

Protokoll i sak 699/2013

for

Boligtvistnemnda

05.11.13

Saken gjelder:

Krav om prisavslag knyttet til fliser i bad og dør til dusjhjørne, gulv i garasje, manglende overløp flatt tak etc

1. Sakens faktiske sider

Entreprenøren markedsfører, via et prospekt, 8 selveierleiligheter i en 3. etasjes boligblokk, vist med flatt tak. Felles garasjeanlegg skal anlegges i underetasjen, med heis opp til gangen utenfor leilighetene, og det reklameres med at leilighetene er "*eksklusive*".

Partene inngår 11. mars 2011 "*Kontrakt om rett til tomt med selveierbolig som ikke er fullført, herunder fritidshus*". Forbrukeren kjøper leilighet i 3. etasje, med et bruksareal (BRA) på 104 m². Vederlaget avtales i pkt 6.1 til kr 4 890 000.

En "*Leveringsbeskrivelse*" datert 19. august 2010 er vedlegg til kontrakten. I et punkt om "*Takverk*" opplyses det at:

Takkonstruksjon utførast med berande stålplater, isolert med 300 mm og tekka med folie

Under "*Golv*" opplyses det bl.a. at:

Bad har flis str. 20 x 20 mørk farge

I et punkt om "*Parkering*" opplyses det kun:

Parkering i garasjekjeller

Det avholdes overtakelsesforretning 18. juni 2012. (*Forbrukeren opplyser imidlertid i tilsvaret fra 14. september 2013 at han først tok leiligheten i bruk 1. uaugust 2013*) I protokollen, som er signert av begge parter, listes det opp diverse punkter under "*mangler*". På fremlagt kopi for nemnda er det anmerket "*OK*" bak alle unntatt 3. Disse er:

Bad	Ulike glansgrad på fliser?
Tak, utv.	Spørsmål om avløp?
Bad	Glas hadde mørke skjold – e-post 19/6 11

(Det siste av overnevnte forhold ble 16. september 2013 bekreftet utbedret av forbrukeren)

normalt faglig akseptert løsning i bransjen. Etter nemndas vurdering ville kostnadene med full renovering, slik forbrukeren krevde, ikke stått i noe rimelig forhold til det man ville oppnå, jf buofl § 33 andre ledd. Forbrukeren har ikke dokumentert eller fremlagt noe som tilsier at badet nå fremstår som "opp-pusset". Det er heller ikke tilstrekkelig sannsynliggjort at leveransen representerer noen verdiforringelse eller at det foreligger sannsynlighetsovervekt for at fuktskader skal oppstå i fremtiden. Dermed kommer nemnda til at entreprenøren gis medhold i at det ikke foreligger noen mangel i hht §§ 7 og 25, og heller ikke i hht TEK. Forbrukeren gis således ikke medhold.

Nemnda vil for øvrig bemerke at det er kritikkverdig at entreprenøren tok seg inn i boligen og utførte utbedringen uten at dette på forhånd var avtalt og akseptert av forbrukeren. Dette forholdet får imidlertid ingen betydning for nemnda konklusjon.

2. 3 Høyde dør til dusjhjørne

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukeren opplyser at han under en synfaring med entreprenørens byggeleder i oktober 2011 oppdaget at vinduet i badet ville strekke seg inn i øvre del av ytterveggen i dusjhjørnet, og at nedre karm ville være 180 cm over gulvet. Dette medførte at det ikke kunne leveres standard høyde på dør lik 195 cm. Forholdet hevdes straks tatt opp med entreprenøren, men *han* hevdes å ha "*neglisjert*" dette ved å gi uttrykk for at han mente 180 cm var tilstrekkelig. Det vises for øvrig til at forholdet ble tatt opp igjen i e-posten fra 22. juni 2012. Forbrukeren anfører at det er levert en dusj og et dusjhjørne som ikke er i hht kontrakt og "*normal standard*", og at det således foreligger en mangel ved at entreprenøren har gitt mangelfulle opplysninger, med referanse til buofl § 27. Det fremsettes krav om prisavslag.

Entreprenøren erkjenner at forbrukeren tok opp forholdet ved synfaringen, men han hevder at forbrukeren da fikk tilbud om at den leverte døra med høyde 180 cm kostnadsfritt kunne skiftes ut med en med standard høyde. Tilbudet hevdes imidlertid avvist. Dermed avvises forbrukerens krav.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Det vises til at det på kontraktstegningen klart fremgår at vinduet strekker seg inn i dusjsonen og at det på fasadetegningen fremgår at det dreier seg om et smalt vindu med samme høyde over gulv som vinduene i stua. Det fremgår også at dusjhjørnet er lokalisert mot yttervegg. Det er ikke oppgitt noe om dørhøyde i kontrakt eller beskrivelse. Nemnda kan ikke se at en dørhøyde på 180 cm inn til et dusjhjørne må representere noen spesiell ulempe eller verdiforringelse så lenge det ikke er noen øvre "dørkarm" som krever at høye personer må bøye seg for å få tilgang. Forbrukeren har da heller ikke oppgitt noe annet grunnlag for sitt krav enn at døra ikke har standard høyde 195 cm. Han har heller ikke bestridt entreprenørens utsagn om at han faktisk fikk tilbud om skifte av dør, men at dette ble avslått. Forbrukeren gis således ikke medhold.

2.4. Overflate innerdører

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukeren har reklamert på at det i 2 stk innerdører er noen matte striper i overflaten, som opplyses å komme til syne ved "*lyssetjing*". Forholdet hevdes tatt opp høsten 2012.

I tilsvaret til nemnda 26. april 2013 erkjenner entreprenøren at det foreligger mangel. Han opplyser at dørene vil bli skiftet, og at *det* allerede er avtalt med forbrukeren.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at de 2 dørbladene byttes ut. Det settes en frist til 15. desember 2013.

