

Protokoll i sak 1046/2018

for

Boligtvistnemnda

25.10.2018

Saken gjelder: Fuktskader etter vannlekkasje fra bad i 2. etasje.

1. Sakens faktiske sider

Avtalen mellom partene er ikke fremlagt for nemnda, men det fremgår av klagen at det dreier seg om kjøp av en ny tomannsbolig over to plan som ble overtatt den 19. januar 2012. Boligen opplyses av entreprenøren å være oppført etter kravene i TEK97.

Forbrukeren opplyser i klagen at han den 29. januar 2018 oppdaget vann i himlingen i gangen i 1. etg. Dette skjedde i forbindelse med at dusjen på badet i 2. etg. som ligger rett over gangen, ble benyttet. Han kontakter umiddelbart forsikringsselskapet som den 31. januar 2018 sendte en takstmann for å taksere skaden og avdekke årsaksforholdet.

Takstmannen skriver i sin rapport at vannskaden i himlingen i gangen i 1. etg. er konsentrert rundt hull til downlights direkte under sluket på badet i etasjen over. En forenklet vanntest ble utført men det var ikke mulig å fremprovosere en ny lekkasje. Takstmannen observerte at det var både membran og slukmansjett i sluket på badet. Deler av himlingen ble åpnet og takstmannen kom på en ny befaring den 19. februar 2018 hvor han avdekket at det i kassen som det vegghengte toalettet er feste til er et hull som skal sørge for drenering av vann som kommer fra rørbrudd eller skade på sisternen inne i kassen. Lekkasjevann skal ledes ut på badegulvet og vider til sluk. Kravet til innebygde sisterner var den gang boligen ble oppført i 2012, at denne kassen skulle være tett og være en del av våtsonen på badet. Lekkasjevann fra sisternen og fra rørbrudd skulle ledes ut av kassen gjennom drenshullet og videre til sluket på badet.

Årsaken til vannlekkasjen er etter takstmannens oppfatning en utførelsesfeil, fordi det har kommet vann fra badet via drenshullet inn i kassen som åpenbart ikke er vanntett og derfor har vannet videre lekket ned i himlingen i gangen i etasjen under. Takstmannen skriver at denne type feil som trolig har vært der fra boligen var ny, kan det ikke forventes at forbrukeren oppdager på et tidligere tidspunkt. En punktrepasjon er trolig ikke mulig og badet må trolig rives og bygges opp på nytt. Forsikringsselskapet dekker bare følgeskadene av lekkasjen dvs. utbedring av himlingen i gangen i 1. etg., men ikke utbedringen av det utette baderommet som skyldes en utførelsesfeil.

Forbrukeren reklamerer derfor til entreprenøren den 21. februar 2018 og påpeker i e-posten til entreprenøren at sluket ikke var tett da skaden skjedde. Sensoren for vannsikring som er plassert på gulvet ved døren inn til badet, utløste heller ikke. Forbrukeren nevner også at det naboileiligheten var samme skade for to år siden som entreprenøren utbedret den gang.

Entreprenøren avviser den 23. februar 2018 klagen fordi den er for sent fremsatt jfr. buofl § 30, eller at forholdet er foreldet. Avvisningen gjentas i et nytt brev den 12. mars 2018.

Partene kommer ikke til enighet og den 7. mars 2018 sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda med krav om at entreprenøren utbedrer badet i 2. etg. slik som beskrevet i rapporten fra takstmannen.

Entreprenøren gir tilsvaret den 23. april 2018. Innholdet i tilsvaret er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren gir tilsvaret den 22. mai 2018. Innholdet i tilsvaret er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Avtalen er ikke fremlagt for nemnda, men det forutsettes at Bustadoppføringslova gjelder for avtalen som partene har inngått om kjøp av halvparten av en ny tomannsbolig over to plan som ble overtatt den 19. januar 2012. Boligen opplyses av entreprenøren å være oppført etter krav i TEK97.

Den 29. januar 2018 oppdager forbrukeren vann i himlingen i gangen i 1. etg. i forbindelse med at dusjen på badet i 2. etg. som ligger rett over gangen, ble benyttet. Han kontakter umiddelbart forsikringsselskapet som den 31. januar 2018 sendte en takstmann for å taksere skaden og avdekke årsaksforholdet. Takstmannen skriver i sin rapport at årsaken til vannlekkasjen er en utførelsesfeil, fordi det har kommet vann fra badet via et drenshull inn i kassen som det vegghengte toalettet er feste på. Kassen er åpenbart ikke vanntett og vannet har videre lekket ned i himlingen i gangen i etasjen under. Sensoren for vannsikring som er plassert på gulvet ved døren inn til badet, utløste heller ikke. Takstmannen skriver at denne type feil som trolig har vært der fra boligen var ny, kan det ikke forventes at forbrukeren oppdager på et tidligere tidspunkt. En punktrepasasjon er trolig ikke mulig og badet må trolig rives og bygges opp på nytt. Forsikringsselskapet dekker bare følgeskadene av lekkasjen dvs. utbedring av himlingen i gangen i 1. etg., men ikke utbedringen av det utette baderommet som skyldes en utførelsesfeil.

Forbrukeren reklamerer derfor til entreprenøren den 21. februar 2018 og påpeker at sluket ikke var tett da skaden skjedde. Forbrukeren nevner også at det i naboeliligheten var samme skade for to år siden som entreprenøren utbedret den gang.

Entreprenøren avviser den 23. februar 2018 klagen fordi den er for sent fremsatt jfr. buofl § 30, eller at forholdet er foreldet. Avvisningen gjentas i et nytt brev den 12. mars 2018.

