

Protokoll i sak 766/2014

for

Boligtvistnemnda

11.03.15

Saken gjelder:

Krav knyttet til vannlekkasje i og fra bad

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 6. oktober 2010 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført». Vederlaget avtales i pkt 5.1 til kr 2 090 000. I pkt 17 opplyses det bl.a. at alle leveranser skal skje i hht teknisk byggeforskrift (TEK97) med oppdateringer pr 2007.

Tegningene som er vedlegg til kontrakten viser en vertikaldelt 2 etasjes 2-mannsbolig uten kjeller. Forbrukerne kjøper den ene halvdel. I 2. etasje er det stiplet inn et rom betegnet «*Dusj/WC*». I en leveransebeskrivelse datert 5. mai 2009 oppgis det at det i gulvet skal monteres varmekabler, og at det leveres «*sveisemembran*» og fliser. Et bad i 1. etasje befinner seg omtrent rett under overnevnte rom oppe.

Entreprenøren utarbeider forslag til sameievedtekter, og fremlegger 20. desember 2011 et garantibevis i hht bustadoppføringslovas § 12.

I tilsvaret fra 19. august 2014 opplyses det at det ble søkt om byggetillatelse 30. desember 2011.

Det avholdes overtakelsesforretning 16. mai 2013. I protokollen listes det opp et par forhold som skal ordnes. Ett av disse er at 2 fliser på et bad skal skiftes.

I tilsvaret fra 19. august 2014 opplyses det at forbrukerne, kort tid etter overtakelsen, oppdaget at badene var feilkonstruert ved at de registrerte fuktgjennomtrengning fra badet i 2. etasje til badet i 1. etasje, og i vegg mot naboeilighet. Det opplyses at entreprenøren ble varslet 19. juni 2013, og at han fikk sin underleverandør til å stå for utbedringsarbeidene. Det oppgis at det ble utført utbedringsarbeider 27. og 28. juni, men at forbrukerne da observerte at disse ikke ble fagmessig utført, slik at de stanset rettingen.

I en takstrapport fra 15. august 2013, rekvirert av forbrukerne, fremgår det at de hadde opplevd fuktproblemer med badet i 2. etasje, og reklamert på dette over for entreprenøren. Utbedringsarbeidene opplyses imidlertid stoppet av forbrukerne fordi de avdekket nye feil. Takstmannen oppgir at han ble engasjert for å besiktige bad, og til å «*utføre fuktsøk i begge bad*». Det opplyses for øvrig at boligen er bygget i hht kravene i teknisk byggeforskrift TEK10, at det er gitt midlertidig brukstillatelse, men at det ikke foreligger ferdigattest.

sluk. Alle krav opprettholdes, men unntak for tidligere fremsatt krav om fremleggelse av garantibevis.

Entreprenøren gir tilsvaer 3. november 2014. Intet nytt. Tidligere standpunkt opprettholdes.

Forbrukernes advokat opplyser 27. november 2014 at hun ikke har ytterligere kommentarer, men i brev fra 1. desember justeres kravet om at entreprenøren skal dekke forbrukerens saksomkostninger opp fra kr 11 736 til kr 15 958.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføingslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Partene inngår 6. oktober 2010 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført». I pkt 17 om «Særlige bestemmelser» fremgår det bl.a. at alle leveranser skal skje i hht teknisk byggeforskrift (TEK97) med oppdateringer pr 2007, populært kalt TEK07. Tegningene som er vedlegg til kontrakten viser en vertikaldelt 2 etasjes 2-mannsbolig uten kjeller, fundamentert med plate på mark. Forbrukerne kjøper den ene halvdel for kr. 2 090 000. I begge etasjer er det baderom, oppe betegnet «Dusj/WC», nede «Bad/Vask». Rommet nede befinner seg rett under rommet oppe. Begge rom ligger mot skilleveggen mot naboeiligheten. I en leveransebeskrivelse datert 5. mai 2009 oppgis det at det i gulvet skal monteres varmekabler, og at det leveres «sveisemembran» og fliser.

Det er opplyst at det ble søkt om byggetillatelse 30. desember 2011.

