

Protokoll i sak 1525/2024

for

Boligtvistnemnda

Dato: 14. mai 2025

Saken gjelder:

Krav om totalrehabilitering av bad og dekning av tilkomstutgifter.

1. Sakens faktiske sider

Forbrukeren har kjøpt en ny leilighet av entreprenøren som ble overtatt i oktober 2018. Kontrakten er ikke fremlagt for nemnda, men det forutsettes av bustadoppføringslova gjelder.

På grunn av manglende fall til sluk under baderomsinnredningen, utførte entreprenøren høsten 2021 utbedringsarbeider på badet.

Deretter gikk det nesten tre år før forbrukeren i mai 2024 oppdaget fuktskade på veggen mot badet bak et møbel i stua. Hun reklamerte over forholdet den 27. juni samme år. Årsakene til fuktskaden viste seg å være feilmontering av blandebatteriet i dusjen og skade på membranen. Forbrukeren fremhever at det i forbindelse med utbedringsarbeidene i 2021 ble fjernet en del fliser og sannsynligvis ble det da påført skader på membranen i overgangen gulv/vegg som har forårsaket fuktskaden.

Entreprenøren avviste reklamasjonen som gjelder feilmontert blandebatteri, den 1. juli 2024 fordi reklamasjonstiden på fem år var utløpt.

Før reklamasjonen ble fremsatt i juni 2024 hadde forbrukeren etter anmodning fra entreprenøren i april 2024, meldt skaden til sitt forsikringsselskap og det ble i den forbindelse innhentet to skaderapporter.

Forbrukerens forsikringsselskap rekvirerte samtidig firmaet M-TETT for å vurdere muligheten for lokal utbedring av skaden på badet. Det fremgår av rapporten fra M-TETT at forsikringsselskapets takstmann hadde åpnet veggen mot dusjsonen fra stuesiden og funnet lekkasje ved blandebatteriet og lekkasje/utetthet i overgangen gulv/vegg på badet.

Dagen før forbrukeren reklamerte til entreprenøren forelå det en ny skaderapport der det er dokumentert med foto at en håndverker (M-TETT) fra forbrukerens forsikringsselskap hadde fjernet fliser på vegg og gulv i dusjsonen.

I en ny rapport fra M-TETT den 3. juli 2024 blir det påpekt at det er skader i membranen på badet i overgang vegg/gulv. M-TETT konkluderer med at lekkasjen ved blandebatteriet har pågått siden badet var nytt. Videre står det i rapporten:

"På grunn av at badet ble levert med utett membranløsning og uten tilstrekkelig fall på gulv, ble det utført utbedringsarbeider høsten 2021. Sannsynligvis har dette skadet membranen i overgangen gulv/vegg og ført til enda en lekkasje. Det er gjort forsøk på lokal utbedring, men membransjiktet er for tynt og uoversiktlig til å la seg skjøte. Det er også stor usikkerhet rundt membranløsningen i resten av badet som derfor må totalrehabiliteres".

Den 26. august 2024 gjentar entreprenøren at reklamasjonen som gjelder feilmontert blandedbatteri skal avvises. Entreprenøren avviser også reklamasjonen som gjelder skadene på membran fordi skadene like gjerne kan ha oppstått da M-TETT fjernet flisene. Det anføres at reklamasjonsfristen på fem år er utløpt for begge forhold.

Den 4. september 2024 skriver forbrukeren brev til entreprenøren der hun gjentar sine anførsler og fastholder kravet om utbedring.

Den 18. september 2024 skriver M-TETT i en e-post til forbrukeren at hull i membranen ikke kan være forårsaket av deres arbeider. Denne e-posten videresender forbrukeren til entreprenøren to dager senere.

