

Protokoll i sak 1615/2025

for

Boligtvistnemnda

Dato: 18. mars 2026

Saken gjelder: Krav om utbedring av feil fallforhold på to våtromsgulv.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngikk den 5. juli 2023 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - Byggblankett 3427. Forbrukerne kjøpte en eierseksjon som er halvparten av en tomannsbolig der våtromsgulvene har vinyl gulvbelegg.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 5.1 avtalt til kr 5 500 000 inkludert merverdiavgift.

Vedlegg til kjøpekontrakten er bla. leveransebeskrivelse, tegninger og situasjonsplan.

Boligen ble overtatt ved overtagelsesforretning den 10. juli 2024 uten at feil fallforhold på våtromsgulv ble reklamert over. Forbrukeren har imidlertid anført at "Etter overtagelsen ble det oppdaget at vann ikke renner til sluk på deler av gulvet i begge våtrom".

I forbindelse med ettårsbefaring den 3. juli 2025 reklamerer forbrukeren over "Lite fall ved dør bad 1. etg." I protokollen er forholdet beskrevet som "uavklart" i rubrikken "Omtvistet – Ja/Nei".

Den 18. august 2025 sender forbrukeren en e-post til entreprenøren der han reklamerer over feil fallforhold på gulvene i badrom 1. etg. og i badrom 2. etg.

Entreprenøren svarer samme dag. Han refererer til nye regler i TEK 17 §13-15 (2) c) 1b som gjelder for våtrom der det kan bygges flate gulv som leder lekkasjevann til sluk. Videre skal det være fall til sluk for bruksvann.

Dagen etter (19. august 2025) skriver entreprenøren at våtrommene er prosjektert og utført i tråd med forskriftskrav. Han avviser reklamasjonen da det ikke foreligger noen mangel.

Atter samme dag svarer forbrukeren at han ikke aksepterer avslaget. Han fastholder at begge badromsgulvene har mangler. Han foreslår "et lite prisavslag" fordi manglene vil være negative for boligens verdi.

Senere samme måned skriver entreprenøren i en e-post til forbrukeren at han senere "skal se på våtrommene".

Den 3. oktober 2025 foretar entreprenøren utbedring av våtromsbelegget på badet i 2. etg. uten samtykke og uten å varsle forbrukeren. Vinylbelegget ble da varmet opp og lagt strammere mot sluket. Dette førte til misfarging av vinylbelegget, men avviket ble ikke rettet.

Forbrukeren anfører at entreprenøren ved denne handlingen har erkjent at det foreligger en mangel selv om han har avvist dette.

Den 5. november 2025 bekrefter entreprenøren at han vil foreta retting av begge baderomsgulv, men forbrukeren er skeptisk til utbedringsmetoden som entreprenøren beskriver da den kan svekke tettheten og føre til redusert levetid for gulvbelegget som er våtromsvinyl. Forbrukeren etterlyser også dokumentasjon som bekrefter at våtrommene er utført og kontrollert i henhold til gjeldende krav.

På grunn av denne usikkerheten engasjerte forbrukeren en takstmann som den 6. oktober 2025 foretar en befaring av begge baderomsgulvene. Han konkluderer med at begge gulv har mangler fordi krav i TEK17 §13-20 ikke er oppfylt. Kostnader til utbedring er kalkulert til kr 71 000 pr. bad, totalt kr142 000 inkludert merverdiavgift.

Da partene ikke kommer til enighet, sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda den 31. oktober 2025. Han krever prisavslag på kr 142 000 og kr 7 500 som er nødvendige utgifter til takstmann. I tillegg krever forbrukeren å få dekket tilkomstutgifter på kr 2 400 i forbindelse med entreprenørens utbedring av malerarbeider.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 12. januar 2026. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 16. januar 2026. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider». I dette tilsvaret krever forbrukeren retting "*på en fagmessig forsvarlig måte*". Subsidiært krever han prisavslag.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 27. januar 2026. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider». I dette tilsvaret anfører entreprenøren at mangler som gjelder bruksvann er reklamert for sent.

Forbrukeren inngir tilsvaret den 27. januar 2026. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider». I dette tilsvaret endres kravet fra retting dersom nemnda kommer til at entreprenøren har utbedringsrett, til prisavslag.

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova gjelder når partene den 5. juli 2023 inngår «*Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført*» - Byggblankett 3427. Forbrukerne kjøpte da en eierseksjon som er halvparten av en tomannsbolig der våtromsgulvene har vinyl gulvbelegg.

