

## Protokoll i sak 1306/2021

for

### Boligtvistnemnda

Dato: 15. desember 2021

**Saken gjelder:** Utbedring av baderomsgulv og gulv i bod, montering av innebygde sisterner og fargevariasjon på flisfuger.

-----

#### 1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 31. januar 2019 «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt» - Byggblankett 3425. Forbrukerne kjøper da en nøkkelferdig hytte som oppføres i henhold til TEK17 selv om det i leveransebeskrivelsen står at leveransen er i henhold til TEK10.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 6.1 avtalt til kr 2 890 000 inkludert merverdiavgift.

Forbrukeren utfører selv grunn- og betongarbeidene, men skal utover dette ikke gjøre egeninnsats og ingen andre arbeider skal utføres av sideentreprenører.

Hytta overtas ved overtagelsesforretning den 13. februar 2020, men protokollen er ikke fremlagt for nemnda. Dagen etter gjennomførte en takstmann en befaring av hytta og den 17. februar 2020 sender forbrukeren en e-post til entreprenøren og påpeker at «følgende punkter må følges opp». To av disse punktene er inntatt i klagen som forbrukeren sender til Boligtvistnemnda den 5. mai 2021:

1. Fall til sluk på badgulv utenfor dusjsone.
2. Fall til sluk i bod.

I tillegg reklamerer forbrukeren den 21. februar 2020 over mangler ved montering av to innebygde WC-sisterner og den 27. februar 2020 reklamerer han over stor fargeforskjell på flisfuger i gang, på to bad og i bod. Foto er vedlagt som dokumentasjon.

Den 6. mars 2020 gjennomfører mureren som har lagt flisene, en befaring i hytta. I notatet som han sender til entreprenøren står det at «Etter vår mening er badgulvene innenfor de preaksepterte ytelser i TEK17». Foto og forklaring av fallreglene på våtromsgulv er vedlagt som dokumentasjon.

I begynnelsen mai 2020 syrevasker mureren fugene og rørleggeren utbedrer montering av de to innebygde WC-sisternene. Forbrukeren påpeker imidlertid i et notat den 10. mai 2020, at utbedringen av sisternene «fraviker montasjeanvisningen». Dagen etter bekrefter rørleggeren at han har glemt og derfor vil påføre tettemasse over støybeskyttelsen bak WC setet og deretter kontakte leverandøren av sisternene for å få bekreftet at den valgte metoden for innfesting/montering av sealingbagene er godkjent.

Den 14. juni 2020 svarer leverandøren av sisternene i en e-post til rørleggeren at «.....det [innfesting/montering av sealingbagene] er etter min mening en fullgod løsning».

I juni og juli 2020 utveksler partene flere e-poster vedr. forståelsen av om det er TEK10 eller TEK17 som gjelder. Forbrukeren viser til kontrakten med bilag hvor det står at hytta leveres i henhold til bestemmelsene i TEK10, mens entreprenøren anfører at det er TEK17 som gjelder. Nemnda vil bemerke at disse to utgavene av tekniske forskrifter er like når det gjelder dette tvistepunktet.

Den 3. august 2020 gjennomføres den en ny befaring i hytta med forbrukeren, entreprenøren, rørleggeren og mureren tilstede. Det er uenighet om misfarging av flisfugene ble kommentert her da det ikke står noe om dette i notatet fra befaringen. Entreprenøren fastholder imidlertid at han har levert hytta i henhold til kontrakt, men for å komme forbrukeren i møte og forhåpentligvis få en fornøyd kunde, tilbyr han forbrukeren følgende:

*«I boden legges det 15x15 cm nye fliser med fall 1:100. På badene lages det en 15 mm terskelløsning ved døren. Flisene nærmest dørene tas opp slik at membran skjøtes opp på terskel. Terskler lages av gulvflis eller skifer»*

Forbrukeren svarer den 4. september 2020 at gulvene i bod og bad må utbedres slik at kravene i TEK17 er oppfylt. Feilen må rettes i det rommet hvor feilen er og det forutsettes at leveransebeskrivelsen følges. Videre skal ikke utførelsen gå på bekostning av design, arkitektur, valgte løsninger og det estetiske i tilstøtende rom. Forbrukeren nevner ikke noe om fargen på flisfugene.

