

Protokoll i sak 978/2018

for

Boligtvistnemnda

30.08.2018

Saken gjelder: Krav om utbedring etter vannlekkasje på bad i 2. etasje.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 5. juli 2006 kjøpekontrakt om kjøp av halvparten av en tomannsbolig over to plan som ikke er fullført.

Boligen skal overdras med eget gårds- og bruksnummer, samt en ideell andel tilsvarende 1/22 av fellesarealene slik det fremkommer av kontrakten med bilag.

Vederlaget er i pkt. 3.1 oppgitt til kr 2 650 000.

Som vedlegg til kontrakten er det bilag 1 en prosjektbeskrivelse hvor det fremkommer:

«I dusjsonen er det nedsenkede fliser for eventuelt senere valg av dusjvegger»

Som vedlegg til kontrakten er det også et bilag 10 som er en brukerveiledning «Velkommen til din nye bolig» (s. 16) hvor det i pkt. 4 «Montasjeveiledning» fremkommer:

«Hulltaking i våtrom skjer på eget ansvar og garantien vil bortfalle dersom skader på våtrom skyldes slik hulltaking».

Boligen overtas den 28. september 2007 uten at det omtvistede forhold er nevnt i overtagelsesprotokollen.

Først ti år etter overtagelsen reklamerer forbrukeren den 17. august 2017 på konstruksjons- og byggefeil ved at rør er mangelfullt koblet og membran i badegulv og vegger er ikke godt nok tette. Dette anfører han at har forårsaket vannlekkasje på badet i 2. etasje som har ført til skader på underliggende konstruksjoner.

Et konsulentselskap har etter en befaring i boligen den 27. juni 2016 utarbeidet en rapport samt at forbrukerens forsikringsselskap har benyttet samme konsulentselskap til å oppdatere rapporten som forbrukeren vedlegger reklamasjonen han sender til entreprenøren.

Entreprenøren avviser reklamasjonen den 22. august 2017 fordi rapporten fra konsulentselskapet konkluderer med at det ikke er påvist byggefeil («...registrer ingen grove håndverksfeil på badetusikre på direkte årsak»).

For øvrig viser han til at reklamasjonsfristen på fem år er overtrådt.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren sender den 30. august 2017 klage til Boligtvistnemnda med krav om utbedring.

Entreprenøren inngir tilsvar den 6. oktober 2017. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvar den 31. oktober 2017. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir nytt tilsvar den 27. november 2017. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbruker inngir et nytt tilsvar den 13. januar 2018. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et siste tilsvar den 31. januar 2018. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbruker inngir et siste tilsvar den 20. februar 2018. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren bekrefter den 14. mars 2018 at saken nå er fullt ut opplyst

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Det forutsettes at Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen som partene inngår 5. juli 2006. Boligen overtas den 28. september 2007 uten at det omtvistede forhold er nevnt i overtagelsesprotokollen. Først ti år etter overtagelsen reklamerer forbrukeren den 17. august 2017 på konstruksjons- og byggefeil ved at rør er mangelfullt koblet og membran i badegulv og på vegger ikke er godt nok tette. Dette anfører han at har forårsaket vannlekkasje på badet i 2. etasje som har ført til skader på underliggende konstruksjoner.

Et konsulentrapport utarbeidet i juni 2016 og er vedlagt reklamasjonen.

Entreprenøren avviser reklamasjonen den 22. august 2017 fordi rapporten fra konsulentselskapet konkluderer med at det ikke er påvist byggefeil («...registrer ingen grove håndverksfeil på badetusikre på direkte årsak»).

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren sender den 30. august 2017 klage til Boligtvistnemnda med krav om utbedring.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren påpeker at entreprenørens konstruksjons- og byggefeil ved at rør er mangelfullt koblet og membran i badegulv og vegger ikke er godt nok tettet, har forårsaket vannlekkasje på badet i 2. etasje som igjen har ført til skader på underliggende konstruksjoner. Han krever at entreprenøren utbedrer skadene.

I tilsvaret den 6. november 2017 viser forbrukeren til rapporten fra konsulentselskapet hvor det bla. fremkommer at:

«...fliser i dusjhjørnet har løsnet fra gipsplatene[.....] det er usikkerhet om det er membran bak flisene fordi denne ikke er synlig»

Forbrukeren nevner også at entreprenøren (muntlig) i forbindelse med boligkjøpet uttalte at man kunne dusje direkte på flisene og at det ikke måtte monteres tett dusjkabinett før badet

ble tatt i bruk. Forbrukeren påpeker videre at det heller ikke er inntatt forbehold eller annen informasjon i kontrakten med bilag om at bruk av dusj direkte på flisene bør unngås. Etter forbrukerens oppfatning er det sannsynlig at årsaken til skaden oppsto for lenge siden, men at den først ble kom til syne og ble reklamert da han så at det var fuktutslag i kjøkkenhimlingen i 1. etasje som er rett under badet i 2. etasje. Han avviser entreprenørens anførsel om at badet ikke er vedlikeholdt på en forsvarlig måte og at det er montasjen av dusjveggene som er årsak til skadene.

