

Protokoll i sak 615/2011

for

Boligtvistnemnda

31.01.12

Saken gjelder: Reklamasjon vedrørende takkonstruksjon

1. Sakens faktiske sider

Forbrukeren kjøper en leilighet som oppføres av entreprenøren. Kontrakten mellom partene er ikke fremlagt for nemnda, men forbrukeren opplyser i klagen at han overtok leiligheten i september 2002. Han opplyser videre at han samtidig bemerket at det var en *"svakhet ved takkonstruksjonen ved trappehuset som binder to og to hus sammen"*. Det hevdes at det ble påpekt at taket hadde en *"kompakt konstruksjon"*, og at det hadde *"manglende lufting"*.

Forbrukeren forklarer videre at det vinteren 2003/2004 oppstod istappdannelser på takutstikkene, både på vest- og østsiden. Dette skjedde også på andre hus i prosjektet.

Forbrukeren skriver til entreprenøren 31. mars 2003, der han tar opp gjenstående reklamasjonsforhold som han krever skal utbedres. I pkt 2 under *"Utvendig"*, opplyser han:

Store og mange istapper (i kuldeperioden ved juletider) fra taket mellom naboen og meg på begge sider av huset tyder på varmegang og dårlig isolasjon. Dette er ikke slik det skal være, uansett fyring. Har forstått at dette er et kompakt tak. Hva sier forskriftene om det? Varmetapet er uansett ikke akseptabelt. Hva gjøres?

En annen leilighetseier i det samme prosjektet klager på det samme forholdet ved hans overtakelse 4. november 2003. Det fører etter hvert til at entreprenøren fremmer sak for Boligtvistnemnda 25. oktober 2005. I nemndas vedtak fra 4. april 2006, fremskaffet og fremlagt av forbrukeren, heter det bl.a. at:

Nemnda er kjent med at det fra tid til annen kan oppstå snøsmelting på *"varme tak"*, uten at det dermed kan hevdes at taket er feil konstruert eller bygget. Denne typen tak anbefales imidlertid ofte, bl.a. av NBI, bygget med innvendig nedløp fremfor utvendig, for å sikre mot isdannelser. Når vannet renner ut mot takrennen vil det i streng kulde fryse, og istapper dannes. I angjeldende tilfelle er den aktuelle takkonstruksjonen angivelig valgt for å ivareta krav om forskriftsmessig brannsikring. Nemnda har en viss forståelse for at entreprenøren i avveiningen mellom to viktige funksjoner må prioritere brannsikring fremfor å sikre seg mot tidvis istappdannelse. Nemnda mener likevel det ville ha vært mulig å finne en løsning som ikke medfører problemer med isdannelse av dette omfanget, og at huset har en mangel i dag. Nemnda antar at alle aktuelle måter å rette mangelen på vil medføre utgifter som står i misforhold til mangelens betydning, og nemnda er kommet til at forbrukeren har krav på et prisavslag på kr 10 000.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 15. mai 2007 der han tar opp en rekke reklamasjonsforhold. Under punkter som opplyses å være *"utestående fra protokoll"*

ett-årsbefaring” angis det i pkt 8:

Hovedtak over innetrapp. Istapper vinterstid. Isolasjon/lufting? (Dette er sannsynlig en sak som huseierforeningenvil ta opp)

Entreprenøren svarer at forbrukeren skal få svar når en ansvarlig saksbehandler er tilbake etter sykemelding.

Det er ikke opplyst noe om hva som skjedde videre, men i klagen for nemnda opplyser forbrukeren at det fra vinteren 2003/2004 til vinteren 2009/2010 var lite isdannelse. Han sender imidlertid *”skademelding”* til entreprenøren 25. oktober 2010, der han opplyser at det *”denne vinteren”* dannet seg en 2 m lang istapp og spesielt mye is på vestsiden av taket. Han opplyser også at han samme vår oppdaget *”tynne striper etter vann fra taklisten nedover veggen inne i trappehuset mot naboen”*. Stripene opplyses å være konsentrert til en 15 cm bredt felt, men det poengteres at det ikke dreier seg om spesielt mye vann. Før skaden eventuelt meldes forsikringsselskapet, anmoder forbrukeren om at entreprenøren foretar en inspeksjon av forholdet og iverksetter tiltak for å begrense en fremtidig større skade som antas å kunne komme pga svakheten med takkonstruksjonen.

