

## Protokoll i sak 540/2010

for

Boligtvistnemnda

09.11.10

**Saken gjelder:** Krav om prisavslag og erstatning pga mangel med badegulv.  
Krav om kreditering for 2 stk dusjkabinett  
-----

### 1. Sakens faktiske sider

*I denne saken er forbrukeren en eldre mann på 88 år. Han representeres av sin sønn gjennom hele byggesaken, men har selv signert kontrakten. For enkelthets skyld benyttes betegnelsen "forbruker" som en fellesbetegnelse for begge.*

Forbrukeren er i kontakt med entreprenøren, og svarer 30. mars 2008 på et tilbud som han angivelig har mottatt på leveranse av en 2-mannsbolig. Han gir uttrykk for at tilbudet "har en del mangler i forhold til vårt behov av en mer komplett leveranse", og lister opp en rekke

punkter som angir tilleggsleveranser som ønskes prissatt. Forbrukeren opplyser at han selv vil innhente pris på graving og betongarbeider, men at han ønsker at entreprenøren skal "styre hele prosessen". Følgelig ber han entreprenøren angi hvilken påslagsprosent han skal ha for styring av underentreprenørene.

Entreprenøren svarer 8. april 2008 ved å opplyse priser for de punkter og forhold forbrukeren har bedt om. Vedrørende styring av underentreprenører opplyses det at påslagsprosenten vil være 15 % av anbudspris, og at dette gjelder for graver og grunnmursarbeider. For øvrig angis det, åpenbart med henvisning til alle tilleggspunktene, at man vil anbefale at "mye av dette blir gjort på oppdrag fra dem direkte mot utførende. Evt. at vi foretar kontroll".

Entreprenøren spør samtidig om han nå kan starte prosessen med å sende byggesøknad.

Forbrukeren svarer 10. april med å etterlyse pris for alternativ leveranse av vedovner, samtidig som han opplyser at han ikke vil gå videre med byggesøknad før han har fått gått igjennom tilbudene og dannet seg et komplett kostnadsbilde. Dette forventes å foreligge i månedsskiftet april/mai 2008. Priser på ovner mottas fra entreprenøren 14. april.

Forbrukeren innhenter selv tilbud på betongarbeider til 2-mannsboligen, datert 15. april 2008. Dette inneholder bl.a. en post stor kr 108 720 ekskl mva om "finavretting av gulv, isolasjon, plast, armering, betong, stålpusset".

Entreprenøren utarbeider byggesøknaden, avkrysset for "enkle tiltak", som signeres av forbrukeren 30. mai 2008. Entreprenørens ansvarsrettsøknad er datert 4. juni 2008. I denne søker han om å få ta ansvar for "alle fag" vedrørende PRO/KPR/UTF/KUT, i hht til sin sentrale godkjenning datert 6. februar 2006. Byggesøknaden sendes åpenbart inn 4. juni, og entreprenøren vedlegger en "kontrollerklæring" der han erklærer at han har kontrollert alt som trengs for at kommunen skal kunne gi byggetillatelse.

Tilbudet på tilleggsleveranser og endringer oppdateres 11. juni 2008, men nå er teksten om et tillegg på anbudspris på 15 % for eventuell styring av forbrukerens underentreprenører (egentlig sideentreprenører) ikke medtatt.

Partene inngår 2. juli 2008 "Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus". I pkt 17 "Særlige bestemmelser" opplyses det at:

Henvisninger til TEK 97 skal forstås som henvisninger til versjonen av 29.8.2001. Leveransen er i henhold til TEK 97.

Kontraktstegningene viser en 2-mannsbolig på 1 ½ plan, fundamentert med plate på mark, og med rullestolsirkler inntegnet på hovedplanene, der det bl.a. er et rom betegnet "vask/dusj" på 6,2 m<sup>2</sup>.

I leveransebeskrivelsen angis i pkt J) vedrørende "Toleranseklasser":

Utførelsen leveres iht. toleranser i NBI's byggedetaljblad 520.008 tabellene 51 og 52b – toleranseklasse 3. For garasje, boder og annet som ikke gjelder selve boligen gjelder toleranseklasse 4. Teknisk forskrift som fastsetter myndighetenes krav for boligens tekniske ytelser. Henvisninger til TEK 97 skal forstås som henvisninger til versjonen av 29.8.2001. Leveransen er i henhold til TEK 97 revisjon 2003.

Når det gjelder arbeider forbrukeren selv skal stå for angis det i pkt I) at:

...det skal etableres egne avtaler om ansvar, fremdrift og start-/sluttidspunkter for disse arbeider

Partene inngår "endringsavtale" 3. juli 2008, der forbrukeren bl.a. trekker ut fliser og flisarbeider med membran i bad.

