

Protokoll i sak 1563/2025

for

Boligtvistnemnda

Dato: 14. august 2025

Saken gjelder: Feil og mangler i dusjsonen på badet i U-etg.

1. Sakens faktiske sider

Forbrukeren som er andre eier, kjøpte og overtok en ny enebolig av første eier den 16. januar 2021 (s. 2B). Boligen hadde da ikke vært brukt etter at første eier overtok denne fra entreprenøren den 25. august 2020. Baderommet har baderomsplater type Fibo Wallpanel på veggene.

I forbindelse med en overtagelsesbefaring den 25. august 2020 ble det oppdaget mangelfull fugging i plateskjøtene samt at det ikke var montert sokkellist og mykfuge i underkant av baderomsplatene utenfor dusjsonen. Dette var bare gjort i den avgrensede dusjsonen.

Entreprenøren foretok utbedring av plateskjøtene, men monterte ikke sokkellist og mykfuge i underkant av baderomsplatene utenfor dusjnisen fordi han mente det ikke var krav om dette.

Forbrukeren (andre eier) overtok boligen fra første eier den 16. januar 2021.

Ved ettårsbefaringen den 27. august 2021 oppdager også forbrukeren (andre eier) at baderomsplatene på badet ikke er montert i henhold til monteringsanvisningen fordi baderomsplatene (på høyre side i dusjnisen) buler og det er glipper i plateskjøtene. Det er fortsatt ikke montert sokkellist og det mangler fugging i underkant utenfor dusjsonen og han reklamerer over alle påpekte mangler.

Entreprenøren utbedrer bulingen i september 2021, men monterer heller ikke nå sokkellist og mykfuge i underkant av baderomsplatene utenfor dusjsonen.

Under forsikringsselskapets "Boligsjekk" den 15. oktober 2024 ble de samme manglene påpekt, men nå på venstre side i dusjen. Forholdet er omtalt i forsikringsselskapets rapport der det står (s. 10):

"Baderomsplater er ikke montert iht. monteringsanvisningen. Platene er montert uten bruk av bunnlist og elastisk fuge masse utenfor dusjsonen. Det kan ikke verifiseres at overgangen i innerhjørne er tettet på anbefalt måte. Det observeres tegn til svelleskader i dusjsonen. Redusert levetid og svekket tettefunksjon kan ikke utelukkes. Elastiske fuger har stedvis manglende vedheft. Bygningsdelen bærer ikke preg av god håndverksmessig utførelse, med den risiko dette innebærer"

I en e-post til entreprenøren den 11. november 2024 gjentar forbrukeren reklamasjonen og kravet om retting (på venstre side).

Den 14. november 2024 fastholder entreprenøren at kravet om retting skal avvises på grunn av foreldelse.

Den 17. november 2024 gjentar forbrukeren nok en gang reklamasjonen og kravet om retting. Han avviser at forholdet er foreldet.

I og med at partene ikke kommer til enighet, sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda den 31. mars 2025 med krav om retting av mangelen.

Entreprenøren inngir tilsvaer 19. mai 2025. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvaer 21. mai 2025. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaer 5. juni 2025. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren bekrefter at saken er fullt ut opplyst den 7. juni 2025.

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Forbrukeren som er andre eier, kjøpte og overtok en ny enebolig av første eier den 16. januar 2021. Boligen hadde da ikke vært brukt etter at første eier overtok denne fra entreprenøren den 25. august 2020. Kontrakten er ikke fremlagt for nemnda, men det forutsettes at Bustadoppføringslova gjelder.

Twisten gjelder feil og mangler ved baderomsplatene som forbrukeren krever at entreprenøren retter. Entreprenøren avviser kravet på grunn av foreldelse, subsidiært at forholdet ikke utgjør ene mangel.

Partene kommer ikke til enighet og den 31. mars 2025 sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda med krav om retting av mangelen.

2.2 Partenes anførsler

I forbindelse med at boligen ble overtatt av første eier den 25. august 2020, ble det oppdaget mangelfull fugging i plateskjøtene samt at det ikke var montert sokkellist og mykfuge i underkant av baderomsplatene utenfor dusjsonen. Dette var bare gjort i den avgrensede dusjsonen.

Entreprenøren foretok utbedring av plateskjøtene, men monterte ikke sokkellist og mykfuge i underkant av baderomsplatene utenfor dusjnisjen fordi han mente det ikke var krav om dette.

Forbrukeren opplyser at entreprenøren deretter monterte sokkellist og mykfuge i underkant av baderomsplatene i dusjnisjen, men ikke på hele badet fordi han mente det var unødvendig.