En nabo sender skademelding til sitt forsikringsselskap 13. mars 2011, der han melder om *”vanninntrengning gjennom lampepunkt i taket i innvendig trappeløp i villa”*. Det opplyses at skaden inntraff samme dag.

Forbrukeren sender melding til entreprenøren 10. april 2011. Han viser til *”fuktproblemer i tak trappehus”*, og opplyser at det *”har vært problemfritt i gjennom vinteren inntil de siste dager (ca 1 – 10. april) hvor vann (ca 1½ dl) har rent ned i lyskuppelen”*. Det anmodes om at det iverksettes umiddelbare skadebegrensende tiltak, samt reparasjon. Forbrukeren opplyser for øvrig at meldingen også er sendt hans forsikringsselskap.

Entreprenøren svarer 12. april 2011 at han tidligere har besvart *”spørsmållstillingen både mht istapper og evt. mulig kondensutslag”*, og gitt en forklaring på årsaken. Han anfører at den benyttede konstruksjonen er *”godkjent som en preakseptert løsning”* i hht et detaljblad fra NBI. Dessuten viser han til at reklamasjonsfristen for prosjektet har utløpt.

Forbrukeren tar kontakt med den leilighetseieren som var part i overnevnte tvistesak for Boligtvistnemnda, med vedtak fra 4. april 2006. Han informeres om utfallet, og får 14. april 2011 tilsendt protokollen.

Forbrukeren sender 15. april 2011 e-post til formannen i Huseierforeningen. Han informerer om overnevnte forhold, og anfører at entreprenøren i forbindelse med tvistesaken for Boligtvistnemnda i 2006, erkjente at det var en svakhet med takkonstruksjonen. Det vises til at flere av de andre leilighetseierne også har uttrykt bekymringer knyttet til takkonstruksjonen, og forbrukeren ber om råd i saken, da han opplyser at han ikke har fått noe svar fra entreprenøren.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 27. april 2011, der han opplyser at han ikke er tilfreds med det svaret han fikk 12. april, og at han derfor har sendt saken over til juristene i Huseiernes Landsforbund. Han anmoder om at entreprenøren nå oversender *”dokumentasjon som viser at konstruksjonen er godkjent, dvs detaljbladet i NBI, samt tegningene av taket slik det ble utformet i detalj, med alle mål, materialvalg og evnt. arbeidsbeskrivelse”*.

Entreprenøren svarer 28. april 2011 at han ikke lenger har tegningene, men at taket betegnes som et såkalt *"kompakt tak"* i hht NBI-bladene som opplyses å ligge tilgjengelig på Internett. Årsaken til valget av denne konstruksjonen opplyses å være et forskriftskrav til brannetting mellom boenhetene.

Entreprenørens servicemann sender e-post til forbrukeren 4. mai 2011, og opplyser at han vil foreta en *"kontroll av plastfolie og isolasjon over trapp på loft"*. Han ber om å få opplyst en dag som passer for forbrukeren.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 5. mai 2011. Klagen mottas 9. mai. Forbrukeren krever at taket repareres og forbedres for å hindre ny skade.

Kontrollen av taket foretas før entreprenøren mottar kopi av klagen fra nemnda, med anmodning om tilsvarende. Han sender e-post til forbrukeren 11. mai 2011 der han opplyser at han har funnet *"årsaken til fuktproblemene i himlingen over trappen i huset"*. Den viste seg å være en utett skjøt i papptekkingen, der det var tydelige tegn til fuktgjennomgang. Det opplyses at lekkasjen ble avdekket da det ble gjort en test med å sprute vann mot skjøten fra en vannslange. Entreprenøren opplyser at en slik skade *"blir å håndtere under garantifristen i kjøpekontrakten, dvs med en 5 års reklamasjonsfrist"*, og at han således *ikke* vil dekke kostnaden med utbedring av skaden. Han er imidlertid villig til å utføre arbeidet, forutsatt at forbrukeren betaler kostnadene. I så fall anmodes det om hurtig tilbakemelding.

