

## Protokoll i sak 1343/2021

for

**Boligtvistnemnda**

**Dato: 1. juni 2022**

**Saken gjelder:** Reklamasjon pga. mangler ved taknedløp og drenering.  
-----

### 1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 5. desember 2016 «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt» - Byggblankett 3425. Forbrukerne kjøper da en «nøkkelferdig» enebolig og byggearbeidene starter våren 2017.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 6.1 avtalt til kr 3 580 000.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 20. desember 2017.

Vinteren 2021 oppdager forbrukeren at vann i tre taknedløp fryser til is og frostsprenger nedløpsrørene. Hun reklamerer over forholdet den 10. februar 2021 (**s. 23**) og anfører at årsaken er at drensørene rundt huset som nedløpsrørene er koblet til, ikke er lagt frostfritt. Forbrukeren krever at det derfor må etableres ny drenering rundt huset som ligger frostfritt (dypere) hvor nye nedløpsrør kobles til. I den forbindelse må det også demonteres og monteres en platting samt at hagen må opparbeides på nytt. Forbrukeren har vedlagt foto som dokumenterer at drensledningene kun ligger 50 – 55 cm under bakkenivå.

I perioden 10. februar til 28. september 2021 utveksler parten flere e-poster vedr. det omtvistede forholdet. Entreprenøren bytter ut det tre frostsprengte nedløpsrørene, men avviser at forholdet utgjør en mangel.

Subsidiært krever forbrukeren at entreprenøren monterer nye nedløpsrør og varmekabler i både nedløpsrør og drensør. Hun krever også et prisavslag tilsvarende den kapitaliserte verdien av fremtidige strømutgifter knyttet til disse varmekablene.

I oktober 2021 utveksler partene på ny noen e-poster uten å komme til enighet og den 19. november 2021 fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda med krav om retting subsidiært prisavslag.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 6. januar 2022. Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvaret den 17. januar 2022. Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et siste tilsvaret den 8. februar 2022. Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir et siste tilsvarende den 28. februar 2022. Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

## 2. Sakens rettslige sider

### 2.1 Innledning

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen - Byggblankett 3425 - som partene inngår den 5. desember 2016. Forbrukerne kjøper da en enebolig som overtas ved overtagelsesforretning den 20. desember 2017).

I februar 2021 oppdager forbrukeren at vann i tre taknedløp fryser til is og frostsprenger nedløpsrørene. Hun registrerer at årsaken sannsynligvis er at dremsledningen som takvannet føres inn på, ikke ligger frostfritt og krever at entreprenøren retter mangelen.

Entreprenøren bytter de tre nedløpsrørene selv om forholdet ikke utgjør en mangel, men han avviser kravet om ytterligere retting herunder reetablering av dremsledningene på frostfri dybde.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer saken for Boligtvistnemnda den 19. november 2021 med krav om retting subsidiært prisavslag. Prisavslaget skal også omfatte den kapitaliserte verdien av fremtidige strømutfgifter knyttet til bruk av varmekablene i nedløpsrør og dremsledninger.

### 2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren anfører at dremsledningen rundt boligen ikke er lagt frostfritt og derfor ikke tar unna smeltevann fra taket når det er tele i dremsledningen. Særlig gjelder dette på årstider med temperatursvingninger rundt +/- null grader. Telepropp i dremsledningen fører til at smeltevann fra taket blir stående i taknedløpene og fryser til is som frostsprenger nedløpsrørene. Forbrukeren krever derfor at entreprenøren senker dremsledningen rundt huset til frostfri dybde, alternativt krever hun prisavslag.

Entreprenøren avviser kravet da det ikke er noen årsakssammenheng mellom utførelsen og de spesielle klimatiske forholdene som oppsto vinteren 2021.

Partenes anførsler og krav gjentas i senere tilsvarende.

### 2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukeren oppdager vinteren 2021 at vann i tre taknedløp fryser til is og frostsprenger nedløpsrørene. Hun reklamerer over forholdet den 10. februar 2021 (**s. 23**) og anfører at årsaken er at dremsrørene rundt huset som nedløpsrørene er koblet til, ikke er lagt frostfritt. Forbrukeren har vedlagt foto som dokumenterer frostsprengningen og at dremsledningene kun ligger 50 – 55 cm under bakkenivå. Forbrukeren krever derfor at må etableres ny frostfri drenering rundt huset. Som en følge av dette må det også demonteres og monteres en platting samt at hagen må opparbeides på nytt. Subsidiært krever hun at entreprenøren monterer varmekabler i både nedløpsrør og dremsrør. Dersom denne løsningen velges, krever hun også et prisavslag tilsvarende den kapitaliserte verdien av fremtidige strømutfgifter knyttet til bruken av varmekablene.