Det avholdes overtakelsesforretning 16. mai 2013. I protokollen listes det opp 2 forhold som skal ordnes. Ett av disse er at 2 fliser på et bad skal skiftes.

Kort tid etter overtakelsen oppdager forbrukerne fuktgjennomtrengning fra badegulvet i 2. etasje til badet i 1. etasje. De opplyser at det også kom fuktighet inn i skilleveggen mot naboeiligheten. Entreprenøren opplyses varslet 19. juni 2013, noe som førte til at han fikk den underentreprenøren som opprinnelig hadde utført arbeidene med membrantekking og fliser til å stå for utbedringsarbeidene. Det oppgis at arbeider ble utført 27. og 28. juni, men at forbrukerne da observerte at disse ikke ble fagmessig utført, slik at de stanset rettingen.

I tiden som følger søker begge parter faglig fagkyndig bistand. Det foretas befaringer og gis uttalelser om forholdene. Entreprenørens underentreprenør fullfører etter hvert sitt arbeid, men forbrukerne anfører at sluttresultatet ikke er tilfredsstillende, og at konstruksjonen mellom baderommene fortsatt ikke er tett. Dette dokumenteres med en uttalelse fra en murmester/takstmann 2. juli 2014. Forbrukerne krever prisavslag slik at de kan få andre til å foreta det de med grunnlag i en takstrapport fra 15. august 2013 hevder er nødvendige utbedringer og kostnader knyttet til disse.

Entreprenøren hevder på sin side at det nå er tett mellom badene, og at arbeidet i 2. etasje er fullført. Det som da anføres å gjenstå er kun å skifte plater etc i himlingen nede, samt å utbedre/tette rundt sluket nedstøpt i betonggulvet.

Partene kommer ikke til enighet, og entreprenøren velger å fremme sak for Boligtvistnemnda 21. juli 2014.

Forbrukerne har engasjert advokat. I tilsvarende fra 19. august 2014 (*også i brev til entreprenøren 30. august 2013*) anføres det at entreprenøren har mistet retten til å få foreta et nytt forsøk på utbedring. Dermed kreves prisavslag til dekking av kostnader til utbedring i hht overstående. I tillegg kreves det at entreprenøren skal dekke forbrukernes påløpte utgifter til fagkyndig bistand, samt deres utgift til advokat. Det kreves også forsinkelsesrenter.

2.2 Vedrørende tetting mellom baderommene

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukerne anfører at det i hht takstrapport fra 2. juli 2014 er dokumentert at badene fortsatt ikke er vanntette, og at dette er i strid med § 13-20 i TEK10, samt buofl §§ 25 og 7. Det vises i tillegg til veiledningen til forskriften vedrørende preakseptert løsning for fall på gulv til sluk, og anvisningen om at det skal være minst 25 mm fra vanntett sjikt ved terskel til topp sluk. Dette hevdes ikke oppfylt ved at membranen ikke er ført opp på siden av dørterskel. Det anføres videre at levert ytelse ikke er i hht en beskrivende tekst i NS 3420 fra 2008. Også en påvist svank på 8 mm over en lengde på 35 cm anføres å vise at utførelsen ikke er fagmessig, med henvisning til toleransekrav oppgitt i NS 3420 som viser maksimum ± 2 mm målt over en lengde på 1 meter. Det anføres videre å fremgå av 3 fremlagte fagrapporter at konstruksjonen er mangelfull, også etter utførte forsøk på utbedring.

Forbrukerne viser til at også OPAK, som er engasjert av entreprenøren, i sin rapport fra 17. desember 2013, skriver at dersom det fortsatt skulle være lekkasjer etter at anviste utbedringer er foretatt, så må begge baderom bygges om i sin helhet ved at det bl.a. etableres ny veggmembran og tett overgang til gulvmembranen. Forbrukerne hevder at utbedring må foretas i hht anvist løsning fra den første fagkyndige som de engasjerte, i hht til hans rapport fra 15. august 2013. Der beskrives det at fliser og membran i 2. etasje må fjernes, at ny membran etableres, og at fliser samt sanitærutstyr skal monteres. I 1. etasje anvises det at 2 vegger med fliser skal rives, at konstruksjonene skal tørkes, at nye plater skal monteres, samt at ny membran og fliser etableres. I tillegg opplyses det at skadede himlingsplater må byttes, og at det må foretas en utbedring av en utetthet i sluksonen. Kostnadene estimeres til kr 241 250 inkl mva. Forbrukerne har i tillegg til overstående også reklamert på manglende fall på gulv til sluk. De anfører at entreprenøren ikke har vært i stand til å utbedre forholdet innen rimelig tid, og at de således ikke kan stole på at arbeidene blir faglig godt utført. Dermed hevder de at de har grunn til å motsette seg at entreprenøren skal få gjøre ytterligere forsøk på utbedring. De fremsetter krav om prisavslag tilsvarende estimert utbedringskostnaden.

