

Protokoll i sak 1239/2020

for

Boligtvistnemnda

Dato: 16. februar 2021

Saken gjelder: Reklamasjon på to badgulv.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 23. juni 2017 to kontrakter - «Kontrakt for levering av hyttebyggesett» etter Forbrukerkjøpsloven og «Kontrakt vedr. oppføring av hytte» etter Budstadsoppføringslova. Kontraktene gjelder materialer (byggesett) og arbeid i forbindelse med oppføring av en hytte på et betongfundament som forbrukeren selv har satt opp. Hytta skal leveres «nøkkelferdig» og i henhold til kravene i TEK10. Entreprenørens arbeider inkluderer bla. påstøp inkl. membran, avretting og flislegging av to badgulv. Krav til utførelse, ferdig resultat og toleranser skal følge NS34320, toleranseklasse C.

Vederlaget for byggesettet er avtalt til kr 855 616 og for arbeidene med oppføring av hytta til kr 691 700.

Før byggearbeidene var ferdig og i god tid før overtakelsen, oppdaget forbrukeren at entreprenøren i bad nr. 1 bare hadde etablert nedsenking av gulvet og lagt fliser med mindre format (mosaikk) i et område på ca. 100x100 cm i stedet for i dusjsonen i hele badets bredde slik det fremkommer av tegningen. Han påpeker dette i en e-post til entreprenøren den 3. juni 2018 hvorefter entreprenøren dagen etter bekrefter at «*Dette skal vi ordne slik at det blir [nedsenket golv] og små [fliser] i hele rommets bredde i dusjsone*».

Den 9. juni 2018 så forbrukeren på et bilde som entreprenøren hadde tatt, at det nå var lagt store fliser uten nedsenking i hele dusjsonen. Da forbrukeren påpekte dette samme dag, bekreftet entreprenøren dagen etter og nok en gang, at han skulle ordne opp slik at nedsenking av dusjsonen og type fliser blir riktig.

Den 17 juni 2018 var forbrukerne på befaring og oppdaget at entreprenøren hadde valgt en lettvinnt løsning ved å lime små fliser direkte på de store flisene i dusjsonen. Flisene i dusjsonen lå derfor i samme høyde som de andre flisene på badegulvet (uten nedsenking) og med et bratt fall fra midt i dusjsonen og ned mot sluket.

Etter at forbrukeren reklamerte nok en gang, lover entreprenøren den 19. juni 2018 at han «*....tar opp hele gulvet, og bygger det opp slik det skal være. Slik at nedsenk blir slik den skal være*».

Hytta overtas ved overtagelsesforretning den 29. juni 2018. Tvistepunktet er ikke inntatt i protokollen, men forbrukeren oppdaget samme dag at entreprenøren for å få nedsenket gulvet i dusjsone, hadde bygget opp gulvet på resten av badet ved å legge flis på flis. Dette medførte at gulvet på det meste er mer enn 3 cm høyere enn det skulle ha vært og at det i tillegg har ujevnheter og fall i flere retninger. Som en følge av at det er lagt flis på flis er terskelen i dusjdøren høyere enn dørterskelen på døra inn til badet. Ved en eventuell vannlekkasje på badet vil derfor vannet renne ut i gangen istedenfor til sluket i dusjen.

Den 26. juli 2018 sender forbrukeren en e-post til entreprenøren og reklamerer over badegulvet som hverken tilfredsstillende kravene i TEK10 eller tillatte overflateavvik i NS3420, toleranseklasse C. Forbrukeren påpeker at badegulvet i bad nr. 1 må bygges riktig med nedsenket dusjsone slik som i bad nr. 2. Foto er vedlagt som dokumentasjon. Fordi entreprenøren har erkjent mangelen, men etter to utbedringsforsøk ikke har lyktes, krever forbrukeren nå prisavslag tilsvarende kostnadene ved å få en annen entreprenør til å rette mangelen. Dagen etter at forbrukeren sendte denne e-posten til entreprenøren avholdes det en befaring i bad nr. 1 med forbrukeren og entreprenøren tilstede. Her ble det påvist lokale avvik på gulvet på ca. 1 mm.