2.5. Gulv i garasjeanlegg

2.5.1 Partenes anførsler

Forbrukeren viser til at gulvet i garasjeanlegget, der han disponerer 2 plasser, har et asfaltdekke. Han erkjenner at det ikke er opplyst noe om typen dekke i kontrakt eller beskrivelse, men anfører at han med bakgrunn i den prisen han har betalt for leiligheten hadde grunn til å forvente at gulvet ville bestå av et betongdekke. Han hevder for øvrig at han stilte spørsmål om dette til selgeren da kontrakten ble inngått, og at han da fikk opplyst at *"garasjegovlet er støypt"*.

Det lagte asfaltdekket opplyses å ha vist seg lite rengjøringsvennlig, da overflatestrukturen fremstår som grov. Dessuten hevdes en vesentlig del av arealet lagt uten benyttelse av asfaltleggemaskin. Slik det nå er, anføres det at eventuelle oljelekkasjer fra biler vil løse opp asfalten og medføre et tidligere behov for vedlikehold enn om det var benyttet betongdekke. Forbrukeren hevder at entreprenøren har gitt manglende opplysninger i kontrakt om et forhold som ikke var uvesentlig ved avgjørelsen om å inngå kontrakt. Han hevder dermed at det foreligger en mangel, med referanse til buofl § 26. Det kreves prisavslag stort kr 40 000.

Entreprenøren avviser at leveransen av asfaltbelegg i garasjeanlegget ikke er i samsvar med det forbrukeren kunne forvente. Han hevder for øvrig at en eventuell leveranse av betongdekke ville ha vært en *"dårleg løysing vedlikehandsmessig"*. Det bestrides dermed at asfaltbelegget kan anses som et simpelt produkt sett opp i mot betalt pris for leiligheten. Da det hevdes å ikke foreligge noen mangel, avvises forbrukerens krav.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Nemnda er kjent med at det ikke er uvanlig å benytte asfaltbelegg i garasje- eller carportanlegg. Det er forøvrig beskrevet slik belegg på utvendig parkeringsareal.

Nemnda finner ellers at buofl § 26 ikke kommer til anvendelse da forbrukeren ikke hadde grunn til å regne med å få opplyst om type gulvbelegg på forhånd.

2.6. Yttertak

2.6.1 Partenes anførsler

Forbrukeren påpeker at det kun er montert 2 sluk for hele takflaten på bygningen, der 50 % av taket befinner seg over hans leilighet. Det anføres at slukene kan gå tette, for eksempel ved å fryse igjen vinterstid. Dermed spør han om det ikke skulle vært etablert *"nødoverløp som skal hindre at det danner seg vassbasseng på taket"*. Forbrukeren opplyser at det ved en eventuell vannhøyde på 20 cm vil stå 40 – 50 m³ vann på taket, med fare for skade og lekkasje, og det stilles spørsmålstegn ved om taket er bygget i samsvar med teknisk byggeforskrift (TEK). Han påpeker videre at det i beskrivelsen ikke fremgår at det skulle leveres et såkalt kompakttak, tilnærmet flatt tak uten lufting. Det hevdes at denne konstruksjonen *"vert frarådd nytta som tak på bustadhus i områder med relativt store nedbørsmengder og der vintertemperaturen vekslar mellom pluss og minusgrader"*.

Forbrukeren hevder at entreprenøren har gitt manglende informasjon om hva slags type tak som ville bli levert, og at han ut i fra betalt kjøpesum burde kunne forvente en levertid på

25 – 30 år. Den leverte løsningen anføres å ha dårligere kvalitet enn det som er vanlig på nybygg. Det hevdes for øvrig at en eventuell vannlekkasje inn i isolasjonen vil medføre dårlig inneklima lenge før lekkasjen blir oppdaget. Dermed kreves prisavslag stort kr 60 000.

Entreprenøren bestrider at den benyttede løsningen frarådes brukt på bolighus i området. Han hevder tvert om at det ikke er uvanlig med denne typen tak "*i vår del av landet*". Han viser for øvrig til at han gir de "*garantier som kunden har krav på*", og at han derfor ikke forstår kravet om prisavslag som dermed avvises.

2.6.2 Nemndas synspunkter

Nemnda er kjent med at den beskrevne takkonstruksjonen ikke er uvanlig, og at den også benyttes på enkelte boligblokker. Det er også alminnelig kjent i bransjen at SINTEF Byggforsk i flere år har anbefalt at flate, eller tilnærmet flate, tak bygges som kompakte tak fremfor luftede. Forbrukeren har ikke sannsynliggjort at den leverte konstruksjonen ikke tilfredsstiller teknisk byggeforskrift (TEK), og ikke tåler en eventuell tilleggsbelastning som kan oppstå om sluk av en eller annen grunn går tette. Det må uansett forutsettes at sameiet sørger for forsvarlig ettersyn av taket. Tross *det* finner nemnda det formålstjenlig at det i dette tilfellet etableres et par enkle overløp, f.eks. i form av rør gjennom oppkanten rundt taket, som vil hindre at vannet kan samle seg på hele taket opp til en dybde på 20 cm før det blir synlig fra bakkenivået. Nemnda kommer følgelig at entreprenøren skal besørge dette innen 15. desember 2013

2.7 Fuktighet i bod garasjeanlegg

2.7.1 Partenes anførsler

Forbrukeren opplyser at han først tok leiligheten i bruk 1. august 2013, dvs vel et år etter overtakelsen, og at han i garasjeanlegget har en bod på 5 m² med "*heildekkande veggar*".

Han hevder at han etter en tid oppdaget at pappkartonger plassert i boden kjentest fuktige ut ved berøring. Luftfuktigheten opplyses målt til 77 %. Også andre seksjonseiere hevdes å ha påpekt fuktighet, spesielt i gulv.