Forbrukeren (sønnen) sender e-post til entreprenøren 18. desember 2008. Det uttrykkes uro vedrørende fuktighet, da bygningen angivelig har blitt eksponert for mye regn i perioden da bindings- og takverk ble etablert, og behovet for tilstrekkelig tid til uttørking påpekes, også for betonggulv. Partene har angivelig også snakket om dette på telefon, og forbrukeren bekrefter at han da fikk beskjed om at dette ville bli ivaretatt. Tross det ber han om å få tilsendt "sjekkliste/kontrolliste som viser måleresultater i begge boenheter og både i første og andre etasje, og hvor mange målepunkter man har målt i de to boenhetene". Det anmodes også om å få oversendt kopi av kontrakt og øvrige dokumenter.

Entreprenøren svarer i e-post 19. desember 2008 at de etterspurte dokumentene vil bli tilsendt etter juleferien. Samtidig opplyser entreprenøren at han har anbefalt at faren (88 år) "vurderer dusjkabinett på bad som en bedre løsning ved utleie", da det gir "mindre risiko for lekkasje på vegg". Løsningen "anbefales sterkt". Pris kommer når denne mottas fra rørlegger.

De etterspurte dokumentene sendes, og forbrukeren (sønnen) opplyser i en e-post fra 13. januar 2009 at han nå har sett igjennom kontrakten og endringskontrakten. I den anledning påpekes det at det avtalte vederlaget i kontrakten fra 2. juli 2008, stort kr 2 324 734 skal

reduseres med 2 x kr 27 788 i hht fratreggene i endringsavtalen fra 3. juli 2008 som hevdes å gjelde pr boenhet, mens man her har 2 boenheter. Det vises også til betalingsplanen, og det etterlyses dokumentasjon som viser sammenhengen mellom det arbeid som er utført, de verdier som er tilført bygningen, og det som er fakturert. Videre etterlyses dokumentasjon på at entreprenøren har stilt økonomisk garanti i hht kontraktens pkt 6.1.1 og buofl § 12.

For øvrig opplyses det at *"vi synes byggeprosjektet så langt har gått bra og vil gi honnør til alle som har bidratt så langt i byggeprosessen"*.

Entreprenøren svarer 16. januar 2009. Han er åpenbart enig med hensyn til endringsfradraget, men opplyser at firmaet praktiserer å avregne endringene ved ferdigstilling av bygget, da det normalt blir gjort endringer under veis. Han anbefaler igjen at det kjøpes inn dusjkabinett istedenfor å ha dusj montert på vegg. Tillegget for 2 stk kabinett opplyses å være kr 22 500 inkl mva og montering.

Det opplyses at den etterlyste garantien blir ordnet, dersom den mangler. Til spørsmålet om dokumentasjon for verdiskapning og fakturering opplyses det at man ikke vil fremlegge noen *"detalj kalkulasjon"*, da man angivelig har *"35 års erfaring med kostnadsfordeling i bygging av boliger og følger en nokså standardisert betalingsavtale"*.

Forbrukeren svarer 18. januar 2009 at han vil ha dusjkabinett som anbefalt, på betingelse av at disse leveres med herdet glass. Han bekrefter også at han vil betale en tilsendt faktura stor kr 464 947 så snart noen manglende takstein er lagt på plass, og etterlyst garanti er dokumentert stilt. Entreprenøren svarer dagen etter at taksteinen skal være på plass i inneværende uke, og at dusjkabinettene *har* herdet glass.

Det avholdes forsøk på overtakelsesforretning 4. mai 2009. Feil og mangler noteres. I leilighet A angis bl.a. *"Manglende fall badegulv?"*. Det er også punkter som angir mangler med parkettgulv.

Entreprenøren skriver til forbrukeren 5. mai 2009 og opplyser at han allerede har iverksatt arbeidet med utbedring av parkettgulv. Når det gjeldet våtrom har forbrukeren åpenbart, under overnevnte befaring, krevd at disse skulle vært bygget i hht Våtromsnormen, og hevdet at det foreligger mangler da så ikke er tilfelle. Entreprenøren hevder at det ikke foreligger noen avtale om at Våtromsnormen skulle legges til grunn for kontrakten, og at den derfor ikke gjelder for avtalen. Dersom den skulle vært gjeldende, anføres det at også forbrukerens betongentreprenør måtte fått beskjed om det. Han påpeker også at normen ikke er å anse som forskrift, og hevder at han har etablert våtrommene i hht teknisk forskrift (TEK) og veiledningen til denne, samt plan- og bygningsloven. Utførelsen slik den nå foreligger hevdes å være tilfredsstillende, og det vises til at man under befaringen lot *"vaskemaskinkranene stå oppe på full åpning i flere minutter"*. Gulvene hevdes å være vanntette og *"sikret mot utstrømning i vegger og nærliggende rom"*. Dersom forbrukeren ønsker høyere terskler enn de leverte, kan det ordnes, men det påpekes at *"det vil komme noe i konflikt med terskelhøyde for bevegelseshemmede"*.

