

Protokoll i sak 598/2011

for

Boligtvistnemnda

15.09.11

Saken gjelder:

Klage på røyk og sot inn i leiligheten fra pipa

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 19. november 2004 "*Kjøpekontrakt for enebolig under oppføring*". Vederlaget avtales i pkt 1 til kr 1 980 000.

Det avholdes overtakelsesforretning 14. mars 2005. I protokollen som er signert av begge parter er det gjort 5 anmerkninger, men ingen av disse berører forhold som nemnda skal behandle.

Forbrukerne har fått montert peisovn i boligen, og installatøren fyller ut "*kontrollskjema for ildsteder*" 29. september 2005. Der krysser han av for at en rekke forhold er kontrollert, og funnet i orden.

Det avholdes ett-årsbefaring 5. april 2006. I protokollen som er signert av begge parter er det gjort 5 anmerkninger, men ingen av disse berører forhold som nemnda skal behandle.

Forbrukerne skriver til entreprenøren 26. januar 2009. De reklamerer på "*montering/oppsetting av pipe*", og hevder at det er en "*sprekk i pipa mellom etasjene som gjør at sot og røyk presses ut bak lister og i vegger*". De opplyser at de lenge har registrert at det ble mye sot og røyk ved fyring, men at de først nå har forstått hvorfor. Etter at et garderobeskap ble flyttet kunne de se at "*røyken presset seg frem bak listene*", og det opplyses at også feieren har påpekt flere punkter der røyk og sot er presset frem. En elektriker hevdes dessuten å ha funnet sot på en bryter i kjøkkenet. Forbrukerne ber om at "*pipa settes i stand, samt at vegger, tak og gulv som er tilsølt av sot vaskes, evt. males*". Det opplyses for øvrig at feiervesenet har vært på tilsyn, og at de har satt en frist for fremleggelse av fremdriftsplan for utbedring til 06.02.09. Det angis at rapporten fra tilsynet vedlegges. (Ikke fremlagt for nemnda)

Han som utførte arbeidet med oppføring av pipa, og som stod som "*ansvarshavende*" for denne, skriver til forbrukerne 5. februar 2009, etter at han fra entreprenøren har fått oversendt overnevnte reklamasjonsbrev. Han opplyser at han vil få foretatt en fotografering av pipa innvendig som snart som mulig, og at en mulig utbedring vil være å "*skifte rørene eller sette ned et stålrør i eksisterende rør*".

Forbrukerne skriver til entreprenøren 18. mars 2009. De vedlegger overnevnte brev fra pipeinstallatøren, og inviterer entreprenøren til å delta, sammen med feiervesenet, ved en planlagt befaring 28. mars, med fotografering som de vil foreta av innsiden av pipa. Også pipeinstallatøren inviteres til seansen.

Det firmaet som opprinnelig monterte peisovnen i boligen skriver til forbrukerne 10. mai 2010, og opplyser at de ved en senere foretatt demontering (og remontering) av denne konstaterte at det ved montering *"ble benyttet stuss for elementpipe"*.

Forbrukerne ønsker åpenbart å få konstatert om problemet kan skyldes heksesot, og de sender 16. desember 2010 brev til et firma som skal undersøke dette med basis i vedlagt *"prøvetakingsark"* med beskrivelse av prøvetakingssted. Det vedlegges også fotografier. De opplyser at det dreier seg om en bolig i 2 etasjer på ca 143 m², bygget i trekonstruksjoner, og at den innvendig har malte flater og lister. Veggene opplyses å ha sponplatekledning, mens det på gulv ligger laminat, og himlingen er kledd med Takess. (Foliebelagte sponplater)

Forbrukerne opplyser at de allerede første vinteren i 2005 syntes *"det ble svært raskt svart i området rundt peisen, spesielt i taket"*, men at de først ble klar over omfanget i 2008, etter å ha flyttet garderobeskapet. Det opplyses at feiervesenet har foretatt kontroll av pipa med fotokamera, men at de ikke fant noen feil med denne. Også peisovnen opplyses demontert og remontert, uten at det ble funnet feil. Forbrukerne sender inn 5 prøver, men opplyser at de kun ønsker at 2 av disse analyseres. Dersom firmaet ønsker å analysere flere, anmodes de om å ta kontakt om det på forhånd.

