

Protokoll i sak 614/2011

for

Boligtvistnemnda

24.04.12

Saken gjelder:

Klage på lekkasje/fuktighet i/på vinduer. Reklamasjon på fuktskade forårsaket av feilaktig montert ventilasjonskanal, samt lekkasje i tak i carport

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 13. september 2007 *"Kontrakt om rett til tomt med selveierbolig/andel i borettslag som ikke er fullført, herunder fritidshus"*.

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren 21. november 2007, der han bekrefter en enighet om at forbrukeren kan få holde tilbake kr 50 000. Dette skal betales når *"bod, carport og utearealer er ferdig"*.

Det avholdes overtakelsesforretning 28. november 2007. Enkelte forhold noteres i protokollen, blant disse et punkt om at *"carport ferdigstilles"*. Fristen er *"snarest"*.

Det avholdes ett-årsbefaring 5. november 2008. I protokollen anmerkes 4 forhold. ett av disse er at:

Vinduer i stue tettes

Utestående beløp kr 50 000 betales 6. november 2008.

Forbrukeren skriver til entreprenøren 24. november 2010. Han reklamerer på det han mener må være en feil/mangel knyttet til vinduene i boligen, samt på et forhold i carporten, som han har felles med naboen. Når det gjelder vinduene opplyses det at det *"samler seg opp til dels store mengder kondens langs kanten på vindusflatene når utetemperaturen synker ned mot 0 grader"*, og at det *"i løpet av natten samler seg store vannmengder i vinduskarmene"*. Enkelte ganger har vannet frosset til is, og det opplyses at det på *en* karm er tegn til missfarging, og at malingen begynner å bli ujevn og slå sprekker, noe som anføres å vise at treverket er fuktig.

Forbrukeren påpeker for øvrig at han tidligere har reklamert på trekk fra undersiden av 2 vinduer i husets stue, og at entreprenøren utbedret dette. Selv om trekkproblemet erkjennes løst, stilles det spørsmålstegn ved utførelsen av arbeidet. Forbrukeren anfører at entreprenøren kun tettet luftlekkasjen, men at han ikke så på det *"underliggende arbeidet"*. Han hevder at kondensen og vannoppsamlingen i karmene har det samme *"utspring"* som trekkproblemet hadde, og at han nå må tørke vekk vann flere ganger til dagen. Dersom han reiser bort en dag eller to opplyses mengden vann å ha rent ned på parketten og trukket inn i denne. Forbrukeren påpeker videre at eventuell manglende isolering rundt vinduene medfører økte energikostnader, samt faren for helsemessige konsekvenser forårsaket av fukt, sopp og råte. Han opplyser at han vil engasjere fagfolk for å få undersøkt *"utført arbeid ved montering av vindu"*. I tillegg vil han få *"utført måling av fukt i betongplate, og om fuktsperre under betongplate og vinduer er tilfredsstillende utført"*. Før det ber han om en tilbakemelding fra entreprenøren, men en angivelse av hvilke tiltak han har tenkt å gjøre i sakens anledning. Det vedlegges en rekke tekstede fotografier som viser forholdene.

Også i carporten opplyses det å være en vannlekkasje som det har blitt reklamert på tidligere. Det hevdes at entreprenøren da sendte *"fagfolk som skulle utbedre feilen"*, men at dette ikke ble tilfredsstillende utført. Lekkasjen opplyses å være i taket, og det vedlegges et fotografi som viser fukt i ett område. Området hevdes å ha økt i omfang, og det anføres å være begynnende soppdannelser. Fuktigheten anføres også å ha begynt å trekke inn i de bærende bjelkene.

Forbrukeren skriver nytt brev til entreprenøren 14. desember 2010. Han opplyser at han har oppdaget enda et nytt forhold. Det gjelder fuktighet som har begynt å trekke gjennom skjøtene mellom himlingsplatene rundt en ventil i vaskerommet. Etter en inspeksjon av ventilasjonsanlegget på loftet, samt en samtale med forsikringsselskapet, hevder forbrukeren at det *"synes klart at feilen skyldes at avtrekk ikke er korrekt montert"*. Det opplyses at ventilasjonskanalen fra bad og vaskerom er etablert slik at det samler seg kondens på innsiden av veggene, og at en skjøt ikke har tålt belastningen, slik at vann har rent ned i taket. Da kanalene ble sammenkoblet igjen, opplyses det at kom ut 10 – 20 liter vann.

