

Protokoll i sak 592/2011

for

Boligtvistnemnda

15.09.11

Saken gjelder:

Krav om erstatning for verditap, rentetap og utgifter knyttet til reklamasjoner på grunn av vannlekkasjer

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 4. januar 2007 *"Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus"*. (Fremlagt kopi for nemnda er ikke datert eller signert, men opplysningen om dato gis i tilsvaret fra entreprenørens advokat 11.03.11)

Entreprenørens byggesystem er basert på leveranse av husseksjoner som monteres på betongfundamenter bestående av søyler og dragere. Forbrukeren informeres 2. mars 2007 om at fundamentene nå er i ferd med å bli produsert, og hva *hun* må sørge for å ivareta av oppgaver før montasjen starter.

Entreprenøren fremlegger 24. april 2007 *"Forsikringsbevis"*. (I hht buofl § 13, siste ledd) Det informeres om at dette gjelder inntil overtakelsen har funnet sted, og forbrukeren selv har fått tegnet forsikring, tidsbegrenset til 14 dager etter overtakelsen.

Entreprenøren fremlegger 11. mai 2007 *"Garanti ved husleveranse..."*, (i hht buofl § 12) gjeldende til 2 år etter overtakelsen.

Forbrukeren innvilges husbanklån, og mottar *"Pantedokument – fast eiendom"* fra banken, men beløp 1 482 000.

Det avholdes overtakelsesforretning 11. juli 2007. Protokollen som signeres av begge parter er uten merknader.

Forbrukeren tegner egen forsikring på boligen, gjeldende allerede fra og med 4. juni 2007. Forsikringsbeviset er datert 5. august.

Entreprenørens garantistillelse i hht kontraktens pkt 6.1 trappes ned 7. september 2007, i hht buofl § 12, andre ledd.

Forbrukeren reklamerer på en oppstått vannlekkasje *"rundt og i underkant av 3 stk vinduer i ark"*, og det avholdes *"særskilt besiktigelse"* av forholdet 31. januar 2008. På fremlagt kopi av protokollen er det opplyst at mangelen var ferdig utbedret 13. mars 2008. Det er også fremlagt et notat som i 3 punkter lister opp hva som ble gjort.

Det avholdes ett-årsbefaring 18. februar 2009. I protokollen som signeres av begge parter opplyses det at forbrukeren krevde at *"vinduer i 2. etg. holdes under oppsyn i en periode pga tiltak"*.

I tilsvaret fra entreprenørens advokat 11. mars 2011 opplyses det at det *"vinteren 2009 kom inn snø på loftet under særskilte værforhold med vind fra en bestemt vinkel"*.

Forbrukeren engasjerer en takstmann som besiktiger boligen 24. november 2009 for å *"vurdere lekkasje på uinnredet loft"*. Hans rapport foreligger 25. november. Det fremgår av denne at boligen er levert med et uinnredet loft, der det kun er etablert et sponplategulv. Takstmannen påviser at det fortsatt har vært vannlekkasje ved vindusfelt i takopplett, og at *det* har ført til *"våte områder på golvplatene inntil vindusfeltet"*, og *"likedan noe fukt i isolasjon i skråtak ved ventilasjonsrør"*. Vannet opplyses videre å ha *"lekket ned til vegg i stue og platehimling i garderobe"*, samtidig som det har ført til *"vannansamling i losholter under vinduene og mye fuktopptrekk i golvplatene"*. Lekkasjen antas å komme fra *"vanninndriv under beslag i bunn av vinduene langs hele frontveggen"*, samt fra en mulig utett skjøt på beslag i overkant av vinduene. Takstmannen anviser at våt isolasjon må skiftes og gulvsponplater tørkes. Videre må vegg over stuevinduer utbedres i en lengde på 1 m i form av sparkling av sprekke og tapetsering. Også himlingsplatene i en del av garderoben må utbedres i form av pussing av plateskjøter etter uttørking, og ny overmaling. Det opplyses at det forventes at entreprenøren utfører arbeidene innen 1. januar 2010.

I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at utbedringsarbeidet på loftet ble utført 6. januar 2010, samt at det ble lagt *"nytt tak i stua"*.

Forbrukeren registrerer ny lekkasje 3. oktober 2010 etter *"store nedbørsmengder"*, og kontakter sitt forsikringsselskap som engasjerer en takstmann som besiktiger forholdet dagen etter. (Den samme som forbrukeren benyttet i 2009) Hans rapport foreligger 7. oktober. Skadeårsak og omfang opplyses hovedsakelig å være det samme som sist. Det opplyses at forbrukeren har tatt kontakt med entreprenøren som skal foreta besiktigelse i uke 40, og at hun har lagt boligen ut for salg. Lekkasjen og skadene hevdes å føre til at forbrukeren nå *"taper penger pga forsinkelser og ny annonsering"*. Derfor kreves det at entreprenøren snarest *"lokaliserer svakhetene i vegg og tak og utbedrer disse"*. Det angis at utgiftene må dekkes av entreprenøren, da skadene omfattes av hans garantiansvar.