Dersom det viser seg at boden ikke kan benyttes til å lagre gjenstander som skal stå i tørre rom, anføres det at boden tilnærmet er ubrukelig, ettersom den er den eneste boden tilhørende leiligheten som kan benyttes til slik lagring. Dermed anføres det å foreligge en mangel i hht buofl. Verdien av boden hevdes å utgjøre kr 50 000. Det fremsettes krav om prisavslag stort kr 25 000.

Entreprenøren erkjenner i tilsvaret fra 11. oktober 2013 at det *var* for dårlig ventilasjon i boden, men at dette nå i "*første omgang*" er forsøkt løst ved å sette inn en ekstra ventil. Han har tro på at dette vil fjerne problemet, men opplyser at han vil følge opp i ettertid for evaluering. Forbrukerens krav om prisavslag avvises, men det erkjennes at forbrukeren skal ha en bod som er tilstrekkelig ventilert.

I tilsvaret fra 14. oktober 2013 bekrefter forbrukeren at det nå er installert to sirkulære ventiler (oppe og nede) på samme vegg. Han betviler imidlertid at det vil føre til bedre luftgjennomstrømming og lavere luftfuktighet. Forbrukeren opplyser for øvrig at entreprenøren har installert et ventilasjonsanlegg i garasjeanlegget i et forsøk på å redusere den anført unormalt høye luftfuktigheten. Det vises imidlertid til at anlegget påfører sameiet vedvarende driftskostnader, samtidig som det hevdes at det ikke vil løse hovedproblemet.

2.7.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at entreprenøren erkjenner at fuktigheten i forbrukerens bod har vært for høy, at han vil følge opp utført forsøk på forbedring, og eventuelt iverksette ytterligere tiltak dersom det viser seg å være nødvendig. Forbrukeren gis derfor ikke medhold i kravet om prisavslag.

2.8 Innsig vann i garasjekjeller

2.8.1 Partenes anførsler

Forbrukeren hevder at det har vært vanninnsig i/til vegg i garasjeanlegget helt siden anlegget ble tatt i bruk i juni 2012. Forholdet hevdes særlig å opptre i sammenheng med lengre nedbørsperioder. Det opplyses at en langvegg, bestående av betongelementer montert på ringmur, står inntil en oppfylt bakkeskråning. Den 26 m lange veggen hevdes å være fuktig nede langs med gulvet, der det er missfarging og saltutslag.

Det hevdes at entreprenørens byggtekniske konsulent har gitt uttrykk for at vanninntrengningen vil avta, men dette betviles. Det anføres for øvrig at entreprenøren ikke har lagt frem dokumentasjon på hva som er utført av drenering rundt bygget eller hvilken type masser som er benyttet inntil garasjeveggen. Dermed hevdes det å foreligge en mangel, og det fremsettes krav om at dreneringen rundt garasjeanlegget/blokka blir inspisert og at eventuelle feil/mangler blir utbedret.

Entreprenøren bestrider i tilsvarende fra 11. oktober 2013 at det er vanninntrengning i garasjeanlegget, men han erkjenner at det vil kunne forekomme saltutslag og missfarging enkelte steder. Dersom det skulle oppstå situasjoner med direkte innsig av vann, slik forbrukeren hevder at kan forekomme, opplyses det at det tidligere er gjort en avtale med forbrukeren om at han skal ta kontakt med entreprenørens servicemann, uten at så har skjedd. Dette hevdes å vise at det ikke foreligger noe problem. Det erkjennes imidlertid at det *var* et problem før det ble montert et tilstrekkelig avtrekksanlegg i garasjen. For øvrig opplyses det at servicemannen nettopp har foretatt en befaring etter at det hadde "*regna heile helga*", og at han da ikke fant spor etter fuktighet.

I tilsvarende 14. oktober 2013 bekrefter forbrukeren at vanninntrengningen i garasjeanlegget "*for tiden*" er mindre synlig, men han anfører at det i september og oktober har det vært lite regn, med unntak av 4 dager sist uke. *Da* hevder han å ha registrert et begynnende innsig av vann i et hjørne i garasjen. Med mer vedvarende regn hevdes det at vanninntrengningen høyst sannsynlig vil komme tilbake.

2.8.2 Nemndas synspunkter

Nemnda kommer til at forbrukeren ikke tilstrekkelig har sannsynliggjort at det foreligger noen mangel. Dessuten har han ikke bestridt entreprenørens utsagn om at det foreligger en avtale om at han skal ta kontakt med entreprenørens servicemann dersom vanninnsig registreres. Nemnda tolker entreprenørens opplysning om avtalen dit hen at han vil foreta undersøkelser og eventuell utbedring dersom vanninnsig igjen skulle vise seg. Det forutsettes derfor at så skjer. Forbrukeren gis således ikke medhold.

2.9 Parkett

2.9.1 Partenes anførsler

I forbindelse med overtakelsen av boligen reklamerer forbrukeren på parkett. I brev til forbrukeren 21. juni 2012 erkjenner entreprenøren at det er "*stort avvik mellom framlagt prøve*" under salgsprosessen, og det "*golvet som er lagt*". Han opplyser at han er innstilt på å

rette opp i dette, i et samarbeid med parkettleverandøren. Det opplyses at det foreligger 2 alternative muligheter:

- Ein legg nytt golv i leilegheita med parkett etter kundens etter kundes ønske i same prisleie som den som vart førelagt under kontraktsmøtet
- Kompensasjon der ein aksepterar golvet slik det er levert, men der ein utbetrar lyse felt som er påpeika

Istedenfor å legge nytt gulv i alle rom, antydes det at man kan "*gå for ein høgare prisklasse*" i stue, kjøkken og gang, mot at gulv i soverom aksepteres slik de nå er.

På kopien av en e-post til entreprenøren 24. juni 2012, fremlagt av forbrukeren i klagen til nemnda, er et punkt om parketten merket med "*OK*".