Den 17. november 2024 gjennomfører entreprenøren en befaring i leiligheten sammen med en ny takstmann. Det ble også da observert at det er hull i membranen på gulvet. Takstmannen skriver at det er vanskelig å si om skaden har oppstått etter utbedringen i 2021 eller i forbindelse med at flisene på veggen ble fjernet. I sin oppsummering skriver takstmannen:

"Det har sannsynligvis vært en lekkasje ved gulvet på baderomssiden som har ført til vanninntrengning bak membranen i dusjsonen. Ved dusjbatteriet har det vært en liten lekkasje som har resultert i svartsopp og rustne skruer. Det er umulig å fastslå om dette skyldes en skade på mansjetten eller i smøremembranen. Røret for takvann har trolig en lekkasje i bendet. Det ser ut til å være tørt over bendet (ca. 60 cm over gulvet), men det er rifter i isolasjonen rundt røret. Dette virker imidlertid ikke å være den primære årsaken til fuktproblemet."

Da partene ikke blir enige i om lekkasjen i overgangen gulv/vegg skyldes utbedringsarbeidene som ble utført i 2021 eller i forbindelse med arbeider sommeren 2024, fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda den 10. oktober 2024. Hun krever at entreprenøren totalrehabiliterer badet, dekker tapte leieinntekter fra mai 2024 og dekker kostnader til M-TETT.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 29. november 2024. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 5. desember 2024. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 4. desember 2024. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Den 10. desember 2024 fremmer entreprenøren uten noen erkjennelse av ansvar, forlikstilbud på kr 80 000 som fullt og endelig oppgjør. Forbrukeren aksepterer ikke forlikstilbudet.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 8. januar 2025. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 23. januar 2025. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 6. februar 2025. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova (buofl) forutsettes å gjelde for kontrakten som partene inngikk da forbrukeren kjøpte en ny leilighet av entreprenøren som ble overtatt i oktober 2018. Kontrakten er ikke fremlagt for nemnda.

På grunn av manglende fall til sluk under baderomsinnredningen, utførte entreprenøren høsten 2021 utbedringsarbeider på badet. Forbrukeren fremhever at det i forbindelse med disse utbedringsarbeidene ble fjernet en del fliser.

Deretter gikk det nesten tre år før forbrukeren i mai 2024 oppdaget fuktskade på veggen bak et møbel i stua. Hun reklamerte over forholdet den 27. juni samme år. Årsakene til fuktskaden viste seg å være feilmontering av blandebatteriet og skade på våtromsmembranen i overgangen gulv/vegg. Forbrukeren anfører at skadene på membranen sannsynligvis skyldes utbedringsarbeidene i 2021. Forbrukeren krever at entreprenøren totalrehabiliterer badet og erstatter tapte leieinntekter samt betaler utlegg hun har hatt til bruk av faglig bistand.

Etter entreprenørens oppfatning er det ikke bevist at membranskaden er påført i forbindelse med utbedringsarbeidene i 2021. Skaden kan like gjerne ha blitt påført i forbindelse med at forbrukerens forsikringsselskap fjernet flisene i dusjsonen sommeren 2024. For øvrig er forholdet reklamert for sent.

På grunn av usikkerheten om hvem som har forårsaket skaden på membranen har entreprenøren uten noen erkjennelse av ansvar, fremsatt forlikstilbud på kr 80 000 som fullt og endelig oppgjør. Forbrukeren har ikke akseptert forlikstilbudet.

Entreprenøren avviser kravet om utbedring, erstatning og tapte leieinntekter fordi forholdet er for sent reklamert. Dersom nemnda kommer til at forholdet ikke er reklamert for sent og at entreprenøren er ansvarlig for skadene på membranen, er det ikke nødvendig med totalrehabilitering da en med lokal utbedring er tilstrekkelig.

Twisten dreier seg om hvem det er som er ansvarlig for skaden på våtromsmembranen og som derfor må bære kostnadene med lokal utbedring eller totalrehabilitering.

2.2 Skade på baderomsmembranen

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren oppdager i mai 2024 fuktskader på en vegg i stua. Hun reklamerer den 27. juni 2024 og krever totalrehabilitering av badet fordi fuktskaden skyldes at entreprenøren har påført baderomsmembranen skade i forbindelse med et utbedringsarbeid i 2021. Forbrukeren anfører også at entreprenøren har mistet utbedringsretten.