Forbrukeren svarer 13. mai at han ønsker at utbedringen av skadene utføres av entreprenøren. Entreprenøren svarer omgående ved å takke for tilbakemelding, samtidig som han opplyser at hans servicemann vil planlegge det videre forløpet sammen med forbrukeren.

Arbeidet iverksettes. I en e-post fra entreprenørens servicemann opplyses det at det ikke ble funnet noen feil med dampsperre eller isolasjonstykkelse i taket, og at takpappen nå er midlertidig tettet. Det informeres også om at håndverkerne vil fortsette dagen etter for å sette i stand himling i trapp, en prosess som opplyses å ville vare i 3-4 dager, og omfatte isolering, montering av dampsperre og gipsplater, sparkling, maling og rengjøring. (E-posten er datert 11. mai, men datoen må ut i fra innholdet åpenbart være feil)

Entreprenørens servicemann sender e-post til forbrukeren 16. mai 2011, med beskjed om at en representant for takpapp-produsenten vil komme 19. mai for å foreta utbedringen av pappen. Det opplyses at kostnadene vil bli videreført forbrukeren.

Forbrukeren sender fotografier til Boligtvistnemnda 18. mai 2011. Bildene opplyses tatt av entreprenøren. De viser fuktmerker i undertaket, og stedet der det var/er en utett pappskjøt.

Nemndas sekretær skriver til forbrukeren 22. juni 2011, og spør om saken nå trekkes, etter at entreprenøren nå har utbedret mangelen. Forbrukeren svarer 24. juni at han velger å opprettholde sin klage. Årsaken opplyses å være at entreprenøren satte i gang med å demontere taket for å finne hvor vannet kom fra, *"helt uten å fortelle hvorvidt dette ville koste oss noe"*. Det erkjennes imidlertid at håndverkerne ga beskjed om at det måtte betales for reparasjonen dersom *de* skulle fortsette etter at de konstaterte at fuktigheten ikke skyldtes en byggfeil, men en lekkasje fra brudd i takpapp. På dette tidspunktet var arbeidene allerede *"godt i gang"*. Forbrukeren erkjenner at det derfor ble gitt aksept for dette, men han anfører at han etter *det* ikke *"hørte mer fra dem"*. Han opplyser at han opprettholder klagen fordi han mener at skaden på *"takpappen skyldes varmgang og isdannelse som igjen skyldes svakhet*

ved konstruksjonen”, og fordi han mener at det kan oppstå lekkasje igjen. Det kreves at entreprenøren skal foreta en utbedring som reduserer denne muligheten.

Entreprenøren gir tilsvaer til nemnda 6. juli 2011. Han redegjør for takkonstruksjonen, og forklarer at denne i trappegangen mellom 2 boenheter ble valgt som et *”varmt tak der isolasjonen fyller hele rommet opp til i underkant av taktro”*. Han hevder at løsningen ble godkjent av kommunen gjennom deres rammetillatelse.

Entreprenøren erkjenner at flere av leilighetseierne har klagd på is og istappdannelse etter overtakelsene i 2002, men han anfører at de da ble forklart at dette ikke var berettigede reklamasjoner, men en naturlig følge av benyttet konstruksjon og solpåvirkning. Det opplyses for øvrig at leilighetseierne ikke utgjør noe sameie, men at de i en periode hadde en form for velforening. Også denne hevdes å ha fått samme forklaring, og det hevdes at forklaringen ble akseptert.

