

Protokoll i sak 668/2012

for

Boligtvistnemnda

27.02.13

Saken gjelder:

Reklamasjon på utført utvendig tetting rundt takhatter – krav om utbedring

1. Sakens faktiske sider

I klagen for nemnda opplyser formannen i borettslaget, heretter benevnt "*forbrukeren*", at overtakelsesforretningen mellom partene ble avholdt 18. august 2004, men det er verken fremlagt kontrakt eller tegninger.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 5. juni 2011 der han opplyser at det i en av leilighetene har oppstått en vannlekkasje der vannet kommer inn gjennom ettermonterte spots i himlingen. Det er uklart om dette skyldes lekkasje gjennom yttertaket, eller om det kommer igjennom yttervegg, presset inn av vind. Entreprenøren anmodes om komme å sjekke ut forholdet.

Entreprenøren befarer den aktuelle boligen, og sender e-post til forbrukeren 7. juni 2011 der han bl.a. konkluderer med at reklamasjonsfristen er ute, og at det således ikke foreligger noen "*berettiget reklamasjon*". (s. 7) Han opplyser imidlertid at han allikevel skal inn på loftet i boligen for å sjekke lukt opplyst fra ventilasjonsanlegget, og at han da også vil se etter hvor lekkasjevannet "*eventuelt kan komme fra, og eliminere, eller verifisere takkonstruksjonen / taktekket som problemområde*".

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 14. juni 2011 og ber om å få opplyst hans tidsplan for overnevnte. Entreprenøren svarer omgående at undersøkelsen av taket vil bli gjort dagen etter, og at en lift er bestilt til etter lunsj.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 20. juni 2011. Han opplyser at han selv har funnet ut at vannlekkasjen kommer fra en utetthet mellom papptekkingen på taket og takhatten for ventilasjonsavtrekk. Det opplyses at *hele* "kragen" (underbeslaget) på hatten ligger *under* tekkingen, men at dette er feil monteringsmåte i hht leverandørens monteringsanvisning. (s. 23) Den anføres å vise at det kun er på oversiden, mot mønet, at beslaget skal monteres under pappen, mens det på nedsiden skulle vært montert på oversiden. Forbrukeren opplyser at han har funnet et område der pappen "*er helt løs fra beslaget*", og at vannet kommer inn der. Han

hevder at samme feil er gjort på alle boligene, og *"at garantitiden ikke gjelder i slike tilfeller"*, da det dreier seg om en feilmontering.

Entreprenøren svarer omgående at han finner det merkelig dersom det stemmer at vannet kom inn ved takhatten, da han opplyser at han spesielt sjekket området rundt hatten, fra innsiden på loftet da han var der, uten å se noe vann.

Ny e-post til forbrukeren følger dagen etter. Entreprenøren opplyser at han har hatt en intern gjennomgang av forholdet, men at han opprettholder konklusjonen fra 7. juni om at reklamasjonstiden har utløpt. Det uttrykkes for øvrig tvil med hensyn til om lekkasjevannet virkelig kommer inn via takhatten.

Forbrukeren svarer 22. juni 2011, ved igjen å anføre at takhattene ikke er montert i hht leverandørens anvisning. Da det hevdes å dreie seg om *"grov uaktsomhet"*, anføres det at det ikke er noen foreldelsesfrist for forholdet. Forbrukeren antar at det kun er et tidsspørsmål før det vil oppstå lekkasjer rundt samtlige takhatter. Han opplyser at han nå forventer at entreprenøren sørger for at takhattene blir korrekt montert. Dersom entreprenøren ikke gir aksept for dette innen 24. juni, varsles det at det vil bli fremmet sak for Boligtvistnemnda.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 27. juni 2011, men saken ble etter hvert trukket fra behandling. I tilsvaret fra 17. oktober 2012 opplyser forbrukeren at *det* skjedde fordi leverandøren av takhattene bekreftet at den benyttede monteringsmetoden var *"helt vanlig"*, og at forbrukerens forståelse av *"monteringsbeskrivelsen var feil"*.

Den underentreprenøren som opprinnelig, på vegne av entreprenøren, monterte papptekkingen sender e-post til entreprenøren 18. august 2011, (dvs før overnevnte sak ble trukket fra nemnda) der han *"etter å ha sett på saken"* opplyser at *"den utførte løsningen er en helt vanlig måte å gjøre dette på"*, og at det ville blitt gjort *"på akkurat samme måte"* i dag. (s. 15) Han hevder således at han ikke har opptrådt uaktsomt. Den løsningen forbrukeren hevder skulle vært benyttet hevdes kun å gjelde dersom taketekkingen hadde vært med shingel, takstein eller plater. Det opplyses for øvrig at det også er tatt kontakt med takpappprodusenten, og at det forventes en tilbakemelding også fra han.

Produsenten av takkappen skriver 18. august 2011 at produktegenskapene til pappen er slik at alle *"omlegg, skjøter og overganger er like sterke og elastiske som selve banen"*. Han viser til at det i hans monteringsanvisning *"er angitt noen løsninger for gjennomføringer"*, men at også andre løsninger kan gi et fullverdig resultat.