Den 22. oktober 2020 svarer entreprenøren at han ikke er enig i forbrukerens forslag/betingelser, men fastholder tilbudet om utbedring fremsatt den 3. august 2020.

Da partene ikke kommer til enighet, fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda den 5. mai 2021. Han ber nemnda ta stilling til om entreprenørens forslag til utbedringer er tilstrekkelige i forhold til leveransebeskrivelsen og TEK17.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 15. juni 2021. Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvaret den 8. juli 2021. Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 20. august 2021. Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne bekrefter at saken er fullt ut opplyst den 15. september 2021. 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 31. januar 2019. Forbrukeren kjøper da en nøkkelferdig hytte som oppføres i henhold til TEK17. I leveransebeskrivelsen står det imidlertid at leveransen er i henhold til TEK10 (**s. 23**). Hytta overtas ved overtagelsesforretning den 13. februar 2020, men protokollen er ikke

fremlagt for nemnda. Dagen etter overtagelsen gjennomførte en takstmann befaring av hytta og senere i februar 2020 reklamerer forbrukeren fordi det bla. er mangler ved:

1. Fall til sluk utenfor dusjsone på to badgulv.
2. Fall til sluk i bod.
3. Innfesting/montering av sealingbagene i to innebygde WC-sisterner.
4. Stor fargeforskjell på flisfuger i gang, på to bad og i bod.

Etter entreprenørens oppfatning er «*badgulvene innenfor de preaksepterte ytelse i TEK17*». Han tilbyr seg allikevel å etablere en 15 mm terskelløsning ved dørene i to bad og å utbedre fallet på gulvet i boden samt legge nye fliser. I tillegg vil han utbedre mangler ved montering av sealingbagene i to WC-sisterner og syrevaske flisfugene.

Partene har deretter en diskusjon om det er TEK10 eller TEK17 som gjelder. Forbrukeren aksepterer ikke entreprenørens forslag til utbedring av bad- og bodgulv. Han aksepterer heller ikke monteringen av sealingbagene i de to WC-sisternene som avviker fra monteringsanvisningen og fastholder at det fortsatt er fargeforskjell på flisfugene.

Da partene ikke kommer til enighet, fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda den 5. mai 2021 (s. 1-9). Han ber nemnda ta stilling til om entreprenørens forslag til utbedringer er tilstrekkelige i forhold til leveransebeskrivelsen og TEK17.

## 2.2 Fall til sluk på badgulv utenfor dusjsone.

### 2.2.1 Partenes anførsler

Hytta skal ifølge leveransebeskrivelsen leveres i henhold til TEK10. Hytta bygges imidlertid i henhold til TEK17 og forbrukeren krever at kravene i både TEK10 som et minimum, og kravene i TEK17 skal oppfylles. Forbrukeren påpeker videre at det i leveransebeskrivelsen for Mur- og flisarbeider (s. 32) fremkommer at badgulvene skal utføres med: «*sparkling av gulv med fall, membran, flisarbeider. 5x5 i nedsenket dusjnisje*».

Entreprenøren påpeker at bestemmelsene i TEK10 og i TEK 17 er like og han avviser først at forholdet utgjør en mangel. Da det senere oppstår en diskusjon og det viser seg at fallet på badgulvene utenfor dusjsonene ikke er 1:100, foreslår entreprenøren utbedring ved å etablere en vanntett oppkant i døråpningene på 15 mm over det ferdige gulvet.