Forbrukeren svarer 9. mai 2009. Han lister opp i alt 16 punkter med påståtte feil og mangler, og opplyser at disse var årsaken til at overtakelsen ikke kunne finne sted. I første punkt angis:

Baderom/våtrom uten tilstrekkelig fall

Forbrukeren aksepterer åpenbart at Våtromsnormen ikke kan gjøres gjeldende for utførelsen, men han viser til bestemmelsen i TEK, § 8-37 som bl.a. angir at det skal være *"tilstrekkelig fall mot sluk"*. Han hevder at de leverte badegulvene ikke tilfredsstillende kravet, da målinger viste at gulvene var i vater, med unntak for *"de nærmeste desimeterne rundt sluket, som var tildekket med dusjkabinettene"*. I ett av badene hevdes det å ha blitt konstatert *"fall ut mot dørterskel"*. Forbrukeren hevder at forskriften, i hht *"skjønn og dagens normer"* må forstås som at det skal være minst 25 mm høydeforskjell mellom topp ferdig gulv ved terskel og topp sluk, og at det skal være et fall på 1:50 i våtsonene mens resten av gulvet må ha fall 1:100 mot sluket. Han krever også at HC-kravene (menes Handicap-krav?) ved dør må oppfylles.

Også andre forhold kommenteres, og det anmodes om at det neste gang innkalles *skriftlig* til overtakelsesforretning, og at man da også får tilgang til nødvendig FDV-dokumentasjon, samt overlevert *"bankgaranti for skader/mangler i garantitiden"*.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 11. mai 2009, etter at han har besøkt bygget, og angivelig konstatert at arbeidet med utbedring av parkett og undergulv ikke er tilfredsstillende utført, verken med hensyn til omfang eller metode. Han ber om at arbeidet kvalitetssikres ved at det føres sjekklister og tas bilder av overflatene før ny parkett og laminat etableres. Det opplyses at dette kreves fremlagt ved overtakelsen. På grunn av de registrerte manglene, opplyses det at en faktura stor kr 201 000 med forfall 17. mai, inntil videre ikke vil bli betalt.

Entreprenøren skriver til forbrukeren 18. mai 2009. Han presiserer at han med hensyn til baderomsgulv forholder seg til TEK og veiledningen til denne, og hevder at leveransen er i hht de krav som stilles der. Entreprenøren opplyser at han godtok betongplatenes fallforhold ut i fra disse forutsetningene, og anfører at forbrukerens forståelse av forskriftens krav til fall på gulv ikke kan legges til grunn i ettertid. Dersom *det* skulle vært gjort, måtte kravene også vært fremmet overfor betongentreprenøren.

I breves svares de også på de andre påståtte manglene, og det opplyses at bankgarantien er oversendt i hht kontrakt og buofl. Dermed angis det at man forventer betaling i hht kontrakt.

Entreprenøren sender et udatert notat til forbrukeren, der han lister opp sine betingelser for å ville gjennomføre overlevering som åpenbart er planlagt til 29. mai 2009. Vedrørende baderomsgulv angis det at en eventuell fortsatt uenighet om dette kan oversendes for behandling i Boligtvistnemnda.

Forbrukeren svarer i e-post fra 26. mai 2009. Han poengterer hvilke *"regler"* han vil følge ved overtakelsen bl.a. med hensyn til gjennomføring, betaling av utestående beløp, sluttoppgjør og deponering av eventuelle omtvistede beløp. Når det gjelder baderomsgulvene angis det at en eventuell uenighet vedrørende disse vil bli protokollert og håndtert i hht kontrakt og buofl.

Overtakelsesforretningen avholdes 29.mai 2009, og protokollen som lister opp feil og mangler signeres av begge parter. Det angis at opplistede mangler skal rettes innen 12. juni.

For leilighet A angis for badegulv:

Badegolv skal være i hht Pbl /tek. Forskrift og veiledning ref. leilighet B.

For leilighet B:

Tvist om badegolv i Pbl. § 8-37 og teknisk veiledning § 8-37. Se måling. Gjelder krav i Pbl.

