

Protokoll i sak 1547/2025

for

Boligtvistnemnda

Dato: 18. mars 2026

Saken gjelder:

Krav om totalrehabilitering av bad og dekning av tilkomstutgifter.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngikk i 2016 "*Kjøpekontrakt – Eierseksjon under oppføring*". Forbrukeren kjøpte da en ny to-roms leilighet med ett bad. Entreprenøren hadde ikke påbegynt byggarbeidene på kontraktstidspunktet.

Kjøpesummen er i kontraktens pkt. 1 avtalt til kr. 6 000 000 inkludert merverdiavgift.

Leiligheten ble overtatt ved overtagelsesforretning den 28. mai 2019. Overtagelsesprotokollen er ikke fremlagt for nemnda.

Etter ca. fire og ett halvt år oppdager forbrukeren i desember 2023 at det er "bom" i to fliser (60 cm x 60 cm) på baderomsgulvet. Han reklamerer over forholdet den 31. desember 2023 og krever retting.

Etter en befaring av badet med entreprenøren i juni 2024 ble det oppdaget "bom" i en tredje gulvflis og forbrukeren gjentok da kravet om retting av "bom" i tre gulvfliser .

Entreprenøren avviste kravet den 21. juni 2024 da ingen av de tre flisene er løse. Han påpeker at "bomlydens" kan skyldes luftlommer under flisene, og er ikke å anse som en berettiget reklamasjon. Senere (februar 2025) anfører entreprenøren at forbrukeren ha reklamert for sent.

Da partene ikke kommer til enighet, sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda den 30. desember 2024.

Entreprenøren inngir tilsvar den 27. februar 2024. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvar den 14. mars 2024. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvar den 12. april 2024. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

På grunn av langvarig sykdom foreligger ikke forbrukerens takstrappport før den 4. desember 2025

Entreprenøren bekrefter at saken er fullt ut opplyst den 28. januar 2026.

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for "Kjøpekontrakt – Eierseksjon under oppføring" som partene inngikk i 2016. Forbrukeren kjøpte da en ny to-roms leilighet med ett bad.

Leiligheten ble overtatt ved overtagelsesforretning den 28. mai 2019. Overtagelsesprotokollen er ikke fremlagt for nemnda.

Etter ca. fire og ett halvt år oppdager forbrukeren i desember 2023 at det er "bom" i to fliser (60 cm x 60 cm) på baderomsgulvet. Han reklamerer over forholdet den 31. desember 2023 og krever retting. Det ble i juni 2024 oppdaget "bom" i en tredje gulvflis. Entreprenøren avviste kravet den 21. juni 2024.

Twisten dreier seg om hvorvidt "bom" under tre gulvfliser utgjør en mangel.

2.2 Partenes anførsler

Etter å ha bodd i leiligheten i fire og ett halvt år, oppdager forbrukeren i desember 2023 "bom" i to fliser (60 cm x 60 cm) på baderomsgulvet. Han reklamerer over forholdet den 31. desember 2023 og krever retting.

Etter en befaring av badet med entreprenøren i juni 2024 ble det konstatert markant "bom" i en tredje gulvflis og forbrukeren gjentok da kravet om retting av "bom" nå i tre gulvfliser. På grunn av at det er stor fare for å skade smøremembranen, anfører forbrukeren at minst hele baderomsgulvet må legges på nytt. Forbrukeren viser til Forskrift til avhendingsloven § 2-23 fastsetting av tilstandsgrad, der det står at "bom" på fliser gir automatisk nedsatt TG fra TG 0 til TG 2 eller TG 3. Forbrukeren anfører også at entreprenørens passivitet ved at han først i desember 2024 anførte at det er reklamert for sent, er avskåret fra å gjøre denne innsigelsen gjeldende. Entreprenørens henvisning til Byggkeramikkforeningen kan ikke tillegges avgjørende vekt da foreningen representerer entreprenøren.

Entreprenøren avviste kravet om retting subsidiært prisavslag den 21. juni 2024 da det ikke er dokumentert at noen av de tre flisene er løse. Han påpeker at "bomlyden" kan skyldes luftlommer under flisene, og er ikke å anse som en berettiget reklamasjon. I tilsvar 27. februar 2025 fastholder entreprenøren avvisingen og anfører at forbrukeren ha reklamert for sent.

Entreprenøren anfører at det kun er den utførelsen som fører til en reell skade som kan betraktes som en mangel. For å underbygge sitt syn, viser entreprenøren til faglitteratur fra Byggkeramikkforeningen som bla. oppgir:

"Når fliser 600 x 600 mm. skal limes er flaten så stor at det kan bli noen luftlommer mellom lim- og flissjikt som ikke finner veien ut til kantene når flisene legges ned. Etter herding vil slike partier ved banking på overflaten høres som en hul lyd. Men flisene sitter likevel godt fast til underlaget. Hullydregistrering er derfor alene ikke måten å vurdere om flisene har tilfredsstillende limdekning og om arbeide ter håndverksmessig korrekt utført".