I tilsvar fra 11. oktober 2013 viser entreprenøren til at han har erkjent at det er mangler med parkett, og at disse er lovt utbedret. Han opplyser igjen at forholdet er tatt opp med parkettleverandøren, men at han enda ikke har mottatt noe svar på hvordan han stiller seg til reklamasjonen. Det understrekes imidlertid at *det* ikke vil bety noe med hensyn til om manglene vil bli utbedret eller ei.

2.9.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at partene er enige om at mangelen knyttet til parkett skal utbedres. For å bidra til snarlig avklaring, får entreprenøren en frist til 15. desember til å fremlegge et utkast til tidsplan for utbedring.

3. Konklusjoner

- Entreprenøren skal innen 15. desember 2013 skifte ut 2 innvendige dørblader
- Entreprenøren skal innen 15. desember 2013 etableres et par enkle overløp på taket
- Entreprenøren skal følge opp utførte forsøk på forbedring av forhold knyttet til luftfuktighet i garasjeanlegg, og eventuelt iverksette ytterligere tiltak dersom det viser seg å være nødvendig.
- Entreprenøren skal innen 15. desember 2013 fremlegge et utkast til tidsplan for utbedring av parkett.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 19. juni 2012 der han påpeker at det *"på badet er to flistyper på veggene"*, og at *det* er erkjent av entreprenøren. Dessuten viser han til skjolden på utsiden av vindusglasset på badet. Han opplyser at han anser at forholdene *"er av et slikt omfang at vi ikke vil overta husværet for det ligg føre ei avklaring"* med hensyn til hvordan entreprenøren vil utbedre manglene. Han spør samtidig om det er slik at entreprenøren mener at han 18. juni overtok leiligheten, eller om entreprenøren vil ha *"fritt tilgjenge til husværet for å utrette dei påpeika manglane"*.

Forbrukeren opplyser at han samme dag har betalt inn til eiendomsmegleren kr 4 690 000 pluss *"tilleggsrekningane"*, og at resten av vederlaget blir holdt tilbake inntil *"det er kome ei avklaring på ovannemnde punkt"*.

Entreprenøren skriver til forbrukeren 21. juni 2012, etter at partene har avholdt møte i leiligheten. (*Brevet omhandler flere forhold, men her omtales kun forhold nemnda skal ta standpunkt til*)

Entreprenøren erkjenner at det vedrørende flisene på badet er *"gjort feil i denne leveransen"*. Han opplyser at han vil sørge for at denne rettes, etter at omfanget er kartlagt. Det anføres at det foreligger 3 alternative muligheter:

- Legge nye fliser over dei eksisterande i våtsoner og skifte ut flisar som er feil i tørrsone
- Rive alle flisane på badet og montere nye
- Kompensasjon for å akseptere dei feilaktige flisane.

Entreprenøren poengterer imidlertid at han anser at kostnaden forbundet å *"rive ned alle flisane"* vil bli for høy i forhold til det man oppnår. Dermed tilbyr han å utføre det første alternativet, men han anmoder også om at forbrukeren fremmer forslag til økonomisk kompensasjon dersom han anser det som interessant.

Vedrørende levert parkett, erkjenner entreprenøren at det er *"stort avvik mellom framlagt prøve"* under salgsprosessen, og det *"golvet som er lagt"*. Han opplyser at han er innstilt på å rette opp i dette, i et samarbeid med leverandøren, uten forbrukerens medvirkning. Det opplyses at det foreligger 2 alternative muligheter:

- Ein legg nytt golv i leilegheita med parkett etter kundens etter kundes ønskje i same prisleie som den som vart førelagt under kontraktsmøtet
- Kompensasjon der ein aksepterar golvet slik det er levert, men der ein utbetrar lyse felt som er påpeika

Istedenfor å legge nytt golv i alle rom, antydes det at man kan *"gå for ein høgare prisklasse"* i stue, kjøkken og gang, mot at golv i soverom aksepteres slik de nå er.

Det opplyses videre til at det i møtet kom frem at forbrukeren holder tilbake kr 150 000 + tinglysningsgebyr kr 11 185. Entreprenøren anfører at han mener dette ikke er *"rettmessig"*, men at han aksepterer at pengene blir innbetalt til meglerens konto og *"vert ståande der til saka er avslutta"*.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 22. juni 2012, før han mottar overnevnte brev. Han presiserer diverse forhold anmerket i protokollen fra overtakelsesforretningen. Når det gjelder badet viser han til at han også påpekte at dørene til dusjhjørnet ikke har standard høyde.

Entreprenøren svarer samme dag ved å vise til overnevnte brev til forbrukeren datert 21. juni. Han skriver inn sine kommentarer med rødt i forbrukerens e-post, men forholdet knyttet til dør til dusjhjørne kommenteres ikke.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 24. juni 2012. Han opplyser at han i badet ikke vil akseptere *"utskifting av fliser som punkterer membranen i eit våtrom og svekkar plata bak flisen, eller legging av flis opp på eksisterande"*. En slik løsning anføres å ville forrige badet og *"minska storleiken"*. Det kreves at badet skal leveres i hht kontrakt, og at det der fremgår at det skal være *"etter våtromsforskrifta og fremstå som eit bad med eitt lag flis"*. Dermed kreves det at badet skal *"totalrenoverast"* ved at både vegger og gulv først *"strippast for flis"* og plater, da sistnevnte også anses å ville bli skadet under arbeidet.

Et punkt om parketten er merket med *"OK"* på fremlagt kopi for nemnda.

Forbrukeren tar opp 2 nye forhold, det ene knyttet til det flate yttertaket. Han påpeker at det kun er montert 2 sluk for hele takflaten på bygningen, der 50 % av taket befinner seg over hans leilighet. Det anføres at slukene kan gå tette. Dermed spør han om det ikke skulle vært etablert *"nødoverløp som skal hindre at det danner seg vassbasseng på taket"*. Forbrukeren viser til at det ved en eventuell vannhøyde på 20 cm vil stå 40 – 50 m³ vann på taket, og det stilles spørsmålsteget ved om taket er bygget i samsvar med teknisk byggeforskrift (TEK).