Forbrukeren opplyser at det også danner seg kondens på utsiden av kanalene, og anfører at *det* må skyldes at de er for dårlig isolert. Isolasjonen rundt kanalene opplyses å *"stoppe 10 cm over takplatene"*, samtidig som at den isolasjonen som ligger rundt kanalene *"ikke dekker godt nok"*. Kondensvannet opplyses å renne ned på utsiden av kanalen og trekke gjennom himlingen. Det vedlegges fotografier som viser situasjonen. Forbrukeren ber om snarlig tilbakemelding om når utbedring vil bli foretatt.

Entreprenøren har ikke svart, og forbrukeren purrer på tilbakemelding 10. januar 2011. Han får svar fra entreprenørens salgssjef samme dag, med beskjed om at henvendelsen er oversendt den ansvarlige for reklamasjonsbehandling.

Vedkommende sender e-post til forbrukeren 3. mars 2011, og ber han fremskaffe serienummeret på ventilasjonsaggregatet, da han vil reklamere over for produsenten. Forbrukeren oversender serienummeret 7. mars.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 6. juni 2011. Han redegjør for forholdene i hht overstående, og opplyser i tillegg at han har et barn med astma som *"ikke har godt av det innemiljøet"* som oppstår pga. vinduene. Det fremsettes det krav om:

- retting av lekkasje i carport
- retting av fukt i vinduskarmer
- retting av defekt ventilasjonsanlegg
- reparasjon av fuktskader
- reparasjon av takplater i vaskerom
- reparasjon av evnt. skader som har oppstått pga fukt vindu
- reparasjon av evnt. skader som har oppstått pga lekkasje carport
-

Boligtvistnemndas sekretariatsleder har en telefonsamtale med forbrukeren vedrørende problemet med kondens på vinduer. Forbrukeren velger å få foretatt en nærmere undersøkelse av huset, knyttet til sin misstanke om at det er mangler med utførelsen som er årsaken. Han får foretatt en termografering, og oversender *"tillegg til klage"*, samt et utvalg av måleresultater 1. januar 2012. Disse hevdes å vise at:

- ved undertrykk i huset vil kald luft trekke inn å kjøle ned hele området rundt vinduskarm, slik at det dannes kondens på overflaten
- ved overtrykk i huset vil varm luft trekke under vinduene og kondensere der, som på lang sikt fører til råte og soppdannelse nedenfra

Da alle husets vinduer hevdes å ha problem med unormal kondens, og man fant *"trekk under vinduskarmene på alle de stikkprøvene man tok"*, anføres det å foreligge tilstrekkelig grunnlag for undersøkelse av alle vinduene i huset.

Entreprenøren gir tilsva 29. februar 2012. Når det gjelder lekkasjen i det flate taket på carporten, finner han det mest sannsynlig at den skyldes en påført ytre påkjenning. Han anfører dermed at forholdet ikke er reklamasjonsberettiget.

Kondenseringen og vannet i/på vinduene hevdes å skyldes *"manglende bruk av ventilasjon og utlufting"*. Dermed hevdes også dette forholdet ikke å være reklamasjonsberettiget. Det anføres for øvrig at boligen tilfredsstiller forskriftens krav til tetthet, og at de fremlagte termografibildene *"forteller ingenting"*.

Ventilasjonsanlegget hevdes utbedret ved at en kondensator er skiftet. Det opplyses imidlertid at produsenten mente at svikten skyldes manglende vedlikehold, *"samt at ventilasjonen ikke hadde vært på hele tiden"*. Entreprenøren opplyser at han derfor ikke vil utbedre fuktskaden i himlingen.

Forbrukeren gir tilsva 2. mars 2012. Han bestrider at lekkasjen i carporttaket kan skyldes en ytre påført påkjenning, og viser til at entreprenøren en gang tidligere har forsøkt å utbedre forholdet. Taket hevdes aldri å ha vært tett. Det vises for øvrig til at carporten først ble ferdigstilt i november 2008, og at de tilbakeholdte kr 50 000 først ble innbetalt da.

Når det gjelder ventilasjonsanlegget anføres det at produsentens påstander om manglende vedlikehold og tidvis avstengt anlegg ikke er dokumentert. Forbrukeren hevder tvert om at han har fulgt produsentens anvisning om periodisk vedlikehold, og at anlegget aldri har vært avstengt, selv om det erkjennes at det har blitt kjørt med *"lavere effekt i en lengre periode"*, fordi entreprenøren ikke fulgte opp henvendelsen fra 14. desember 2010. Skadene på himlingsplatene i vaskerommet anføres å være en følgeskade som skyldes kondensen som oppstod i den feilmonterte kanalen.

Også påstanden om at kondensen på vinduene skyldes manglende lufting og ventilasjon, anføres å være udokumentert. Årsaken hevdes igjen å være mangelfull tetting rundt vinduene, dokumentert med termografibildene.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Partene inngår 13. september 2007 *”Kontrakt om rett til tomt med selveierbolig/andel i borettslag som ikke er fullført, herunder fritidshus”*.

