

Protokoll i sak 606/2011

for

Boligtvistnemnda

01.12.11

Saken gjelder:

Krav om etablering av fuktsikring på overliggende balkong, samt dekning av påførte kostnader i forbindelse med lekkasje og fuktskade i yttervegg

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår "*Kjøpekontrakt*" 28. mars 2007. Forbrukeren – heretter benevnt "kjøper" i hht avhendingslovens benevnelse, kjøper leilighet i en boligblokk, og i pkt 9.1 opplyses det at han besiktiget eiendommen før han signerte. Leiligheten befinner seg i 3. etasje. 4. etasje er inntrukket i forhold til 3. etasje, og leilighetene der har balkong/takterrasse over underliggende leiligheter. Det fremgår at eiendommen er under seksjonering, og at sameiet er planlagt oppdelt i 37 seksjoner. I kontrakten vises det til avhendingslovens bestemmelser,

I pkt 16 om "*Twister*" opplyses det at slike skal forsøkes løst ved forhandlinger mellom partene. Dersom enighet ikke oppnås, skal tvisten løses ved alminnelig domstolsbehandling.

Det er for nemnda fremlagt en "*Kortbeskrivelse av bygningsmessige og tekniske anlegg*", men denne er ikke nevnt blant kontraktsdokumentene. I pkt 1 om "*Vegg- og takflater*", opplyses det bl.a. at:

Det er lagt vekt på gode tekniske løsninger for å ivareta krav til høyisolerende bygningskropp med hensyn til tetthet, kuldebroer, isolasjon etc.

I siste avsnitt under samme overskrift heter det at:

Langsgående terrasse i 4. etasje mot «aktuell gate» får sluk med nedløpsrør som går mellom vinduer og teglsmyg i kald sone helt ned til fortausnivå

I pkt 2 om "*VVS-anlegg*" opplyses det under "*Sanitær*", 4. avsnitt at:

- Boligtvistnemnda har kompetanse til å behandle tvisten, selv om avtalen er inngått i hht avhendingsloven.
- Selgeren skal montere varmekabel i slukrenne og nedløp på overliggende terrasse.
- Selgeren skal kontrollere den etablerte membranløsningen, og forsikre seg om at denne er tilstrekkelig til å ivareta sin tettefunksjon, også selv om sluk og nedløp av en eller annen grunn skulle være tette.
- Selgeren skal dekke de utgiftene kjøperen fikk med utbedring av skaden. Beløpet begrenses til det som direkte er betalt, og som kan dokumenteres med fremlagte kvitteringer.

Sluk fra balkonger og svalganger er utvendige taknedløp. Vannet slippes ut på bakkeplan.

Under et punkt om ”*Varme*” informeres det om at:

Nødvendig snøsmeltevarme i taknedløp, tilpasset byggt tekniske løsninger er medtatt

Det avholdes overtakelsesforretning 11. mai 2007. I protokollen inntas følgende anmerkning:

Stue: Bjelke mellom 1 + 2 etg. – fuktmerker
Tørt v/overlevering – ses an til 1-årsbefaring

Styret i sameiet engasjerer OPAK for å ”*bistå sameiet med kontroll av håndverksmessig utførelse av byggets fellesareal*”. Det opplyses at befaringen fant sted 4. juli 2007, og at formålet var å:

avdekke eventuelle bygningsmessige feil og mangler i overnevnte eiendom for å lage en betenkning for sameiets styre som del av deres oppfølging mot utbygger/entreprenør ved overtakelse, og for å sikre en strukturert oppfølging av de manglende detaljløsninger styret mener boligprosjektet har.

Rapporten foreligger 5. juli 2007. Den lister opp i alt 58 forhold. Blant disse er det flere som omhandler manglende sikring mot fukt, og fuktskader. Rapporten har følgende konklusjon:

Det er OPAK`s faglige vurdering etter befaring av fellesarealene, at enkelte leiligheter og boder er heftet med feil og mangler og på enkelte områder dårlig håndverksmessig utførelse. Vi nevner generelt fuktproblematikken på materiale og vann som sildrer ned langs fasaden over dører og vinduer

På fremlagt kopi av rapporten har entreprenøren, heretter benevnt ”selger” i hht avhendingslovens benevnelse, , skrevet inn sine kommentarer 18. september 2007, der han opplyser hvorvidt reklamasjonen aksepteres eller ei, og hva som skal gjøres med forhold som godtas. Ytterligere kommentarer skrives inn 8. februar 2008, der det opplyses hva som er gjort av utbedringer.