Terskelhøyde bad 23 mm til gang. HC krav 20 mm

Henvisning til "*måling*" utgjør en håndtegnet skisse som viser et fall mot sluket på 5 mm de siste 60 cm mot sluket, (ca 1:100) med om lag samme fall 80 cm i fra. (ca 1:200) Det er da angivelig regnet frem til avslutningskanten for gulvflis ved sluk. Regner man fallet frem til topp sluk, blir fallet 6 mm større, dvs 11 mm. Ved dørterskel er høyden fra topp terskel til topp gulvoverflate i badet 12 mm, mens forskjellen mot gangen er 23 mm.

Entreprenøren sender brev til forbrukeren 1. juli 2009, og ber han merke seg hvilke plikter som er opplyst å tilligge tiltakshaver i leveransebeskrivelsens pkt I, spesielt med henvisning til håndtering av avfall og utvasking av boligene.

Forbrukeren svarer 12. juli. Han hevder at entreprenørens representant lovte å ta seg av rydding og fjerning av bygningsavfall, og at han hadde grunn til å forvente at dette ble gjort vederlagsfritt, siden det ikke ble fremsatt noe krav om betaling for dette i hht kontraktens pkt 5.6. Om slikt krav hadde blitt fremmet, hevdes det at man ville tatt hånd om dette selv.

Når det gjelder utvasking, opplyser forbrukeren at han ikke hadde overtatt boligen på det tidspunktet det ble vasket, og at han aldri bestilte utført den utvaskingen som åpenbart ble foretatt. Også her vises det til kontraktens pkt 5.6.

Entreprenøren sender "*Anmodning om ferdigattest*" til kommunen 6. oktober 2009. Det vedlegges "*Ferdigmelding*" og "*Kontrollerklæring*" fra betongentreprenøren, rørleggeren og entreprenøren.

Entreprenøren sender 13. oktober 2009 "*Avregning kontrakt*", som viser at utestående sluttbeløp er kr 233 853 inkl mva. Det anmodes om betaling i hht vedlagt faktura.

Forbrukeren skriver til entreprenøren 1. november 2009. Han bestrider at badene er utført i hht teknisk forskrift TEK, da han viser til § 6-1 om "*Bruk av Norsk Standard eller tilsvarende*" der det heter at:

De materielle regler i plan- og bygningsloven og tekniske krav i denne forskrift anses oppfylt dersom det benyttes produkter i samsvar med kapittel V om produkter til byggverk, samt metoder og utførelser i samsvar med Norsk Standard, likeverdig standard eller europeisk teknisk godkjenning.

Det vises også igjen til § 8-37 i TEK 97. Forbrukeren hevder at badegulvene må utføres i hht NS, men erkjenner åpenbart at det ikke foreligger noen slik egen standard som dekker angjeldende forhold. Han viser imidlertid til Byggebransjens Våtromsnorm (BVN) og Byggforskserien og anfører at disse må anses å angi preaksepterte løsninger som tilfredsstillende TEK med veiledning. Når badegulvene ikke er utført innenfor anbefalingene i de nevnte anvisninger, hevdes det at forskriften ikke er oppfylt slik entreprenøren hevder. Forbrukeren opplyser at han på dette grunnlag vil holde tilbake et stipulert beløp stort kr 181 500 i hht bestemmelsen i buofl § 31. Han har da forutsatt at gulvene må meisles opp, og etableres på ny slik at de både tilfredsstillende forskriften og kravet til "*rullestolbruk/livsløpsstandard*". Av utestående beløp kr 233 853 vil han da innbetale kr 52 353 innen 12. november. Dersom entreprenøren har motforestillinger mot dette, anmodes det om at saken sendes Boligtvistnemnda.

Entreprenøren svarer 17. november 2009. Han aksepterer ikke forbrukerens påstander om at badergulvene ikke tilfredsstillende TEK, men erkjenner at det er "*litt manglende fall*" til ett

av slukene, noe som vil bli utbedret. Når det gjelder forbrukerens henvisning til livsløpsstandard (egentlig en husbankstandard) aksepteres forbrukerens påstand om at maksimal høyde kan være 20 mm, (kravet er egentlig maksimalt 25 mm) og det opplyses at målt terskelhøyde på 23 mm vil bli nedjustert til 20 mm.

Entreprenøren aksepterer ikke at forbrukeren får holde tilbake noe beløp for angjeldende forhold, og ber om å få tilgang til boligene for utbedring av gjenstående punkter. Han opplyser for øvrig at han ikke vil sende saken til Boligtvistnemnda, da han angivelig har behandlet den korrekt, og han ber forbrukeren oversende de krav han eventuelt stilte til sin betongentreprenør med hensyn til betonggulvet.