Entreprenøren har avvist kravet fordi skade på membranen like gjerne kan ha oppstått i forbindelse med at forbrukerens forsikringsselskap sommeren 2024 fjernet fliser i dusjsonen. Selv om han ikke får medhold, har han beholdt utbedringsretten og vil foreta lokal utbedring.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever totalrehabilitering av badet på grunn av at entreprenøren har skadet membran i overgangen vegg/gulv og på grunn av lekkasje ved blandebatteriet i dusjen. Entreprenøren har avvist kravet da det ikke er bevist at han har påført skadene som har ført til lekkasjen. Disse kan like gjerne være påført av forbrukeren i forbindelse med søk etter årsaken til lekkasjen sommeren 2024. For øvrig er reklamasjonstiden på fem år utløpt.

Det er etter flere befaringer og etterfølgende skadetakster påvist tre forhold som er årsak til fuktskadene som kom til syne på stueveggen mot badet sommeren 2024.

1. lekkasje i en skjøtemuffe på takvannsrøret.
2. utett rørgjennomføring ved blandedbatteriet i dusjen på badet
3. hull i baderomsmembranen i overgangen vegg/gulv

Skade nr. 1 og nr. 2 er eliminert/utbedret. Utetthet ved rørgjennomføringen i dusjen (nr. 2) kan også ha ført til lokal fuktskade bak den ødelagte membranen.

Etter nemndas syn dreier skade nr. 3 seg om en skjult mangel som forbrukeren har reklamert over innen rimelig tid etter at den ble oppdaget og entreprenøren får derfor ikke medhold i at det er reklamert for sent.

Nemnda legger videre til grunn av partene er enige om at [det alt vesentlige av] fuktskadene i dusjen skyldes hull på baderomsmembranen i overgangen vegg/gulv.

For nemnda gjenstår det da å ta stilling til hvem som har ødelagt baderomsmembranen og derved påførte dusjsonen på badet fuktskade. Dersom nemnda kommer til at dette er entreprenørens ansvar, må nemnda ta stilling til forbrukerens krav om totalrehabilitering av badet, dekning av tapte leieinntekter og utlegg til faglig bistand i forbindelse med utbedringen.

På grunn av manglende fall til sluk under baderomsinnredningen, utførte entreprenøren høsten 2021 utbedringsarbeider på badet og det ble da fjernet gulvfliser langs veggen. Forbrukeren har etterlyst, men ikke fått dokumentasjon som viser at våtromsnormen ble fulgt i 2021.

Etter at forbrukeren i mai 2024 oppdaget og i juni samme år reklamerte over fuktskader har det vært gjennomført flere befaringer og skrevet hele syv skaderapporter.

Dato	Takst mann	Rekvirent	Årsak til fuktskaden (tekst i rapporten)	Kostnad kr
6. mai 2024	OCAB	Forbruker /forsikringsselskap	Utett membran ved rørgjennomføring til blandedbatteri i dusjen Åpner badveggen fra stuesiden	< egen andel
7. mai 2024	Risåsen	Entreprenør??	Utett membran ved rørgjennomføring til blandedbatteri i dusjen. Vann trenger inn i veggen	10 000
10. juni 2024	M-TETT	OCAB/Forbruker	Lekkasje ved blandedbatteri og utett membran. River fliser i dusjsonen på badet	79 430 Demontering og remonter ing av baderom sutstyr samt lukking

				av stuevegg er ikke inkludert
26. juni 2024	Risåsen	Entreprenør	Lekkasje ved blandebatteri	
3. juli 2024	M-TETT	Forbruker	Lekkasje ved blandebatteri Hull i membran ved gulvet som høyst sannsynlig har oppstått ved utbedring i 2021	
17. nov. 2024	Takst & Befaringssenteret	Entreprenør	Lekkasje ved blandebatteri. Hull i membran ved gulvet som ha oppstått enten ved utbedring i 2021 eller ved fjerning av fliser i våtrom juni 2024	
10. des. 2024	Risåsen	Entreprenør	Lekkasje ved blandebatteri Hull i membran ved gulvet	114 000

Nemnda viser til disse skaderapportene som alle dokumenterer skadene med foto, men som har ulik oppfatning av hvem som har påført membranen skade. Det er først i forbindelse med at flisene i dusjsonen rives av M-TETT (forbrukeren) sommeren 2024 at det blir påvist skader på membranen i overgangen gulv/vegg.