Det andre forholdet gjelder gulvet i garasjeanlegget som opplyses dekket med asfalt. Forbrukeren påpeker at det ikke er opplyst noe om et slikt asfaltdekke i kontrakt eller beskrivelse. Han anfører imidlertid at han med bakgrunn i den prisen han har betalt for leiligheten hadde grunn til å forvente at gulvet ville bestå av et betongdekke. Det hevdes dermed å foreligge mangel i hht buofl § 26.

Entreprenøren svarer 28. juni at han ønsker et møte med forbrukeren for å *"sjå nærare på saka i sin heilskap"*. I den grad forbrukeren ønsker å ta med seg en teknisk fagperson, må han gjerne gjøre det. Entreprenøren opplyser at han i så fall vil dekke kostnaden, *"og i fyrste omgang inntil 4 timar til for og etterarbeid"*.

Utbedring av fliser i bad er foretatt i hht det første av entreprenørens fremsatte alternativer i brevet fra 21. juni. Flisleggeren sender e-post til entreprenøren 30. august 2012 med tekstede fotografier om hva som er gjort. Det understrekes at arbeidet er utført av *"fagfolk"* og at *"FFV reglene er beholden"*. (FFV = Fagrådet for Våtrom. Står bak Våtromsnormen)

Entreprenøren sender overnevnte til forbrukeren 16. oktober 2012. Han viser til sin rett og plikt til å utbedre en mangel på en faglig forsvarlig måte som forbrukeren må akseptere, og anfører at *det* er gjort. Han opplyser for øvrig at han før utbedringen rådførte seg med andre, bl.a. en takstøkonom, og at arbeidet er utført i hht *"gjeldane metoder som blir nytta av våtromsbransjen i slike tilfeller"*. Det vises til at nye fliser er lagt utenpå de opprinnelige i våtsoner, mens enkeltfliser er skiftet andre steder. På vindusbrett er de tidligere flisene fjernet, og nye montert, uten at membranen hevdes å ha fått noen form for skade. Entreprenøren anfører at arbeidet er utført på en fullgod og faglig forsvarlig måte, og at badet ikke har blitt forringet. Han opplyser for øvrig at forbrukeren får 5 års garantitid regnet fra 1. september 2012.

Forbrukeren svarer 18. oktober. Han bestrider at de fremlagte tekstede fotografiene representerer nødvendig dokumentasjon, da han anfører at denne skulle inneholdt bilder, tatt

under arbeidsprosessen som viste at plater og membran ikke er skadet, og at det ikke eksisterer utette områder der fliser er skiftet. Spesielt vises det til flisene under vinduet. Dessuten etterlyses dokumentasjon på at det er foretatt kontroll av våtromsarbeidet.

Når det gjelder det flisleggerfirmaet som entreprenøren benyttet, hevdes det at dette er et "*utleigebyrå*" og ikke en "*handverksbedrift*". Dermed anmodes det om dokumentasjon som viser at firmaet, eller de som kontret utførte arbeidene, har "*våtromssertifikat*", samtidig som det spørres om firmaet er en "*godkjend våtromsbedrift*".

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 26. mars 2013. Han redegjør for forholdene i hht overstående, og anmoder om at nemnda tar stilling til følgende punkter:

1. Dobbelt lag flis på bad og fjerning av flis med sannsynleg skade på membran og overflate våtromsplate – krav om prisavslag
2. Manglande standard høyde på dusjdører, herunder vindauge bygd inn i dusjhjørne - krav om prisavslag
3. Utvendige skjoldar på vinduage bad – krav om retting
4. Matt overflate på innerdører - krav om retting
5. Manglande opplysningar om golvtype i garasjekjellar (vesentlig for kontraktsinngåing) - krav om prisavslag
6. flatt yttertak over husvære uten overløp (vesentlig for kontraktsinngåing) - krav om prisavslag

Av overnevnte punkt frafalles pkt 3 14. september 2013, da det bekreftes at vinduet er skiftet.

Supplerende opplysninger i forhold til det som fremgår ovenfor:

1. Fliser på bad

Forbrukeren poengterer at han ga beskjed om at han ikke aksepterte den utbedringsmetoden entreprenøren skisserte i sitt brev fra 21. juni 2012. Tross *det* anfører han at entreprenøren låste seg inn i boligen og startet utbedringsarbeidet i uka etter overtakelsen 18. juni. Forbrukeren hevder at det nå foreligger risiko for at badet er utett og må renoveres før normal/forventet renoveringstidspunkt, noe som kunne vært unngått om badet var "*bygd systematisk i samsvar med Våtromsnorma*". Det hevdes at ansvarlige flisleggere fraråder den utbedringsmetoden som er benyttet, fordi det vil være en overhengende fare for at fuktighet kan trenge inn i trematerialet i veggen. Forbrukeren anfører at badet nå fremstår som "*oppussa med dobbelt flislag*", og at det er forringet slik at verdien av leiligheten har blitt redusert.

2. Høyde dusjdører

Forbrukeren opplyser at han under en synfaring med entreprenørens byggeleder i oktober 2011 oppdaget at vinduet i badet ville strekke seg inn i øvre del av dusjhjørnet, og at nedre karm ville være 180 cm over gulvet. Dette medførte at det ikke kunne leveres standard høyde på dør lik 195 cm. Forholdet hevdes straks tatt opp med entreprenøren, men *han* hevdes å ha "*neglisjert*" dette ved å gi uttrykk for at han mente 180 cm var tilstrekkelig. Det vises for øvrig til at forholdet ble tatt opp igjen i e-posten fra 22. juni 2012. Forbrukeren anfører at det er levert en dusj og et dusjhjørne som ikke er i hht kontrakt og "*normal standard*", og at det således foreligger en mangel ved at entreprenøren har gitt mangelfulle opplysninger, med referanse til buofl § 27. Det fremsettes samlet krav om prisavslag stort kr 50 000 for fliser og dør.

