

Protokoll i sak 802/2015

for

Boligtvistnemnda

17.06.15

Saken gjelder: Krav om utbedringer etter vannlekkasje

1. Sakens faktiske sider

Det er ikke fremlagt noen avtale for Boligtvistnemnda, men det fremgår at det dreier seg om forhold i en eierseksjon i en boligblokk som entreprenøren oppførte i 2006. Leiligheten ble solgt til eier nr 2, heretter kaldt «forbruker», en gang etter 2010. Hun opplyser at det oppstod en vannlekkasje i taket i 2010, og at den da ble besørget utbedret av entreprenøren.

I klagen for nemnda skriver forbrukeren at hun ikke har noen dokumentasjon på hva som konkret ble gjort under reparasjonen, siden hun kjøpte leiligheten i ettertid. Den første eieren opplyses forespurt om det foreligger noen dokumentasjon fra entreprenøren om hva som konkret ble gjort, men at hun ikke kunne huske å ha mottatt noe. Årsaken antas å være at arbeidet ble utført i det som betegnes som «garantiperioden».

Forbrukeren opplyser at det nå er en lekkasje i taket på samme sted som sist.

I en «Skaderapport» datert 20. januar 2015, basert på en besiktigelse av takstmann 22. desember 2014, opplyses det at skaden/vannlekkasjen oppstod 16. desember. Sameiet opplyses å være «Kunde/Forsikringstaker». Det beskrives og gjengis fotografier av skader på parkett og i form av sprekker i vegg ved inngangsparti. Årsaken opplyses «høyst sannsynlig» å være utettheter utvendig i overgangen tak/vegg, men det utelukkes ikke et eventuelt utett avløpsrør i vegg. Utbedringskostnaden anslås til kr 60 000, men det opplyses ikke om dette er med eller uten mva.

Vedkommende som i overnevnte rapport er opplyst å være «beboer» (sannsynligvis ektefelle eller samboer med den forbrukeren som har fremmet saken for nemnda) sender e-post til entreprenøren 25. januar 2015. Han viser til at bygningen ble oppført i 2006, og til entreprenørens foretatte utbedring av vannlekkasjen i 2010, samt hvem som da eide leiligheten. Overnevnte takstrapport vedlegges, med beskjed om at en vanlig boligforsikring ikke dekker vanninntrengning fra tak.

Da han ikke mottar noe svar sender forbrukeren brev til entreprenøren 3. februar 2015 med overskrift «Klage på mangelfull utbedring av vannlekkasje i tak». Det anføres at utbedringen i 2010 må ha vært mangelfull. Dermed fremsettes det krav om vederlagsfri utbedring snarest mulig, med henvisning til håndverkertjenesteloven § 24. Entreprenøren anmodes om å ta standpunkt til reklamasjonen, slik at det gis tilbakemelding innen 14 dager. Dersom så ikke skjer, varsles det at saken vil bli vurdert oversendt Forbrukerrådet eller forlikrådet for videre behandling.

I svar 4. februar 2015 avviser entreprenøren klagen med at det har gått mer enn 5 år siden bygningen ble oppført, og mer enn 2 år siden det ble foretatt utbedring «i forhold til garanti». Det anføres dessuten at det ikke gis 5 års reklamasjonsrett på utbedringer.

Forbrukeren svarer samme dag at det i hht håndverkertjenesteloven er en reklamasjonsfrist på 5 år «dersom resultatet av tjenesten ved vanlig bruk er ment å vare vesentlig lenger». Det antas at et tett tak «faller innunder dette», og opplyses at man ikke har funnet noe i lovverket som tilsier at det ikke foreligger en slik rett.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 1. mars 2015 med krav om tetting av lekkasje og reparasjon av gulv, vegg og tak.