Forbrukeren svarer 14. desember 2009. Han har angivelig mottatt en purring på innbetaling av kr 182 408,48 inkl mva, med forfall 17. desember. Tidligere utsagn om hva som må gjelde som krav til utførelsen av baderomsgulvene gjentas, og forbrukeren presiserer at han med sin henvisning til NS mener "*SINTEF Byggforsk byggdetaljblader*". Da entreprenøren ikke vil utbedre gulvene som krevd, og det nå har gått hele 5 måneder etter overtakelsen, nektes han tilgang for å utføre de korrigeringsene som er tilbudt. Det opplyses for øvrig at man ikke er kjent med at manglene oppført i overtakelsesprotokollene er utført, da entreprenøren angivelig ikke har fremlagt "*noe utkvittert kontrollskjema*" på at så har skjedd.

Forbrukeren viser til sin rett i hht buofl til å holde tilbake beløp for mangler, og opplyser at han uansett nekter å betale renter av utestående som ikke vil bli betalt før Boligtvistnemnda har fattet vedtak.

Entreprenøren svarer 23. desember 2009. Han hevder at overtakelsen fant sted innenfor kontraktens bestemmelse, og at de manglene som ble angitt i overtakelsesprotokollene "*i all vesentlighet er utbedret*", noe som angivelig bør konstateres ved en eventuell befaring.

Standpunktene vedrørende alle forhold knyttet til baderomsgulvene er som før, og forbrukeren oppfordres til selv å fremme sak for Boligtvistnemnda. Det opplyses at man fortsatt vil kreve renter av utestående beløp.

Forbrukeren får inkassovarsel datert 15. januar 2010, beløp kr 184 418,01.

Forbrukeren skriver til entreprenøren 23. januar 2010. Utsagn og argumenter vedrørende baderomsgulvene gjentas og utdypes. I den anledning vises det spesielt til byggdetaljbladene 527.204 som omhandler "*Bad og våtrom*", samt 541.805 om "*Gulv i bad og andre våtrom*", og det hevdes igjen at disse må anses som NS og dermed som anvisning på løsninger som kreves i hht TEK.

For øvrig påpekes det at man gjentatte ganger har etterlyst utkvitterte sjekklister og fotografier, uten å ha mottatt dette, til tross for at pbl angivelig krever" at det utføres kvalitetskontroll underveis i byggingen.

Forbrukeren opplyser at *han* nå vil bringe saken inn for Boligtvistnemnda, og gjentar at han ikke vil betale noe før det foreligger vedtak derfra.

Entreprenøren svarer 3. februar 2010. Ingen nye standpunkt, men det bemerkes at forbrukeren helt siden våren 2009 har hatt anledning til å sende saken til Boligtvistnemnda uten at så har skjedd. Det forventes at man mottar en bekreftelse på at saken er innsendt innen 3 uker.

Forbrukeren svarer 7. februar 2010. Tidligere utsagn og argumenter vedrørende baderomsgulvene gjentas og utdypes. Det opplyses at saken sendes Boligtvistnemnda førstkommende uke.

Boligtvistnemnda mottar 18. februar 2010 klagen datert 14. februar. I tillegg til tidligere anførte momenter og argumentasjon, hevdes det at det forelå en muntlig avtale med entreprenøren om at han hadde ansvaret for å *”sørge for tegningsunderlag og å styre og kontrollere betongentreprenøren”*. I den anledning vises det også til at entreprenøren, i sin ansvarsrettsøknad over for kommunen søkte om å få ta ansvar for alle fag. Forbrukeren hevder også at det skjedde i virkeligheten, ved at han ikke selv mottok noen henvendelser fra sin betongentreprenør vedrørende utførelsen.

Når det gjelder baderomsgulvene opplyses det at disse ikke har noe fall før 60 cm fra sluk, og at man ved ferdigbefaringen måtte flytte dusjkabinettene som å kunne kontrollere forholdene rundt slukene. Det hevedes at det utførte flisarbeidet der var særdeles slett, da flisavslutningen angivelig var gjort med en skarp kant, og ved at kantene ikke var forseglet, noe som angivelig kunne ført til skadelig vanninntrengning og hygieneproblemer. Forbrukeren hevder at han ble anbefalt å kjøpe dusjkabinettene slik at entreprenøren kunne skjule utførelsen rundt slukene, også med hensyn til fall.