Sameiet skriver til selgeren 14. august 2008 der de viser til, og uttrykker tilfredshet med, at selgeren har foretatt en rekke dokumenterte utbedringer basert på overnevnte OPAK-rapport. Det opplyses imidlertid å gjenstå enkelte forhold som det må gjøres noe med. Ett av disse gjelder ”*vann som renner inn i veggene i sydfasaden fra 4. til 3. etg*”, spesielt ved sterk nedbør og slagregn. Det opplyses at forholdet er forsøkt utbedret ”*med beslag mellom gulv og vegg på svalganger i 4. etg. uten at det har hjulpet*”. Problemet opplyses å være tilstede i hele byggets lengde, og det anmodes om at selgeren undersøker forholdet for å finne en løsning som varig hindrer vannet i renne ned langs fasaden. I en konkret leilighet opplyses det at fuktighet hadde trengt inn i selve ytterveggskonstruksjonen, men at det nå ser ut til at selgeren har funnet årsaken og stoppet fuktilførselen.

Kjøperen har fremlagt en rekke tekstede fotografier som viser tegn til fuktighet diverse steder på utsiden av fasade, og gulv.

Kjøperen skriver til selgeren 7. mars 2011, med kopi til sameiestyret. Han opplyser at han dagen før oppdaget at det ”*dryppet/rant vann fra fuge mellom vegg og tak i vår 1. etg. (i byggets 3. etg.)*”, og at lekkasjen nå har blitt større slik at vannet ”*sprer seg i etasjeskillet og drypper/renner ut av åpning for spotbelysning*”. Vannet hevdes å måtte komme fra overliggende tak og terrasse, der snø og is opplyses å smelte. Kjøperen opplyser at han har vært på befaring hos eieren av overliggende naboileilighet, og at han da konstaterte at det sto

”is, vann og snø i slukrennen og på dekket på terrassen ut mot gata”. Han viser for øvrig også til anmerkningen i overtakelsesprotokollen. Fotografier vedlegges, og det anmodes om *”umiddelbar aksjon for å lokalisere og utbedre lekkasjen”*.

Selgeren svarer 9. mars 2011, etter befaring samme dag. Han opplyser at årsaken til vannlekkasjen var at *”vannrenner på balkong i leilighet over har frosset grunnet mye snø på balkongene”*. Det opplyses også at eieren av en overliggende leilighet har montert varmpumpe, (luft til luft) og at det fra denne renner vann som har ført til at nedløpet har frosset. Tykkelsen på isen hevdes målt til ca 10 cm, i tillegg til at var is i hele vannrenna på balkongen. Selgeren opplyser at han også har kontrollert en annen leilighet i samme etasje, men at det *der* ikke ble observert is i renner, til tross for at det var mye snø på balkongen. Dermed avvises reklamasjonen, med begrunnelsen at *”smeltevannet kommer ingen vei pga renner/nedløp på balkong full av is/snø”*. Det anbefales for øvrig at snø blir fjernet *”innimellom”*. Kjøperen anbefales å kontakte sitt forsikringsselskap.

Kjøperen svarer samme dag at han synes konklusjonen er forhastet og lite overveid. Han anfører også at det ikke har noen betydning om vannet som fører til at nedløpet fryser til, kommer fra en varmpumpe eller som nedbør. Årsaken til lekkasjen hevdes å være at *”tetting/membran mellom terrasse og fasade ikke er skikkelig utført”*. Det anføres også at det ikke kan anses som uvanlig at *”vannrenner uten varmekabler (og uten fall mot avløp, det er sågar motfall enkelte steder) vil nødvendigvis pakkes full av snø og is i løpet av vinteren”*. Et fremlagt fotografi hevdes å vise motfallet. Kjøperen viser også til et fremlagt fotografi som bl.a. viser rista over avløpsrennen, og stiller spørsmål ved om selgeren virkelig mener at *”alt er som det skal være når 2-3 cm vann/is på en balkong medfører at dette vannet renner inn i leiligheten i etasjen under”*.