Det vises videre til forbrukerens klage fra april 2011, (skriver mai 2011, men det er åpenbart feil) der det ble opplyst at ca 1½ dl vann hadde rent ned fra et lyspunkt i himlingen, samt hans klage til Boligtvistnemnda. Til tross for at reklamasjonen tidligere var avslått, forklarer entreprenøren at han sa seg villig til å undersøke forholdet for bl.a. å se om det var gjort *”graverende feil ved dampspærren i himlingen”*. Da konstruksjonen ble åpnet viste det seg imidlertid at det var god og tilstrekkelig tetting rundt lyspunktet. Etter *det* ble hele himlingen i trapperommet tatt ned for å undersøke om dampspærren hadde blitt skadet eller var mangelfullt utført andre steder i himlingen. Konklusjonen ble at det ikke var noe galt. Det var først etter *dette*, at man undersøkte yttertaket og fant åpningen i en av pappskjøtene.

Entreprenøren anfører at svikten i tekkingen må bli å anse som sviktende vedlikehold. Han viser også til at forbrukeren 11. mai 2011 ble informert om at en utbedring ikke ville være omfattet av reklamasjonsansvaret, men at han tross *det*, valgte å bestille utbedring i e-posten fra 13. mai. Det opplyses at faktura for utført arbeid ble sendt 29. juni 2011, men beløpet angis ikke.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 19. juli 2011, der han bekrefter mottak av faktura. Han anmoder om å få utsatt betalingsfristen til Boligtvistnemnda har tatt standpunkt til forholdet.

Forbrukeren gir tilsvaer til nemnda 15. august 2011. Han anfører at varmgangen (varmegjennomgangen) i taket kan ha ført til den utettheten i pappskjøten som førte til vannlekkasjen. Han hevder for øvrig at entreprenøren, i forbindelse med den klagesaken som ble behandlet i Boligtvistnemnda i 2006, ved å betale kr 10 000 til huseieren, erkjente at det var en mulighet for at problemene med isdannelsen kunne skyldes en mangel med takkonstruksjonen.

Når det gjelder entreprenørens utsagn om at forbrukeren selv hadde ansvaret for vedlikeholdet av taket, vises det til at lekkasjepunktet først ble funnet ved å spyle vann mot skjøten. Forbrukeren anfører at det er urimelig å forlange at *han* skulle gå så drastisk til verks.

Det henvises videre til utsagnet om at velforeningen ble informert om forholdene med taket etter overtakelsene i 2002, og at de godtok at det ikke var reklamasjonsberettiget. Forbrukeren opplyser at *han* ikke har vært medlem i noen slik velforening, og han anmoder om at

entreprenøren dokumenterer hvem som eventuelt *var* medlemmer i denne, og hvem som eventuelt fraskrev seg reklamasjonsretten på vegne av hvem.

Forbrukeren opplyser at han godtok entreprenørens tilbud om reparasjon fordi entreprenøren på det tidspunktet allerede hadde åpnet konstruksjonen og funnet feilen. Han anfører at det da ikke var hensiktsmessig å engasjere andre. Spørsmålet om håndverkerne skulle fortsette eller ei, opplyses stilt til fruen, men *da "uten at hun oppfattet at det ble stilt betingelser til gjennomføringen av oppdraget"*. Dermed hevder forbrukeren at han ikke har fraveket sitt reklamasjonskrav, og at det heller ikke bryter med mail-utvekslingen i forbindelse med forholdet. Det anføres at heller ikke entreprenøren kan ha sett det slik, og ansett kravet som bortfalt, da han aksepterte betalingsutsettelse til etter at Boligtvistnemnda har uttalt seg om forholdet.

Forbrukeren anfører for øvrig at han ikke kan ha mistet sin reklamasjonsrett, selv om det skulle stemme at det medfører riktighet at takkonstruksjonen ble godkjent i kommunen da de ga rammetillatelse.