Rapporten fra analysefirmaet foreligger 22. desember 2010. Under *"vurdering"* av resultatene opplyses det at:

Ut i fra de tilsendte prøvene tror vi at skadene skyldes sot fra peisen. Misfarging forårsaket av heksesot er ofte klebrig, består kun av sotpartikler under 1 my i diameter, og følger et annet mønster enn tilsendte bildematerialet viser. Bildematerialet viser i tillegg at soten er lett å fjerne med fingertuppene.

De misfargede overflatene kan rengjøres ved en grundig overflaterengjøring. Må man male over veggene er det en fordel å gjøre dette på vårparten slik at avdampingsperioden blir lengst mulig før neste kuldeperiode setter inn. Det bør benyttes lavemisjonsmalinger. Unngå mye bruk av stearinlys.

Vi anbefaler i tillegg å undersøke ventilasjonsforholdene i boligen. En for kraftig kjøkkenvifte kombinert med mangelfull tilførsel av frisk luft kan for eksempel skape sterk undertrykk i boliger med åpen kjøkkenløsning, slik at sot fra peisen dras inn i boligen istedenfor ut av pipa.

Forbrukerne skriver til entreprenøren 5. januar 2011. De viser til sin reklamasjon fra 26.01.09, og anfører at entreprenøren og feiervesenet har vært på flere befaringer etter det, slik at de er kjent med skadeomfanget. Det opplyses at det nå også er registrert sot på nye steder, i tillegg til *mer* sot på de steder der dette tidligere er registrert. Dette har skjedd til tross for at det ikke er funnet feil med pipa eller peisovnen. Overnevnte rapport vedlegges. Forbrukerne hevder at årsaken til nedsotingen må *"skyldes en feil ved konstruksjonen av pipe og/eller bygning"*, da de anfører at de har *"brukt bygget helt etter de anbefalinger"* som ble gitt ved overtakelsen, og etter anbefalinger fra murer og murerfirma vedrørende måten å fyre på. De uttrykker for øvrig tvil om at registret sot *"under listene i andre etasje og inne i kjøkkenskap"* kan skyldes eventuell feil fyringsmåte. Dermed fremsettes det krav om at skaden utbedres, og at entreprenøren iverksetter tiltak for å sikre at sot og røyk ikke kan trenge inn i boligen når det fyres. Svar ønskes innen 01.02.11.

Forbrukerne fremmer sak for Boligtvistnemnda 10. mars 2011. De redegjør for forholdet i hht overstående. Det vises til at det har vært gjort flere forsøk på å finne årsaken til sot og røyk, men at ingen av disse har avdekket hva som er "feil". Det refereres spesielt til feier og feiermester som opplyses å ha uttalt at den mest sannsynlige årsaken til problemet er at "*pipa ikke er tilstrekkelig murt i bunnen*", men det erkjennes at mureren har "*avfeid*" dette. Forbrukerne opplyser at det nå også er en betydelig røyklukt i hele huset, og at denne ikke forsvinner selv om fyringen opphører. De anfører også at det kan virke som om entreprenøren trener saken. De hevder at problemet fører til et usunt inneklima, spesielt for små barn. Forbrukerne fremsetter krav om at entreprenøren skal "*rette feilen*", og vaske vekk soten, eventuelt male flater ved behov. Videre kreves det at entreprenøren skal dekke de utgiftene de har hatt med bl.a. undersøkelse av mulig heksesot, og behandlingsgebyret for Boligtvistnemnda.