Forbrukeren opplyser at han ikke lenger har tillit til entreprenøren, og at han istedenfor utbedring vil kreve prisavslag i hht buofl 33. Han fremsetter dermed krav om avslag stort kr 181 500 for mangler med gulvene. Videre kreves kr 35 000 for 5 måneders tapte leieinntekter. Det kreves også at entreprenøren skal tilbakebetale kr 22 500 for de 2 dusjkabinettene, da disse ikke var en del av den opprinnelige leveringsavtalen, og hevdes tilbudt senere slik at entreprenøren angivelig *”kunne skjule den elendige fagmessige utførelsen av baderomsgulvet mot sluk og de manglende fallforhold på golv”*..

Betongentreprenøren skriver til forbrukeren 22. februar 2010, og opplyser at han ikke fikk noen kommentarer til planlagt utførelse da hans tilbud på arbeid ble akseptert. Han hevder at han støpte gulv for bad *”beregnet for våtromsbelegg”*, og at gulvene ble etablert i hht plan- og bygningsloven. Han hevder også at forbrukeren og hans byggekontrollør foretok flere befaringer etter at gulvene var støpt, og at det ville vært god tid til å *”ta opp”* disse før flislegging ble foretatt, dersom det krevdes.

Forbrukeren svarer betongentreprenøren 1. mars 2010. Han bestrider at han hadde noen egen *”byggekontrollør”*, men erkjenner at han har en kamerat som var innom et par ganger, spesielt i forbindelse med forsøket på overlevering 4. mai 2009, og endelig overtakelse 29. mai. Han påpeker også at det var entreprenøren som stod for prosjekteringen og utarbeidet nødvendige tegninger, og viser spesielt til entreprenørens ansvarsrettsøknad der han søker om ansvarsrett for alle fag. Dermed fraskriver han seg alt ansvar for de manglene som ble påvist med betonggulvene, spesielt i rom der det ble lagt parkett som senere måtte brytes opp og legges om. Til kommentaren om at gulvene i bad ble støpt beregnet for våtromsbelegg, bemerkes at *det* ikke har noen betydning med hensyn til forskriftens krav til fall mot sluk.

Entreprenøren gir tilsvaret til nemnda 5. mars 2010. Han står fast ved at badegulvene er levert i hht kontrakt, beskrivelse og forskrifter, og viser til at ved forsøket på overlevering 4. mai 2009 så ble vannkranene for vaskemaskin åpnet slik at vannet fikk renne fritt ut over gulvene

i flere minutter. Han hevder at gulvene da viste seg å fungere bra, og at slukene drenerte bort vannet, uten at det oppstod vanninntrengning til tilstøtende rom.

Entreprenøren opplyser at han ikke kjenner til at det var noen muntlig avtale mellom hans tidligere selger og forbrukeren om at entreprenøren skulle følge opp og styre forbrukerens betongentreprenør, uten at det skulle betales for dette. Når det gjelder søknaden om ansvarsrett, der det søkes om ansvar *”for alt”*, opplyser entreprenøren at det beror på *”en formell feil”*, da søknaden ble innsendt før de andre entreprenørene *”var på plass”*.

Når det gjelder dusjkabinettene bestrides det at disse ble *”lurt på byggherre”*, da de angivelig ble anbefalt fordi forbrukeren opprinnelig hadde planer om å få dusjene montert direkte på vegg, en løsning entreprenøren ikke ville anbefale ut i fra sine erfaringer, men også fordi boligene angivelig var planlagt for utleie.

Entreprenøren vedlegger sine utfylte sjekklister fra byggeperioden. (Disse inneholder ikke noe punkt som konkret angir kontroll i våtrom).

Forbrukeren svarer 21. mars 2010. Han står fast ved at det var entreprenøren som styrte og koordinerte betongentreprenøren. Dessuten vises det til entreprenøren plikter i hht buofl §§ 7 og 8. Det bemerkes spesielt at entreprenøren ikke har med noe punkt om kontroll av våtrom i sine sjekklister, spesielt med hensyn til *”membranutførelse, oppbrett membran ved dørterskel, terskelhøyde i forhold til HC-krav, slukmansjetter, slukhøyde, fallforhold på gulv, flisarbeid med fugging rundt sluk etc, tetting av rørgjennomføringer, tetting av skjøter på veggplater”* etc. Det hevdes også at det ikke er noen oppbrett på membranen ved terskel, da denne angivelig er etablert direkte ned på gulvflisene.

Forbrukeren står fast ved at han ble *”lurt”* til å kjøpe dusjkabinettene.

Entreprenøren svarer 12. april 2010. Han står fast ved tidligere standpunkt, og gjentar påstanden om at han har levert badegulvene i hht TEK og veiledningen til denne. Han godtar ikke at forbrukeren i ettertid krever at gulvene skulle vært levert i hht Våtromsnormen.

Forbrukeren svarer 23. april 2010 at han ikke har ytterligere kommentarer.