Forbrukeren kontakter åpenbart den banken som stilte garantien i hht buofl § 12 for entreprenøren. Hun mottar brev fra banken datert 29. oktober 2010 der hun orienteres om at garantien er gjeldende inntil garantidokumentet blir returnert ved utløpet av garantiperioden, *"eller inntil tvist er løst"*.

I tilsvaret fra entreprenørens advokat 11. mars 2011 opplyses det at partene ble enige om at det skulle gjennomføres en befaring av boligen 24. november 2010. Forbrukeren har åpenbart

forut for dette søkt juridisk bistand, og det er hennes advokat som formeldt engasjerer et takstforetak. Befaringen avholdes som avtalt. Begge parter er til stede sammen med takstmannen, og hans rapport foreligger 29. november. Det opplyses at hensiktet er å *"vurdere de skader som eier har oppdaget etter at boligen ble innflyttet den 06.07.2007"*, men at det ikke foretas noen kostnadsberegning *"da verken vegger eller tak som var utsatt for vannskade er åpnet"*. Skadeårsaken og omfanget beskrives stort sett som tidligere, men nå noe mer detaljert. Ved befaringen ble det *"ikke målt noen fuktighet i noen konstruksjoner"*, og det var derfor heller ikke mulig å avdekke eventuelle følgeskader i *"underliggende konstruksjoner"*. Det vises til at loftet er levert uinnredet, og at dampsperre derfor er etablert i etasjeskilleren mot loftet. På grunn av fuktigheten som har trengt inn på loftet opplyses det at det kan *"ligge vannlommer i plasten"*, og det anbefales at dette sjekkes. Det opplyses videre at entreprenøren har sagt seg villig til *"å ta ned stuetaket for å utbedre dette da det er tydelige fuktmerker etter vannlekkasje"*. Når himlingen er tatt ned kan også gulvsponplatene sjekkes, og eventuelle skader på disse utbedres. Skulle det vise seg at det er fuktighet i etasjeskillet anbefales det at uttørking iverksettes, og at også vegger sjekkes for fukt, spesielt i områder der elementene (seksjonene) er sammenføyde, og i yttervegger. Også himlingen i en bod anbefales utbedret, da det er tegn til fuktskader der. Det opplyses at det også er *"noen skjoldmerker på tapet i stue og soverom"*.

Før innvendige utbedringer foretas, anbefales det at årsaken til lekkasjen avdekkes og utbedring av lekkasjepunkter foretas. Inntil 2. etg. en gang skal innredes, anbefales det at *"ventiler og gesimskasser sikres slik at snø ikke trenger inn i konstruksjonen"*, på grunn av innvendig undertrykk som dannes ved sterk vind.

Det anføres at alle steder som har synlige skader eller merker etter fuktighet erstattes med nye materialer.

I klagen for nemnda bekrefter forbrukeren at entreprenøren utførte utbedringsarbeider i 2011, og entreprenørens advokat opplyser i tilsvarende fra 11. mars 2011 at disse ble utført i hht takstmannens anbefalinger. Arbeidene opplyses i utgangspunktet fullført 25. januar, etter kontroll av entreprenørens regionsjef, men det orienteres om at man ved sluttbefaringen påviste at tettingen rundt en *"ventil i tak i bod"* ikke var god nok. Denne ble så utbedret med sliping av himlingsplater og maling rundt ventilen dagen etter, 26. januar.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda, som innregistrerer klagen 2. februar 2011. Hun redegjør for saken i eget vedlegg, og hevder at entreprenøren har utbedret samme feil hele 4 ganger, (kun 3 er konkret omtalt i fremlagt dokumentasjon) men at han fortsatt ikke garanterer for resultatet. Dermed fremsetter hun krav om at han skal gi erstatning stor kr 150 000, pluss at han skal dekke hennes utgift til advokat og takstmannen som hun sist år betalte kr 3 125.

Entreprenørens advokat gir tilsvarende 11. mars 2011. Også *han* redegjør for saken i hht overstående. Han avviser de fremsatte kravene med at det *nå* ikke foreligger mangler med boligen, og at det således ikke foreligger noe grunnlag for kravene. Det bestrides imidlertid ikke at det *har* vært mangler, men disse hevdes utbedret i hht utbedringsretten angitt i buofl § 32. Når det gjelder krav knyttet til påvisning av mangler, anføres det at entreprenøren har stilt opp og undersøkt, og senere utbedret, de mangler som har blitt påberopt, og at det således ikke foreligger noe grunnlag for at forbrukeren kan kreve å få dekket utgifter til egen konstatering. Det anføres for øvrig at forbrukeren ikke har *"dokumentert noe grunnlag for det"*

krav som er fremsatt". Det fremsettes krav om at forbrukeren skal dekke entreprenørens utgifter knyttet til klagebehandlingen.