Entreprenøren gir tilsva 7. april 2011. Han opplyser at han *kun* leverte pipa til boligen, og at den ble oppsatt av en murer som hadde egen ansvarsrett for murerarbeidene. Forbrukerne skaffet selv ildstedet, og stod for montering av dette. Det opplyses videre at peisovnen er relativt stor, og det hevdes at det ble avtalt med forbrukerne at de skulle montere en ekstra tilluftventil i vegg for å bedre lufttilførselen til ovnen, da slik ekstra ventil ikke inngikk i standardleveransen. Entreprenøren opplyser imidlertid at han ved en befaring 4. februar 2011 konstaterte at slik ventil ikke var montert. Han viser til at pipa har blitt "*videoinspisert av spesialister på området*" uten at det er avdekket noen feil med denne, og at også peisovnsleverandøren har gjort undersøkelser uten å finne noen feil eller årsak til problemet.

Entreprenøren viser spesielt til en uttalte fra feiermesteren om at han hadde sett tilfeller hvor "*røyk kunne slå ned i pipas luftekanaler*", selv om pipa "*i utgangspunktet hadde riktig utførelse*". Med bakgrunn i dette opplyses det at murerfirmaet besluttet å foreta en kontroll, og at de så bestemte seg for, vederlagsfritt for forbrukeren, å montere et nytt pipebeslag på toppen av pipa. Det opplyses at dette skjedd *før* forbrukerne sendte saken til Boligtvistnemnda. Entreprenøren opplyser for øvrig at han, samme uken som saken ble mottatt fra Boligtvistnemnda, hadde bestemt seg for å tilby vederlagsfri montering av ekstra veggventil.

Entreprenøren bestrider at han har trenert saken, og viser til at han har deltatt ved flere befaringer og bidratt til forsøk på å finne årsaken til problemet. Han opprettholder sitt tilbud om vederlagsfritt å montere ekstra veggventil, samtidig som han opplyser at han fastholder beslutningen om ikke å fakturere forbrukeren for det nye toppbeslaget på pipa. Han avviser imidlertid kravet om å dekke utgifter til rengjøring, da han anfører at disse ikke kan være vesentlig høyere enn de som må påregnes etter en tids bruk av boligen. Han avviser også å dekke utgiftene til undersøkelse for heksesot.

Forbrukerne gir tilsva 15. mai 2011. De påpeker at problemet *ikke* dreier seg om sot, røyk og missfarging i stue/spisestue der peisovnen står, men at det gjelder sot og røyk som kommer fra *baksiden* av pipa, ut i vegg bak denne og videre ut i rommet og inn i bl.a. skap. Det hevdes at *det* indikerer at det bl.a. må være en del sot også inne i vegg mellom kjøkken og gang, og i etasjeskillet mellom første og andre etasje. De vedlegger en rekke fotografier som viser situasjonen, og et eget notat der de mer i detalj redegjør for saken. Forbrukerne erkjenner at de har snakket med entreprenøren om montering av en ekstra ventil i vegg, men de hevder at de trodde det var entreprenøren som skulle ta seg av denne, da det var han som leverte pipa, og at det ved overtakelsen skulle være klart for montering av ildsted. De

uttrykker tilfredshet med entreprenørens tilbud om at han kan montere ventilen, og håper at han med det *"har funnet en løsning på saken"*, men de vil gjerne ha en nærmere redegjørelse for hva *"konklusjonen er"*. De forutsetter også at entreprenøren har gjort en beregning som viser at det totale luftinntaket nå blir tilstrekkelig. Dersom det skulle vise seg at det ikke er tilstrekkelig med ekstra ventil, kreves det at entreprenøren for egen regning leier inn et uavhengig firma med kompetanse på pipereparasjoner for å sikre en varlig løsning.

