme dag.

I den første rapporten opplyser ventilasjonsmontøren bl.a.:

Bøe bedt om å komme å se på ventilasjonsanlegget av «forbrukerens navn» som ringte oss.

Når jeg kom inn så jeg straks at varmebatteriet var slått av og at anlegget gikk på 1. Jeg forklarte at anlegget må gå på trinn 2 / normal og at varmebatteriet må stå på. Han argumenterte med at da gikk det for mye strøm, og han fortalte at han hadde målt strømforbruket i forbindelse med at han hadde vært på (syden?) tur. Når vi kom opp til anlegget på loftet stod selve varmegjenvinnerboksen på gulvet. Det var ca 4 – 6 grader ute og han hadde det varmt i huset. Han sa da at han var blitt forklart av tidligere huseier at varmegjenvinnerboksen bare skulle brukes når det var ekstra kaldt ute!! Han hadde derfor sommerboksen i. Dette medførte at det rant kondensvann ut av aggregatet og det var ”søkk vått” inni. Jeg monterte varmegjenvinneren i anlegget og sa at sommerboksen trengte han aldri bruke. Kanalene som hang langs taket var også våte av kondens og hele loftet var fuktig. Dette resulterte i at det var vann inni kanalene som rant ned til ventilene og på taket rundt. Filtrene var også ganske tette – anlegget på 1 = dårlig sirkulasjon i kanalene = kondens. Det dryppet også litt fra kondensavløpet pga litt lite fall. Jeg anbefalte å løfte anlegget litt.

Konklusjon: Store kondensproblemer pga feil og mangelfull opplæring fra forrige eier. Jeg anbefalte han å kontakte forsikring og takstmann da jeg mente dette var en forsikrings sak. All utv. Isolasjon på kanalene var våt og burde også skiftes.

I den andre rapporten fra siste befaring opplyses det at:

Ventilasjonsanlegget stod fortsatt på trinn 1 og varmeelementet var fortsatt slått av!!

Det ble en litt amper diskusjon om hva som ble sagt forrige gang jeg var på befaring, men dette var på grunn av misforståelse rundt varmegjenvinnerboks – sommerblokk.

Det var fortsatt ikke skiftet filter slik at det var dårlig sirkulasjon i ventilasjonsanlegget, men det var minimalt med kondens nå når varmegjenvinner var montert i anlegget. Jeg hadde sagt ved forrige befaring at jeg skulle sende nye filter – men hadde glemt dette. Jeg beklaget det og ventet egentlig på henvendelse fra et forsikringsselskap vedr saken.

Entreprenøren bekrefter at forbrukeren nektet å bidra til et felles referat fra siste befaring.

Forbrukeren gir tilsvar 14. mars 2011. Han hevder at den varmegjenvinnerboksen som ved befaringen 26. april 2010 ble registret ikke å være i bruk faktisk *var* i bruk og innsatt i anlegget fra april 2009 til april 2010. Han opplyser for øvrig at han etter befaringen hevet anlegget med et par tommer, og at det medførte bedre fall på drenerøret. Etter *det* hevder han

at han har kjørt anlegget ”på samme nivå som før”, uten at *det* har ført til nye fuktskader selv om vinteren har vært like kald og lang. Han påpeker for øvrig at han finner det underlig at det ikke står noe i bruksanvisningen om følgene av å bruke anlegget feil.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at rekkehusleiligheten ble oppført av entreprenøren i 2006, og at arbeidene ble igangsatt 23. januar og avsluttet 20. juni. Det fremgår imidlertid av saksdokumentene at forbrukeren ikke er første eier av boligen. Nemnda legger til grunn at kjøpet av boligen fra første eier i utgangspunktet er underlagt bestemmelsene i avhendingsloven. Det er imidlertid ikke opplyst *når* forbrukeren kjøpte boligen av første eier, men dersom *han* ikke hadde brukt boligen i mer enn ett år på avtaletidspunktet kommer avhendingslovens § 4-16 tredje ledd til anvendelse. Denne bestemmelsen gir kjøperen rett til å fremme krav direkte mot entreprenøren i medhold av buofl § 37 i disse tilfellene.

Det fremgår at ventilasjonsanlegget i boligen er montert oppe på et uisolert kaldt koffertloft. Forbrukeren hevder at anlegget er feilmontert, og at entreprenøren har ansvaret for omfattende fuktskader som har oppstått i himlingsplater og isolasjon forårsaket av fuktighet og kondensvann fra anlegget. Feilen anføres først og fremst å bestå i at kondensavløpet ikke var riktig montert med forsvarlig fall. Entreprenøren bestrider at han har noe ansvar for skadene, da han hevder at årsaken til disse er at forbrukeren har benyttet anlegget feil, både ved tidvis å slå det helt av, ved ikke å koble inn varmeelementet og benytte varmegjenvinnerboksen når det er kaldt ute, og ved ikke å kjøre anlegget på ”normal” hastighet, men heller på ”minimum”. Forbrukeren bestrider at anlegget tidvis har vært avslått, men han erkjenner i tilsvar fra 21. oktober 2010 at selve varmeelementet har vært avslått enkelte ganger etter behov. Han bestrider *ikke* at han har kjørt anlegget på minimumshastighet fremfor normal, og at varmegjenvinnerboksen ikke var i bruk ved avholdt befaring ved montøren av anlegget 24. april 2010, men han hevder at boksen *var* i bruk fra april 2009 til 2010, dvs til umiddelbart før befaringsen.

Det fremgår at overnevnte befaring kom i stand etter at forbrukeren, over for entreprenøren, reklamerte på skadene umiddelbart før 30. mars 2010. Forbrukeren hevder at ventilasjonsmontøren under befaringsen uttalte at ”*dette var riv ruskende gale*”, og at han opplyste at ”*dette ikke kunne belastes eier og bruker*”. Han hevder at vedkommende også ”*reagerte på drenerøret som er montert på anlegget*”. Representanten for ventilasjonsfirmaet bestrider imidlertid disse utsagnene i sin rapport fra ny befaring 22. mars 2011, da han hevder at forbrukeren må ha misforstått det som ble sagt 24. april 2010. Han viser også til gjengitte observasjoner under siste befaring om at anlegget fortsatt kun ”kjøres” på hastighet 1, mens ”normal” er 2, at varmelementet ikke var innkoblet og at varmegjenvinnerboksen ikke var innsatt.

Nemnda legger til grunn at forbrukeren er den andre eieren av leiligheten, og at han således ikke har hatt noe forhold til entreprenøren ved overlevering av leilighet til første eier. Entreprenøren har derfor heller ikke hatt anledning til å informere forbruker nummer to om riktig og nødvendig bruk av ventilasjonsanlegget. Nemnda kommer i dette tilfellet til at det foreligger sannsynlighetsovervekt for at fuktskadene skyldes mangelfull og feil bruk av anlegget, og at entreprenøren ikke kan klandres for dette. Forbrukeren gis således ikke medhold.

3. Konklusjon

- Forbrukeren gis ikke medhold