I forbindelse med ettårsbefaringen i august 2021 oppdaget også forbrukeren (andre eier) at baderomsplatene ikke er montert i henhold til monteringsanvisningen. Han reklamerte derfor over baderomsplater som buler og glipper i plateskjøtene. Det er heller ikke montert sokkellist og fuget i underkant av baderomsplatene utenfor dusjsonen. Entreprenøren utbedrer utbulingen i september 2021, men monterer heller ikke nå sokkellist og mykfuge utenfor dusjsonen.

Under forsikringselskapets "Boligsjekk" den 15. oktober 2024 ble den samme mangelen påpekt, men nå på venstre side i dusjsjonen. Dette kommer frem av rapporten der det bla. står *"Baderomsplater er ikke montert iht. monteringsanvisningen. Platene er montert uten bruk av bunnlist og elastisk fuge masse utenfor dusjsjonen"*.

Entreprenøren har avvist reklamasjonen og kravet om utbedring fordi forholdet er foreldet, subsidiært at det ikke foreligger en mangel. Dersom han ikke får medhold, krever han rettetilgang.

2.3 Nemndas synspunkter

2.3.1 Innledning

Forbrukeren reklamerte over mangler (utbuling av baderomsplater) på høyre side i dusjhjørnet den 27. august 2021 hvoretter entreprenøren utbedret forholdet i september samme år.

Denne tvisten gjelder tilsvarende forhold på venstre siden i dusjhjørnet, som forbrukeren reklamerte over den 15. oktober 2024. Dette forholdet er ikke utbedret. Samtidig påpekte forbrukerens forsikringselskap at det kun er montert sokkellist og mykfuge i underkant av baderomsplatene i den avgrensede dusjsjonen. Forbrukeren reklamerte derfor også på dette forholdet og krever at entreprenøren monterer sokkellist og mykfuge på hele badet.

Entreprenøren har avvist reklamasjonen og kravet om utbedring fordi forholdet er foreldet, subsidiært at det ikke foreligger en mangel. Dersom han ikke får medhold, krever han rettetilgang.

2.3.2 Mangelsvurderingen

Hvorvidt det foreligger en mangel må avgjøres på bakgrunn av kontrakten med bilag og hva som ellers er dokumentert avtalt mellom partene, jf. buofl § 25 første ledd som fastslår at *«Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krav som følger av avtalen eller føresegnene i §§ 7, 9 og 13....»*.

a) Innenfor dusjsjonen

Nemnda viser først til Teknisk forskrift (TEK17) § 13-15 *"Våtrom og rom med vanninstallasjoner"* som definerer våtsone (minste utstrekning på vanntett sjikt i våtrom) til en meter utenfor dusjens begrensning. Det er da forutsatt at det ikke er montert avgrensende vegger. I angjeldende sak med fastmonterte dusjvegger, er våtsonen innenfor dusjveggenes begrensning. Det er i dette området det er montert bunnlist og mykfuge i underkant av baderomsplatene slik monteringsanvisningen beskriver.

Videre viser nemnda til monteringsanvisningen for FIBO Veggpaneler [Fibo-Wallpanel-Installation-instructions-Inlay-all-markets-Fibo-INL-WP-0325-LQ.pdf](#) der det bla står:

"Alle kuttflater, skjøter og underkant av panel skal forsegles i våtsone - også ved hulltaking til rørgjennomføring. Utenfor våtsonen er det ikke krav med fugemasse på alle kuttflater, men det bør benyttes i alle skjøter for å redusere eventuelle tørkesprekker".

I og med at det er montert bunnlist og mykfuge innenfor dusjens fysiske avgrensning utgjør ikke dette forholdet en mangel i forhold til krav i Teknisk forskrift og monteringsanvisningen.

Nemnda viser til den fotodokumentasjonen som er fremlagt og kommer til at det avgjørende er at arbeidet i dusjsjonen ikke er utført på *"Fagleg godt vis"*, jf. buofl § 7. Det påpekes i denne sammenheng at flere av baderomsplatene fortsatt buler i skjøtene. Forsikringselskapets

takstmann påpeker det samme i sin rapport der det bla. står: "*Det kan ikke verifiseres at overgangen i innerhjørne er tett på anbefalt måte. Det observeres tegn til svelleskader i dusjsonen*".