Forbrukeren påpeker at utbedringen som entreprenøren har foreslått ikke oppfyller TEK10 § 13-20 annet ledd bokstav a. Han ber derfor om at Boligtvistnemnda tar stilling til om entreprenørens forslag til utbedringer oppfyller kravene i TEK10 (leveransebeskrivelsen) og i TEK17.

### 2.2.2 Nemndas synspunkter

Nemnda vil først bemerke at entreprenøren er forpliktet til å oppfylle bestemmelsene i TEK17 da disse var gjeldende på det tidspunktet da avtalen ble inngått, jf. buofl § 25 andre ledd. Tvisten dreier seg om hvorvidt badgulvene utenfor dusjsonen har tilstrekkelig fall og om de er fredsstillende utformet for å ivareta lekkasjevann.

Entreprenøren har erkjent at baderomsgulvene utenfor den nedsenkede dusjsonen ikke har fall 1:100. Gulvene er imidlertid utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann. Entreprenøren har derfor foreslått å etablere en oppkant med vanntett sjikt på minst 15 mm over det ferdige badgulvet mot døråpningene. Dette skal løses

ved å ta opp flisene nærmest dørene og skjøte membranen opp på tersklene som enten utføres av gulvflis eller skifer.

Forbrukeren har motsatt seg denne løsningen fordi den etter hans oppfatning, ikke tilfredsstillende minimumskravene i TEK10 og heller ikke kravene i TEK17. Forbrukeren anfører også at deler av gulvene har motfall. Nemnda vil bemerke at motfallet ikke er dokumentert. Løsningen bryter ifølge forbrukeren også med det designuttrykket som arkitekten har etablert (s. 72). Entreprenøren har imidlertid vedlagt en uttalelse fra arkitekten hvor denne påstanden imøtegås. Arkitekten skriver bla. «Å legge inn en terskel i døråpningen til skyvedør i istedenfor den aluminiumslisten som brukes i dag vil ikke ødelegge designuttrykket. Jeg anbefaler en eikerskel [.....]».

Nemnda viser til TEK17 § 13-15 andre ledd bokstav c hvor det står at «Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk». I veiledningen til annet ledd bokstav c står det at «Kravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk, betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann».

Preaksepterte ytelser er:

1. For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
  - a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
  - b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Da entreprenøren har beskrevet en utbedringsmetode som er identisk med preakseptert ytelse bokstav b), får ikke forbrukerne medhold.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold i at entreprenørens utbedringsmetode ikke tilfredsstillende kravene i leveransebeskrivelsen og i TEK17.

### 2.3 Fall til sluk i bod

#### 2.3.1 Partens anførsler

Forbrukeren påpeker at det i leveransebeskrivelsen er inntatt en tekst som tydelig beskriver boden som mer enn en oppbevaringsplass. I dette rommet er det plassert stoppekran for hovedvanninntak, fordelerskap for «rør i rør» system, varmtvannsbereder og vaskemaskin. Forbrukeren påpeker at gulvet i boden skulle vært bygget som et våtromsgulv, og han krever derfor at entreprenøren utfører dette slik at boden sikres forskriftsmessig slik at lekkasjevann ikke fører til skade på konstruksjonen.

Entreprenøren har erkjent at det foreligger en mangel ved bodgulvet og tilbudt seg å etablere fall 1:100, sørge for at bodgulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet, og deretter legge nye fliser.

#### 2.3.2 Nemndas synspunkter

Entreprenøren har erkjent mangelen og har etter nemndas syn beskrevet en utbedringsmetode som gjør at gulvet i boden etter utbedring, fremstår som et våtromsgulv som tilfredsstillende kravene i TEK17, jf. pkt. 2.2.2

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold i at entreprenørens utbedringsmetode ikke tilfredsstillende kravene i leveransebeskrivelsen og i tekniske forskrift TEK17.