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren 21. november 2007, der han bekrefter en enighet om at forbrukeren kan få holde tilbake kr 50 000. Dette skal betales når *”bod, carport og utearealer er ferdig”*.

Det avholdes overtakelsesforretning 28. november 2007. I protokollen anmerkes det bl.a. *”carport ferdigstilles”*. Fristen er *”snarest”*.

Det avholdes ett-årsbefaring 5. november 2008. I protokollen anmerkes det bl.a. at:

Vinduer i stue tettes

Carporten er ferdigstilt, og forbrukeren betaler 6. november 2008 utestående beløp kr 50 000.

Forbrukeren skriver til entreprenøren 24. november 2010. Han reklamerer på det han mener må være en feil/mangel knyttet til vinduene i boligen, ved at det der stadig oppstår kondens som medfører mye vann. Han reklamerer også på lekkasje i taket i carporten. Det vedlegges fotografier som viser situasjonen.

Forbrukeren skriver nytt brev til entreprenøren 14. desember 2010. Han opplyser at han har oppdaget enda et nytt forhold. Det gjelder fuktighet som har begynt å trekke gjennom skjøtene mellom himlingsplatene rundt en ventil i vaskerommet på grunn av en mangel knyttet til en ventilasjonskanal på loftet, der også aggregatet står. Det vedlegges fotografier som viser situasjonen.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 6. juni 2011. Han fremsetter krav om:

- retting av lekkasje i carport
- retting av fukt i vinduskarmer
- retting av defekt ventilasjonsanlegg
- reparasjon av fuktskader
- reparasjon av takplater i vaskerom
- reparasjon av evnt. skader som har oppstått pga fukt vindu
- reparasjon av evnt. skader som har oppstått pga lekkasje carport

2.2 Lekkasje/fuktighet på vinduer

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren hevder 24. november 2010 at det stadig *”samler seg opp til dels store mengder kondens langs kanten på vindusflatene når utetemperaturen synker ned mot 0 grader”*, og at det *”i løpet av natten samler seg store vannmengder i vinduskarmene”*. Enkelte ganger har

vannet frosset til is, og det opplyses at det på *en* karm er tegn til missfarging, og at malingen begynner å bli ujevn og slå sprekker, noe som anføres å vise at treverket er fuktig. Dersom han reiser bort en dag eller to opplyses mengden vann å ha rent ned på parketten og trukket inn i denne.

Forbrukeren påpeker at han tidligere har reklamert på trekk fra undersiden av 2 vinduer i husets stue, og han bekrefter at trekken i første omgang ble utbedret. Da dette imidlertid ikke førte til mindre kondensering, fikk han foretatt termografering av huset. Han fremlegger deler av målerapporten 1. januar 2012. Med grunnlag i denne hevdes det at:

- ved undertrykk i huset vil kald luft trekke inn å kjøle ned hele området rundt vinduskarm, slik at det dannes kondens på overflaten
- ved overtrykk i huset vil varm luft trekke under vinduene og kondensere der, som på lang sikt fører til råte og soppdannelse nedenfra

Dermed anføres det å foreligge tilstrekkelig grunnlag for å kreve at entreprenøren undersøkelser og utbedrer alle vinduene i huset, tetting rundt disse fremstår som mangelfull.

Forbrukeren påpeker for øvrig at en eventuell manglende isolering rundt vinduene medfører økte energikostnader, samt faren for helsemessige konsekvenser forårsaket av fukt, sopp og råte.

Entreprenøren avviser at det er noe galt med konstruksjonen eller mangler med utført arbeid. Han hevder at kondenseringen og vannet i/på vinduene må skyldes "*manglende bruk av ventilasjon og utlufting*". Det anføres for øvrig at boligen tilfredsstiller forskriftens krav til lufttetthet, og at de fremlagte termografibildene ikke "*forteller noen ting*". Dermed hevdes også forholdet ikke å være reklamasjonsberettiget.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at det her først og fremst reklameres på kondens på vindusglass, og ikke trekk fra vinduene. Forbrukeren har da også 24. november 2010 bekreftet at hans opplevde trekkproblem egentlig var løst etter utbedringen av de 2 vinduene i stua etter utbedringen etter ett-årsbefaringen i 2008. Selv om det ved termograferingen kunne registreres og observeres trekk, så ble denne fremprovosert ved et påført undertrykk som overstiger det trykket man kan få under normale forhold. Det er ikke unormalt at det i visse tilfeller oppstår kondens på vindusglass når utetemperaturen synker. Det er hovedsakelig 2 forhold som er avgjørende for mengden; temperaturen på overflaten, og den relative fuktigheten i lufta nær denne. Luftfuktigheten påvirkes først og fremst av graden av ventilering, samt fuktigheten i den lufta som tilføres boligen gjennom ventilåpninger. Den påvirkes imidlertid også av bruken av boligen og den mengden fuktighet som "produseres" der. Overflatetemperaturen blir først og fremst "bestemt" av flatens såkalte U-verdi. I en yttervegg har vindusglass normalt den laveste verdien, og det er derfor der det eventuelt kondenserer først.