Entreprenøren bytter ut de tre frostsprengte nedløpsrørene, men avviser at forholdet utgjør en mangel da det ikke er noen årsakssammenheng mellom utførelsen og de spesielle klimatiske forholdene som oppsto vinteren 2021.

Hvorvidt forholdet utgjør en mangel må avgjøres på bakgrunn av bestemmelsene i buofl § 25 som har ordlyden:

*«Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side.*

*Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov. Dette gjeld likevel ikkje dersom tilhøva viser at forbrukaren for så vidt ikkje bygde på entreprenørens sakkunnskap og vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det».*

Nemnda forutsetter at boligen er oppført i henhold til kravene i TEK10 og viser først til § 13-17 «Nedbør» som har følgende ordlyd i annet ledd: «Tak skal prosjekteres og utføres med tilstrekkelig fall og avløp slik at regn og smeltevann renner av, og slik at snøsmelting ikke fører til skadelig ising».

I veiledningen til annet ledd (2) står det at «Vann som renner av taket må ledes bort fra bygningskonstruksjonen ved hjelp av nedløpssystem eller på annen måte slik at byggverket og terrenget inntil det ikke får skadelig fuktpåkjenning».

Å lede bort regnvannet kan gjøres på ulike vis. Metoden entreprenøren har valgt er å føre takvannet via nedløpsrørene ned i en drensledning. Da må dette gjøre fagmessig.

Etter nemndas syn er det godt dokumentert at smeltevann fra taket ikke ledes bort fra boligen ved hjelp av et nedløpssystem som fungerer tilfredsstillende. Årsaken er at drensledning som entreprenøren har lagt, ikke ligger frostfritt og det danner seg derfor en ispropp i ledningen. Problemet er størst i årstider hvor temperaturen varierer mellom +/- null grader i løpet av døgnet.

Etter nemndas syn må drensledningen legges frostfritt. For å finne svar på hva som er frostsikker overdekning, viser nemnda til Byggdetaljblad 451.021 tabell 3 (se utklipp under) hvor det fremkommer at frostsikker overdekning for den kommunen boligen ligger i (Ørsta) er 1,1 meter. Drensledningen rundt huset ligger kun på 50 – 70 cm og er ikke frostsikker.

Kommune		Temperatur (°C)				Frostmengde (h°C)					H <sub>0</sub>
15 Møre og Romsdal		θ <sub>1d</sub>	θ <sub>3d</sub>	θ <sub>m</sub>	θ <sub>a</sub>	F <sub>N</sub>	F <sub>10</sub>	F <sub>20</sub>	F <sub>50</sub>	F <sub>100</sub>	m
1520	Ørsta	-19,4	-18,0	6,4	12,3	3 000	6 000	8 000	10 000	11 000	1,1

Nemnda vil også bemerke at den valgte løsningen heller ikke tilfredsstillende kravet i buofl § 7 som pålegger entreprenøren å utføre arbeidet på «fagleg godt vis».

Det foreligger derfor en mangel som entreprenøren skal rette slik forbrukeren krever. Arbeidene skal være utført innen 1. oktober 2022.

Avslutningsvis vil nemnda bemerke at den dokumentasjon som forbrukeren har fremlagt <https://www.met.no/publikasjoner/met-info-2021> «Været i Norge -Klimatologiske månedsoversikt februar 2021 og vintersesongen 2020/2021» viser at klimaet den aktuelle vinteren ikke avvek vesentlig fra normalen. Entreprenøren får derfor ikke medhold i at det

var spesielle klimamessige forhold vinteren 2021 som var årsaken til det omtvistede forholdet.

### *2.3.1 Dissens:*

Nemndas mindretall ved Ole Kristian Ruud og Brit Ohma, har kommet til et annet resultat enn flertallet (nemndas formann Lasse Simonsen, Kristoffer Sørli og Borgar Sandvik) og mener det er fullt mulig å løse problemet med frostsprengning av nedløpsrøret på en vesentlig enklere og rimeligere måte enn den flertallet foreskriver. Huset har ikke kjeller og gulvet ligger sannsynligvis betydelig over utvendig terreng. Hvis huset i tillegg har foreskrevet fall fra hus og det er benyttet drenerende masser, vil man i utgangspunktet kunne føre ned takvannet i nedløpsrør som avsluttes over terreng med en utkaster. I og med at man her allerede har koblet nedløpsrørene til drensledningen er det kanskje i dette tilfelle mer aktuelt å avslutte nedløpsrøret over en traktesil på drensledningen. Dersom det oppstår en ispropp i drensledningen vil da takvannet allikevel renne ut av nedløpsrøret og man unngår skader på grunn av frostsprengning.

### **Nemnda har kommet frem til følgende konklusjon:**

- Forbrukerne får medhold i kravet om at drensledningen rundt huset må legges frostfritt. Entreprenøren skal også utføre nødvendige arbeider med platting og hage. Arbeidene skal utføres innen 1. oktober 2022.