## 2.4 *Mangler ved montering av sealingbagene i to innebygde WC-sisterner*

### 2.4.1 *Partenes anførsler*

Forbrukeren reklamerer fordi han mener at sealingbagene i to WC sisterner er feilmontert. Han krever at entreprenøren dokumenterer at den valgte monteringsløsningen som avviker fra leverandørens monteringsanvisning, har samme kvalitet og holdbarhet som er angitt i leverandørens monteringsanvisning. Tilgang for vedlikehold og evt. utskifting av deler i WC sisternene er heller ikke etablert og forbrukeren krever at entreprenøren sørger for at dette blir etablert.

Entreprenøren har valgt en annen monteringsløsning av sealingbagene enn det som er beskrevet i leverandørens monteringsanvisning. Han vil imidlertid utbedre forholdet ved å benytte en fullgod løsning slik som leverandøren beskriver i en e-post den 14. juni 2021:

*«Monteringsanvisningen vår viser at flensen oppe og nede skal limes i smøremembran på innsiden av flis, men hvis det ikke er gjort er det mest hensiktsmessige i dette tilfelle å få dratt disse [flensene] på utsiden. Det er tross alt viktigst å sørge for at evt. lekkasjevann føres ut av kassen og inn i rom med sluk. Hvis dette gjøres, er det etter min mening en fullgod løsning. Kost/nytteverdien er for høy med å rive kassene og bygge opp dette på nytt».*

Forbrukerens krav om å etablere tilgang for vedlikehold og evt. utskifting av deler i WC sisternene avviser entreprenøren da dette ikke er et forskriftskrav.

### 2.4.2 *Nemndas synspunkter*

#### *a) Sealingbag*

Entreprenøren erkjenner avvik fra monteringsanvisningen når det gjelder innfesting av sealingbagenes flenser. Det er vist at disse skal limes i smøremembranen på innsiden av flis. Entreprenøren har imidlertid tilbudt seg å utbedre forholdet i tråd med leverandørens alternative innfestingsmetode som er en fullgod løsning. Flensene blir da limt til flisene slik at evt. lekkasjevann renne ut på badveggen og ned på badgulvet. Løsningen vil være skjult bak WC porselenet. Nemnda gir entreprenøren medhold i dette er en fullgod løsning. Forbrukeren får derfor ikke medhold i at produsentens monteringsanvisning skal følges (innbygningsskassene rives og bygges opp på nytt) slik han anfører at det fremkommer av Sintefs tekniske godkjenning.

#### *b) Tilgang for vedlikehold og utskifting av deler i WC sisterner.*

Forbrukeren krever også at det må etableres tilgang som sikrer vedlikehold og utskiftbarhet av WC sisternene da dette er et forskriftskrav. Entreprenøren har avvist kravet da forbrukeren kan komme til begge sisternene ved å skjære hull i veggen mot tilstøtende rom.

Etter nemndas syn er det ikke tydelig definert hva som etter TEK17 § 15-5 (3) bokstav a menes med at innvendige vanninstallasjoner skal *«tilrettelegges for framtidig vedlikehold og være lett utskiftbare»*. Nemnda vil fremheve at det må skilles mellom inspeksjon, vedlikehold og utskifting:

- Inspeksjon av vanninstallasjonene bør man kunne gjøre uten destruktive inngrep. Ved å ta av trykknappene for spyling er det tilgang til inspeksjon.
- Vedlikehold (dersom det er behov for dette i en vanninstallasjon), bør også kunne gjøres uten destruktive inngrep og riving av kledninger etc. Vedlikehold er noe man gjør regelmessig og som kan utføres ved å ta av trykknappene for spyling.