Forbrukeren har ikke bestridt at boligens lufttetthet tilfredsstiller forskriftens krav til tetthet. Nemnda kommer til at det foreligger sannsynlighetsovervekt for at kondensproblemet på vindusglassene ikke skyldes mangler med vinduene, eller måten disse er innsatt på. Forbrukeren gis derfor ikke medhold.

2.3 Lekkasje i tak carport

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukeren hevder at det er en vannlekkasje i det flate taket på carporten. Han hevder også ubestridt at han har reklamert på dette tidligere, etter at carporten ble ferdigstilt senhøstes 2008, og at entreprenøren da sendte *"fagfolk som skulle utbedre feilen"*. Forbrukeren har fremlagt et fotografi som viser fukt i ett område. Området hevdes å ha økt i omfang, og det anføres å være begynnende soppdannelser. Fuktigheten anføres også å ha begynt å trekke inn i de bærende bjelkene.

Entreprenøren avviser reklamasjonen med at den mest sannsynlige årsaken til lekkasjen er en påført ytre påkjenning. Forbrukeren bestrider at det kan være tilfelle.

2.3.2 Nemndas synspunkt

Entreprenøren har ikke bestridt at forbrukeren har reklamert rettidig i hht buofl § 30 første ledd, og kommer til at det for dette forholdet foreligger sannsynlighetsovervekt for at tekkearbeidet er mangelfullt utført. Entreprenøren skal derfor utbedre forholdet.

2.4 Ventilasjonsanlegg og følgeskader

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukeren skriver til entreprenøren 14. desember 2010, og reklamerer på et forhold med fuktighet som har begynt å trekke gjennom skjøtene mellom himlingsplatene rundt en ventil i vaskerommet. Årsaken hevdes å være at ventilasjonskanalen fra bad og vaskerom er etablert slik at det samler seg kondens på innsiden av veggene, og at en skjøt ikke har tålt belastningen, slik at vann har rent ned i taket. Det opplyses også at det danner seg kondens på utsiden av kanalene, og det anføres at *det* må skyldes at de er for dårlig isolert. Isolasjonen rundt kanalene opplyses å *"stoppe 10 cm over takplatene"*, samtidig som at den isolasjonen som ligger rundt kanalene *"ikke dekker godt nok"*. Det vedlegges fotografier som viser situasjonen.

Entreprenøren avviser at ventilasjonskanalen var feilmontert, og at *det* var årsaken til kondenseringen og lekkasjen. Han viser til en uttalelse fra produsenten av anlegget, som foretok en utskifting av en kondensator etter en reklamasjon fra forbrukeren. Han hevdes å ha uttalt at svikten skyldes manglende vedlikehold, *"samt at ventilasjonen ikke hadde vært på hele tiden"*. Dermed avvises reklamasjonen.

Forbrukeren anfører imidlertid at produsentens påstander om manglende vedlikehold og tidvis avstengt anlegg ikke er dokumentert. Han hevder tvert om at han har fulgt produsentens anvisning om periodisk vedlikehold, og at anlegget aldri har vært avstengt, selv om det erkjennes at det har blitt kjørt med *"lavere effekt i en lengre periode"*, fordi entreprenøren ikke fulgte opp henvendelsen fra 14. desember 2010. Skadene på himlingsplatene i vaskerommet anføres å være en følgeskade som skyldes kondensen som oppstod i den feilmonterte kanalen.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Det foreligger etter nemndas syn to likeverdige mulige årsaker til det oppståtte forholdet – enten at anlegget var feilmontert eller hadde andre mangler, eller at forbrukeren ikke har brukt anlegget som anbefalt, eller ikke holdt det tilstrekkelig ved like. Sistnevnte alternativ hevdes uttalt av leverandøren som foretok en utskifting av en kondensator. Det er imidlertid forbrukeren som har bevisbyrden for at det foreligger en mangel, og han har ikke fremlagt noe som i tilstrekkelig grad underbygger hans påstand. Han gis dermed ikke medhold.

3. Konklusjoner

- Entreprenøren skal utbedre lekkasje i tak i carport
- For øvrig gis forbrukeren ikke medhold