Boligen ble overtatt ved overtagelsesforretning den 10. juli 2024 uten at feil fallforhold på våtromsgulv ble reklamert over. Forbrukeren har imidlertid anført at "*Etter overtagelsen ble det oppdaget at vann ikke renner til sluk på deler av gulvet i begge våtrom*".

I forbindelse med ettårsbefaring den 3. juli 2025 reklamerer forbrukeren over "*Lite fall ved dør bad 1. etg.*" I protokollen er forholdet beskrevet som "*uavklart*" i rubrikken "*Omtvistet – Ja/Nei*".

Etter flere e-postutvekslinger og kontakt mellom partene uten å komme til enighet, engasjerer forbrukeren en takstmann som konkluderer med at begge badgulv har mangler fordi krav i

TEK17 §13-20 ikke er oppfylt. Deretter bekrefter entreprenøren at han vil foreta retting av begge baderomsgulv, men forbrukeren er skeptisk til utbedringsmetoden og krever prisavslag i tråd med takstmannens vurdering dersom ikke nemnda kommer til at entreprenøren har utbedringsrett.

Twisten dreier seg om forbrukeren har krav på prisavslag eller om entreprenøren kan kreve rettetilgang slik at baderomsgulvene kan utbedres lokalt slik han har beskrevet. I og med at entreprenøren har anført at mangler som gjelder bruksvann er reklamert for sent, vil nemnda først ta stilling til denne anførselen.

2.2 Reklamert for sent

2.2.1 Partenes anførsler

I tilsvaret den 27. januar 2026 anfører entreprenøren at mangler som gjelder bruksvann er reklamert for sent. Manglende bortledning av bruksvann er synbart straks ved ordinær bruk og skulle vært reklamert over "*innen rimelig tid*". Ca ett år etter overtagelsen er for sent.

Forbrukeren bestrider dette og fremhever at boligen har to bad. Badet som dette gjelder, ligger i 1. etg. og har badekar. Det var først ved en konkret hendelse under normal bruk (vannsøl fra barn i badekaret) at vann fra badekaret rant utover gulvet og samlet seg foran baderomsdøra.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Nemnda vil først ta stilling til om forbrukeren har reklamert for sent. Det følger av buofl § 30 at en forbruker mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke reklamerer innen rimelig tid etter at mangelen ble eller burde ha blitt oppdaget. I Rt-2010-103 er innholdet av den tilsvarende bestemmelsen i lov om avhending av fast eiendom nærmere klarlagt. Her slås det fast, under henvisning til forbrukerkjøpsloven § 27, at en reklamasjonstid på tre måneder fra forbrukeren oppdager de faktiske forhold normalt må være tilstrekkelig tid for «*å gi den ukyndige kjøperen tid til å konsultere sakkyndige med videre for nærmere avklaring og verifisering av reklamasjonsgrunnlaget, samt gi vedkommende noe tid til å områ seg*», se avsnitt 66. På den andre siden skal det foreligge sterke grunner for å forlenge fristen ut over tre måneder. Nemnda finner at buofl § 30 første ledd i utgangspunktet må forstås på samme måte som avhendingslovas reklamasjonsregler.

Det er på det rene at forbrukerne reklamerte over manglende bortledning av bruksvann fra badekaret på badet i 1. etg. ca. ett år etter overtagelsen. Nemnda vil bemerke at boligen har to bad og det kan ikke forventes at badekaret blir tatt i bruk rett etter overtagelsen. Etter nemndas syn er det avgjørende at dette skjedde i forbindelse med en konkret hendelse der forbrukeren ble oppmerksom på avviket og deretter reklamerte. Forbrukeren har derfor reklamert i tide.

Konklusjon: Forbrukeren har reklamert i tide.

2.3 Manglende fall på badgulv.

2.3.1 Partenes anførsler

2.3.1 a) Badgulv i 1. etg.

I forbindelse med ettårsbefaringen reklamerer forbrukeren over "*Lite fall ved dør bad 1. etg.*". I protokollen i rubrikken "*Omtvistet – Ja/Nei*", er forholdet beskrevet som "*uavklart*".

Avviket blir også påpekt av forbrukerens takstmann som skriver i sin rapport "*Måling med laser bekrefter motfall på ca. 2 mm over 50 cm, tilsvarende. Vann blir stående og tørker kun*

ved fordamping, ikke via naturlig avrenning". Kravene i TEK17 § 13-20 er derfor ikke oppfylt. Foto er vedlagt rapporten for å dokumentere avviket.