I tilsvaret den 13. januar 2018 gjentar forbrukeren sine tidligere fremsatte anførsler og viser til at entreprenøren etter en befaring i boligen den 12. desember 2017 fant fukt i overgangen mellom gulv og vegg til høyre for vasken langs veggen der døren er plassert. Forbrukeren etterlyser svar/forklaring på hva som er årsaken til at flisene har løsnet og hvorfor det er synlige fuktskjolder ved veggen der hvor det er løse fliser.

I et siste tilsvaret den 20. februar 2018 gjentar forbrukeren nok en gang sine anførsler og krever utbedring.

Entreprenøren på sin side avviser reklamasjonen 22. august 2017 fordi rapporten fra konsulentselskapet konkluderer med at det ikke er påvist byggefeil («...registrer ingen grove håndverksfeil på badet ...usikre på direkte årsak»). For øvrig viser han til at reklamasjonsfristen på fem år er overtrådt.

I tilsvaret den 6. oktober 2017 gjentar entreprenøren at han bestrider reklamasjonskravet i sin helhet. Han viser til at forbrukeren i boligmappen som er vedlegg 10 til kontrakten, har fått informasjon om oppbygning av baderommet og om hvordan han skal utføre montasje av utstyr på badet uten å skade membranen. Dusjveggene har forbrukeren selv montert og entreprenøren anfører at dette kan være en sannsynlig årsak til lekkasjen og at flisene løsner fra gipsplatene.

Entreprenøren fremhever at forbrukeren ikke har lagt fram bevis på at rørene er mangelfullt koblet ei heller at det mangler membran på vegger og gulv og viser til rapporten fra konsulentselskapet hvor det står at det ikke er påvist grove håndverksmessige feil og det derfor er usikkerhet knyttet til den direkte årsaken til lekkasjen. Manglende renhold av sluket anføres også som en mulig årsak til lekkasjen.

Entreprenøren understreker at det er gått ti år etter overtagelsen før forbrukeren reklamerer og han avviser at det foreligger konstruksjons- eller byggefeil som gir grunnlag for å hevde at det foreligger en kontraktsrettslig mangel.

Avslutningsvis påpeker entreprenøren at reklamasjonen under enhver omstendighet er fremsatt for sent, jfr. buofl § 30, første ledd andre setning. Unntaksbestemmelsene i buofl § 30 fjerde ledd kommer heller ikke til anvendelse.

Entreprenøren påpeker også at det er urimelig at han skal betale saksbehandlingsgebyr til Boligtvistnemnda.

I nye tilsvaret den 27. november 2017 og den 14. desember 2017 fastholder entreprenøren tidligere fremsatt anførsler og at det ikke foreligger grunnlag for reklamasjonen da det ikke er påvist noen lekkasjeårsak som kan henføres til ham. Under enhver omstendighet er reklamasjonen fremsatt for sent og kravet er foreldet.

Befaringen som han foretok i boligen i desember 2017 var uforpliktende og ikke en innrømmelse av feil, men ble gjennomført for å få bedre oversikt over saken og mulighet til selv å gjøre en vurdering av forbrukerens påstander.

Entreprenøren anfører videre at forbrukeren skal ha fått utbetalt en kontanterstatning fra sitt forsikringsselskap i forbindelse med skaden og ber om å få innsyn i forsikringsselskapets saksbehandling.

I et siste tilsvarende den 31. januar 2018 gjentar entreprenøren tidligere fremsatte anførsler og opprettholder at kravet skal avvises.

2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever utbedring av skader etter en vannlekkasje på badet i 2. etasje som han oppdaget ti år etter overtagelsen.

Entreprenøren avviser reklamasjonen da kravet under enhver omstendighet er fremsatt for sent og anføres å være foreldet.

Nemnda vil først bemerke at det er vanskelig å se at forbrukeren har dokumentert at skadene skyldes en mangel, jfr. uttalelsene i konsulentrapport.

Deretter vil nemnda se på entreprenørens anførsel om at kravet under enhver omstendighet er fremsatt for sent og derfor er foreldet og viser reglene i bustadoppføringslova om reklamasjoner, jfr. § 30.

I tillegg til hovedregelen som krever at forbrukeren reklamerer innen rimelig tid (den relative fristen), gjelder det også en lengste frist på fem år fra overtagelsen dersom ikke annen frist er avtalt. I angjeldende sak er det ikke dokumentert at det er avtalt lengre frist enn fem år.

Dersom fristen på fem år er ute, kan ikke mangelen gjøres gjeldene selv om det ikke hadde vært mulig å oppdage mangelen før. Unntak fra denne bestemmelsen er dersom entreprenøren har utvist grov uaktsomhet, jfr. buofl § 30 fjerde ledd som har følgende ordlyd:

«Entreprenøren kan ikke gjera gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen, om mangelen kjem av at entreprenøren eller nokon entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles».

Nemnda viser til den rapporten som er fremlagt hvor det fremkommer at det ikke er påvist byggefeil og at det er usikkerhet om årsaken:

«...registrer ingen grove håndverksfeil på badetusikre på direkte årsak».

Etter dette kommer nemnda til at entreprenøren ikke kan sies å ha opptrådt grovt uaktsomt og forbrukeren har derfor reklamert for sent og får ikke medhold.

3. Konklusjon

- Forbrukeren gis ikke medhold.