Det opplyses for øvrig at styrelederen for sameiet har vært i kontakt med sameiets forsikringsselskap, men at *de* opplyste at vanninntrengning utenfra ikke var dekket av forsikringen, unntatt i ekstreme tilfeller som ved flom etc.

Selgeren svarer 11. mars 2011 at han står fast ved sin beslutning om å avvise reklamasjonen. Han opplyser for øvrig at det er kjøperens ansvar å dokumentere at det faktisk foreligger en mangel.

Kjøperen skriver til selgeren 15. mars 2011. Han hevder at han med sine fremlagte fotografier har dokumentert at det foreligger en betydelig mangel, når vann kunne få trenge inn slik det skjedde. Kjøperen påpeker at selgeren ikke har bestridt at lekkasjen fant sted. Det opplyses at gipsplater nå er fjernet, og at isolasjon er tatt ut for uttørking. Fotografi vedlegges. Selgeren inviteres til *”ytterligere inspeksjon”* om han ønsker *det*. Dersom selgeren fortsatt ikke aksepterer reklamasjonen, varsles det at saken vil bli sendt Boligtvistnemnda.

Selgeren svarer 16. mars 2011. Han viser til at vedlagte fotografier, som opplyses tatt ved befaringen 9. mars, viser at det står 2-3 cm vann i renna på overliggende balkong. Det hevdes også at ett av bildene viser *”at vann er i høyde med overkant betongheller ved terrassedør”*. Dermed står han fast ved tidligere standpunkt, med følgende begrunnelse:

Da smeltevann ikke har noe sted å gå pga gjenfrosset nedløp, finner det andre veier å gå. Snø i seg selv er ikke årsak til lekkasje

Kjøperen svarer 17. mars 2011 at de fremlagte fotografiene indikerer at det i tillegg til tidligere anførsler er feil fall på balkonggulvet, slik at det alltid vil stå vann inn mot fasaden.

Dette vil ikke kunne renne ut, men vil måtte fordampe eller *"finne andre veier å gå"*, slik selgeren opplyser i overnevnte svar. Kjøperen referer for øvrig til en bestemmelse i teknisk byggeforskrift (TEK) om at:

Tak skal prosjekteres og utføres med tilstrekkelig fall og avløp slik at regn og smeltevann renner av,

Han vedlegger enda et fotografi som viser fuktmerker i den åpne ytterveggen, og opplyser at han nå vil sende saken til Boligtvistnemnda.

Kjøperen fremmer sak for nemnda 23. mars 2011. Han redegjør for forholdet i hht overstående, og hevder at det er meget som tyder på at det har rent vann inn i veggen bak fasadekledningen i lengre tid, kanskje helt siden snøsmeltingen i 2007. Kjøperen krever utbedring av membranen på balkongen over hans leilighet, samt at det installeres varmekabel i avløpsrenne og i nedløpsrør. I tillegg krever han dekning av sine kostnader i forbindelse med lekkasjen, oppgitt som en rund sum, stor kr 40 000.

Selgerens advokat gir tilsvaer 13. april 2011. Han hevder at Boligtvistnemnda ikke har kompetanse, det vil si anledning, til å behandle tvisten, da kontrakten mellom partene er basert på avhendingsloven. Det vises til at opprettelsen av nemnda er hjemlet i buofl § 64, og at det av lovens § 1, sammenholdt med § 4, fremgår at den gjelder for *"avtale om rett til fast eiendom med ny eierbosted når arbeidet som entreprenøren står for ennå ikke er fullført på avtaletiden"*. For angjeldende leilighet vises til at det i kontraktens pkt 1.2 opplyses at:

Kjøpsobjektet er ved avtaleinngåelsen ferdigstilt

og at leiligheten dermed ble solgt slik den var på besiktigelsestidspunktet. Da bustadoppføringslova anføres ikke å gjelde for avtaleforholdet, og Boligtvistnemnda hevdes ikke å ha kompetanse til å behandle tvisten, kommenteres ikke tvisteforholdet.