Entreprenøren avviser kravet. Det eneste som hevdes å gjenstå av utbedringsarbeider opplyses å være å skifte plater etc i himling i badet i 1. etasje, samt å tette rundt sluk i samme rom. Det anføres at det ikke er TEK10 som gjelder for avtalen, siden det i kontraktens pkt 17 opplyses at alle leveranser vil skje i hht den versjonen av forskriften som kom i 2007. Det erkjennes imidlertid at gulvet i badet i 2. etasje ikke var tett, men tettingen hevdes nå å være tilfredsstillende. Entreprenøren viser til at følgende vanntester har blitt utført på gulvet for å sjekke tettheten

- Første test forsøkt utført 19. mars 2014 av underentreprenøren i forbindelse med hans utbedringsarbeider, men stoppet av forbrukerne som mente den ikke ble riktig utført.
- Neste test utført 17. juni 2014 under påsyn av OPAK, utført på samme måte som første forsøk. Opplyses at det ble benyttet en blære fra en minifotball som tetting nede i sluket, ca 3 – 4 cm under overkant sluk. Vann oppfylt til ca 3,3 cm over høyeste punkt på klemring i sluk. Vannstand kontrollert til å være stabil etter ca ½ time.

Opplyses at OPAK og underentreprenør da forlot huset, men at underentreprenøren ble oppringt med beskjed om at tetteblæra hadde sprukket.

- Tredje vanntest opplyses utført 18. juni 2014 av underentreprenøren der også forbrukerne og entreprenøren var med. Vann på hele gulvet. Det opplyses at forbrukerne tok kontakt ca 10½ time etter start test, med beskjed om at alt vann var borte. Entreprenøren opplyser at han spurte om det stod noe vann igjen i sluket over tetteblæra, men at han fikk opplyst at det ikke gjorde det. Han hevder også at han spurte om at det var noen fuktpåvisning i badet i 1. etasje, og at forbrukerne bekreftet at det ikke var det. Dermed opplyses det at underentreprenøren konkluderte med at vanntesten var vellykket, og vannet hadde rent riktig vei, mens forbrukerne hevder at dette beviste at gulvet ikke var tett. Fliser opplyst lagt dagen etter slik at arbeidet i badet i 2. etasje dermed var fullført.
- Fjerde vanntest opplyses utført av forbrukernes engasjerte murmester/takstmann 23. juni, dvs 5 dager senere, i hht opplysninger i rapport fra 2. juli 2014. Det vises til at det der oppgis at det ble registret drypp i skilleveggen mot naboileiligheten i badet i 1. etasje etter ca 2 timer, og at det var en unormalt høy fuktighet i vegg i bad i 1. etasje ca 9 timer etter at dusjen hadde vært i bruk.

Entreprenøren oppgir i tilsvarende fra 3. november 2014 at hans underentreprenør kan ha mistenkt forbrukerne for å ha sabotert utbedringsarbeidene, og at de egentlig ikke ønsker utbedring. Han hevder at forbrukerne aksepterte at OPAK ble engasjert etter at deres engasjerte takstmann og en takstmann engasjert av underentreprenørens forsikringsselskap hadde gitt uttrykk for forskjellig syn. Entreprenøren opplyser at han ikke har tiltro til forbrukerne og deres sist fremlagte takstrapport fra 2. juli. Han betviler unormal høy fuktighet i vegg i bad 1. etasje 9 timer etter dusjing, samt at det kan ha blitt observert vanndrypp i vegg mot nabo i forbindelse med sist utført vanntest siden det dreier seg om en gjennomgående brannvegg uten gjennomføringer, rør etc. Arbeidstegning i målestokk 1:12,5 er fremlagt.