Entreprenøren gir tilsvaer 15. september 2011. Vedrørende "velforening", vedlegger han e-posten fra forbrukeren fra 15. mai 2007 der forbrukeren selv omtaler "*huseierforeningen*". Han opplyser at denne, på det aktuelle tidspunktet, fungerte som en "*velforening*" med egen valgt formann, og at denne fremmet reklamasjoner vedrørende "*felles saker*". Entreprenøren hevder at formannen og 2 medrepresentanter ble informert om standpunktet vedrørende taket, og at de lovte å informere de andre huseierne "*om resultatene de oppnådde i sine møter med*" entreprenøren. For øvrig intet nytt.

Forbrukeren tar kontakt med han som var formann i huseierforeningen i 2007, og oversender diverse korrespondanse. Vedkommende sender e-post til forbrukeren 29. september 2011 der han kommenterer innholdet. Han bestrider at foreningen har uttalt seg om takkonstruksjonen på vegne av alle eierne. Han hevder tvert om at entreprenøren, i en e-post fra 24.04.06 (ikke fremlagt for nemnda) ble bedt om å "*forholde seg til huseierne enkeltvis*". Det bemerkes for øvrig at huseierforeningen ikke på noen måte var noen juridisk enhet som hadde anledning til å "*binde den enkelte huseier*", og at entreprenøren burde ha forstått *det*.

Forbrukeren gir tilsvaer til nemnda 3. oktober 2010. Han vedlegger overnevnte redegjørelse fra tidligere formann i huseierforeningen. Han poengterer for øvrig at han ikke har gitt uttrykk for at det ikke finnes noen velforening. Forbrukeren etterlyser på ny dokumentasjonen vedrørende takkonstruksjonen. Han vedlegger også overnevnte skademelding fra annen huseier fra 13. mars 2011. Det anføres at også *denne* beskriver en fuktskade i den samme omtalte takkonstruksjonen, selv om det her opplyses at den ikke skyldes en ytre skade, men en akkumulert fuktdannelse i konstruksjonen. Forbrukeren opplyser at han ikke har forhørt seg hos naboene om de har hatt tilsvarende problemer, men han gir uttrykk for at han mener entreprenøren burde ha gjort det.

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Kontrakten mellom partene er ikke fremlagt for nemnda, men i klagen opplyser forbrukeren at han overtok boligen med overtakelsesforretning i september 2002. Det er ikke opplyst hvorvidt kontrakten ble inngått før eller etter at boligen var ferdig bygget. Det er dermed uklart hvorvidt det er bustadoppføringslova (buofl) eller avhendingsloven som gjelder i dette tilfellet, men *det* har ingen betydning for tvisteforholdene.

2.2 Betaling for utbedring av fuktskade og lekkasje i tak

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer over for entreprenøren 31. mars 2003. Han opplyser at det i en kuldeperiode rundt nyttår hadde hengt *"store og mange istapper fra taket"* i et trappehus som er bygget mellom hans bolig og naboens, og som binder disse to sammen. Taket er bygget som et såkalt *"varmt tak"* eller *"kompakt tak"*, tekket utvendig med takpapp. Det betyr at varmeisolasjonen fyller hele hulrommet i konstruksjonen, og at taket således ikke er "luftet". Forbrukeren stiller spørsmålstegn ved konstruksjonen, både med hensyn til varmetap og hvorvidt den tilfredsstiller forskrift, og spør hva entreprenøren akter å foreta seg vedrørende forholdet.

Entreprenøren avviser reklamasjonen. Han opplyser at den aktuelle konstruksjonen ble valgt for å tilfredsstille brannforskriften, og at den ble godkjent av kommunen da de ga rammetillatelse for prosjektet. Han erkjenner at også andre boligeiere reklamerte på det samme forholdet via en "velforening" eller en huseierforening, men at han da informerte foreningen om sitt standpunkt, og at *det* ble godtatt. Forbrukeren hevder imidlertid at *han* ikke var med i noen slik forening. Han har også fremlagt en uttalelse fra vedkommende som fungerte som formann på det aktuelle tidspunktet, og *han* bestrider at foreningen aksepterte avvisningen av reklamasjonen. Han påpeker også at huseierforeningen ikke var noen juridisk enhet som hadde anledning til å *"binde den enkelte huseier"*, og at entreprenøren burde ha forstått *det*.