Nemndas sekretariatsleder konfererer med nemndas formann. Selgerens advokat får etter dette, 12. mai, tilsendt retningslinjene for nemnda, med beskjed om at nemnda anser seg som kompetent. I retningslinjene opplyses det i pkt 2 om *"Saklig virkeområde"* at:

2.1. Nemnda behandler klager på kjøp av ny bolig, herunder byggesett, med eller uten fast eiendom, samt avtaler om oppføring av bolig, og arbeid som blir utført direkte som ledd i slik oppføring.

Dermed anmodes det om tilsvaer innen 2 uker.

Advokaten svarer 20. mai 2011. Han gjentar og utdyper sin argumentasjon for hvorfor han fortsatt mener at Boligtvistnemnda ikke har kompetanse til å behandle tvisten. Igjen viser han til at opprettelsen av nemnda er hjemlet i buofl § 64, mens det ikke finnes en tilsvarende hjemmel i avhendingsloven. Det gis allikevel tilsvaer til klagen, med henvisning til anmodningen fra nemndas sekretariat om å gjøre det.

Det vises til beskrivelsens tekster om sluk, og nedløp fra balkongene. Det vedlegges en konstruksjonsdetalj som viser balkongens oppbygning, og en tegning som viser plassering av renne og nedløp på overliggende balkong. Advokaten anfører at den viste og leverte løsningen er i samsvar med plan- og bygningslov, teknisk forskrift (TEK97) og veiledningen til denne, og at det således ikke foreligger noen kontraktsrettslig mangel. Det opplyses at nedløpene på byggets øvrige fasader fungerer tilfredsstillende, og at det ikke har vært noen reklamasjoner knyttet til disse. Videre anføres det at overtakelsen fant sted 11. mai 2007, mens kjøperen først reklamerte på forholdet 7. mars 2011, nesten 4 år senere. Dette hevdes å vise at

konstruksjonen *er* tilfredsstillende, og at den har fungert som forutsatt. Årsaken til lekkasjen hevdes å være at naboen på oversiden, uavhengig av selgerens leveranse, har montert varmepumpe på sin balkong. Tidspunktet er ikke kjent, men det anføres at det er vannet fra varmepumpa som har ført til gjenfrysing av nedløpsrøret. Det vises til at tykkelsen på isen, ved befaringen 9. mars, enkelte steder ble målt til hele 10 cm, og at det da var is i hele vannrennen på balkongen. Advokaten anfører at det er den enkelte seksjonseieren som har plikt til selv å fjerne snø og is fra sin balkong, og at selgeren ikke har noe ansvar for dette, hverken etter avhendingsloven eller kontrakten. Det bemerkes for øvrig at de forholdene som omtales i OPAK-rapporten, og som gjelder fukt, ikke har noe med kjøperens reklamasjon å gjøre, da disse har *"funnet sin naturlige løsning"*. Det samme hevdes å gjelde for anmerkningen i overtakelsesprotokollen om:

Stue: Bjelke mellom 1 + 2 etg. – fuktmerker
Tørt v/overlevering – ses an til 1-årsbefaring

Dermed anføres det at selgeren ikke kan holdes ansvarlig *"for de påståtte skadene forårsaket av lekkasjen"*.

Kjøperen gir tilsvaer 6. juli 2011. Han viser til beskrivelsens punkt om at:

Nødvendig snøsmeltevarme i taknedløp, tilpasset byggetekniske løsninger er medtatt

Det påpekes at det ikke er montert noe opplegg for snøsmelting. Videre vises det til den fremlagte konstruksjonsdetaljen, og at det av denne fremgår at det *skal* være fall på gulvet mot renna. Dermed anføres det at levert løsning ikke er i hht til dette, og at det heller ikke er etablert en tilstrekkelig oppbrett på membranen. Han aksepterer ikke å ha reklamert for sent på forholdet, da han anfører at han ikke kunne ha reklamert før lekkasjen ble så stor at den viste seg på innsiden av veggen. Det vises til de fremlagte fotografiene, og hevdes at det av disse klart fremgår at fuktigheten må ha vært i veggen lenge. Det hevdes også at de påpekte fuktmerkene ved overtakelsen kan komme fra samme forhold, og at det ikke stemmer at dette forholdet *"har funnet sin naturlige løsning"*. Forbrukeren bestrider at levert løsning er i hht lov og forskrift.