4. Overflate innerdører

2 stk innerdører opplyses å ha matte striper i overflaten, som kommer til syne ved "*lyssetjing*". Forholdet hevdes tatt opp høsten 2012, uten at det er foretatt utbedring.

Forbrukeren gjør oppmerksom på at leiligheten ikke på noe tidspunkt har blitt bebodd. (Oppløst tatt i bruk 1. august 2013) Retting kreves.

5. Gulv i garasjeanlegg

Det vises til at det i prospektet er reklamert med at det leveres et lukket garasjeanlegg, og at det er levert et asfaltbelagt gulv. Det erkjennes at det hverken i kontrakt eller beskrivelse opplyses noe om typen gulv, men forbrukeren hevder at han stilte spørsmål om dette til selgeren da kontrakten ble inngått, og at han da fikk opplyst at *"garasjegulvet er støypet"*. Etter at han i byggeperioden oppdaget at det ikke var støpt gulv, og tok dette opp med byggelederen, fikk han imidlertid opplyst at gulvet var planlagt med asfaltdekke. Forbrukeren hevder at han da igjen tok dette opp med entreprenørens selger, og at *han* kun kunne tilby betonggulv mot en tilleggskostnad stor kr 489 000. Selv innhentet han pris fra andre som opplyses å ha vært i størrelsesorden kr 220 000 – 260 000.

Det lagte asfaltdekket opplyses å ha vist seg lite rengjøringsvennlig, da overflatestrukturen fremstår som grov. Dessuten hevdes en vesentlig del av arealet lagt uten benyttelse av asfaltleggemaskin. Slik det nå er, anføres det at eventuelle oljelekkasjer fra biler vil løse opp asfalten og medføre et tidligere behov for vedlikehold enn om det var benyttet betongdekke. Forbrukeren hevder at entreprenøren har gitt manglende opplysninger i kontrakt om et forhold som ikke var uvesentlig ved avgjørelsen om å inngå kontrakt. Det kreves prisavslag stort kr 40 000 for 2 stk parkeringsplasser i anlegget.

6. Yttertak

Forbrukeren påpeker at det kun er montert 2 sluk på hele den flate takflaten på bygningen, der 50 % av taket befinner seg over hans leilighet. Det anføres at slukene kan gå tette. Dermed spør han om det ikke skulle vært etablert *"nødoverløp som skal hindre at det danner seg vassbasseng på taket"*. Han viser til at det ved en eventuell vannhøyde på 20 cm vil stå 40 – 50 m³ vann på taket, og det stilles spørsmålstegn ved om taket er bygget i samsvar med teknisk byggeforskrift (TEK).

Forbrukeren anfører at det i beskrivelsen ikke fremgår at det skulle leveres et såkalt kompakttak, tilnærmet flatt uten lufting, med kun 2 stk sluk midt på taket. Han hevder at denne konstruksjonen *"vert frarådd nytta som tak på bustadhus i områder med relativt store nedbørsmengder og der vintertemperaturen vekslar mellom pluss og minusgrader"*. Det anføres å foreligge overhengende fare for at sluk kan fryse igjen, og at det da vil danne seg et større vannbasseng på taket, med fare for skade og lekkasje. Forbrukeren hevder at entreprenøren har gitt manglende informasjon om hva slags type tak som ville bli levert, og at han ut i fra betalt kjøpesum burde kunne forvente en levertid på 25 – 30 år. Den leverte løsningen anføres å ha dårligere kvalitet enn det som er vanlig på nybygg. Forbrukeren hevder for øvrig at en eventuell vannlekkasje inn i isolasjonen vil medføre dårlig inneklima lenge før lekkasjen blir oppdaget. Det kreves prisavslag stort kr 60 000.

Det opplyses at kr 150 000 holdes tilbake, dvs summen av kravene om prisavslag.

Entreprenøren gir tilsvaret 26. april 2013. Vedrørende flisene på badet viser han til redegjørelse ovenfor, samtidig som han bestrider at badet fremstår som *"oppussa"*. Arbeidene hevdes utført forskriftsmessig, uten å medføre noen forringelse.

Når det gjelder dør til dusjhjørne opplyses det at forbrukeren under en synfaring fikk tilbud om at den leverte døra med høyde 180 cm kostnadsfritt kunne skiftes ut med en med standard

høyde, men at tilbudet ble avvist. Dermed avviser entreprenøren reklamasjonen og forbrukerens krav. Han opplyser for øvrig at den leverte døra, for *han*, var dyrere enn standarddøra.

De 2 innerdørene med anførte matte striper i overflaten vil bli skiftet, noe som hevdes avtalt med forbrukeren.

Entreprenøren avviser at leveransen av asfaltbelegg i garasjeanlegget ikke er i samsvar med det forbrukeren kunne forvente. Han hevder for øvrig at en eventuell leveranse av betongdekke ville ha vært en "*dårleg løysing vedlikehandsmessig*". Han bestrider at asfaltbelegget kan anses som et simpelt produkt sett opp i mot betalt pris for leiligheten. Da det hevdes ikke å foreligge noen mangel, avvises forbrukerens krav.

Vedrørende yttertaket bestrides det at den benyttede løsningen frarådes brukt på bolighus i området. Det hevdes tvert om at det ikke er uvanlig med denne typen tak "*i vår del av landet*". Entreprenøren påpeker at han gir de "*garantier som kunde har krav på*", og at han derfor ikke forstår kravet om prisavslag. Dermed avvises dette.

Forbrukeren gir tilsvaret 14. september 2013. Han tar opp 2 nye forhold som ikke har vært omtalt tidligere.