Forbrukerne bestrider at omfanget av rengjøring ikke vil bli høyere enn det man normalt må regne med etter så lang tid, og fastholder kravet om at entreprenøren skal dekke kostnadene. Det samme gjelder for utgiften til heksesotundersøkelsen. De krever også at boligen etter utbedring skal fremstå som *"nullstilt"*, ved at all sot som har lekket ut er fjernet slik at *"forsvarlig inneklime kan garanteres"*. De opplyser også at deres bolig utgjør *en* av fem i kjede, og at den befinner seg midt i kjeden. Det hevdes for øvrig at ingen av de andre huseierne har et tilsvarende problem. Det fremgår for øvrig at forbrukernes bolig er levert med et mekanisk avtrekkssystem for ventilasjon, mens en av de andre boligene har balansert ventilasjon.

Entreprenøren gir tilsvaer 30. juni 2011. Han anfører at det ikke er avdekket feil eller avvik med noe av det han har levert eller montert i hht kontrakt, og at *det* også ble bekreftet av feiermesteren ved siste befaring 4. januar 2011. Det vises også til at ansvarlig murmester har skiftet pipehatt til en som er *"ny og ytterligere forbedret"*, til tross for at det ikke var noen feil med den opprinnelig etablerte, med hensyn til produkt eller montering. Dermed anføres det at det ikke er erkjent at det foreligger noen mangel.

Partene har også kommunisert omkring tidspunktet for mulig husvask. Forbrukerne hevder at entreprenøren ved første befaring oppfordret dem til ikke å vaske før man hadde funnet årsaken til soten, mens entreprenøren hevder at han aldri har ment å forsøke å hindre slik vask.

Når det gjelder tilstrekkelig luft til ildstedet vises det til at vinduene er levert med ventiler som forutsettes benyttet, og at vinduene også kan stå i luftestilling. Det vises også til at det i leveransebeskrivelsen (ikke fremlagt for nemnda) anbefales lagt egen friskluftkanal til ildsted, men at *det* avhenger av bruken av boligen og hva slags ildsted det dreier seg om.

Entreprenøren anfører at den mengden luft det enkelte type ildsted krever, varierer meget. Han viser for øvrig til at forbrukerne har *"bekreftet at disse sot og svertepartiklene kommer fra ildstedet og spesielt ved opptenning"*, og han poengterer at det må være forbrukerne som har ansvaret for å forsikre seg om at det blir tilført tilstrekkelig luft slik at dette ikke skjer.

Entreprenøren avviser med dette at han har noe ansvar for det oppståtte forholdet. Han hevder for øvrig at forbrukernes reklamasjonstid har gått ut, og ber nemnda vurdere om ikke forholdet også er foreldet i hht foreldelsesloven.

Forbrukerne gir tilsvaer 16. august 2011. De bestrider at det ikke er avdekket feil eller mangler med pipa, og at *det* er bekreftet av feiermesteren. Det hevdes tvert om at verken entreprenør eller feiervesen har utført nødvendige tester for å fastslå at det *ikke* finnes eventuelle feil eller avvik. Når det gjelder soten, så vises det til at denne har samlet seg mange steder i boligen, og at den derfor ikke bare har oppstått ved opptenning.

Forbrukerne opplyser at de har innhentet pris stor kr 2 200 + mva pr løpemeter pipe for reparasjon, men det poengterer at utgiften til fjerning av sot kommer som tillegg. De hevder

også at reparasjonsfirmaet som inspiserte pipa ga uttrykk for at den *"ikke var nøyaktig nok montert, slik at det ble lekkasje i skjøtene"*, og at det derfor ikke var noen *"tvil om at pipa lekker og bør repareres"*.

Vedrørende foreldelse vises det til at det ble reklamert 26. januar 2009.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen.

Forbrukerne hevder at det foreligger en mangel med den pipa entreprenøren leverte med boligen som ble overtatt med overtakelsesforretning 14. mars 2005. De hevder at pipa er utett, og at det har ført til at sot og røyk har fått trenge inn i boligen og enkeltkonstruksjoner. Dermed krever de at entreprenøren skal foreta utvasking og fjerning av sot, samt at han skal dekke kostnadene med reparasjon av pipa. Han skal også montere en ekstra ventil i yttervegg som tilbudt, for å sikre tilstrekkelig frisklufttilførsel til ildstedet.