Borettslaget får et ventilasjonsmontasjefirma til å utbedre forholdet på 21 boliger, ved at de demonterer og remonterer takhatter og beslag, og sørger for nødvendig tetting. En faktura datert 4. september 2012 viser en kostnad inkl mva stor kr 35 156,25. I en egen uttalelse om den opprinnelig leverte løsningen, hevdes det at *den* ikke var i hht montasjeanvisningen fra leverandøren, og at den medførte *"fare for at vann trenger inn"*. Det vises også til et NBI Byggdetaljblad som hevdes å angi at *"alle typer beslag mot tak med fall, skal monteres med overkanten under tekkingen og nedre del over for å få riktig avrenning"*. (Bladet omhandler tekking med pappshingel og ikke "ordinær" papp. Overnevnte tekst er ikke ordrett hentet fra bladet)

Forbrukeren fremmer ny sak for Boligtvistnemnda. Den er datert 23. august 2012, men mottas sekretariatet først 6. september. Det redegjøres for forholdet i hht overstående, spesielt med

henvisning til uttalelsen fra det firmaet som nettopp foretok utbedringene. Det vises til at borettslaget er *"påført utgifter på kr 35 156,25"*, og fremsettes krav om at *"takhattene må monteres i hht anvisning og NBI detaljblad A 544.105 pkt 35"*. Det vedlegges 3 tekstede fotografier som viser løsningen ved takgjennomføringen.

Entreprenøren søker juridisk bistand, og advokaten gir tilsvaer 30. september 2012. Han viser til at boligene ble overlevert i mars 2004, og anfører at reklamasjonsfristen på 5 år i hht buofl § 30 har utløpt. Dessuten bestrides det at entreprenøren har utvist grov uaktsomhet eller at han har opptrådt klanderverdig, bl.a. med henvisning til uttalelsene fra takpappleverandøren og det firmaet som opprinnelig utførte tekkingen.

Forbrukeren gir tilsvaer 17. oktober 2012. Han stiller spørsmålstegn ved hvorfor takhattleverandøren, i forbindelse med den første saken som ble fremmet for nemnda 27. juni 2011, men senere trukket tilbake, uttalte seg som de gjorde. Det antydes at *det* kan ha sammenheng med at de har hatt flere store leveranser til entreprenøren. Uttalelsen fra det firmaet som utførte tekkingen kommenteres med at den løsningen de benyttet må anses som *"selvutviklet"* og i strid med NBI sin anbefaling og annen *"godkjent faglitteratur"*. Uttalelsen fra det firmaet som nylig utførte utbedringene, hevdes å være at *"lekkasje vil være uunngåelig ved slike tekkemetoder"*. Det vises til at det ofte gis en 30+ års garanti av en papp- eller shingeltekking, og at taket trolig ville holdt tett i 30 år om montasjen hadde vært utført i hht NBI sin anvisning.

Forbrukeren står fast ved påstanden om at forholdet ikke rammes av den nevnte foreldelsesfristen. Kopier av de overnevnte anvisningene fra takhattleverandøren, NBI og pappleverandøren vedlegges, i tillegg til 2 ekstra fotografier.

Entreprenørens advokat gir tilsvaer 23. november 2012. Han viser til at både takhattleverandøren og pappleverandøren har bekreftet at den benyttede tekkemetoden er helt vanlig, og at det derfor kan utelukkes at utførelsen kan anses som uaktsom, og langt mindre grovt uaktsom. For øvrig anføres det å være en *"betydelig fordreining"* å hevde at det firmaet som nylig utførte utbedringsarbeidet for borettslaget uttalte at lekkasje er uunngåelig ved den valgte metoden. Det vises til at de *kun* skriver at det vil være en *"fare for at vann trenger inn"*. Advokaten opplyser ellers at borettslaget er tilbudt et *"minnelig oppgjør til tross for at det ikke er noe rettslig grunnlag for klagers krav"*, men at tilbudet har blitt avvist. (Ikke fremlagt for nemnda)

Forbrukeren svarer 6. desember 2012. Intet spesielt nytt.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

I klagen for nemnda opplyser formannen i borettslaget at boligene ble overtatt med overtakelsesforretning 18. august 2004.

Formannen i borettslaget sender e-post til entreprenøren 5. juni 2011 der han opplyser at det i en av leilighetene har oppstått en vannlekkasje der vannet kommer inn gjennom ettermonterte spots i himlingen. I en e-post til entreprenøren 20. juni 2011 opplyser han at han selv har funnet ut at vannlekkasjen kommer fra en utetthet mellom papptekkingen på taket og takhatten for ventilasjonsavtrekk. Årsaken hevdes å være at takpappen i underkant av

takhatten er montert oppå gjennomføringsbeslaget, mens pappen hevdes å skulle vært på undersiden i hht leverandørens monteringsanvisning.

Borettslaget fremmer klagesak for Boligtvistnemnda 27. juni 2011, men saken ble etter hvert trukket tilbake fra behandling etter at takhattleverandøren, takpappleverandøren og utførende tekkeentreprenør har uttalt at det er benyttet en helt vanlig tekke- og tettelsesløsning rundt takhattene.