- Utskifting er derimot en annen sak. Det er ikke meningen at man regelmessig skal måtte skifte ut vanninstallasjoner. Behov for utskifting oppstår bare når det blir en feil, vannlekkasje etc., og da vil utskiftingsarbeidene uansett være såpass omfattende at det å demontere noen garderobeskap og rive deler av en innvendig vegg ikke kan sies å være urimelig omfattende tilleggsarbeid. Nemnda kommer derfor til at dette er innenfor begrepet «lett utskiftbart». Å ta hull i en våtromsvegg med membran er derimot en mer krevende oppgave. Det er også en utfordring dersom utskifting betyr at man må gjøre inngrep i brann- eller lydskillende konstruksjoner. Slike inngrep er ikke unntatt søknadsplikt etter SAK § 4-1, og når hulltaking dermed blir søknadspliktig, så er det etter nemndas syn ikke innenfor begrepet «lett utskiftbart». Heller ikke om man må inn til naboen for å lage hull, så vil dette være innenfor begrepet «lett utskiftbart». Etter det nemnda erfarer er entreprenørens måte å løse dette på vanlig og allment akseptert.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold i at det skal etableres en annen tilgang for vedlikehold og utskiftbarhet av WC sisternene.

## 2.5 *Stor fargeforskjell på flisfuger i gang, to bad og i bod.*

### 2.5.1 *Partenes anførsler*

Forbrukerne reklamerer den 27. februar 2020 over stor fargeforskjell på flisfugene i gang, i to bad og i bod. Foto er vedlagt som dokumentasjon. Entreprenøren syrevasker fugene og avviser krav om ytterligere utbedring. Forbrukeren er ikke fornøyd med resultatet og fastholder ved flere senere anledninger kravet om utbedring.

### 2.5.2 *Nemndas synspunkter*

Hvorvidt fargeforskjell på flisfugene utgjør en mangel, må avgjøres etter buofl § 25 første ledd som fastslår at «*Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krav som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§7, 9 og 13. [.....]*».

Det finnes ingen relevante bestemmelser i hverken TEK eller alminnelige normer utviklet i samfunnet som for eksempel Byggdetaljbladene, som beskriver hva som er akseptabel fargeforskjell på flisfuger. Nemnda må derfor utvise skjønn og sen hen til bestemmelsen i buofl § 7 som sier at entreprenøren skal utføre arbeidet på «*fagleg godt vis*». Nemnda skal ifølge vedtektene basere sine avgjørelser utelukkende på skriftlig materiale herunder foto, og viser til den fotodokumentasjon som er fremlagt. Etter å ha studert disse bildene finner nemnda det vanskelig å avgjøre om fargeforskjellen på fugene er innenfor det som forbrukeren må kunne tolerere. En befaring på stedet vil imidlertid kunne avgjøre dette bedre. Det har ikke nemnda anledning til. Etter en samlet vurdering får ikke forbrukeren medhold.

Konklusjon: Forbrukerne får ikke medhold i krav om utbedring på grunn av stor fargeforskjell på flisfuger i gang, to bad og i bod.

## 2.6 *Utgifter til takstmann og advokat*

### 2.6.1 *Partenes anførsler*

Forbrukeren skriver i en e-post til entreprenøren den 3. juli 2020 at han vil kreve dekket utgifter til takstmann og advokat dersom entreprenøren «*ikke endrer innstilling til noen av feilene som er innmeldt*». Entreprenøren avviser kravet samme dag.

### 2.6.2 *Nemndas synspunkter*

Forbrukeren har i senere korrespondanse med entreprenøren ikke fastholdt dette kravet som heller ikke er dokumentert. Nemnda anser kravet som både uklart og frafalt og forbrukeren får uansett ikke medhold.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold.

**3. Nemnda har kommet fram til følgende enstemmige konklusjoner:**

- Forbrukeren får ikke medhold i at entreprenørens forslag til utbedring av to badgulv ikke tilfredsstillter krav i TEK17.
- Forbrukeren får ikke medhold i at entreprenørens forslag til utbedring av gulv i bod ikke tilfredsstillter krav i TEK17.
- Forbrukerne får ikke medhold i krav om utbedring fordi det er stor fargeforskjell på flisfuger i gang, på to bad og i bod.
- Forbrukeren får ikke medhold i krav om å få dekket utgifter til takstmann og advokat.