I skaderapporten datert den 3. juli 2024 skriver M-TETT (forbrukeren) at årsaken til lekkasje i overgangen gulv/vegg *"høyst sannsynlig oppsto da flisene ble fjernet i august/september 2021"*.

Takst & Befarings Senteret AS (entreprenøren) er usikker på hvem som har forårsaket skadene på membranen og skriver i sin rapport den 17. november 2024 bla.:

"Det er oppdaget hull i membranen ved gulvet. Hypotesen er at dette hullet har oppstått etter utbedring av planhet på gulvet. Det er og mulig at hullet i membranen er et resultat av fjerning av flisene [.....]. Det er imidlertid vanskelig å si om det har vært hull der hele tiden, eller om det har utviklet seg etter de utførte arbeidene."

Nemnda viser også til e-post fra M-TETT som kommenterer entreprenørens anførsel om at fuktskaden ved gulvet ikke skyldes skadet membran, men lekkasjevann fra rørgjennomføring ved blandebatteriet. M-TETT påpeker at entreprenøren ikke har vært på befaring, men baserer sin uttalelse på skadetakster. Videre påpeker M-TETT at det ikke er synlige fuktskader i overgangen vegg/gulv under blandebatteriet [*"vann renner loddrett og ikke vannrett"*]. Fuktskadene er rett bak hullene i membranen og sannsynliggjør at det er hull i membranen er årsak til fuktskaden.

Entreprenøren fremhever at flisene i dusjsonen ble revet av forbrukeren før hun reklamerte. På denne bakgrunn mener entreprenøren at skadene på membranen kan ha oppstått i forbindelse med rivearbeidene. Forbrukeren fremhever på sin side, at entreprenøren ble varslet, men valgte å ikke befare badet i forbindelse med rivearbeidene.

I og med at fuktskaden ble oppdaget i mai 2024 og skaden på membranen ble avdekket samtidig med at flisene i dusjsonen ble fjernet i juni samme år, må årsaken til fuktskaden mest

sannsynlig ha vært til stede før mai 2024. Nemnda legger da til grunn at det ikke er synlige fuktskader av betydning i overgangen vegg/gulv under blandebatteriet [*"vann renner loddrett og ikke vannrett"*], men at fuktskadene er tydeligst rett bak hullene i membranen. Nemnda kommer derfor til at skadene på membranen i overgangen vegg/gulv er påført i forbindelse med entreprenørens utbedringsarbeider i 2021. Det foreligger derfor en mangel som entreprenøren skal rette, jf. buofl § 32.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold i at fuktskaden skyldes hull i membranen i overgangen vegg/gulv og er påført i forbindelse med entreprenørens utbedringsarbeider i 2021.

23 Har entreprenøren mistet utbedringsretten

2.3.1 Partens anførsler

Forbrukeren har i siste prosesskriv endret kravet fra retting til prisavslag fordi entreprenøren har trenert saken og nektet retting.

23.2 Nemndas synspunkter

Reklamasjonen ble første gang fremsatt den 27. juni 2024. Deretter gjennomføres det hele syv befaringer med etterfølgende skadetakster fram til desember måned samme år uten at det tydelig fremkommer hvem som har forårsaket skaden på membranene. Det avgjørende er imidlertid at det har gått for lang tid fra mangelen ble gjort gjeldende i juni 2024 til entreprenøren avviser kravet om retting i juni 2024 foretar retting, jf. buofl § 32 tredje ledd som sier at retting skal skje *"innen rimelig tid"*. Entreprenøren har derfor mistet sin utbedringsrett og forbrukeren har krav på prisavslag, jf. buofl § 33 andre ledd.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold i at entreprenøren har mistet sin utbedringsrett.