Entreprenøren bestrider at det er noen feil eller mangel med hans leveranse. Han viser til at pipa har blitt videofotografert innvendig, og at peisovnen som er levert av forbrukeren har blitt undersøkt, uten at det er avdekket noen feil. Han hevder også at feiermesteren har bekreftet dette. Forbrukerne bestrider imidlertid at så er tilfelle, da de anfører at det *ikke* er iverksatt tilstrekkelig med undersøkelser for å fastslå at det *ikke* er mangler med pipa. De opplyser at de har fått et firma som driver med pipereparasjoner til å foreta en inspeksjon av pipa, og at *de* da ga uttrykk for at den ikke var nøyaktig nok montert, slik at det ble lekkasje i skjøtene, og at det derfor ikke var noen tvil om at pipa lekker og bør repareres.

Entreprenøren hevder at forbrukerne uansett har reklamert for sent og ber nemnda i tillegg vurdere om ikke forholdet også er foreldet i hht foreldelsesloven. Forbrukerne avviser imidlertid at de reklamerte for sent, ved å vise til at de reklamerte 26. januar 2009.

Nemnda velger først å se på forholdet vedrørende påstanden om foreldelse, og peker på at foreldelsesreglene gjelder ved siden av reglene i bustadoppføringslova om reklamasjoner, jfr § 30 siste ledd. 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 foreldelsesloven § 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 at for mangler som forelår 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 14. mars 2005, og nemnda legger til grunn at den eventuelle mangelen med pipa eller boligen som fører til sot og røyk inne var til stede allerede på dette tidspunktet, selv om overtakelsesprotokollen ikke har med noe om dette. Det kan da fastslås at den objektive foreldelsesfristen på 3 år løp ut den 14. mars 2008.

Foreldelse inntreffer likevel ikke automatisk ved oversittelse av treårsfristen. Det følger av fl § 10 nr 1 at fordringshaveren (her forbrukerne) får en tilleggsfrist (den relative foreldelsesfristen) dersom de var uvitende om kravet. Regelen er slik at foreldelse først inntreffer ett år *"etter den dag da fordringshaveren fikk eller burde skaffet seg slik kunnskap"*. Nemnda finner at forbrukerne, da de reklamerte 26. januar 2009, hadde tilstrekkelig grunnlag til at de

burde ha skaffet seg konkret kjennskap til de overfor angitte forholdene. Nemnda kommer dermed til at tilleggsfristen gikk ut 26. januar 2010.

Foreldelsesfristen avbrytes normalt gjennom søksmål/forliksklage, jf fl § 15. Det følger imidlertid av fl § 16 nr 2 at en klage for Boligtvistnemnda avbryter foreldelsesfristen. I foreliggende sak er klagen registrert mottatt av nemnda 11. mars 2011. Da foreldelsesfristen løp ut 26. januar 2010, er dette for sent til å avbryte foreldelsen.

Foreldelsesfristen kan også avbrytes på et tidligere tidspunkt dersom skyldneren (entreprenøren) enten uttrykkelig eller ved sin handlemåte erkjenner ansvar, jf fl § 14. Entreprenøren har imidlertid ikke erkjent at det foreligger noen mangler ved hans leveranse som kan tilskrives overnevnte forhold. Han har heller ikke, ved sin handlemåte erkjent noen forpliktelse til utbedring

Nemnda kommer etter dette til at de nevnte forholdene er foreldet etter foreldelsesloven. Nemnda behøver dermed ikke å ta standpunkt til forbrukernes konkrete fremsatte krav, da de uansett ikke gis medhold.

3. Konklusjon

- Forbrukerne gis ikke medhold