Entreprenøren gir tilsvaer 16. april 2015. Han redegjør for saken og avviser forbrukerens krav. Argumentasjonen og begrunnelsen er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren gir tilsvaer 26. april 2015. Innholdet er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Det dreier seg her et forhold med vannlekkasje og vannskader i en eierseksjon i en boligblokk som entreprenøren oppførte i år 2006. Første eier solgte leiligheten til eier nr 2, «forbrukeren» i angjeldende klagesak, en gang etter 2010. Hun opplyser at det oppstod en vannlekkasje i taket i 2010, og at den da ble besørget utbedret av entreprenøren.

Det oppstår ny vannlekkasje i taket 16. desember 2014, på samme sted som sist. Forbrukeren reklamerer over for entreprenøren 25. januar 2015, men han avviser kravet om ny utbedring. Dermed fremmer forbrukeren sak for Boligtvistnemnda 1. mars 2015 med krav om tetting av lekkasje og reparasjon av gulv, vegg og tak.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren viser til foretatt utbedring i 2010, og anfører at det i hht håndverkertjenesteloven er en reklamasjonsfrist på 5 år «dersom resultatet av tjenesten ved vanlig bruk er ment å vare vesentlig lenger». Hun opplyser at hun antar at et tett tak «faller innunder dette», og at hun ikke har funnet noe i lovverket som tilsier at det ikke foreligger en slik rett til utbedring innen nevnte frist. Mestedelen av oppstått «fuktproblem» opplyses oppdaget bak et skap da dette ble flyttet på. Forbrukeren oppgir at det ikke «lekker mye», og at det kun «siger inn fukt», men nok til at det gradvis har oppstått skade på vegg og gulv. På veggen er skaden synlig med soppdannelse og misfarging.

Entreprenøren avviser forbrukerens krav med at fristen for å reklamere har utløpt. Han viser til at bygningen ble oppført i 2006, og reklamasjonsfristen om 5 år i buofl § 30 første ledd.

Han erkjenner at det ble foretatt en utbedring i 2010, men anfører at den ikke utløste noen ny 5-års frist med henvisning til forarbeidene til bustadoppføringslova der det i Ot.prp. nr. 21 (1996 - 1997) s. 65 hevdes å stå at:

Mislukka retting ikkje generelt bør starte ein ny absolutt reklamasjonsfrist, jf Ot prp nr 29 (1988-89) s. 87. Det vil likevel vere annleis dersom retting gjeld vesentlegte delar av arbeidet eller gjeld ein større avgrensa del av arbeidet

Det hevdes at det i 2010 kun ble utført en «mindre utbedring» i løpet av 1 dag, og at det verken dreide seg «vesentlige deler» eller «en større avgrenset del». Dermed anføres det at ny 5 – års reklamasjonsfrist ikke ble utløst, og at forbrukerens klage er for sent fremsatt.

Subsidiært anføres det at det også er reklamert for sent i hht buofl § 30 om at det må reklameres «innan rimeleg tid» etter at forholdet ble eller burde vært oppdaget. Det erkjennes imidlertid at forbrukeren ikke har opplyst når hun konkret oppdaget fuktigheten og skadene, men entreprenøren viser til en fremlagt skaderapport fra takstmann fra 20. januar 2015 der det anføres å fremgå at skadene på vegg og gulv er så synlige at de burde vært oppdaget tidligere. I den grad forbrukeren mener at første eier «har forsømt seg», anføres det å være et forhold som ikke berører han.

2.3 Nemndas synspunkter

Nemnda vil først vise til at forbrukeren kjøpte leiligheten av eier nr 1 i hht avhendingsloven (avhl), og at hun således kan gjøre eventuelle krav som følge av påståtte mangler gjeldende direkte mot entreprenøren i medhold av avhl § 4-16. Dermed kommer reglene i buofl til anvendelse. Boligen hadde imidlertid vært brukt mer enn ett år av første eier slik at særregelen i avhl § 4-16 tredje ledd ikke kommer til anvendelse.