Konklusjon: Entreprenøren skal foreta retting av montasjen slik at baderomsplatene i dusjsonen er montert på "*Fagleg godt vis*" i tråd med monteringsanvisningen.

b) *Utenfor dusjsonen*

Nemnda viser også her til monteringsanvisningen for FIBO Veggpaneler som er inntatt i pkt. a) ovenfor. Det er riktignok ikke krav om bunnlist og mykfuge i underkant av baderomsplatene utenfor dusjsonen, men en sterk anbefaling. Dette er også påpekt i forsikringsselskapets rapport der det står:

"Baderomsplater er ikke montert iht. monteringsanvisningen. Platene er montert uten bruk av bunnlist og elastisk fuge masse utenfor dusjsonen. Det kan ikke verifiseres at overgangen i innerhjørne er tett på anbefalt måte. Det observeres tegn til svelleskader i dusjsonen. Redusert levetid og svekket tettefunksjon kan ikke utelukkes. Elastiske fuger har stedvis manglende vedheft. Bygningsdelen bærer ikke preg av god håndverksmessig utførelse, med den risiko dette innebærer"

Etter nemndas syn kan ikke en slik monteringsavgrensning av sokkellist og mykfuge i underkant av baderomsplatene innenfor dusjens fysiske begrensning ansees å være arbeid utført på "*Fagleg godt vis*", jf. buofl § 7.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal monteresokkellist og mykfuge i underkant av baderomsplatene på hele badet - også utenfor dusjsonen.

2.3.3 Foreldelse

Nemnda vil deretter ta stilling til om forholdet er foreldet og legger til grunn at manglene ved baderomsplatene på høyre side i dusjen som ble utbedret i august 2021, og på venstre side i dusjen som sammen med manglende sokkellist og mykfuge på hele badet, ble oppdaget den 15. oktober 2024 og reklamert den 11. november 2024, er å anse som samme mangel.

Nemnda viser til at reklamasjonsreglene i bustadoppføringslova gjelder ved siden av reglene i foreldelsesloven. Det vil si at et krav mot entreprenøren kan være foreldet selv om man er innenfor reklamasjonsperioden på 5 år.

Reglene om foreldelse finner vi i foreldelsesloven (fl) av 18. mai 1979 nr. 18. Den alminnelige foreldelsesfristen (også kalt den objektive foreldelsesfristen) er 3 år, jf. fl § 2. Etter hovedregelen i fl § 3 nr. 1 regnes foreldelsesfristen fra «*den dag da fordringshaveren tidligst har rett til å kreve å få oppfyllelse*». Det slås klart fast i Rt. 2002 side 696 NEBB-dommen, og Rt.2006 s. 1705, at for mangler som forelå ved overtakelsen (leveringen), begynner den objektive treårsfristen å løpe fra dette tidspunktet selv om mangelen er skjult for kjøperen. Overtakelse av boligen til første eier fant sted den 25. august 2020, og nemnda legger til grunn at en eventuell mangel ved baderomsplatene var til stede allerede ved overtakelsen (s. 2C). Det kan da fastslås at den objektive foreldelsesfristen på 3 år løp ut den 25. august 2023.

Foreldelse inntreffer likevel ikke automatisk ved oversittelse av treårsfristen. Det følger av fl § 10 nr. 1 at fordringshaveren (forbrukeren) får en tilleggsfrist (den relative foreldelsesfristen) dersom han var uvitende om kravet. Regelen er slik at foreldelse først inntreffer ett år «*etter den dag da fordringshaveren fikk eller burde skaffet seg slik kunnskap*». Framlagt dokumentasjon

for nemnda viser at forbrukeren (andre eier) den 15. oktober 2024 oppdaget og deretter reklamerte den 11. november 2024 fordi baderomsplatene på badet (venstre side i dusjhjørnet) ikke er montert i henhold til monteringsanvisningen. Samtidig reklamerer han fordi det mangler sokkellist og fuging i underkant utenfor dusjsonen på hele badet samt at det er glipper i plateskjøtene.

Etter nemndas syn kan det ikke forventes at forbrukeren oppdaget denne mangelen på et tidligere tidspunkt da manglende sokkellist og mykfuge befinner seg i underkant av baderomsplatene helt ned mot gulvet. Dermed får forbrukerne en tilleggsfrist på ett år fra den 15. oktober 2024. Da forbrukeren reklamerte den 11. november 2024 er det klart innenfor fristen og forholdet er derfor ikke foreldet.

Konklusjon: Entreprenøren får ikke medhold i at forholdet ikke er foreldet.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:

- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal foreta retting av montasjen slik at baderomsplatene i dusjsonen er montert på "*Fagleg godt vis*" i tråd med monteringsanvisningen".
- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal monteresokkellist og mykfuge i underkant av baderomsplatene på hele badet - også utenfor dusjsonen.
- Forbrukeren får medhold i at forholdet ikke er foreldet.