Våren 2006 behandler Boligtvistnemnda en sak om samme forhold i samme prosjekt, men da for en annen forbruker. Forbrukeren har fremlagt protokollen. Nemnda fattet følgende vedtak:

Nemnda er kjent med at det fra tid til annen kan oppstå snøsmelting på "varme tak", uten at det dermed kan hevdes at taket er feil konstruert eller bygget. Denne typen tak anbefales imidlertid ofte, bl.a. av NBI, bygget med innvendig nedløp fremfor utvendig, for å sikre mot isdannelser. Når vannet renner ut mot takrennen vil det i streng kulde fryse, og istapper dannes. I angjeldende tilfelle er den aktuelle takkonstruksjonen angivelig valgt for å ivareta krav om forskriftsmessig brannsikring. Nemnda har en viss forståelse for at entreprenøren i avveiningen mellom to viktige funksjoner må prioritere brannsikring fremfor å sikre seg mot tidvis istappdannelse. Nemnda mener likevel det ville ha vært mulig å finne en løsning som ikke medfører problemer med isdannelse av dette omfanget, og at huset har en mangel i dag. Nemnda antar at alle aktuelle måter å rette mangelen på vil medføre utgifter som står i misforhold til mangelens betydning, og nemnda er kommet til at forbrukeren har krav på et prisavslag på kr 10 000.

Forbrukeren reklamerer på ny 15. mai 2007. Entreprenøren svarer at forbrukeren skal få nærmere svar når en sykemeldt medarbeider er tilbake på jobb. Det er ikke fremlagt noe som tilsier at så skjedde.

Vinteren 2009/2010 preges av lave utetemperaturer, og forbrukeren skriver til entreprenøren 25. oktober 2010 der han beskriver at det dannet seg istapper med lengde opp til 2 m fra det angjeldende taket. Nå opplyser han også at han har oppdaget *"tynne striper etter vann fra taklisten nedover veggen inne i trappehuset mot naboen"*. Stripene opplyses å være konsentrert til en 15 cm bredt felt, men det poengteres at det ikke dreier seg om spesielt mye vann.

Ny melding til entreprenøren sendes 10. april 2011. Den viser til *"fuktproblemer i tak trappehus"*, og det opplyses at det *"har vært problemfritt i gjennom vinteren inntil de siste dager (ca 1 – 10. april) hvor vann (ca 1½ dl) har rent ned i lyskuppelen"*. Forbrukeren anmoder om at det iverksettes umiddelbare skadebegrensende tiltak, samt reparasjon.

Entreprenøren svarer 12. april 2011 ved å vise til tidligere utsagn og avvisninger. Han hevder at den benyttede takkonstruksjonen er å anse som en *"godkjent preakseptert løsning"* i hht et ikke navngitt byggdetaljblad fra SINTEF Byggforsk. Dessuten viser han til at reklamasjonsfristen for prosjektet har utløpt. Entreprenørens servicemann sender imidlertid e-post til forbrukeren 4. mai 2011, og opplyser at han vil foreta en *"kontroll av plastfolie og isolasjon over trapp på loft"*. (Årsaken er sannsynligvis at han frykter at fuktigheten kan skyldes kondensering på grunn av utett dampsperre)

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda dagen etter, dvs 5. mai 2011. Han krever at taket repareres og forbedres for å hindre ny skade.

Kontrollen av taket foretas før entreprenøren mottar kopi av klagen fra nemnda, og entreprenøren sender e-post til forbrukeren 11. mai 2011 der han opplyser at han har funnet *"årsaken til fuktproblemene i himlingen over trappen i huset"*. Fuktigheten viste seg å komme fra en utett skjøt i papptekkingen, oppdaget ved å sprute vann mot skjøten fra en vannslange. Det fremgår av en e-post fra entreprenørens servicemann at konstruksjonen på dette tidspunktet var åpnet fra undersiden fordi man først ville kontrollere dampsperre og isolasjon. Entreprenøren opplyser at en slik skade *"blir å håndtere under garantifristen i kjøpekontrakten, dvs med en 5 års reklamasjonsfrist"*, og at han således *ikke* vil dekke kostnaden med utbedring. Han er imidlertid villig til å utføre arbeidet, forutsatt at forbrukeren betaler kostnadene. I så fall anmodes det om hurtig tilbakemelding.

