

## Protokoll i sak 1442/2023

for

### Boligtvistnemnda

Dato: 19. september 2023

**Saken gjelder:** Krav om erstatning og utbedring av baderom pga. håndverkerfeil.  
-----

#### 1. Sakens faktiske sider

Forbrukerne inngår den 23. desember 2014 «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt» - Byggblankett 3425. Forbrukerne kjøper da en enebolig over to plan. I henhold til rombeskrivelse som er vedlegg til kontrakten, skal det være Fibo-Trespo baderomsplater type F 22 på veggene i alle tre badene.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 6.1 avtalt til kr 4 494 784 inkludert merverdiavgift.

Boligen ble overtatt i desember 2015, men protokollen er ikke fremlagt for nemnda.

Ferdigattest forelå først den 9. mai 2017.

I forbindelse med at forbrukeren mai 2022 fikk utført en verditakst av boligen, ble det oppdaget at baderomsplatene på badet i 1. etg. svullet og fremsto som utette.

Senere samme måned ble det gjennomført en skadetakst av boligen. I skaderapporten står det det er påvist fukt og svelleskader i dusjsonen på badet i 2. etg. Hulrommet mellom nedre kant av baderomsplater og sokkellist er ikke fuget slik det står i monteringsanvisningen. Skaden skyldes feil ved utførelsen. Forbrukeren har etter takstmannens vurdering, heller ikke mottatt tilstrekkelig informasjon fra entreprenøren om vedlikehold av baderomsplatene.

Forbrukeren reklamerte den 12. mai 2022 og uttrykte at han også var bekymret for at baderomsplatene på de to andre badene kunne være utette.

Den 25. mai 2022 avviser entreprenøren reklamasjonen fordi den er fremsatt for sent syv år etter at boligen ble overtatt. Entreprenøren anbefaler forbrukeren å kontakte sitt forsikringsselskap.

Etter at entreprenøren den 1. juni 2022 skriver i en e-post til forbrukeren at normal levetid på et bad med baderomsplater er 15 år før platene bør skiftes ut, er det ikke kontakt mellom partene.

Hvorvidt forbrukeren kontaktet sitt forsikringsselskap, har ikke nemnda fått noen opplysninger om. Det er imidlertid på det rene at forbrukeren har utbedret to av baderommene. I en e-post fra tømreren som utførte disse arbeidene står det at årsaken til fuktskadene er at platene er limt, men ikke fuget i plateskjøtene slik produsenten krever. Foto er vedlagt som dokumentasjon. Fakturaer på til sammen kr 153 541,31 inkludert

merverdiavgift er fremlagt som dokumentasjon og forbrukeren krever nå at entreprenøren dekker disse kostnadene samt utbedrer det tredje badet.

Partene kommer ikke til enighet og den 2. mai 2023 fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda. Han krever at entreprenøren betaler erstatning på kr 153 541,31 inkludert merverdiavgift samt utbedrer det tredje badet.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 12. juli 2023. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvaret den 10. august 2023. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir ett siste tilsvaret den 18. august 2023. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

## **2. Sakens rettslige sider**

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen Byggblankett 3425, som partene inngår den 23. desember 2014.

Forbrukerne kjøper da en enebolig over to plan. I henhold til rombeskrivelse som er vedlegg til kontrakten, skal det være Fibo-Trespo baderomsplater type F 22 på veggene i alle tre badene.

Boligen ble overtatt i desember 2015, men protokollen er ikke fremlagt for nemnda.

Ferdigattest forelå først den 9. mai 2017.

I forbindelse med at forbrukeren mai 2022 fikk utført en verditakst av boligen, ble det oppdaget at baderomsplatene på badet i 1. etg. svullet og fremsto som utette. Forbrukeren reklamerte samme måned, men entreprenøren avviste reklamasjonen fordi den er fremsatt for sent syv år etter at boligen ble overtatt.

Forbrukeren utbedret deretter to av tre bad i boligen og krever at entreprenøren dekker kostnadene i forbindelse med utbedringen samt at han utbedrer det tredje badet.

Partene kommer ikke til enighet og den 2. mai 2023 fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda.

### *2.2 Partenes anførsler*

I forbindelse med at forbrukeren mai 2022 fikk utført en verditakst av boligen, ble det oppdaget at baderomsplatene på badet i 1. etg. svullet og fremsto som utette. Forbrukeren reklamerte samme måned, men entreprenøren avviste reklamasjonen fordi den er fremsatt for sent, mer enn seks år etter at boligen ble overtatt.