Entreprenøren viser også til Byggdetaljblad 740.215 der det i pkt. 122 bla. står "Noe hulrom under flisene utløser ikke skader så lenge limet holder flisene på plass. Men hvis større deler

av flisarealet er uten god vedheft, betraktes det som en mangel som kan eller har resultert i skade".

Partenes anførsler og krav gjentas i senere tilsvaer

2.3 Nemndas synspunkter

På grunn av "bom" i tre gulvfliser krever forbrukeren krever at alle gulvflisene på badet legges på nytt, om nødvendig krever han totalrehabilitering av badet. Subsidiært krever forbrukeren prisavslag.

Entreprenøren har avvist kravet da det ikke er bevist at flisene er løse. Det er kun gjort registrering av "bom" og ikke tatt stilling til om det dreier seg om "hullyd". For øvrig har forbrukeren reklamert for sent.

Etter nemndas syn dreier tvisten seg om en skjult mangel som forbrukeren har reklamert over samme måned som den ble oppdaget. Entreprenøren får derfor ikke medhold i at det er reklamert for sent. Riktig nok er det reklamert først ca. fire og ett halvt år etter at leiligheten ble overtatt den 28. mai 2029, men innenfor femårsfristen.

Hvorvidt "bom" i tre gulvfliser på badet utgjør en mangel må avgjøres etter buofl § 25 som fastslår at *«Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følger av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13 [.....].*

For å avgjøre dette spørsmålet viser nemnda til rapporten som forbrukerens takstmann skrev etter en befaring av badet den 20. november 2025. Rapporten konkluderer med at "bom" i gulvflisene utgjør en mangel som føre til nedsatt tilstandsgrad.

Etter nemndas syn er konklusjonen i for stor grad basert på skjønsmessige vurderinger og ingen fysisk undersøkelse. Det er ikke undersøkt til om flisene har løsnet fra underlaget og det er ikke registrert riss i fuger. Takstmannen har ikke vurdert om det her dreier seg om "hullydregistrering" og ikke "bom". Fra rapporten hitsettes *"Det er kun utført en visuell befaring. Ingen fliser er demontert, og det er ikke opplyst om lekkasje fra badet i underliggende konstruksjon".*

Takstmannen beskriver tre ulike utbedringsalternativer som alle er godkjent, men anbefaler totalrehabilitering av badet (alternativ 3).

Når det gjelder alternativene 1 og 2 (lokal utbedring) skriver takstmannen at disse utbedringsalternativene *"[...] kan påføre våtrommet lekkasje [...] lokal utbedring av bom i fliser kunne forringe verdien på boligen [...]. Bom/hullyd bekrefter med overveiende sannsynlighet manglende påføring av lim i mer enn 50% av de flisene hvor bom er registrert".*

Etter nemndas syn vil lokal utbedring være tilfredsstillende retting av mangelen. Det finnes imidlertid ingen relevante bestemmelser i f.eks. teknisk forskrift som beskriver hverken lokal- eller totalutbedring av bad på grunn av bom i fliser. Nemnda er derfor henvist til å søke veiledning i alminnelige normer som er utviklet i samfunnet og som utgjør beskrivelser som myndighetene i praksis vil akseptere.

Det mest naturlig er da å ta utgangspunkt i Faglig veileder 1-2024 "*Bom eller hullydregistrering mellom flis og underlag*" og Faktablad 4 -2022 "*Bomlyd under fliser*" begge fra Byggkeramikkforeningen. På side 3 står det bla.:

"Bom er når flisen er løs eller delvis løs samt riss eller løs fuge -TG 2 eller TG 3. Hullyd kan brukes om forhold som ikke er en feil, mangel eller kvalitetsforringelse og hvor flislaget ikke trenger en utbedring. [...] flisen sitter godt fast, og iongen riss i fuger. Dette bør gi TG 0 eller TG 1 med et notat dersom dokumentasjon på badet foreligger"

Nemnda legger til grunn at begge disse er nøytrale og retningsgivende for hva som må anses som faglig god utførelse, jf. buofl § 7 som sier at arbeidet skal utføres på "*fagleg godt vis*".

Da flisene ikke er løse og det ikke er dokumentert om det dreier seg om bom eller hullyd, kommer nemnda til at det ikke foreligger en mangel. Arbeidet er derfor utført på "*fagleg godt vis*".

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:

- Forbrukeren får ikke medhold i kravet om å få dekket kostnader til total rehabilitering av badet. Imidlertid skal entreprenøren foreta retting slik som beskrevet på side seks i Faglig veileder 1-2024 "*Bom eller hullydregistrering mellom flis og underlag*" (etterfylle med injeksjonslim under flisene der det er påvist bom evt. hullyd). Deretter skal entreprenøren fremlegge et notat som gjør at flisene på badgulvet har TG 0 eller TG 1. Dersom flisene er løse, skal de tas opp og limes til underlaget på nytt.