Entreprenøren krever at det nå skal gjennomføres en vanntest i begge bad der disse plomberes under testperioden slik at ingen skal ha tilgang før kontrollør fra begge parter er til stede. Han krever videre å få rette det som gjenstår, men da uten at forbrukerne er til stede på dagtid. Dersom forbrukerne motsetter seg utbedring, kreves det at de selv må bekoste og stå for det som gjenstår.

Vedrørende vanntestene anfører forbrukerne at de 2 første ikke ble utført i tråd med OPAK sin anbefaling om at hele gulvet skulle settes under vann, mens vannet var forsvunnet etter 10½ time i den tredje. Selv om dette hevdes å vise at gulvet ikke var tett, påpekes det at entreprenøren valgte å flislegge dagen etter. Forbrukerne erkjenner at den fjerde og siste testen ble foretatt av deres takstmann etter at entreprenørens underentreprenør hadde ansett seg ferdig med utbedringsarbeidene i badet i 2. etasje, men de viser til at testen måtte avblåses etter ca 2 timer fordi de hørte vanndrypp i badet nede, inne i veggen mot naboen. Forbrukerne stiller seg uforstående til entreprenørens utsagn om at det ikke kan komme vann inn i denne veggen, all den stund det i tidligere rapporter anføres å fremgå at det har vært vannlekkasje samme sted. Dessuten fremlegges det fotografier som hevdes å vise svank på gulv og manglende fall til sluk.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Det vises til at det er foretatt utbedringsarbeider for å tette gulvet mellom badene, men at partene er uenige om det nå er tett, bl.a. med grunnlag i utført vanntest nr 3 og 4, og den kommunikasjonen entreprenøren hevder at han hadde med forbrukerne umiddelbart etter test

nr 3. Forbrukerne har ikke bestridt entreprenørens utsagn om at de på hans forespørsel opplyste at de ikke kunne registrere vannlekkasje i forbindelse med denne testen, selv de hevder at den viste at det fortsatt var utett fordi vannet var borte etter ca 10½ time. Nemnda finner det noe underlig at entreprenøren ikke umiddelbart ble tilkalt etter at siste og fjerde vanntest var utført, og testen opplyses stoppet etter ca 2 timer fordi det ble hørt drypp i vegg mot nabo. Veggen er for øvrig ikke åpnet for nærmere undersøkelser, men forutsatt at utførelsen er i hht tegning, er det ikke uten videre mulig å se hvordan vann fra en utetthet i gulvet i badet oppe skal kunne medføre vanninntrengning i veggen. Selv om første takstmann, engasjert av forbrukerne, 15. august 2013 opplyser at han registrerte fuktighet i vegger i badet i 1. etasje ved sin befaring så opplyser OPAK i rapporten fra 17. desember samme år at forhøyet fuktighet ikke kunne påvises under lekkasjepunktet i taket. I den siste takstrapporten fra 2. juli 2014 opplyses det igjen å være målt et høyt fuktnivå på vegger i dusjsonen, spesielt ved et vertikalt riss i fugemassen mellom fliser, men det opplyses ikke om denne fuktigheten også må anses å ha kommet inn bak membranen i veggen, eller om det kun dreier seg om normal fuktighet som alltid vil trenge inn og igjennom fugemassen når den flislagte veggen utsettes for vann fra dusjing.

Med grunnlag i opplyst hendelsesforløp omkring utført vanntest nr 3 og 4 kommer nemnda til at det ikke i tilstrekkelig grad er dokumentert at gulvet mellom badene fortsatt er utett, og at forbrukerne derfor må akseptere en ny vanntest som foreslått av entreprenøren. Dersom den viser at det fortsatt er utett, kommer nemnda til at entreprenøren for dette forholdet har mistet sin utbedringsrett, og at han således skal gi prisavslag for antatte kostnader til utbedringer i bad i 2. etasje. Forbrukerne har fremlagt en takstrapport fra 15. august 2013 der det er stipulert utbedringskostnader, men nemnda kommer til at anslaget og omfanget er satt og beskrevet noe høyt. Nemnda velger skjønnsmessig å fastsette prisavslaget til kr 100 000, jfr buofl § 33 annet ledd. I den grad det eventuelt viser seg at det oppstår fuktighet i vegg(er) nede i forbindelse med testen, skal det gis prisavslag også for nødvendig utbedringsarbeid der, skjønnsmessig fastsatt til kr 50 000.