Når det gjelder montert varmepumpe på balkong på overliggende leilighet, så bestrides det at denne kan være årsaken til problemet, da denne ikke er montert på leiligheten *rett* over, men på en på siden av denne. Det erkjennes at det ved befaringen var mye is på gulvet på denne balkongen, men det vises til at det ikke har vært noen lekkasje derfra, noe som viser at tettingen er utført tilfredsstillende. Kjøperen viser også til at det under balkongen der varmepumpa er montert er en *rett* vegg, men lekkasjen ned til hans leilighet anføres å komme fra et hjørne. Han hevder for øvrig at et hjørne generelt utgjør et kritisk punkt når det gjelder tetting. Dermed konkluderes det med at lekkasjen må skyldes en kombinasjon av *"dårlig teknisk løsning (ingen snøsmelteanlegg / varmekabel), feil utført konstruksjon (manglende fall) og ikke tilfredsstillende utført tetting / membran"*.

Selgerens advokat gir tilsvaer 17. august 2011. Tidligere utsagn gjentas og utdypes. Det erkjennes at det ikke er etablert varmekabel i renner og nedløp på balkong. Når det gjelder påstanden om at det er manglende fall på balkonggulvet, opplyses det at det på grunn av snø og is ikke har vært mulig å kontrollere dette. Det anføres imidlertid at *"dersom det ikke hadde vært fall på balkong/renne, og vann ikke hadde frosset til is pga varmepumpen, ville det ha funnet veien til nedløp før det hadde kommet inn i leiligheten"*. Det hevdes at kjøperen ikke har dokumentert noe annet, og at det er *han* som må dokumentere at det foreligger en

mangel. Med henvisning til fotografiene som viser fuktighet i vegg, anføres det å være vanskelig ut i fra disse å fastslå hvor lenge lekkasjen har pågått, men de påpekte fuktmerkene ved overtakelsen antas å stamme fra byggeperioden. Advokaten vedlegger fotografier som viser at det ned på balkongen, over lekkasjepunktet i forbrukerens leilighet, kommer spesielt mye vann. Årsaken er nedløpet fra et overliggende tak. Det antydes ingen årsak til lekkasjen, men det erkjennes at hjørner generelt utgjør kritiske punkter. Uansett vises det til at det ikke ble registrert fuktighet før den overfor omtalte varmepumpa ble montert. Dermed hevdes det igjen at det ikke foreligger noen mangel.

2. Sakens rettslige sider

Avhendingsloven gjelder for avtalen.

2.1. Nemndas kompetanse

Nemnda vil først vise til pkt 2 om ”*Saklig virkeområde*” i retningslinjene for nemnda, der det heter at:

2.1. Nemnda behandler klager på kjøp av ny bolig, herunder byggesett, med eller uten fast eiendom, samt avtaler om oppføring av bolig, og arbeid som blir utført direkte som ledd i slik oppføring.

Det vises også til følgende punkter:

8.6. Vedtakene er rådgivende. Organisasjonene forplikter seg til å bestrebe at medlemmene følger lojalt opp om vedtakene. Hvor vedtaket går i favør forbruker skal medlemmet gi begrunnet melding til styret innen tre uker dersom uttalelsen ikke vil bli fulgt.

8.7. Når en sak er avgjort i nemnda, kan hver av partene reise søksmål for de ordinære domstolene. Søksmål kan reises direkte for herreds- eller byrett.

Retningslinjene ble godkjent av Barne- og familiedepartementet ved vedtak 23.06.2004 med hjemmel i kgl.res. av 3. oktober 1997 nr 1073, med henvisning til bustadoppføringslova § 64, 3 ledd.

