

Protokoll i sak 1356/2022

for

Boligtvistnemnda

Dato: 1. juni 2022

Saken gjelder: Reklamasjon på grunn av mangel ved snøfangere.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 25. september 2017 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - Byggblankett 3427. Forbrukeren kjøper da en kjedet enebolig over tre plan med carport og inngangsparti på nederste plan. Taket med takvinkel 36 grader, er tekket med skiferlignende glatt takstein og boligen opplyses å være oppført i henhold til kravene i TEK10.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 5.1 avtalt til kr 5 290 000 inkludert merverdiavgift.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 5. oktober 2018 og i protokollen er det inntatt som pkt. 7 at snøfangere ikke er montert.

Ettårsbefaring gjennomføres den 28. oktober 2019.

I forbindelse med snøvær vinteren 2021 opplever forbrukeren ved flere anledninger at det faller ned snø fra taket selv om det nå er montert snøfangere, og den 2. februar 2021 reklamerer han og krever at entreprenøren retter mangelen.

Deretter går det ca. ni måneder før entreprenøren den 14. oktober 2021 avviser kravet om retting da det ikke er dokumentert at det foreligger en mangel.

Entreprenøren opplyser at det var montert snøfangere på inngangsside ved overtakelse. Manglende snøfangere som er reklamert ved overtagelsen gjelder motsatt side, hvor snøfangerne først ble montert et par uker senere.

Forbrukerne aksepterer ikke avvisningen og kontakter en advokat som i et brev til entreprenøren den 28. desember 2021 fastholder mangelskravet fordi bestemmelsene i TEK10 § 10-3 annet ledd, ikke er oppfylt. Subsidiært krever forbrukeren prisavslag.

I brev til forbrukerens advokat datert den 19. januar 2022 gjentar entreprenøren sin anførsler og fastholder at det ikke foreligger en mangel og at kravet derfor skal avvises.

Partene kommer ikke enighet og den 1. februar 2022 fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda med krav om retting, subsidiært krav om prisavslag. Foto er vedlagt som dokumentasjon.

Entreprenøren opplyser den 24. februar 2022 at saken er fullt ut opplyst og anfører samtidig at saken ikke trenger behandling i Boligtvistnemnda.

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova gjelder når partene den 25. september 2017 inngår kjøpekontrakt - Byggblankett 3427. Forbrukeren kjøper da en kjedet enebolig over tre plan med carport og inngangsparti på nederste plan. Taket har takvinkel på 36 grader og er tekket med skiferlignende glatt takstein.

Boligen som er oppført i henhold til kravene i TEK10, overtas ved overtagelsesforretning den 5. oktober 2018.

Den 2. februar 2021 reklamerer forbrukeren fordi han ved flere anledninger opplever at det faller ned snø fra taket selv om det er montert snøfangere. Han krever at entreprenøren retter mangelen.

Deretter går det ca. ni måneder før entreprenøren den 14. oktober 2021 avviser kravet om retting da det ikke er dokumentert at det foreligger en mangel.

Forbrukerne aksepterer ikke avvisningen og den 1. februar 2022 fremmer han saken for Boligtvistnemnda med krav om retting, subsidiært krav om prisavslag. Foto er vedlagt som dokumentasjon.

Den 15. mars 2022 innhenter forbrukeren en rapport fra takstmann som konkluderer med at det må foretas endringer av den monterte sikringen mot takras som gjør at det ikke lenger er risiko for at personer og husdyr eller materielle ting som kjøretøy vil kunne bli skadet av snøras.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer den 2. februar 2021 fordi han ved flere anledninger har opplevd at det faller ned snø fra taket selv om det er montert snøfangere. Han krever at entreprenøren retter mangelen.

Entreprenøren gir først uttrykk for at han trodde *«dette [snøfangerne]skulle fungere greit»* men han vil diskutere løsningen internt før han eventuelt tar saken videre. Deretter går det ca. ni måneder før entreprenøren den 14. oktober 2021 avviser kravet om retting fordi det ikke er dokumentert at det foreligger en mangel.

2.3 Nemndas synspunkter

Hvorvidt snøfangerne som entreprenøren har montert ikke gir tilstrekkelig sikring mot nedfall av snø og is og derfor utgjør en mangel, må avgjøres etter buofl § 25 som fastslår at (1) *«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»* og (2) *«Mangel ligg og føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov [.....]»*.

Det rettslige utgangspunktet må være at snøfangerne skal tilfredsstillе kravene i TEK10 og nemnda viser til § 13-3 (2) hvor det står at *«Byggverket skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og dyr kan oppholde seg»*.

I veiledningen til denne bestemmelsen står det at «Hensikten med bestemmelsen er «å sikre at ras fra tak (snø og is) ikke skal falle ned og skade personer og husdyr».

Videre fremkommer det:

«Snø- og isdannelse på bygninger som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres og sikres. Beferdet området i denne sammenheng er de steder personer normalt kan oppholde seg. Beferdet området vil etter dette være alt areal som ligger inntil byggverket som vei, fortau og utearealer. Dette gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperrret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er avsperrret fysisk.»

Nemnda viser også til brev fra Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) som forbrukeren har fremlagt. DiBK skriver at «Det må gjøres en konkret vurdering av prosjektering og utførelse i det enkelte tilfelle, som grunnlag for vurderingen av om kravet er oppfylt».

DiBK påpeker videre at:

«Faren for takras og dermed behovet for snøfangere, avhengig av typen taktekking, takvinkel, oppbyggingen av taket, snøforholdene på stedet og orienteringen av bygningen mot dominerende vindretning. Disse forutsetningene er det derfor viktig å ta hensyn til ved prosjekteringen. Løsningen kan dokumenteres bla. ved bruk av Byggdetaljbladene, jf. anvisning 525.931 om snøfangere».

Nemnda har fått opplyst at takvinkelen er 36 grader og at taktekkingen er en skiferlignende glatt takstein type Monier Minster. Disse to forholdene gjør at det etter nemndas syn, er behov for ekstra sikring, jf. Byggdetaljblad 525.931 pkt. 32. Det er også i tråd med konklusjonen som en takstmann kommer til etter å ha vært på befaring i mars 2022.

Foto som forbrukeren har fremlagt som dokumentasjon viser at snøfangerne er montert så langt ut mot raftet som mulig. Avstanden fra snøfangeren ut mot takrenna tilsvarer en takstein (ca. 40 cm.) og det er derfor en begrenset mengde snø og is som ikke er sikret mot nedfall. Imidlertid vil snø fra taket på oversiden av snøfangerne presses mot og under snøfangerne, for deretter å falle ned mot bakken slik som forbrukeren har observert (**s. 30**).

Nemnda kommer derfor til at boligen ikke er sikret «...slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og dyr kan oppholde seg» jf. TEK10 § 13-3 (2). Det foreligger derfor en mangel som entreprenøren skal utbedre, jf. buofl § 32. Arbeidet skal utføres innen 1. oktober 2022.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:

- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal rette forholdet. Arbeidet skal utføres innen 1. oktober 2022.