Entreprenøren skal uansett utbedre himling og tetting rundt sluk i bad i 1. etasje.

Når det gjelder gulvoverflatene, og partenes utveksling av meninger knyttet til hvilken versjon av teknisk byggeforskrift TEK som gjelder, viser nemnda til at det ubestridt er opplyst at byggesøknaden ble innsendt 30. desember 2011. TEK10 ble innført 1. juli 2010, med en overgangsordning frem til 1. juli 2011. Det betyr at denne var gjeldende da byggesøknaden ble innsendt, og at opplysningen i kontraktens pkt 17 om at 2007 versjonen av TEK97 skulle legges til grunn, ikke kan påberopes. Dette har imidlertid liten betydning, siden det uansett må bygges ved vanntette konstruksjoner, og gulv med tilstrekkelige egenskaper til at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk, uten å medføre vannskader. Entreprenøren har ikke bestridt at gulvene ikke er utført i hht angitte preaksepterte løsninger i veiledningen til TEK10, spesielt med hensyn til angivelsen om at det skal være minst 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved terskel. Han har heller ikke bestridt at det er en svank på gulvet i 2. etasje på 8 mm målt over en lengde på 35 cm. Nemnda kommer til at disse forholdene utgjør mangler, jfr buofl § 25. I den grad det skulle vise seg at gulvet mellom 1. og 2. etasje fortsatt er utett, og forbrukerne skal ha prisavslag som angitt overfor, anses forholdene med overflateavvik dekke av prisavslagene. I den grad det viser seg at gulvet nå er tett, kommer nemnda til at entreprenøren ikke har mistet sin utbedringsrett når det gjelder overflatemangler, og at han skal foreta utbedringer i begge bad slik at gulvene tilfredsstiller TEK10. Nemnda vil få tilføye at dersom entreprenøren velger å utbedre ved å foreta overflatejustering og legge

nye fliser oppå de som allerede er nedlagt, så er det en anerkjent utbedringsmetode som forbrukerne må akseptere.

Nemnda vil også bemerke at de beskrivende tekstene i NS 3420 ikke kan anses som «forskriftskrav» da de kun er ment å være et hjelpemiddel for aktører som skal utarbeide anbudsbeskrivelser. Toleansekravene anses imidlertid som gjeldende og bindende dersom ikke partene har avtalt noe annet.

2.3 Kostnader til fagkyndige

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukerne krever at entreprenøren skal dekke deres utgifter til fagkyndig bistand, med referanse til buofl § 32 siste ledd. Pr 20. august 2014 opplyses denne å ha vært kr 5 000, men det tas forbehold om senere justering etter at utgiften til forbrukernes siste takstmann er klarlagt. Slik justering er ikke senere gjort.

Entreprenøren avviser kravet.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Nemnda kommer etter en total vurdering til at forbrukerne hadde rimelig grunn til å engasjere faglig bistand, og at entreprenøren derfor, jfr buofl § 32 siste ledd, skal dekke deres oppgitte kostnad stor kr 5 000.

2.4 Forsinkelsesrenter

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukerne krever forsinkelsesrenter av fremsatt krav om prisavslag stort kr 241 250, pluss av utgiften til fagkyndig bistand kr 5 000, fra 30 dager etter påkrav, med henvisning til forsinkelsesrenteloven § 2. Siden kravet først ble fremmet 4. juli 2014 kreves renter fra 4. august til betaling skjer.

Entreprenøren avviser kravet.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til at forbrukerne har fått medhold i kravet om prisavslag stort kr 100 000 dersom det viser seg at gulvet mellom 1. og 2. etasje ikke er tett, med tillegg av kr 50 000 dersom det kan påvises fuktskader i vegg(er) nede i forbindelse med vanntest som forventes foretatt. I den grad overnevnte prisavslag utløses, skal entreprenøren betale forsinkelsesrenter som krevd fra 4. august 2014 til betaling skjer. Det samme gjelder for beløpet til faglig bistand.