Entreprenøren skriver til forbrukeren 24. mars 2011. Han redegjør i detalj for hvilke utbedringsarbeider som ble utført etter befaringen 24. november 2010, med grunnlag i takstmannsrapporten fra 29. november, og de "oppdagelsene" man gjorde etter at konstruksjoner ble åpnet. Han opplyser at han blant annet valgte å foreta full omtapetsering av stua, da det ikke lot seg gjøre å skaffe samme tapet som tidligere til det området som ble utbedret. Det samme skjedde i et soverom. Det opplyses at himlingen i stua ble tatt ned, men at det ikke kunne påvises skader eller fukt ut over det som var skadet fra tidligere. Entreprenøren opplyser for øvrig at *"taket er skiftet ut med nye plater"*. Dermed anfører han at han anser seg ferdig med å behandle reklamasjonen ved at utbedringene av vannskadene er foretatt. Det fremgår for øvrig at forbrukeren har fremsatt krav om at *"garantien"* skal forlenges med 5 år, men dette avvises med henvisning til bestemmelsene i kontrakten og i bustadoppføringslova.

Forbrukeren tar kontakt med en annen advokat enn den hun benyttet i forbindelse med lekkasjen som ble befart 24. november 2010. Advokaten gir tilsvaret til nemnda 3. mai 2011. Han foretar en oppstilling av hva som har skjedd i saken, med angivelse av tider og datoer for *hva som skjedde når*, og konkluderer med at det *"ikke er tvil om at huset har betydelige mangler, jfr bustadoppføringslova § 25, og at «forbrukeren» har krav på prisavslag (§ 33) og erstatning (§ 35)"*. Det vises også til at forbrukeren la huset ut for salg høsten 2010, men at hun *da* måtte trekke salget på grunn av de påviste lekkasjene 3. oktober. Det opplyses at salgsprosessen nå er igangsatt på ny, og at hun nå overfor megler og ny kjøper må redegjøre for de problemene som har vært. Dette hevdes å innebære et tap i form av redusert pris. Forbrukerens krav som kreves dekket er:

• Utgifter takst		kr 3 125
• Utgifter advokat	kr 11 950	
- Dekket under rettshjelpforsikring	<u>kr 2 140</u>	kr 9 810
• Tapt arbeidsfortjeneste 37 timer x kr 171 (Knytter seg til befaringer m.v. og er svært forsiktig anslått)		kr 6 327
• Rentetap utsatt salg kr 2 280 000 x 6 % i 9 måneder (Huset er nå lagt ut for salg med prisantydning kr 2 280 000 og tapet er anslått i forhold til dette. Den faktiske rentebelastningen for «forbrukeren» er renter Husbanken med ca kr 7 000 pr mnd og renter etableringslån, samlet ca kr 7 500 pr mnd)		kr 102 600
• Verdireduksjon som følge av alle lekkasjene, anslått		kr 100 000
• Fuktskader tak stuen er ikke reparert, anslått		<u>kr 10 000</u>
		<u>kr 231 862</u>

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

Forbrukeren hevder at det har oppstått vannlekkasjer i boligen hele 4 ganger etter overtakelsen 11. juli 2007. (Kun 3 omtalt i fremlagt dokumentasjon) Hun anfører at *det* har ført til utgifter i form av tapt arbeidsfortjeneste pga nødvendige befaringer, samt utgifter til takstmann og advokat. Hun hevder også at hennes salg av boligen har blitt forsinket på grunn av reklamasjonene og utbedringsarbeidene, og at *det* har medført rentetap på Husbank- og etableringslån. Det anføres videre at vannlekkasjene har ført til en generell verdireduksjon, og at det fortsatt gjenstår å få utbedret en fuktskade i stuetaket. I siste tilsvaret til nemnda via advokat hevdes det at det ikke kan være tvil om at huset har betydelige mangler, jfr

bustadoppføringslova § 25, og at «forbrukeren» har krav på prisavslag, jfr § 33 og erstatning jfr § 35. Dermed fremsettes krav om totalt kr 231 862, spesifisert som følger:

• Utgifter takst		kr 3 125
• Utgifter advokat	kr 11 950	
- Dekket under rettshjelpforsikring	<u>kr 2 140</u>	kr 9 810
• Tapt arbeidsfortjeneste 37 timer x kr 171 (Knytter seg til befaringer m.v. og er svært forsiktig anslått)		kr 6 327
• Rentetap utsatt salg kr 2 280 000 x 6 % i 9 måneder (Huset er nå lagt ut for salg med prisantydning kr 2 280 000 og tapet er anslått i forhold til dette. Den faktiske rentebelastningen for «forbrukeren» er renter Husbanken med ca kr 7 000 pr mnd og renter etableringslån, samlet ca kr 7 500 pr mnd)		kr 102 600
• Verdireduksjon som følge av alle lekkasjene, anslått		kr 100 000
• Fuktskader tak stuen er ikke reparert, anslått		<u>kr 10 000</u>
		<u>kr 231 862</u>