Borettslaget engasjerer et firma som utfører utbedringsarbeider på 21 boliger, der takhattene demonteres og remonteres, og ny tetting etableres mellom taktekking og gjennomføringsbeslag. De mottar faktura stor kr 35 156,25, datert 4. september 2012. I en egen uttalelse om den opprinnelig leverte løsningen, opplyser firmaet at den ikke var utført i hht montasjeanvisningen fra leverandøren, og at den medførte *"fare for at vann trenger inn"*. Det vises også til et NBI Byggdetaljblad som hevdes å angi at *"alle typer beslag mot tak med fall, skal monteres med overkanten under tekkingen og nedre del over for å få riktig avrenning"*. (Bladet omhandler tekking med pappshingel og ikke den benyttede "ordinære" papptekkingen. Overnevnte tekst er for øvrig ikke ordrett hentet fra bladet)

Med grunnlag i overnevnte uttalelse, velger borettslaget å fremme ny sak for Boligtvistnemnda, datert 23. august 2012. Det vises til at borettslaget er *"påført utgifter på kr 35 156,25"*, og det fremsettes krav om at *"takhattene må monteres i hht anvisning og NBI detaljblad A 544.105 pkt 35"*.

2.2 Partenes anførsler

Borettslaget v/formannen hevder at entreprenøren utviste grov uaktsomhet ved å levere den opprinnelige løsningen, med gjennomføringsbeslaget lagt under takpappen på nedsiden av takhattene. Han hevder at løsningen ikke er i hht monteringsanvisningen fra takhattleverandøren, og heller ikke i hht en anvisning i et NBI Byggdetaljblad. Til støtte for sitt syn viser han til en uttalelse avgitt av det firmaet som høsten 2012 utførte utbedringsarbeider på i alt 21 takhattgjennomføringer, og som opplyser at den opprinnelige løsningen medførte *"fare for at vann trenger inn"*. I klagen for nemnda fremsettes det krav om at *"takhattene må monteres i hht anvisning og NBI detaljblad A 544.105 pkt 35"*.

Entreprenøren avviser reklamasjonen, via sin advokat, som opplyser at boligene ble overlevert borettslaget i mars 2004. Han anfører at reklamasjonsfristen på 5 år i hht buofl § 30 har utløpt. Dessuten bestrides det at entreprenøren har utvist grov uaktsomhet eller at han har opptrådt klanderverdig, bl.a. med henvisning til uttalelser fra takpappleverandøren og det firmaet som opprinnelig utførte tekkingen. Borettslaget bestrider imidlertid at forholdet kan være foreldet pga av anførselen om grov uaktsomhet.

2.3 Nemndas synspunkter

Partene har gitt forskjellige opplysninger om overtakelsestidspunktet. Entreprenøren opplyser at overtakelsesforretningen fant sted i mars 2004, mens borettslaget oppgir datoen 18. august 2004. Ingen av partene har dokumentert sine utsagn, men nemnda legger til grunn at det første gang ble reklamert på tvistforholdet 5. juni 2011, dvs mer enn 5 år etter at overtakelsen fant sted. Dermed er det uansett reklamert for sent i hht buofl § 30 første ledd. Da borettslaget anfører at forholdet allikevel ikke kan være foreldet fordi entreprenøren hevdes å ha utvist grov uaktsomhet, velger nemnda å se på forholdet opp i mot reglene om foreldelse i foreldelsesloven (fl). Disse gjelder ved siden av reglene i bustadoppføringslovas § 30. Det vil

si at et krav mot entreprenøren ikke nødvendigvis *må* kan være foreldet selv om reklamasjonsperioden på 5 år er overskredet.

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 forelå ved overtakelsen (leveringen), begynner den objektive treårsfristen å løpe fra dette tidspunktet selv om mangelen er skjult for kjøperen. Overtakelse av boligene fant sted enten i mars eller i august 2004, og nemnda legger til grunn at tvisteforholdet var til stede allerede på dette tidspunktet. Det kan da fastslås at den objektive foreldelsesfristen på 3 år løp ut i mars eller i august 2007.

Foreldelse inntreffer likevel ikke automatisk ved oversittelse av treårsfristen. Det følger av fl § 10 nr 1 at fordringshaveren (forbrukeren) får en tilleggsfrist (den relative foreldelsesfristen) dersom han 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”*. Denne tilleggsfristen løper for ett og ett år av gangen etter de første 3 årene, men kan til sammen ikke utgjøre mer enn ti år. Nemnda finner at forbrukeren burde skaffet seg konkret kjennskap til det angitte forholdet på et ganske tidligere tidspunkt da det ikke dreier seg om en skjult utførelsesløsning av gjennomføringen, som først kom til syne senere. Dermed får de ingen forlengelse av den alminnelige foreldelsesfristen på tre år.

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 datert 23. august 2012. Da foreldelsesfristen løp ut i 2007, 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 det nevnte forholdet uansett er foreldet etter foreldelsesloven. Borettslaget gis således ikke medhold.

3. Konklusjon

- Borettslaget gis ikke medhold