Når det gjelder spørsmålet om forbrukeren har overholdt reklamasjonsfristen på 5 år, jf buofl § 30 første ledd andre setning, står i dag avgjørelsen i Rt-2013-865 Rustskadedommen sentralt. Riktig nok gjaldt denne saken en tvist som falt inn under forbrukerkjøpsloven, men synspunktene Høyesterett gir til kjenne har bærekraft også for andre rettsområder.

I den nevnte saken uttalte Høyesterett at når forbruker først har avbrutt femårsfristen etter loven, er dette gjort en gang for alle for så vidt gjelder den aktuelle mangelen, se avsnitt 32 samt den etterfølgende drøftelsen. At entreprenøren har forsøkt å utbedre mangelen i 2010, men mislyktes, endrer ikke rettssituasjonen. Fremdeles dreier det seg om samme mangel.

I foreliggende sak iverksatte entreprenøren en utbedring av vannskadene som hadde oppstått i 2010. Det oppsto imidlertid en ny vannlekkasje på samme sted som sist. I den fremlagte takstrapporten er skadedatoen oppgitt til 16. desember 2014. Nemnda legger da til grunn at entreprenøren ikke har bestridt at det dreier seg om samme mangel som i 2010, det vil si at entreprenørens retting viste seg å være mislykket eller ufullstendig. Dermed har forbrukeren avbrutt reklamasjonsfristen for dette forholdet ved sin reklamasjon fra 2010.

Kravet om at en mangel må reklameres innen rimelig tid, gjelder imidlertid også for den nye vannlekkasjen, se Rt-2013-865 avsnitt 54. I foreliggende sak har entreprenøren anført at denne fristen er oversittet. I Rt-2010-103 er innholdet av den tilsvarende bestemmelsen i lov om avhending av fast eiendom nærmere klarlagt. Her slås det fast, under henvisning til forbrukerkjøpsloven § 27, at en reklamasjonstid på tre måneder fra forbrukeren oppdager de faktiske forhold normalt må være tilstrekkelig tid for *”å gi den ukyndige kjøperen tid til å konsultere sakkyndige med videre for nærmere avklaring og verifisering av*

reklamasjonsgrunnlaget, samt gi vedkommende noe tid til å områ seg”, se avsnitt 66. På den andre siden skal det foreligge sterke grunner for å forlenge fristen ut over tre måneder. Nemnda finner at buofl § 30 første ledd i utgangspunktet må forstås på samme måte som avhendingslovas reklamasjonsregler.

I tillegg er det spørsmål om kravet er foreldet. Den objektive fristen på tre år startet å løpe da bolig opprinnelig ble overtatt av første eier i 2006, og er således utløpt, jfr foreldelsesloven (fl) § 2. Spørsmålet er da om forbrukeren har tatt ut klage for nemnda innen ett år (den relative foreldelsesfristen) fra hun oppdaget eller burde ha oppdaget den nye vannskaden, jfr fl § 10 nr 1.

I fremlagt takstrapport er skadedatoen oppgitt til 16. desember 2014, mens reklamasjonen over for entreprenøren ble fremsatt 25. januar 2015. Fuktskadene kunne åpenbart vært oppdaget tidligere dersom forbrukeren hadde undersøkt forholdet bak det omtalte garderobeskapet, men det kan ikke forventes at slik undersøkelse gjøres eller burde gjøres uten videre. Nemnda kommer derfor til at forbrukeren reklamerte innen rimelig tid etter at hun oppdaget skadene, og at entreprenøren ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at hun skulle eller burde ha oppdaget skadene tidligere. Entreprenøren har ikke bestridt at fuktskadene skyldes utett tak på samme sted som i 2010. Forbrukeren har således reklamert rettidig, og forholdet er ikke foreldet. Entreprenøren må dermed tette taket og utbedre forholdene.

3. Konklusjon

- Entreprenøren må tette taket og utbedre fuktskadene