Selv om opprettelsen av nemnda kun er hjemlet i bustadoppføringslova, er det i vedtektene ikke gjort noe skille mellom en bolig som selges *før* den er ferdigstilt etter bustadoppføringslova, og en som selges *etter* ferdigstillelse i hht avhendingsloven. I henhold til vedtektene kan således nemnda behandle klager som gjelder begge tilfeller. Vedtektene er utarbeidet av Boligprodusentenes Forening, Entreprenørforeningen Bygg og Anlegg (EBA), Norges Byggmesterforbund (NBF) og Forbrukerrådet.

Da nemndas vedtak ikke er juridisk bindende for partene, jfr retningslinjenes pkt 8.6, og overnevnte organisasjoner åpenbart ikke har ønsket å begrense nemndas kompetanse, kommer nemnda til at Boligtvistnemnda har kompetanse til å behandle tvister også etter avhendingsloven dersom det dreier seg om en ny bolig..

2.2. Sakens faktum og partenes anførsler

Kjøperen har fått en fuktskade i ytterveggen i sin leilighet, som han overtok med overtakelsesforretning 11. mai 2007. Det hele starter med at han sender en e-post til selgeren 7. mars 2011, der han opplyser at han dagen før oppdaget at det ”*dryppet/rant vann fra fuge mellom vegg og tak i vår 1. etg. (i byggets 3. etg.)*”. Det opplyses videre at lekkasjen nå har blitt større slik at vannet ”*sprer seg i etasjeskillet og drypper/renner ut av åpning for spotbelysning*”. Vannet hevdes å måtte komme fra overliggende tak og balkong/terrasse, når snø og is smelter.

Det avholdes befaring 9. mars, der partene inspiserer terrassene over kjøperens leilighet. På terrassen ved side av den som befinner seg rett over kjøperens leilighet, har seksjonseieren montert en luft – til – luft varmepumpe. Partene konstaterer at det er opp til 10 cm med is i hele den langsgående slukrenna, i tillegg til vann og snø på dekket. I tilsvaer fra 20. mai 2011, hevder selgerens advokat at årsaken til lekkasjeproblemet er at vannet fra varmepumpa har ført til gjenfrysing av nedløpsrøret. Han anfører at det er den enkelte seksjonseieren som har plikt til selv å fjerne snø og is fra sin balkong, og at selgeren ikke har noe ansvar for dette, hverken etter avhendingsloven eller kontrakten. Det vises videre til tekstene om sluk og nedløp i ”Kortbeskrivelse av bygningsmessige og tekniske anlegg”, der det i pkt 1 om ”Vegg- og takflater”, siste avsnitt opplyses at:

Langsgående terrasse i 4. etasje mot «aktuell gate» får sluk med nedløpsrør som går mellom vinduer og teglsmug i kald sone helt ned til fortausnivå

Det vises også til pkt 2 om ”VVS-anlegg”, der det angis under ”Sanitær”, 4. avsnitt at:

Sluk fra balkonger og svalganger er utvendige taknedløp. Vannet slippes ut på bakkeplan

Selgeren har fremlagt en konstruksjonsdetalj som hevdes å vise balkongens oppbygning. Det anføres at den viste og leverte løsningen er i samsvar med plan- og bygningslov, teknisk forskrift (TEK97) og veiledningen til denne, og at det således ikke foreligger noen kontraktsrettslig mangel. Det opplyses for øvrig at nedløpene på byggets øvrige fasader fungerer tilfredsstillende, og at det ikke har vært noen reklamasjoner knyttet til disse. Det påpekes også at kjøperen først reklamerte på forholdet 7. mars 2011, nesten 4 år senere. Dette hevdes å vise at konstruksjonen er tilfredsstillende, og at den har fungert som forutsatt. Kjøperen anfører på sin side at han ikke kunne reklamere før fuktskaden kom til syne på innsiden av veggen.