2.4 Utbedringsmetode - totalrehabilitering eller lokal utbedring

2.4.1 Partens anførsler

Forbrukeren krever totalrehabilitering av badet, men entreprenøren anfører at en lokal utbedring i tråd med takstmannens anbefaling er tilstrekkelig. Lokal utbedring innebærer at gulvflisene fjernes, to vegger rives ned til finerplatene og kles med nye gipsplater. Deretter vil det bli påført ny membran på vegger og gulv. Nye fliser legges på gulvet og på alle vegger. På de veggene som ikke er revet, monteres flisene utenpå de gamle flisene - *«flis på flis»*. VVS utstyr de- og monteres.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Nemnda vil først ta stilling til om liming av *«flis på flis»* tilfredsstiller kravet om at arbeidet skal være utført på *«fagleg godt vis»*, jf. buofl § 7.

Nemnda viser til *«Alt om flislegging»*, (2011) av Arne Nesje m.fl.. Her heter det følgende om den såkalte *«flis på flis-metoden»* i punkt 12.4.1:

«Legging av fliser på eksisterende fliser er en utbedringsmetode som kan brukes på alle typer vegger og på de fleste typer golv. En forutsetning for å legge fliser på fliser på golv er at man er helt sikker på at det ikke er noen fuktinntrenging eller skader i underliggende golvkonstruksjon. I våtrom er det en del forhold rundt membran og gjennomføringer som må tillegges spesiell vekt før man velger en slik løsning.»

Videre heter det i punkt 12.4.2:

«For å kunne legge nye fliser direkte på eksisterende fliser, må man være sikker på at eksisterende membran er intakt og i god forfatning på golv og vegg, og at overgangen mellom golvmembran og veggmembran er tett.»

Nemnda bemerker at boken ikke er en del av Sintef Byggforsk sine detaljblader, men er utgitt av Sintef Byggforsk og Byggkeramikkkforeningen. Nemnda legger derfor til grunn at beskrivelsene som boka gir er retningsgivende for hva som må anses som faglig god utførelse.

Ifølge Nesje m.fl. sin beskrivelse, er det en klar forutsetning for at *«flis på flis-metoden»* skal benyttes, at det er sikkert at den eksisterende membranen er tett. I foreliggende sak forutsettes det at ny membran blir lagt.

Nemnda har også hentet frem en uttalelse fra Sintef Byggforsk hvor det fremkommer at løsning med flis på flis vil kunne fungere rent teknisk, og således tilfredsstillende tekniske kravene i TEK17 under følgende forutsetninger:

- *At det brukes lim og fliskvaliteter som er egnet til formålet*
- *At hovedfunksjonene som våtrom med tilfredsstillende avrenningsforhold på golv blir ivarettatt.*
- *At membrankant mot dør kan forlenges til å gå opp minimum til overflate på nytt flissjikt.*
- *Vi mener det er fullt mulig å utføre dette med løsninger som gir tilfredsstillende sikkerhet mot fuktskader slik TEK17 krever.*
- *Flis på flis er en akseptert utbedringsløsning som er benyttet ved tidligere anledninger*

Sintef Byggforsk skriver avslutningsvis at ved å benytte denne utbedringsmetoden, vil man *«bruke opp»* en mulig utbedringsløsning som eventuelt kunne oppstå på et senere tidspunkt. Det kan sies å være et negativt moment, men har ingen betydning med tanke på å tilfredsstillende kravene i TEK17.

Nemnda kommer etter dette og etter en samlet vurdering, til at utbedring av flisarbeidene ved å benytte *«flis på flis metoden»* slik takstmannen beskriver oppfyller kravene til faglig god utførelse, jf. buofl § 7. Kostnadene er kalkulert til kr 114 038 inkludert merverdiavgift.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold i kravet om å få dekket kostnader til total rehabilitering av badet, men medhold i kravet om å få dekket kostnader til retting ved å delvis benytte *«flis på flis metoden»* slik takstmannen beskriver i rapport datert den 10. desember 2024. Kostnadene er kalkulert til kr 114 038 inkludert merverdiavgift. Det er viktig at den som utfører rehabilitering av badet må påse at membran mot de to veggene der flis ikke fjernes er tett i overgang gulv/vegg. Oppnås ikke dette må også flisene her fjernes.