Forbrukeren svarer 13. mai at han ønsker at utbedringen av skadene utføres av entreprenøren. Entreprenøren svarer omgående ved å takke for tilbakemelding, samtidig som han opplyser at hans servicemann vil planlegge det videre forløpet sammen med forbrukeren.

Forbrukeren opplyser i tilsvaret fra 15. august 2011 at han godtok entreprenørens tilbud om reparasjon fordi entreprenøren på det tidspunktet allerede hadde åpnet konstruksjonen og funnet feilen. Han anfører at det da ikke var hensiktsmessig å engasjere andre. Spørsmålet om håndverkerne skulle fortsette eller ei, opplyses stilt til fru, men *da "uten at hun oppfattet at det ble stilt betingelser til gjennomføringen av oppdraget"*.

Entreprenøren utfører så arbeidet med tetting av pappskjøt og reetablering av isolasjon, dampsperre og gipsplater, samt sparkling, maling og rengjøring. Når forbrukeren får seg forelagt fakturaen, motsetter han seg betalingsplikt. Fakturabeløpet er ikke opplyst for nemnda. Han anfører at den utette pappskjøten kan ha oppstått pga av den samme varmegjennomgangen som fører til istapper, og at den således skyldes en mangel med konstruksjonen.

2.2 Nemndas synspunkter

Nemnda kommer til at innholdet i entreprenørens e-post fra 4. mai 2011 må tolkes dit hen at han ville dekke kostnadene med utbedring av taket dersom det hadde blitt avdekket at fuktproblemet skyldtes utett dampsperre og kondensering. Det var først etter at konstruksjonen ble åpnet, og man fant at fukten skyldtes utett pappskjøt, at kravet om betaling ble fremsatt. Når entreprenøren først åpnet konstruksjonen uten å ta forbehold om betaling, kan han ikke senere fremme krav om dette. Riktig nok påpeker entreprenøren i sin tidligere e-post av 12. april 2011 følgende: *"For øvrig er reklamasjonsfristen utløpt på prosjektet"*. Men dette er en helt generell formulering for prosjektet som sådan, og dette utsagnet kan ikke være avgjørende for hvorledes forbrukeren naturlig måtte forstå e-posten av mai 2011.

Siden årsaken til fuktproblemene var andre enn det entreprenøren først så for seg, kan man stille spørsmål om hvorvidt forbrukeren skal betale for utbedringen av selve tekkingen. Nemnda kommer imidlertid til at når entreprenøren først fant feilen ved sin undersøkelse, må han dekke kostnadene også ved utbedringen av tekkingen. Beløpet for dette må dessuten være marginalt sett opp imot det totale fakturabeløpet, og forholdene sett under ett.

Etter dette kommer nemnda til at forbrukeren gis medhold i at han ikke skal betale for utbedringsarbeidene.

2.3 Krav om utbedring for å hindre gjentakelse

Forbrukeren krever i tilsvaret fra 24. juni 2011, at entreprenøren også skal iverksette tiltak som skal hindre istappdannelse for fremtiden. Entreprenøren avviser kravet.

Nemnda legger til grunn at fristen for å reklamere på dette forholdet uansett har gått ut, med samme begrunnelse som angitt i overstående pkt 2.1.1. Forbrukeren gis således ikke medhold.

3. Konklusjoner

- Forbrukeren behøver ikke betale for utført utbedring av tak i trapperom
- Forbrukeren gis ikke medhold i kravet om forbedring av takkonstruksjonen for å hindre fremtidige istappdannelser