Entreprenøren avviser at det foreligger en mangel. Svanken i badgulvet målt med rettholt og kile rett innenfor døren, er innenfor toleransekrav i NS3420, tabell 5. Etter entreprenørens tolkning er ikke badgulvet utenfor badekar (med dusj) definert som en dusjsone der det skal være fall. Naturlige vannavrenning fra brukeren ved bruk av badekaret vil derfor bli liggende på et flatt gulv (uten fall). Av kulans hensyn har entreprenøren tilbudt lokal utbedring av svanken, men dette tilbudet har forbrukeren avslått og entreprenøren har senere trukket tilbake tilbudet.

2.3.1 b) Badgulv i 2. etg.

Den 18. august 2025 reklamerer forbrukeren også over feil fallforhold på badgulvet i 2. etg. Vannet renner mot sluket, men stoppes av en ca. 2 mm forhøyning i gulvbelegget rundet sluket. Derfor er kravene i TEK17 § 13-20 heller ikke oppfylt for dette badgulvet. Foto er vedlagt for å dokumentere avviket. Forbrukeren krever først retting, men senere prisavslag.

Entreprenøren avviser at det foreligger en mangel, men av kulans hensyn foreslår han lokal utbedring. Forbrukeren har avslått dette tilbudet. For øvrig anfører entreprenøren at forbrukeren har reklamert for sent ca. ett år etter overtagelsen.

2.3.2 Nemndas synspunkter

2.3.2 a) Badgulv i 1. etg.

Forbrukerne krever kr 71 000 i prisavslag fordi fallet på badgulvet i 1. etg. ikke tilfredsstillende preakseptert ytelse i TEK 17 som sier at våtrom skal ha slik utforming at lekkasjevann føres til sluk.

Hvorvidt manglende fall på badgulv 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 krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13».*

Nemnda vil først påpeke at takstmannen viser til TEK17 §13-20. Denne henvisningen er feil da § 13-20 ikke finnes i TEK17, men i tidligere TEK10. Ordlyden i TEK10 § 13-20 (1) og TEK17 § 13-15 (1) er imidlertid den samme, og sier *"Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens".* I veiledningen til denne bestemmelsen står det bla. *"De fleste vannskader i våtrom skyldes utettheter rundt gjennomføringer i gulv og vegg, samt manglende fall til sluk."* I denne saken dreier det seg om bruksvann og ikke lekkasjevann og TEK17 §13-15 (2) krever at følgende minst være oppfylt i våtrom:

a) Rommet skal ha sluk.

b) Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.

Etter nemndas syn er ikke en svanke innenfor normale toleransegrenser nødvendigvis motfall- Dette synet støttes av arbeidet som nå gjøres i forbindelse med ny veileder til NS3600. I angjeldende sak er svanken (motfallet) målt til ca. 2 mm over en lengde på 50 cm.

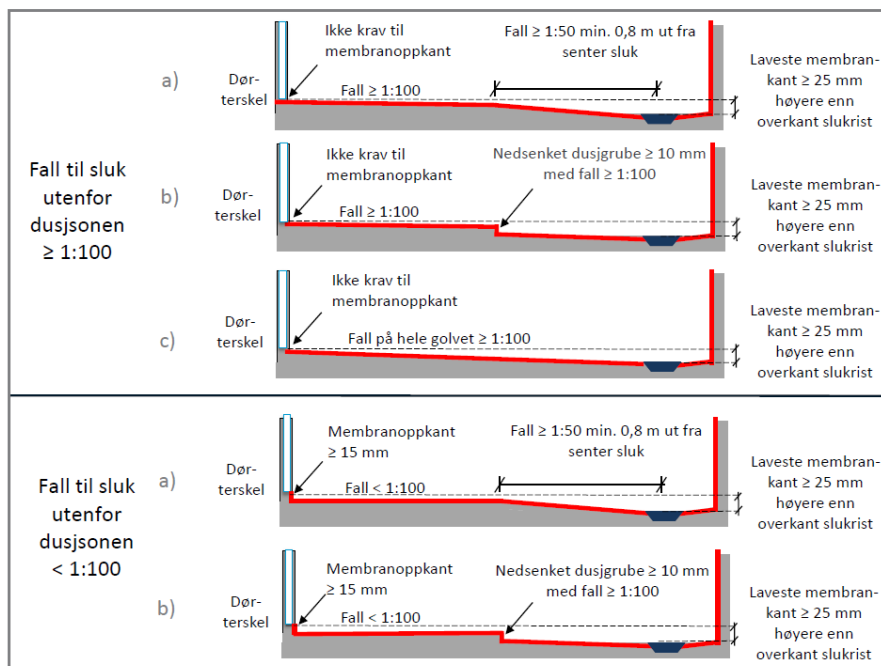
Når det gjelder hvilken toleranseklasse som er avtalt, kan ikke nemnda finne opplysninger om dette. Romskjema TBV20 oppgir NS3420 klasse K2, men dette brukes om visuell/estetisk klasse for overflatebehandlinger, og ikke som uttrykk for planhetskrav for gulv.