Etter initiativ fra nemndas sekretariat, opplyser forbrukeren i e-post fra 5. september 2010 at boligene ikke ble oppført som del av næringsvirksomhet, da byggingen skjedde på familiens tomt. Selv om boligene nå leies ut, er det planer om at begge enheter skal tas i bruk av familien på sikt.

Det avholdes ett-årsbefaring 26. juni 2010. Protokollene har ikke med noe punkt om mangler i bad, men forbrukeren opplyser i e-post fra 29. september at *det* skyldes en angivelig enighet med entreprenørens representant om at man ikke skulle ta det med, da dette forholdet var gjenstand for behandling i Boligtvistnemnda.

## **2. Sakens rettslige sider**

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen.

### *1. Gulv i baderom*

Partene er i hovedsak enige om gulvenes tilstand og innholdet i en håndtegnet skisse som viser at det er et fall på gulvet mot sluk på 5 mm de siste 60 cm, (ca 1:100) med om lag



samme tall 80 cm i fra. (ca 1:200) Det er da angivelig målt frem til avslutningskanten for gulvflis ved sluk. Regner man fallet frem til topp sluk, blir fallet 6 mm større, dvs 11 mm. For øvrig er gulvene tilnærmet uten fall. Ved dørterskel er høyden fra topp terskel til topp gulvoverflate 12 mm, mens forskjellen mot gangen er 23 mm.

Forbrukeren klager på at baderomsgulvene ikke er etablert med fall minst 1:100 mot sluk på *hele* flaten, og spesielt at det ikke er et fall på minst 1:50 innenfor en sone med radius 80 cm, i hht Norsk standard (NS), TEK § 8-37 om at det skal være *"tilstrekkelig fall mot sluk"*, og veiledningen til TEK samt aktuelle Byggedetaljer fra SINTEF Byggforsk. Han hevder også at det ikke er noen oppbrett på membran mot terskel, og at dørene "bare" er satt rett ned på flisene, samt at den målte terskelhøyden er for høy i henhold til HC-krav. (Mener trolig Handicap-krav), og hevder denne maksimalt kan være 20 mm.

Han erkjenner at det ikke finnes noen egen NS for våtromsutførelse, men hevder at Byggedetaljene må bli å anse som NS og dermed som anvisninger på løsninger som kreves i hht TEK. I den anledning viser han til § 6-1 i TEK om *"Bruk av Norsk Standard eller tilsvarende"* der det heter at:

De materielle regler i plan- og bygningsloven og tekniske krav i denne forskrift anses oppfylt dersom det benyttes produkter i samsvar med kapittel V om produkter til byggverk, samt metoder og utførelser i samsvar med Norsk Standard, likeverdig standard eller europeisk teknisk godkjenning.

Forbrukeren opplyser at man ved ferdigbefaringen måtte flytte dusjkabinettene for å kunne kontrollere forholdene rundt slukene, og at flisarbeidet der var særdeles slett utført, da avslutningen angivelig var gjort i form av en skarp kant, og ved at kantene ikke var forseglet, noe som angivelig kunne ført til skadelig vanninntrengning og hygieneproblemer. Forbrukeren anfører også at han ble anbefalt av entreprenøren å kjøpe dusjkabinettene, og at *det* skjedde for at entreprenøren ville skjule utførelsen rundt slukene, også med hensyn til fall.

På et tidspunkt krevde forbrukeren at badegulvene skulle vært utført i hht Våtromsnormens anvisninger, men han har senere gått i fra dette, etter at entreprenøren påpekte at denne normen ikke ligger til grunn for kontrakten mellom partene.

Forbrukeren motsetter seg at entreprenøren skal få anledning til eventuell oppretting, og krever et prisavslag stort kr 181 500 for overnevnte mangler, basert på antatte kostnader med en omlegging.

Entreprenøren hevder at han har etablert våtrommene i hht teknisk forskrift (TEK) og veiledningen til denne, samt plan- og bygningsloven. Utførelsen slik den nå foreligger hevdes å være tilfredsstillende, og det vises til at man under forsøket på overlevering 4. mai 2009 lot *"vaskemaskinkranene stå oppe på full åpning i flere minutter"*, uten at *det* medførte problemer. Vannet rant angivelig etter hvert ned i sluket. Gulvene hevdes dermed å være vanntette og *"sikret mot utstrømning i vegger og nærliggende rom"*.

Entreprenøren viser dessuten til at han ikke hadde noe ansvar for støpearbeidene, og opplyser at han godtok betongplatens fallforhold ut i fra disse forutsetningene. Dersom forbrukeren forventet eller krevde at det skulle være fall på *hele* gulvet, anføres det at han i så fall burde ha informert sin betongentreprenør om dette. Forbrukeren hevder imidlertid at det var entreprenøren som i praksis hadde all byggemessig kontakt med betongentreprenøren, og dermed burde ha gitt en slik eventuell beskjed.