Kjøperen bestrider at det kan være vannet fra varmepumpa på balkongen på overliggende leilighet som er den utløsende årsaken til lekkasjen og fuktskaden. Han viser til at denne ikke er montert på leiligheten *rett* over, men på *en* på siden av denne. Han erkjenner at det ved befaringen var mye is på gulvet på denne balkongen, men viser til at det ikke har vært noen lekkasje derfra, noe som hevdes å bety at tettingen der er utført tilfredsstillende. Kjøperen viser også til at det under balkongen der varmepumpa er montert, er en *rett* vegg, mens lekkasjen ned til hans leilighet anføres å komme fra et hjørne. Et slikt hjørne hevdes generelt å utgjøre et kritisk punkt når det gjelder tetting. I tilsvaer fra 17. august 2011 erkjenner selgerens advokat at hjørner generelt utgjør kritiske punkter, men han viser det til at det ikke ble registrert fuktighet før den overfor omtalte varmepumpa ble montert.

Kjøperen bestrider at konstruksjonen kan anses som tilfredsstillende ved å vise til en bestemmelse i teknisk byggeforskrift (TEK10) § 13-17, pkt 2, om at:

Tak skal prosjekteres og utføres med tilstrekkelig fall og avløp slik at regn og smeltevann renner av, og slik at snøsmelting ikke fører til skadelig ising.

(Tilsvarende formulering i TEK97 var for øvrig):

Tak skal ha tilstrekkelig fall slik at regn og smeltevann renner av.

Han hevder dessuten at det fremgår av fotografiene at terrassene ikke er bygget med tilstrekkelig fall mot slukrenna slik konstruksjonsdetaljen viser. Selgeren har ikke bestridt

påstanden, men han anfører at han ikke kunne kontrollere fallet ved befaringen 9. mars på grunn av for meget snø og is.

Kjøperen viser videre til at det i beskrivelsen, under et punkt om *"Varme"*, informeres om at:

Nødvendig snøsmeltevarme i taknedløp, tilpasset byggt tekniske løsninger er medtatt

Selgerens advokat erkjenner at det ikke ble etablert noe opplegg for smelting av snø og is på balkongene, men han anfører at det ikke forelå *"noe offentligrettslig krav om dette på byggetidspunktet"*.

Kjøperen viser også til at det i protokollen fra overtakelsesforretningen ble nedfelt en tekst om:

Stue: Bjelke mellom 1 + 2 etg. – fuktmerker
Tørt v/overlevering – ses an til 1-årsbefaring

Han antyder at dette forholdet kan ha hatt noe med den oppståtte fuktskaden i veggen å gjøre, men entreprenøren hevder at dette hadde sin årsak i fuktmerker fra byggeperioden.

I klagen for nemnda krever kjøperen at selgeren skal utbedre membranen på overliggende balkong for å sikre mot vannlekkasje, samt at det installeres varmekabel i avløpsrenne og i nedløpsrør. I tillegg krever han dekning av sine kostnader i forbindelse med lekkasjen, oppgitt som en rund sum, stor kr 40 000.

Selgeren avviser alle krav, og hevder at han ikke kan holdes ansvarlig *"for de påståtte skadene forårsaket av lekkasjen"*. Han anfører for øvrig at det er kjøperen som har bevisbyrden for at så ikke er tilfelle. Uansett hevdes det at Boligtvistnemnda ikke har kompetanse til å behandle tvisten, da kontrakten mellom partene er basert på avhendingsloven. Det vises til at opprettelsen av nemnda er hjemlet i buofl § 64, og at det av lovens § 1, sammenholdt med § 4, fremgår at den gjelder for *"avtale om rett til fast eiendom med ny eierbosted når arbeidet som entreprenøren står for ennå ikke er fullført på avtaletiden"*. Det anføres at det ikke finnes en tilsvarende hjemmel i avhendingsloven. Videre vises det til at det i kontraktens pkt 1.2 opplyses at:

Kjøpsobjektet er ved avtaleinngåelsen ferdigstilt

, og at leiligheten således ble solgt slik den var på besiktigelsestidspunktet.