Etter «en tids bruk» oppdaget forbrukeren at det er bom i enkelte gulvfliser på bad nr. 1. Han reklamerer på dette forholdet og fastholder tidligere reklamasjon i forbindelse med ettårsbefaringen den 23. august 2019.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer derfor sak for Boligtvistnemnda den 29. juni 2020 med krav prisavslag tilsvarende kostnadene ved å få en annen entreprenør til å rette manglene.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 30. september 2020 og den 27. november 2020. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 16. oktober 2020 og den 5. januar 2021. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Det forutsettes at Bustadoppføringslova (buofl) gjelder når partene den 23. juni 2017 inngår «Kontrakt vedr. oppføring av hytte». Samme dag inngår partene «Kontrakt for levering av hyttebyggesett» etter Forbrukerkjøpsloven.

Hytta skal leveres «nøkkelferdig» på et betongfundament som forbrukeren selv har satt opp. Entreprenørens arbeider inkluderer bla. påstøp inkl. membran, avretting og flislegging av to badgulv. Før byggearbeidene var ferdig og i god tid før overtakelsen, oppdaget forbrukeren at det i bad nr. 1 bare var etablert nedsenking av gulvet og lagt fliser av mindre format (mosaikk) i et område på ca. 100x100 cm i stedet for i dusjsone i hele badets bredde slik det fremkommer av tegningen. Forbrukeren påpeker dette i en e-post til entreprenøren den 3. juni 2018 hvorefter entreprenøren dagen etter bekrefter at «*Dette skal vi ordne slik at det blir [nedsenket guly] og små [fliser] i hele rommets bredde i dusjsone*». Ved en feiltagelse legger entreprenøren store fliser i dusjsone på det store badet og forbrukeren reklamerte nok en gang. Entreprenøren bekrefter da den 19. juni 2018 at han «*...tar opp hele gulvet, og bygger det opp slik det skal være. Slik at nedsenk blir slik den skal være*». Hytta overtas ved overtagelsesforretning den 29. juni 2018 uten at tvistepunktet er inntatt i protokollen.

For å få nedsenket gulvet i dusjsonen, har entreprenøren bygget opp gulvet på resten av badet ved å legge flis på flis. Dette har medført at ved en eventuell vannlekkasje vil vann renne ut i gangen istedenfor til sluket i dusjen. Forbrukeren reklamerer da badegulvet nå hverken tilfredsstillende kravene i TEK10 eller tillatte overflateavvik i NS3420, toleranseklasse C. Forbrukeren krever at badegulvet i bad nr. 1 må bygges riktig med nedsenket dusjsone slik som i bad nr. 2. Foto er vedlagt som dokumentasjon. Fordi entreprenøren har erkjent mangelen, men etter to utbedringsforsøk ikke har lyktes, krever forbrukeren nå prisavslag.

Etter «en tids bruk» oppdaget forbrukeren at det er bom i enkelte gulvfliser på bad nr. 1. Han reklamerer på dette nye forholdet ved ettårsbefaringen den 23. august 2019 og gjentar reklamasjonen som gjelder badegulvet i bad nr. 1.

Partene kommer imidlertid ikke til enighet og forbrukeren fremmer derfor sak for Boligtvistnemnda den 29. juni 2020 med krav prisavslag tilsvarende kostnadene ved å få en annen entreprenør til å rette manglene.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren påpekte før byggearbeidene var ferdig og i god tid før overtakelsen, at gulvet i bad nr. 1 bare var nedsenket og belagt med fliser av mindre format (mosaikk) i et område på ca. 100x100 cm i stedet for i dusjsonen i hele badets bredde slik det fremkommer av tegningen. Han reklamerte til entreprenøren den 3. juni 2018 hvoretter entreprenøren dagen etter bekrefter at «*Dette skal vi ordne slik at det blir [nedsenket gulv] og små [fliser] i hele rommets bredde i dusjsonen*». Ved en feiltagelse legger entreprenøren store fliser i dusjsonen på det store badet og forbrukeren reklamerte derfor nok en gang. Entreprenøren bekrefter deretter at han «*...tar opp hele gulvet, og bygger det opp slik det skal være. Slik at nedsenk blir slik den skal være*». Forbrukeren påpeker at entreprenøren forsøker å utbedre badegulvet ved å støpe på (heve) gulvet og legge flis på flis for å oppnå nedsenking i dusjsonen. Dette har ført til at lekkasjevann vil renne over dørterskelen og ikke mot sluket i dusjen. Forbrukeren krever etter overtagelsesforretning den 29. juni 2018 prisavslag tilsvarende kostnadene ved å få en annen entreprenør til å rette mangelen. Badegulvet tilfredsstillende hverken kravene i TEK10 eller tillatte overflateavvik i NS3420, toleranseklasse C. Forbrukeren påpeker imidlertid at badegulvet i det andre badet (bad nr. 2) er bygget riktig. Foto er vedlagt som dokumentasjon.