2.5 Juridisk bistand

2.5.1 Partenes anførsler

Forbrukerne krever at entreprenøren skal dekke deres utgift til juridisk bistand oppgitt til kr 15 958.

Entreprenøren avviser kravet.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Boligtvistnemnda er ment å være en rimelig form for tvisteløsning, utenom domstolene og nemnda har lang praksis for at partenes eventuelle utgifter til juridisk assistanse, som den

store hovedregel, ikke tilkjennes. Nemnda kommer etter en samlet vurdering til at det i denne saken ikke er grunnlag for å fravike praksis, og forbrukerne får således ikke medhold.

3. Konklusjoner

- Forbrukerne må akseptere en ny vanntest som foreslått av entreprenøren. Dersom den viser at gulvet mellom baderommene fortsatt er utett, kommer nemnda til at entreprenøren har mistet sin utbedringsrett. Han skal da gi prisavslag for antatte kostnader til utbedringer i bad i 2. etasje, skjønnsmessig fastsatt til kr 100 000.
- Dersom viser seg at det oppstår fuktighet i vegg(er) i badet i 1. etasje i forbindelse med ny vanntest, skal entreprenøren gi prisavslag for dette, skjønnsmessig fastsatt til kr 50 000.
- Gulvene i begge bad skal tilfredsstillе kravet i TEK10, og ett av de preaksepterte løsningene oppgitt for overflater og vannsikring i veiledningen. Dersom det viser seg at gulvet i 2. etasje fortsatt er utett, og forbrukerne skal ha prisavslag i hht overstående, anses forholdene dekke av prisavslagene. I den grad det viser seg at gulvet nå er tett, kommer nemnda til at entreprenøren ikke har mistet sin utbedringsrett når det gjelder overflatemangler, og at han skal foreta utbedringer i begge bad slik at gulvene tilfredsstiller TEK10.
- Entreprenøren skal utbedre himling i bad i 1. etasje, samt foreta nødvendig tetting rundt sluk.
- Entreprenøren skal dekke forbrukernes oppgitte og krevde utgift til engasjert faglig hjelp stor kr 5 000, og entreprenøren skal betale forsinkelsesrenter av beløpet som krevd fra 4. august 2014 til betaling skjer.
- Forbrukerne har fått medhold i kravet om prisavslag stort kr 100 000 dersom det viser seg at gulvet mellom 1. og 2. etasje ikke er tett, med tillegg av kr 50 000 dersom det kan påvises fuktskader i vegg(er) nede i forbindelse med vanntest som forventes foretatt. I den grad overnevnte prisavslag utløses, skal entreprenøren betale forsinkelsesrenter som krevd fra 4. august 2014 til betaling skjer.
- Forbrukerne gis for øvrig ikke medhold

I rapporten anføres det at begge bad har omfattende mangler, både knyttet til membraner på gulv og i vegger, og fordelerskapet for vannrør. Det opplyses at entreprenøren må fremlegge dokumentasjon på den typen membran han har benyttet. Fotografier viser at det er benyttet smøremembran på gulv, mens det på vegger stilles spørsmålstegn ved om det i det hele tatt er etablert membran. Arbeidene, spesielt i 2. etasje, hevdes ikke fagmessig utført. Gulvet i 2. etasje opplyses ikke å være vanntett, slik at det har oppstått følgeskader i badet i 1. etasje som følge av lekkasjer. Det konkluderes dermed med at det må utføres omfattende utbedringsarbeider i begge bad. Disse beskrives, og kostnadene estimeres til kr 193 000 ekskl mva, dvs kr 241 250 inkl mva. Rapporten har med en rekke tekstede fotografier som viser og underbygger utsagnene om mangler.