2.3. Nemndas synspunkter

3.3.1. Krav om sikring av slukrenne og nedløp.

Nemnda legger til grunn at selgeren ikke har bestridt at fuktskaden i kjøperens yttervegg skyldes en lekkasje fra overliggende terrasse/balkong. Han har heller ikke bestridt at hoverårsaken antas å være at slukrenne og nedløpsrør har blitt tettet av is, slik at smeltevann har kunnet trenge igjennom eller forbi etablert membransperre. Nemnda ser ikke bort i fra at mengden is kan ha blitt påvirket av avløpsvannet fra varmepumpa på terrassen i etasjen over. Det vises imidlertid til teksten i *"Kortbeskrivelse av bygningsmessige og tekniske anlegg"*, der det under punktet om *"Varme"*, informeres om at:

Nødvendig snøsmeltevarme i taknedløp, tilpasset byggt tekniske løsninger er medtatt

Det vises også til pkt 1 om "*Vegg- og takflater*", der det opplyses at:

Det er lagt vekt på gode tekniske løsninger for å ivareta krav til høyisolerende bygningskropp med hensyn til tetthet, kuldebroer, isolasjon etc.

Det følger av avhl § 3-8 at selger svarer for opplysninger han har gitt om eiendommen. Hva slags dokumentfunksjon kortbeskrivelsen hadde, er ikke opplyst. Nemnda legger likevel til grunn at den på en eller annen måte er brukt som en del av markedsføringsmateriellet for prosjektet. Begge parter har for øvrig referert til innholdet og dokumentet ble fremlagt av selgerens advokat i hans tilsvarende fra 20. mai 2011. Dette er opplysninger som selgeren svarer for. Kortbeskrivelsen er ikke tatt med som et kontraktsdokument i avtalens punkt 15, men regelen i avhl § 3-8 er ufravikelig i forbrukerforhold, jf avhl § 1-2, og kan derfor ikke settes til side av partene. Dersom selger mente at innholdet i kortbeskrivelsen ikke lenger skulle gjelde, måtte dette ha vært rettet opp på en tydelig måte, jf avhl § 3-8 andre ledd.

Selgeren har ikke bestridt at formuleringen i punktet om "*Varme*" må forstås som en beskrivelse av at det skulle etableres varmekabel i slukrenne og nedløp, selv om han argumenterer med at det ikke var noe forskriftskrav om dette. Nemnda kommer til at beskrivelsen blir å anse som en beskrivelse av de ytelsene som selgeren skulle levere, og at han således skulle ha levert varmekabel i slukrenne og nedløpsrør på overliggende terrasse. Da kjøperen ikke hadde mulighet til selv å konstatere at dette ikke var gjort før fuktskaden inntrådte, kommer nemnda til at han, i dette tilfellet, ikke har reklamert for sent i hht avhendingslovens § 4-19.

Nemnda vil videre vise til teknisk byggeforskrift (TEK97) § 8-37, der det innledningsvis heter at:

Bygningsdeler og konstruksjoner skal være slik utført at nedbør, overflatevann, grunnvann, bruksvann og luftfuktighet ikke kan trenge inn og gi fuktskader, mugg-, soppvekst eller andre hygieniske problemer.

Det heter også at:

Tak skal ha tilstrekkelig fall slik at regn og smeltevann renner av

Nemnda kommer til at selgeren ikke har levert en konstruksjon som i tilstrekkelig grad ivaretar kravet om sikring mot fuktskader, og at han har ansvaret for den oppståtte fuktskaden. Selgeren skal montere varmekabel i slukrenne og nedløp på overliggende terrasse. Han skal i tillegg kontrollere den etablerte membranløsningen, og forsikre seg om at denne er tilstrekkelig til å ivareta sin tettefunksjon. Da det må kunne påregnes at utvendige sluk og renner uansett tidvis kan bli tette av en eller annen grunn, må membrantettingen utføres slik at det allikevel ikke oppstår fuktskader.

3.3.2. Krav om refundering av utgifter

Når det gjelder kjøperens krav om å få dekket sine kostnader forbundet med utbedringen av fuktskaden, oppgitt til kr 40 000, legger nemnda til grunn at selgeren avviste reklamasjonen. Det vises til at nemnda overfor har kommet til at selgeren hadde ansvaret for lekkasjen og fuktskaden. Han skal derfor dekke de utgiftene kjøperen fikk med utbedring av skaden, men beløpet begrenses til det som direkte er betalt, og som kan dokumenteres med fremlagte kvitteringer.

3. Konklusjoner