2.5 Krav om dekning av utgifter til M-TETT

2.5.1 Partenes anførsler

Forbrukeren krever å få dekket kostnader ved bruk av firma M-TETT med kr 29 770. Entreprenøren har avvist kravet fordi M-TETT ble engasjert for å utbedre forhold som er reklamert for sent (lekkasje ved dusjbatteri).

2.5.2 Nemndas synspunkter

Når det gjelder utgifter som forbruker har pådratt seg i forbindelse med påvisning av en mangel, inneholder buofl § 32 fjerde ledd første punktum følgende regel:

«Entreprenøren skal bere tilkomstutgifter, utgifter til konstatering av mangelen og andre utgifter som er ei direkte og nødvendig følge av rettinga».

Som det framgår av bestemmelsen, er entreprenøren forpliktet til å betale forbrukerne for utgifter til «konstatering» av mangelen. Det er naturlig å tolke regelen slik at det må framstå som naturlig eller rimelig (eventuelt «nødvendig») at forbrukerne pådro seg de aktuelle omkostningene. I forliggende sak er det denne problemstillingen som skal drøftes og nemnda finner at vilkårene i buofl § 32 fjerde ledd første punktum er oppfylt da det i angjeldende tilfelle er overveiende sannsynlig at partene ikke ville kommet til enighet uten å trekke inn en uavhengig tredjepart. Nemnda vil også påpeke at M-TETT var først ute med å oppdage at det var skader på membranen og at dette kunne være årsak til fuktskadene. Partene er i det alt vesentlige er enige i dette. Entreprenøren skal derfor dekke forbrukerens utgifter til M-TETT på kr. 29 770.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal dekke utgifter til M-TETT på kr. 29 770.

2.6 Krav om dekning av tapte leieinntekter

2.6.1 Partenes anførsler

Forbrukeren krever at entreprenøren dekker tapte leieinntekter med kr 4 000 pr måned fra og med juni 2024 til badet er utbedret. Dokumentasjon på redusert leie er fremlagt (**s. 106**). Entreprenøren har avvist kravet i sin helhet, men anfører subsidiært at han ikke kan holdes ansvarlig for tapte leieinntekter før kravet ble fremsatt (klage til Boligtvistnemnda den 10. oktober 2024).

2.6.2 Nemndas synspunkter

Hvorvidt forbrukeren har krav på å få dekket tapte leieinntekter som skyldes at leiligheten har hatt bare ett bad og ikke to bad fra og med juni 2024, må avgjøres på bakgrunn av bestemmelsene i buofl § 35 «Skadebot ved mangel».

Nemnda er av den oppfatning at avklaring av ansvar knytte til fuktskaden har ført til inntektstap for forbrukeren. Dokumentasjon som forbrukeren har fremlagt bekrefter at dette utgjør kr 4 000 pr. måned.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal dekke tapte leieinntekter med kr 4 000 pr. måned fra kravet ble fremsatt i oktober 2024 til badet er ferdig rehabilitert.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjoner:

- Forbrukeren får ikke medhold i kravet om å få dekket kostnader til total rehabilitering av badet, men medhold i krave om å få dekket kostnader til retting ved å delvis benytte «flis på flis metoden» slik takstmannen beskriver i rapport datert den 10. desember 2024. Kostnadene er kalkulert til kr 114 038 inkludert merverdiavgift. Det er viktig at den som utfører rehabilitering av badet må påse at membran mot de to veggene der flis ikke fjernes er tett i overgang gulv/vegg. Oppnås ikke dette må også flisene her fjernes.
- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal dekke utgifter til M-TETT på kr. 29 770.
- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal dekke tapte leieinntekter med kr 4 000 pr. måned fra kravet ble fremsatt i oktober 2024 til badet er ferdig rehabilitert.