Etter «en tids bruk» oppdaget forbrukeren at det er bom i enkelte gulvfliser på bad nr. 1. Han reklamerer på dette nye forholdet ved ettårsbefaringen den 23. august 2019, og gjentar reklamasjonen som gjelder badegulvet i bad nr. 1.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer derfor sak for Boligtvistnemnda den 29. juni 2020 med krav prisavslag tilsvarende kostnadene ved å få en annen entreprenør til å rette manglene.

I tilsvaret den 16. oktober 2020 og den 5. januar 2021 gjentar forbrukeren sine anførsler og fastholder kravet om prisavslag som en baderomsentreprenør har anslått til kr 150 000. Forbrukeren fremhever at dersom badegulvet ikke var blitt hevet ca. 3 cm, ville rammen på gulvet i dusjnisjen ikke ha hindret evt. lekkasjevann i å renne mot sluket.

Entreprenøren erkjenner at det skal være nedsenket gulv med fliser av mindre format (mosaikk) i dusjsonen i hele badets bredde i bad nr. 1. Han har også påvist overflateavvik i forhold til NS3420, toleranseklasse C. Med unntak av overflateavvikene anfører han at forholdet er utbedret ved at badegulvet utenom dusjsonen er hevet (flis på flis) og dusjsonen

er belagt med fliser av mindre format (mosaikk). Videre fremhever entreprenøren at forbrukeren selv har montert en ramme rundt den nedsenkede delen av badegulvet som hindrer vann i å renne mot sluket. De eventuelle konsekvensene av dette valget må forbrukeren selv ta ansvaret for.

I tilsvaret den 30. september 2020 og den 27. november 2020 gjentar entreprenøren sine anførsler og påpeker at den eneste mangelen som ikke er utbedret er to overflateavvik på ca. 1 mm. Utover dette er det ikke feil ved gulvet i bad nr. 1. Utbedring av overflateavvikene utgjør i flg. entreprenøren mindre enn 10 ganger rettsgebyret og saken skal derfor avvises og ikke behandles av Boligtvistnemnda.

2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever prisavslag på grunn av entreprenørens to mislykkede forsøk på etablering av nedsenket dusjsone og senere påvist bom i gulvfliser i bad nr.1. Kostnadene til utbedringen er anslått til kr 150 000. Påviste overflateavvik kreves også utbedret.

Entreprenøren etablerte først en for liten nedsenket dusjsone (100 x 100 cm) i bad nr. 1. Etter at forbrukeren reklamerte har entreprenøren lagt flis på flis på badgulvet utenom dusjsonen og på den måten etablert en 3 cm nedsenket dusjsone i hele badets bredde. Han anser derfor forholdet som utbedret.

Utbedring av overflateavvikene er ikke avvist, men kostnadene ved utbedring utgjør etter entreprenørens oppfatning mindre enn 10 ganger rettsgebyret og han anfører derfor at denne tvisten ikke behandles av Boligtvistnemnda.

Reklamasjonen som gjelder bom i gulvflisene har ikke entreprenøren kommentert.

a) Overflateavvik

Entreprenøren har erkjent at det er overflateavvik på baderomsgulvet i bad nr. 1 utover kravene i NS3420, toleranseklasse C, men han anfører at tvisten ikke kan behandles av Boligtvistnemnda fordi tvistesummen er mindre enn 10 ganger rettsgebyret. Nemnda vil bemerke at det ikke er det enkelte tvistepunkt men samlet tvistegjenstand som må være mindre enn 10 ganger rettsgebyret for at saken skal avvises av Boligtvistnemnda. I angjeldende sak er samlet tvistegjenstand mer enn ti ganger rettsgebyret og tvistepunktet som gjelder overflateavvik kan derfor behandles av Boligtvistnemnda som kommer til at entreprenøren skal utbedre overflateavviket slik han har bekreftet.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal utbedre overflateavvik.

b) Bom i fliser

Etter «*en tids bruk*» oppdaget forbrukeren at det er bom i enkelte gulvfliser på bad nr. 1. Han reklamerer på dette forholdet i forbindelse med ettårsbefaringen den 23. august 2019 (s. 58).