Bod garasjeanlegg

Forbrukeren opplyser at han tok leiligheten i bruk 1. august 2013, og at han i garasjeanlegget har en bod på 5 m² med "*heildekkande veggar*". Han hevder at han etter en tid oppdaget at pappkartonger plassert i boden kjentest fuktige ut ved berøring. Luftfuktigheten anføres foreløpig målt til 77 %, men det opplyses at ytterligere målinger vil bli foretatt, bl.a. i gulv og vegg. Også andre seksjonseiere hevdes å ha påpekt fuktighet i gulv.

Det opplyses at det er montert *en* veggventil i boden, men at entreprenørens byggt tekniske konsulent har gitt uttrykk for at det må settes inn en til for å forbedre luftgjennomstrømmingen. Forbrukeren betviler imidlertid at det vil ha noen effekt ettersom begge ventilene vil bli på samme bodvegg, og således ikke i vesentlig grad bedre gjennomstrømmingen i boden.

Dersom det viser seg at boden ikke kan benyttes til å lagre gjenstander som skal stå i tørre rom, anføres det at boden tilnærmet er ubrukelig, ettersom den hevdes å være den eneste boden tilhørende leiligheten som kan benyttes til slik lagring. Dermed anføres det å foreligge en mangel i hht buofl. Verdien av boden hevdes å utgjøre kr 50 000. Dermed kreves prisavslag stort kr 25 000.

Innsig vann i garasjekjeller

Det opplyses at det har vært vanninnsig i/til vegg i garasjeanlegget helt siden det ble tatt i bruk i juni 2012, og at *det* for øvrig også kan ha hatt betydning for fuktigheten i boden. Forholdet hevdes særlig å opptre i sammenheng med lengre nedbørsperioder. Det opplyses at en langvegg, bestående av betongelementer montert på ringmur, står inntil en oppfylt bakkeskråning. Den 26 m lange veggen hevdes å være fuktig langs med gulvet, der det er missfarging og saltutslag.

Det hevdes at entreprenørens byggt tekniske konsulent har gitt uttrykk for at vanninntrengningen vil avta, men dette betviles. Det påpekes at entreprenøren ikke har lagt frem dokumentasjon på hva som er utført av drenering rundt bygget eller hvilken type masser

som er benyttet inntil garasjeveggen. Dermed hevdes det å foreligge en mangel, og det fremsettes krav om at dreneringen rundt garasjeanlegget/blokka blir inspisert og eventuelle feil/mangler blir utbedret.

Entreprenøren gir tilsvarende 11. oktober 2013. Hans svar er inntatt nedenfor under "*Sakens rettslige sider*".

Forbrukeren svarer 14. oktober. Hans kommentarer til overnevnte er inntatt nedenfor under "*Sakens rettslige sider*".

Forbrukeren hevder for øvrig at det som i leiligheten er levert av flis, parkett, ventilasjonsanlegg, sentralstøvesuger og kjøkkeninnredning, var "*utgående modeller/utførelse*" hos leverandørene ved overtakelsen i 2012. Han erkjenner at det stadig kommer nye modeller og løsninger, men stille spørsmålsteget ved hvorfor det virker så gjennomført å levere utgåtte modeller. Han gir uttrykk for at han med betalt kvadratmeterpris hadde grunn til å forvente en kvalitet på utstyr/materialer og arbeidsutførelse som lå minst på gjennomsnittet, og at det de nærmeste årene ville være relativt enkelt å skaffe reservedeler/erstatningsmaterialer for vedlikehold. Kvaliteten på det som er levert hevdes å ligge godt under gjennomsnittet av hva en må forvente fra en profesjonell entreprenør.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Entreprenøren markedsfører 8 selveierleiligheter i en 3. etasjes boligblokk, vist i prospektet med flatt tak. Felles garasjeanlegg skal anlegges i underetasjen, med heis opp til gangen utenfor leilighetene, og det reklameres med at leilighetene er "*eksklusive*".

Partene inngår 11. mars 2011 "*Kontrakt om rett til tomt med selveierbolig som ikke er fullført, herunder fritidshus*". Forbrukeren kjøper leilighet i 3. etasje, med et bruksareal (BRA) på 104 m². Vederlaget avtales i pkt 6.1 til kr 4 890 000, dvs vel kr 47 000 pr m².

En "*Leveringsbeskrivelse*" datert 19. august 2010 er vedlegg til kontrakten. I et punkt om "*Takverk*" opplyses det at:

Takkonstruksjon utførast med berande stålplater, isolert med 300 mm og tekka med folie

Under "*Golv*" opplyses det bl.a. at:

Bad har flis str. 20 x 20 mørk farge

I et punkt om "*Parkering*" opplyses det kun:

Parkering i garasjekjeller

Det avholdes overtakelsesforretning 18. juni 2012, men i tilsvarende fra 14. september 2013 opplyser forbrukeren han først tok leiligheten i bruk 1. august 2013. I protokollen, som er signert av begge parter, listes det opp diverse punkter under "*mangler*". Blant disse:

Bad	Ulike glansgrad på fliser?
Tak, utv.	Spørsmål om avløp?

De fleste forhold anmerket ved overtakelsen blir utbedret, mens partene ikke blir enige vedrørende overnevnte forhold. I tillegg fremmes det enkelte nye reklamasjoner Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 26. mars 2013. Han anmoder om at nemnda tar stilling til punkter knyttet til:

1. Fliser på bad
2. Levert høyde på dør til dusjhjørne
3. Skjolder på glass vindu bad
4. Matt overflate på 2 innerdører
5. Gulv i garasjeanlegg
6. Typen yttertak og sikring mot lekkasje

For pkt 1 og 2 krever han prisavslag stort kr 50 000. I e-post fra 14. september 2013 bekrefter forbrukeren at vinduet i badet nevnt i pkt 3 er skiftet. For pkt 4 kreves utbedring, mens det for pkt 5 og 6 kreves prisavslag på henholdsvis kr 40 000 og kr 60 000. Samlet krav om prisavslag samsvarer med tilbakeholdt beløp kr 150 000.