Entreprenøren bestrider at han "lurte" forbrukeren til å kjøpe dusjkabinetter for å skjule mangler, med henvisning til sin anbefaling fra 19. desember 2008 om at forbrukeren burde vurdere en slik løsning fordi boligene skulle leies ut, og fordi det med kabinetter ville være mindre fare for lekkasjer enn om dusjhodene ble montert direkte på vegg som opprinnelig planlagt.

Nemnda vil først vise til teknisk forskrift (TEK) § 8-37, pkt 3, "Våtrom" der det heter at:

Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig.

Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl, lekkasjevann eller kondens, skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer. Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett skikt. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelse er minimal.

I veiledningen til forskriften heter det videre at:

Bad og vaskerom skal ha sluk. Sluk i gulv må være festet i gulvet på en slik måte at det ikke oppstår bevegelse mellom duk og underlag. Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 80 cm ut fra sluk

Nemnda legger til grunn at overnevnte tekster ikke kan forstås som at det *skal* og *må* være fall over *hele* gulvet, men at minimumskravet åpenbart må forstås som en løsning med et fall på 1:50 konsentrert til nedslagsfeltet for dusjen, angitt som en sirkel rundt sluket med radius 80 cm. Alternativt må det leveres en løsning med likeverdig funksjon. Det er for øvrig ikke grunnlag for å hevde at Byggedetaljene fra SINTEF Byggforsk må bli å betrakte som NS, og når det gjelder Våtromsnormen, vil nemnda vise til Fagrådet for denne som uttaler at:

... hele eller deler av Våtromsnormen må kontraktfestes for å danne grunnlag for rettigheter og forpliktelser i forhold til hvordan våtrom skal utføres

I dette tilfellet er det fall til sluk kun innenfor en avstand på 60 cm. Dessuten er fallet mindre enn det som anbefales. Det har etter nemndas vurdering ingen betydning at det er montert dusjkabinetter, da disse ikke kan anses som noen permanent løsning, og badene må kunne fungere tilfredsstillende uten disse.

Nemnda kommer dermed til at det her foreligger en mangel med badene i hht buofl § 25, men at kostnadene med en eventuell utbedring etter nemndas vurdering ikke står i et rimelig forhold til det man vil oppnå. Forbrukeren har dessuten ikke krevd at mangelen rettes.

Nemnda kommer følgelig til at entreprenøren skal gi et prisavslag i hht buofl § 33, andre ledd, skjønnsmessig fastsatt til kr 50 000.

Nemnda vil for øvrig bemerke at gulvene ubestridt er levert med tett gulvbelegg, men kun med fugemassetting mot terskel. Nemnda er kjent med at dette er en vanlig brukt tetteløsning, og kommer til at den således ikke utgjør noen mangel.

## 2. Tapte leieinntekter

Forbrukeren krever kr 35 000 for 5 måneders tapte leieinntekter, uten at kravet er spesielt underbygget.

Entreprenøren har ikke kommentert kravet direkte, men hevder at han overleverte bygget innenfor avtalt byggetid.

Forholdet er dårlig opplyst for nemnda, men forbrukeren har ikke i tilstrekkelig grad sannsynliggjort at han ble påført noen forsinket utleie forårsaket av entreprenøren. Han gis således ikke medhold.

### *3. Dusjkabinett*

Forbrukeren krever at entreprenøren skal tilbakebetale kr 22 500 for 2 stk dusjkabinett, da disse ikke var en del av den opprinnelige leveringsavtalen, og det anføres at de ble tilbudt senere slik at entreprenøren angivelig *”kunne skjule den elendige fagmessige utførelsen av baderomsgolvet mot sluk og de manglende fallforhold på golv”*..

Entreprenøren avviser kravet ved å vise til at han 19. desember 2008 anbefalte kjøpet som en sikrere løsning, da kabinettene ville sikre at både gulv og vegger ble beskyttet mot direkte vannsøl, og leilighetene skulle leies ut.

Nemnda kan ikke se at det foreligger noe grunnlag for kravet, da entreprenørens anbefaling virker fornuftig all den stund leilighetene skulle leies ut, og man ikke selv skulle stå for bruken. Forbrukeren gis således ikke medhold.

### **3. Konklusjon**

- Entreprenøren skal gi prisavslag for mangel med badegulv, skjønnsmessig fastsatt til kr 50 000
- Forbrukeren gis ikke medhold