Forbrukeren anfører at entreprenøren har opptrådt grovt uaktsomt da han monterte baderomsplatene og aksepterte ikke avvisningen. For å begrense skadevirkningen, utbedret forbrukeren to av tre bad i boligen der baderomsplatene svullet og fremsto som utette. Deretter krever han at entreprenøren dekker kostnadene i forbindelse med utbedringen samt at entreprenøren utbedrer det tredje badet som mest sannsynlig også er skadet.

Entreprenøren fastholder tidligere anførsler og avviser kravet om erstatning og utbedring.

### 2.3 Nemndas synspunkter

#### 2.3.1 Mangelsvurderingen.

Nemnda viser til skaderapporten fra mai 2022 hvor det fremkommer at hulrommet mellom nedre kant av baderomsplater og sokkellist er ikke fuget slik det står i monteringsanvisningen. Etter nemndas syn er det derfor på det rene at det foreligger en mangel, jfr. 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. [.....]*»

#### 2.3.2 Reklamasjon

Forbrukeren reklamerte i mai 2022 etter at en takstmann i samme måned oppdaget feilen. Det var da gått mer enn seks år etter overtagelsen i desember 2015. Den absolutte reklamasjonsfristen på fem år er derfor oversittet og det er da en forutsetning at forbrukeren først kan nå frem med sitt krav dersom entreprenøren har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro, jf. buofl § 30 fjerde ledd.

For å ta stilling til om entreprenøren har opptrådt grovt uaktsomt, viser nemnda igjen til skaderapporten fra mai 2022 hvor det fremkommer at hulrommet mellom nedre kant av baderomsplater og sokkellist er ikke fuget slik det står i monteringsanvisningen. Takstmannen påpeker også at det heller ikke er fremlagt dokumentasjon som viser at forbrukerne har fått utlevert FDV-dokumentasjon (vedlikeholdsanvisning) for baderomsplatene.

Videre viser nemnda til e-post fra tømrreren som byttet baderomsplatene, vedlagt fotodokumentasjon. Tømrreren konkluderer også med at skaden skyldes at entreprenøren ikke har fulgt monteringsanvisningen da han monterte baderomsplatene.

Etter nemndas syn har entreprenøren ved å ikke følge monteringsanvisningen da han monterte baderomsplatene, gjort en grov feil og det foreligger derfor et markant avvik fra vanlig forsvarlig handlemåte og følgelig grov skyld hos entreprenøren. Nemnda vil også bemerke at det ikke kan forventes at en forbruker uten videre oppdager den manglende fuggingen. Derimot må det kunne forventes at entreprenøren som den profesjonelle part, burde ha oppdaget den åpenbare mangelen på et langt tidligere tidspunkt og deretter utbedret forholdet. Når forbrukeren reklamerer etter at han fikk bekreftet mangelen av en takstmann, har han etter nemndas syn reklamert rettidig selv om det er gått mer enn fem år etter at boligen ble overtatt i desember 2015.

#### 2.3.3 Prisavslag

Etter at entreprenøren avviste forbrukerens krav om retting i mai 2022, mistet han sin rett til utbedring. Forbrukeren har da krav på prisavslag, jf. buofl § 33 andre ledd som har ordlyden «*Prisavslaget skal vere lik kostnadene for forbrukaren med å få mangelen retta, [.....]*»

Utbedring av to bad hvor det ble påvist feil ved montering av baderomsplatene, ble utført av forbrukerens håndverkere vinteren 2022/2023. Fremlagte fakturaer viser at kostnadene er kr 153 541,31 inkludert merverdiavgift. Nemnda har gjennomgått de fremlagte fakturaene og finner at kravet må reduseres med kr 47 948 inkludert merverdiavgift (faktura nr. 58530 fra rørlegger Ramsøy) da dette beløpet gjelder utstyr og materiell som nemnda forutsetter kunne gjenbrukes. Forbrukeren får delvis

medhold og entreprenøren skal betale erstatning på kr  $(153\,541 - 47\,948) = \text{kr } 105\,593$  innen to uker etter at nemndas avgjørelse er kjent for partene.

Når det gjelder kravet om utbedring av det tredje badet får ikke forbrukeren medhold før han evt. kan dokumentere at det foreligger en mangel.

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

- Forbrukeren får delvis medhold og entreprenøren skal betale erstatning på kr 105 593 inkludert merverdiavgift innen to uker etter at nemndas avgjørelse er kjent for partene.
- Forbrukeren får ikke medhold i kravet om utbedring av det tredje badet i boligen før han evt. kan dokumentere at det foreligger en mangel.