Entreprenøren hevder at det etter siste utbedring ikke foreligger mangler med boligen, og at det således ikke foreligger noe grunnlag for kravene. Han bestrider imidlertid ikke at det *har* vært mangler, men disse hevdes utbedret i hht buofl § 32. Når det gjelder krav knyttet til utgifter til påvisning av mangler, anfører han at han alltid har stilt opp ved reklamasjonene og undersøkt de mangler som har blitt påberopt. Dermed hevdes det ikke å foreligge noe grunnlag for at forbrukeren kan kreve å få dekket utgifter til egen konstatering. Entreprenøren fremsetter for øvrig krav om at forbrukerne skal dekke hans utgifter knyttet til klagebehandlingen.

1. Utgifter til takstmann

Det følger av buofl § 32 fjerde ledd andre punkt at entreprenøren skal bære utgifter til ”konstatering av mangelen”. I foreliggende sak finner nemnda dessuten at det framstår som naturlig for forbrukeren å engasjere takstmann etter entreprenørens gjentatte mislykkede utbedringsforsøk. Entreprenøren skal dermed dekke forbrukerens kostnader til takstmann med kr 3 125.

2. Utgifter til advokat

Boligtvistnemnda er ment å være en rimelig form for tvisteløsning, utenom domstolene og nemnda har lang praksis for at partenes eventuelle utgifter til juridisk assistanse, som den store hovedregel, ikke tilkjennes. Nemnda kommer etter en samlet vurdering til at det i denne saken ikke er grunnlag for å fravike praksis, og forbrukeren får således ikke medhold.

3. Tapt arbeidsfortjeneste

Nemnda har lang praksis for at denne typen kostnader normalt ikke tilkjennes da det forutsettes at forbrukere i den enkelte sak klarer å tilpasse tid for nødvendige reklamasjonsbefaringer slik at det ikke medfører direkte lønnstap. Unntak kan likevel tenkes der det dreier seg om tidsforbruk klart ut over det normale. Nemnda finner ikke at *det* er tilfelle i foreliggende sak. Forbrukeren gis således ikke medhold.

4. Rentetap

Nemnda legger til grunn at det etter hver reklamasjon og utbedring av denne kunne forutsettes at boligen var uten noen mangel, selv om *det* viste seg ikke å være tilfelle. Manglene ble imidlertid, etter nemndas vurdering, relativt raskt forsøkt utbedret etter hver reklamasjon, og nemnda kan ikke se at utbedringsarbeidene forsinket salgsprosessen i nevneverdig grad. Etter en samlet vurdering kommer nemnda til at forbrukeren ikke gis medhold.

5. Verdireduksjon

Nemnda finner ikke grunnlag for å anta at det fortsatt – etter entreprenørens utbedringer – finnes mangler ved boligen. Entreprenøren har i detalj redegjort for de omfattende utbedringene som ble foretatt siste gang, med bl.a. full omtapetsring av stue og et soverom, samt montering av nye himlingsplater i stua. Nemnda finner heller ikke at det hefter en slik risiko for oppdagelse av nye mangler ved boligen at entreprenøren kan gjøres ansvarlig for disse. Forbrukeren gis dermed ikke medhold.

6. Gjenstående fuktskade i stuetak

Forbrukerens advokat opplyses i tilsvaret fra 3. mai 2011 at det er en skade i stuetaket som ikke er utbedret. For denne kreves det en erstatning stor kr 10 000. Det er imidlertid ikke gitt noen nærmere forklaring på hva skaden eller mangelen består i. Entreprenøren har ikke kommentert påstanden, men i sitt brev fra 24. mars 2011, etter siste omfattende utbedring, skriver han at *"Taket er skiftet ut med nye plater"*. Forbrukeren har ikke bestridt dette. Nemnda kommer til at forbrukeren ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at det virkelig foreligger noen mangel med himlingen. Hun gis således ikke medhold.

7. Entreprenørens utgift til klagebehandling

Entreprenøren krever at forbrukeren skal dekke hans utgifter knyttet til klagebehandlingen for nemnda, men disse er ikke konkret angitt. Forbrukeren har ikke kommentert kravet.

Nemnda har lang praksis for at denne typen kostnader ikke dekkes. Entreprenøren gis således ikke medhold.

3. Konklusjoner

- Entreprenøren skal dekke forbrukerens utgift til takstmann stor kr 3 125.
- For øvrig gis partene ikke medhold