Partene kommer ikke til enighet og den 7. mars 2018 sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda med krav om at entreprenøren utbedrer badet i 2. etg. slik som beskrevet i rapporten fra takstmannen.

2.2 Partens anførsler

Den 29. januar 2018 oppdaget forbrukeren vann i himlingen i gangen i 1. etg. Dette skjedde i forbindelse med at dusjen på badet i 2. etg. som ligger rett over gangen, ble benyttet. Han kontakter umiddelbart forsikringsselskapet som den 31. januar 2018 sendte en takstmann for å taksere skaden og avdekke årsaksforholdet. Takstmannen skriver i sin rapport at vannskaden er konsentrert rundt hull til downlights direkte under sluket på badet i etasjen over. Takstmannen observerte både membran og slukmansjett i sluket på badet og på en ny befaring den 19. februar 2018 avdekket han årsaken til vannlekkasjen mest sannsynlig er en utførelsesfeil fordi det har kommet vann fra badet via drenshullet inn i kassen som det vegghengte toalettet er festet til og som åpenbart ikke er vanntett, derfra har vannet lekket

videre ned i himlingen i gangen i etasjen under. Sensoren for vannsikring som er plassert på gulvet ved døren inn til badet, utløste heller ikke. Takstmannen skriver at denne type feil som trolig har vært der fra boligen var ny, kan det ikke forventes at forbrukeren oppdager på et tidligere tidspunkt. Badet må trolig rives og bygges opp på nytt. Forsikringsselskapet dekker bare følgeskadene av lekkasjen dvs. utbedring av himlingen i gangen i 1. etg., men ikke utbedringen av det utette baderommet som skyldes en utførelsesfeil.

Forbrukeren reklamerer derfor til entreprenøren den 21. februar 2018 og påpeker i e-posten til entreprenøren at sluket ikke var tett da skaden skjedde. Forbrukeren nevner også at det naboileiligheten var samme skade for to år siden som entreprenøren utbedret den gang.

I tilsvaret den 22. mai 2018 fremhever forbrukeren at entreprenørens takstmann bygger sine vurderinger på spekulasjoner. Anførselen om at forbrukeren skal ha montert et dusjhode som kan være indirekte årsak til lekkasjen avvises da dette dusjhodet er bestilt og montert av entreprenøren som en oppgradering av badet. Kravet om utbedring av badet opprettholdes.

Entreprenøren avviser reklamasjonen da den er for sent fremsatt eller foreldet.

I tilsvaret den 23. april 2018 fastholder entreprenøren at reklamasjonen skal avvises. Ut i fra hans forståelse har lekkasjen oppstått som følge av en dusjhendelse som umulig kan skyldes normal bruk av dusjen. Entreprenøren antar at hendelsen er fremprovosert av forbrukeren som har tette til sluket, ikke benyttet dusjdørene som tiltenkt eller at et ettermontert dusjhode har spylt vann utover store deler av badegulvet. I en rapport som en takstmann har utarbeidet står det at dusjvann ikke uprovosert skal kunne renne ut på badegulvet og videre inn i drenshullet på kassen for det vegghengte toalettet. Badet er bygget i henhold til kravene i TEK97 og det er overveiende sannsynlig at innvendige overflater i susternekassen er utført håndverksmessig og at det er påført membran på alle innvendige flater. Undersøkelse er utført med kikkhulls kamera. Takstmannen kommenterer allikevel at lekkasjen bla. kan skyldes at det mangler membran i bunnen av kassen eller at membranen er skadet ved utboring av drenshullet. Han beskriver to forskjellige måter å utbedre forholdet på.

Entreprenøren fremhever at han ikke har opptrådt uaktsom, men at det snarere kan være «*et håndverksmessig uhell*» som er årsak til lekkasjen. Avvisningen på grunn av reklamasjonen er for sent fremsatt opprettholdes.

2.3 Nemndas synspunkter

(1) *Innledning:* Forbrukeren krever at entreprenøren utbedrer badet etter en vannlekkasje. Entreprenøren har avvist kravet som for sent fremsatt eller at kravet er foreldet.

(2) *Reklamasjon:* Da forbrukeren oppdager og umiddelbart reklamerer på vannlekkasjen i januar 2018 hadde det gått seks år siden boligen ble overtatt i januar 2012. Det er ett år etter utløpet av den absolutte reklamasjonsfristen på fem år. Dersom forbrukeren skal få medhold i sitt krav ved en så sen reklamasjon, kreves det bevis for at entreprenøren har opptrådt grovt uaktsomt, jf buofl § 30 fjerde ledd

Nemnda finner at det er sannsynlighetsovervekt for at lekkasjen skyldes en utførelsesfeil slik begge takstmennene antyder. Dette har også entreprenøren langt på vei innrømmet når han skriver at «*det her er tale om håndverksmessig uhell*». En slik konstatering er imidlertid ikke tilstrekkelig for å konstatere grov uaktsomhet. Skal en handlemåte anses som grov, må mangelen representere et markant avvik fra vanlig forsvarlig handlemåte, jf Vigg Hagstrøm, Obligasjonsrett, 2 utg, Oslo 2011, side 483. For å kunne vurdere om dette vilkåret er oppfylt,

måtte man i det minste ha fastlagt den konkrete årsaken til lekkasjen. Dette er ikke tilfelle i foreliggende sak, og nemnda finner derfor at det ikke er påvist grov uaktsomhet fra entreprenørens side.

På denne bakgrunn får ikke forbrukeren medhold.

3. Konklusjoner

- Forbrukeren får ikke medhold.