I tilsvaret fra 14. september 2013 tar forbrukeren opp 2 nye forhold som ikke har vært omtalt tidligere.

7. Fuktighet i bod i garasjeanlegg
8. Innsig av vann/fuktighet gjennom vegg i garasjeanlegg

I tillegg til overstående forhold har partene et pågående forhold vedrørende

9. Parkett

2.2 Fliser på bad

2.2.1 Hva som skjedde og partenes anførsler

Entreprenøren erkjenner at det var mangler med flisene på badet ved overleveringen 18. juni 2012, og at han skulle ordne opp i forholdet. Han skisserer 21. juni 3 mulige løsninger for forbrukeren:

- Legge nye fliser over dei eksisterande i våtsoner og skifte ut flisar som er feil i tørrsone
- Rive alle flisane på badet og montere nye
- Kompensasjon for å akseptere dei feilaktige flisane.

men hevder at kostnadene forbundet med alternativ 2 vil bli for store i forhold til det man oppnår.

Forbrukeren svarer 24. juni 2012 at han ikke ville akseptere *"utskifting av fliser som punkterer membranen i eit våtrom og svekkar plata bak flisen, eller legging av flis opp på eksisterande"*. Han hevder at en slik løsning vil forringe badet og *"minske storleiken"*. Han krever derfor at badet skal leveres i hht kontrakt, og *"etter våtromsforskrifta og fremstå som eit bad med eitt lag flis"*. Det kreves at badet skal *"totalrenoverast"* ved at både vegger og gulv først *"strippast for flis"* og plater, da sistnevnte også anses å ville bli skadet under arbeidet.

Tross overnevnte beskjed foretar entreprenørens flislegger utbedring i hht overnevnte alternativ 1, i følge forbrukeren i uken etter overtakelsen. Det legges nye fliser utenpå de opprinnelige i våtsonen/dusjsonen, unntatt under vinduet som strekker seg inn i sonen. Der fjernes de opprinnelige, og nye monteres. Utenfor våtsonen skiftes enkeltfliser med feil glans/farge. Dette blir gjort ved at entreprenørens flislegger tar seg inn i boligen uten at *det* på

forhånd var avtalt med forbrukeren, og uten at forbrukeren hadde samtykket i valg av løsning. Forbrukeren har ikke tatt boligen i bruk.

Forbrukeren hevder at det nå foreligger risiko for at badet er utett og må renoveres før normal/forventet renoveringstidspunkt, noe som kunne vært unngått om badet var *"bygd systematisk i samsvar med Våtromsnorma"*. Det hevdes at ansvarlige flisleggere fraråder den utbedringsmetoden som er benyttet, fordi det vil være en overhengende fare for at fuktighet kan trenge inn i trematerialet i veggen. Forbrukeren anfører at badet nå fremstår som *"oppussa med dobbelt flislag"*, og at det er forringet slik at verdien av leiligheten har blitt redusert. Dermed kreves prisavslag.

Entreprenøren viser på sin side til sin rett og plikt til å utbedre en mangel på en faglig forsvarlig måte, og anfører at *det* er gjort på en måte som forbrukeren må akseptere. Han hevder at han før utbedringen rådførte seg med andre, bl.a. en takstøkonom, og at arbeidet er utført i hht *"gjeldane metoder som blir nytta av våtromsbransjen i slike tilfeller"*. Utbedringen hevdes foretatt uten at det oppstod noen skade på membran. Entreprenøren anfører at arbeidet er fullgodt utført, og at badet ikke har blitt forringet på noen måte, og heller ikke fremstår som *"oppussa"*. Han viser til fremlagt fotodokumentasjon med opplysninger om hva som ble gjort. For øvrig opplyses det at forbrukeren har fått 5 års garanti regnet fra 1. september 2012.

Forbrukeren anfører imidlertid at de fremlagte tekstede fotografiene ikke utgjør nødvendig dokumentasjon, da han hevder at denne skulle inneholdt bilder tatt under arbeidsprosessen som viste at plater og membran *ikke* er skadet, og at det ikke eksisterer utette områder der fliser er skiftet. Spesielt vises det til flisene under vinduet. For øvrig etterlyses dokumentasjon på at det er foretatt kontroll av våtromsarbeidet. Forbrukeren stiller også spørsmålsteget ved kompetansen og kvalifikasjonene knyttet til benyttet flisleggerfirma.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til buofl § 25 *"Mangel"* første setning om 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.

Det vises også til § 7 *"Utføring og materialar"* der det i første ledd heter at:

Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis og elles vareta forbrukarens interesser og omsynet til miljøet med tilbørleg omsut. Så langt tilhøva gjev grunn til det, skal entreprenøren samrå seg med eller rettleie forbrukaren.

Nemnda vil først bemerke at partene ikke har avtalt at Våtromsnormen skal ligge til grunn for leveransen og utførelsen. Denne gjelder kun dersom dette konkret er avtalt, noe som også opplyses i normens innledning. På den annen side skal selvfølgelig entreprenøren oppfylle forskriftskravet om å levere løsninger som er tilstrekkelig sikret mot fuktskader.

I TEK10 § 13-20 om *"Våtrom og rom med vanninstallasjoner"* heter det bl.a. at:

(1) Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og materialer på grunn av vannsøl, lekkasjevann og kondens.

(2) Følgende skal minst være oppfylt:

- b) I våtrom skal bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt være beskyttet av et egnet vanntett sjil. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelse er minimal.

Nemnda er kjent med at den utbedringsmetoden entreprenøren benyttet, ved å legge nye fliser utenpå de opprinnelige i våtsonen, og ved å skifte enkeltfliser i tørrsonen, er en vanlig og