Entreprenøren har akseptert mangelen ved sin signatur på protokollen fra ettårsbefaringen («*rettes av FH*»), men han har ennå ikke utbedret forholdet. Entreprenøren har derfor mistet sin utbedringsrett og forbrukeren har rett på prisavslag, jf. buofl § 33. Det finnes to ulike alternativer å bestemme dette på:

- a. Forbrukeren kan få taksert hva som er gjengs pris for arbeidet og få dekket dette beløpet.

- b. Forbrukeren kan få arbeidet utført av en tredje person og deretter kreve de faktiske kostnadene dekket.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold men må innen 1. mai 2021 dokumentere prisavslaget slik som beskrevet ovenfor.

c) Flis på flis på badgulv for å oppnå nedsenket dusjsone

Entreprenøren har erkjent at det var en mangel i bad nr. 1 fordi nedsenking av dusjsonen ikke var etablert med fliser av lite format (mosaikk) i hele baderommets bredde slik det fremkommer av kontraktstegningen. Etter to utbedringsforsøk mener entreprenøren at den nedsenket dusjsone nå er etablert med riktig type fliser. Dette er utført ved at badegulvet utenom dusjsonen er hevet ca. 3 cm. ved å legge flis på flis. Det er etablert tilstrekkelig fall til sluk på badegulvet, men forbrukeren har ettermontert en ramme rundt den nedsenkede dusjsonen som delvis hindrer vann i å renne mot sluket.

Forbrukeren påpeker at entreprenøren først etablerte en for liten dusjsone med feil format på flisene. Måten entreprenøren har valgt å utbedre mangelen på har gjort at badegulvet etter forbrukerens oppfatning, ikke tilfredsstillende kravene i TEK10 og det er også registrert overflateavvik som er større enn kravene i NS3420, toleranseklasse C. Forbrukeren har motsatt seg at entreprenøren skal etablere nedsenking ved å legge flis på flis på gulvet utenom dusjsonen og viser til flere e-poster hvor entreprenøren uforbeholdent har bekreftet at «*Dette skal vi ordne slik at det blir [nedsenket gulv] og små [fliser] i hele rommets bredde i dusjsonen*». Entreprenøren har også bekreftet at han «*....tar opp hele gulvet, og bygger det opp slik det skal være. Slik at nedsenk blir slik den skal være*». Videre fremhever forbrukeren at gulvet i bad nr. 2 er bygget riktig (uten flis på flis) og viser til foto som dokumentasjon. Han forventer at nedsenket dusjsone i bad nr. 1 skal bygges opp på samme måte som i bad nr. 2. På grunn av flere mislykkede utbedringsforsøk anfører forbrukeren at entreprenøren har mistet sin utbedringsrett og krever erstatning slik at en annen entreprenør kan utbedre manglene ved badgulvet.

Hvorvidt legging av flis på flis på en del av badegulvet for å oppnå en nedsenket dusjsone i hele bades bredde utgjør en mangel må avgjøres på bakgrunn av buofl § 25 første ledd som bla. fastslår at «*Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov*».

Nemnda vil bemerke at flis på flis i seg selv ikke er en mangel i forhold til krav i TEK10.

Da det ikke er fremlagt dokumentasjon som underbygger forbrukerens anførsel om at badgulvet forøvrig ikke tilfredsstillende kravet i TEK10, kan ikke nemnda ta stilling til kravet på dette grunnlag.

Det avgjørende i denne tvisten er imidlertid at entreprenøren etter nemndas syn har brutt et løfte om utbedring ved at han tydelig har gitt uttrykk for at «*Dette skal vi ordne slik at det blir [nedsenket gulv] og små [fliser] i hele rommets bredde i dusjsonen*». Etter at forbrukeren reklamerte nok en gang, bekreftet entreprenøren at han «*....tar opp hele gulvet, og bygger det opp slik det skal være. Slik at nedsenk blir slik den skal være*». Etter nemndas oppfatning kan ikke dette oppfattes på noen annen måte enn at badegulvet skal etableres med nedsenket dusjsone i hele badets bredde på samme måte som det er gjort i bad nr. 2. Dvs. uten å legg flis på flis. Entreprenørens to mislykkede utbedringsforsøk og at han har motsatt seg videre

utbedring, gjør at han har mistet sin utbedringsrett. Forbrukeren har derfor rett på prisavslag, jf. buofl § 33 som kan bestemmes slik som beskrevet i pkt. b) ovenfor.

3. Konklusjon

- Forbrukeren får medhold men må innen 1. mai 2021 dokumentere prisavslaget slik som beskrevet ovenfor.