Planhet for gulvkonstruksjoner i NS 3420 beskrives med planhetstoleranseklasser (PA, PB, PC, PD). Etter det nemnda kjenner til, er det mest normale i nye boliger å benytte toleranseklasse PB ("*normal boligstandard*") når det gjelder planhetstoleranseklasse for gulv. Her er toleransekravene ± 2 mm lokal planhet over 1 m og ± 1 mm lokal planhet over 0,25 m. Målingene skal utføres med rettholt og kile. Takstmannen har ikke forholdt seg til denne målemetoden, men isteden foretatt målinger ved å bruke laser og oppgir at det er ca 2 mm (lokalt) motfall over 50 cm. Da det hverken er brukt riktig målemetode og "avviket" er beskrevet som "*cirka 2 mm*", er det usikkert hva de faktiske fallforholdene er. Nemnda kommer derfor til at det ikke foreligger en mangel.

Når det gjelder dusjsonens utstrekning har nemnda lagt til grunn at den er begrenset av innvendig hjørne i dusj/badekar og så langt glassveggen strekker seg på badekarets langsida. Det er ikke fremlagt målinger som sier noe om fallet i dusjsonen, men nemnda legger til grunn at fallet i dette område er minimum 1:50. I og med at en av tre preaksepterte ytelser i TEK17 §13-15 (2) bokstav b) da er oppfylt er det ikke krav til fall på resterende del av badgulvet (utenfor dusjsonen). Nemnda vil også bemerke at i de tilfeller der det ikke er (krav til) fall til sluk utenfor dusjsonen, vil det bli liggende vann som naturlig fordampes.

Kravene i TEK17 kap. 13-15 er vist i figuren under.

TEK17 § 13-15. Våtrom og rom med vanninstallasjoner



Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold i at badgulvet i 1. etg. har en mangel da fallforholdene på badgulvet tilfredsstillers krav i TEK 17 kap. 13-15 (2).

2.3.2 b) Badgulv i 2. etg.

Forbrukerne krever kr 71 000 i prisavslag fordi en lokal forhøyning på ca. 2 mm rundt sluket gjør at bruksvann ikke føres til sluk.

Hvorvidt forholdet 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 krava som følger av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13*».

Nemnda viser i det alt vesentlige til anførselene som er inntatt i 2.3.2 b). En lokal forhøyning rundt sluket på ca. 2 mm målt med laser, utgjør ikke et avvik i forhold til kravene til planhet i NS 3420 toleranseklasse PB ("*normal boligstandard*").

Når det gjelder anførselen om fargeforskjeller på gulvbelegget etter utbedring, kan ikke nemnda på bakgrunn av de bildene som er fremlagt, se at dette utgjør en mangel.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold i at badgulvet i 2. etg. har en mangel da fallforholdene på badgulvet tilfredsstiller krav i TEK 17 kap. 13-15 (2). Det er heller ikke dokumentert at fargeforskjell etter utbedring utgjør en mangel.

2.4 Øvrige spørsmål

- Er entreprenørens utbedringsrett tapt
- Forbrukerens krav om å få dekket tilkomstutgifter
- Forbrukerens krav om å få dekket kostnader til takstmann

Konklusjon: Da forbrukeren ikke har fått medhold i at det er mangler ved badgulvene, får han heller ikke medhold i ovennevnte krav og nemnda behøver ikke å ta stilling til om entreprenøren har mistet utbedringsretten.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:

- Forbrukeren har reklamert i tide og entreprenøren får ikke medhold.
- Forbrukeren får ikke medhold i at badgulvet i 1. etg. har en mangel da fallforholdene på badgulvet tilfredsstiller krav i TEK 17 kap. 13-15 (2).
- Forbrukeren får ikke medhold i at badgulvet i 2. etg. har en mangel da fallforholdene på badgulvet tilfredsstiller krav i TEK 17 kap. 13-15 (2). Det er heller ikke dokumentert at fargeforskjell etter utbedring utgjør en mangel.
- Forbrukeren har ikke fått medhold i mangelsspørsmålet og han får derfor ikke medhold i kravet om å få dekket tilkomstutgifter og utgifter til takstmann. Nemnda behøver heller ikke å ta stilling til om entreprenøren har mistet utbedringsretten.