Forbrukerne har tatt kontakt med Huseiernes Landsforbund i e-post 16. august 2013 (*ikke fremlagt for nemnda*) vedlagt overnevnte takstrapport. De får svar i brev fra advokat 30. august, der det gis en redegjørelse for hvilke juridiske rettigheter som gjelder generelt og i angjeldende tilfelle. Det vises spesielt til bestemmelsen i bustadoppføringslovas § 32 andre ledd om at entreprenøren har rett til å få rette en mangel dersom dette ikke er til vesentlig ulempe for forbrukeren, eller forbrukeren ellers har særlig grunn til å motsette seg retting. En slik særlig grunn opplyses å kunne være at forholdet mellom partene har skåret seg, eller at entreprenøren har mislyktes med et forsøk på retting. Utsagnet underbygges med en henvisning til en tilsvarende bestemmelse i håndverkertjenesteloven § 24, og forarbeidene til denne. Dermed konkluderer advokat med at forbrukerne ikke plikter å la entreprenøren få gjøre et nytt rettingsforsøk. De anbefales å kreve prisavslag i hht buofl § 33, eller erstatning i hht § 35, tilsvarende kostnadene med å engasjere andre til å utføre nødvendige utbedringsarbeider. I tillegg opplyses det at de kan kreve å få dekket sine kostnader med å få avdekket manglene. Utgiften til takstmann opplyses angitt til kr 5 000. Dermed anbefales de umiddelbart å kreve kr 246 250.

Det opplyses videre at entreprenøren må fremlegge en selvskyldnergaranti fra bank som skal stå i 2 år etter overtakelsen. Dersom entreprenøren ikke frivillig betaler innen en frist som forbrukerne kan sette, f.eks. 14 dager som anføres å være vanlig, informeres de om at de kan rette kravet om utbetaling mot banken.

Forbrukerne skriver til entreprenøren 4. september 2013. De vedlegger overnevnte takstrapport og brevet fra Huseiernes Landsforbund. De viser til at det foreligger konstruksjonsfeil og mangler selv etter entreprenørens forsøk på retting. Arbeidene anføres ikke utført i hht Våtromsnormen. Forbrukerne opplyser at de motsetter seg at entreprenøren skal få gjøre flere forsøk på utbedring, og fremmer krav om utbetaling av kr 246 250, med betalingsfrist 14 dager.

Advokaten hos Huseiernes Landsforbund skriver til entreprenøren 30. september 2013 og opplyser at hun representerer forbrukerne. Det anføres at begge bad er dokumentert å være feilkonstruert, og det vises til at forbrukerne oppdaget manglene ved at det oppstod en vannlekkasje fra badet oppe som medførte følgeskader i badet nede. Det vises til at de reklamerte, og at entreprenøren startet opp med utbedringsarbeider, men at disse ble stanset av forbrukerne da de oppdaget at arbeidene ikke ble utført i tråd med det de mente var god håndverksmessig utførelse.

Det fremgår at advokaten er informert om at entreprenøren har kontaktet sin underentreprenør (underleverandør) som stod for arbeidene med tetting av badene, og at vedkommende har koblet inn sitt forsikringsselskap slik at videre oppfølging over for forbrukerne vil komme

derfra. Det påpekes imidlertid at forbrukernes kontrakt er inngått med entreprenøren, og at det derfor er han som er ansvarlig over for dem, uavhengig av om arbeidene er utført av underentreprenøren. Det erkjennes imidlertid at forbrukerne har anledning, hvis de skulle ønske det, til å rette sitt krav direkte mot underentreprenøren, med henvisning til buofl § 37 om krav mot bakre ledd.

Advokaten anmoder om at entreprenøren fremlegger garantibevis på kr 62 700 med henvisning til kontraktens pkt 6.1. (*Foreligger allerede pr 20. desember 2011*) Det opplyses at forbrukerne vil benytte seg av denne dersom entreprenøren ikke betaler. Svar imøteses innen 14 dager, samtidig som det vises til tvisteloven § 5-2 vedrørende varsel om mulig sak for domstolen.

E-poster fra 11. oktober 2013 viser at en skadekonsulent i et forsikringsselskap (*åpenbart selskapet til entreprenørens underentreprenør*) har tatt kontakt med forbrukerne på telefon, og at en teknisk konsulent skal avtale befaring med dem. I e-post 31. oktober 2013 opplyses det at befaringen er foretatt, og at det er gitt en takst på følgeskadene etter vannlekkasjen. Det fremgår imidlertid at takstbeløpet er lavere enn underentreprenørens egenandel, og at saken derfor lukkes.

Entreprenøren engasjerer 2. desember 2013 OPAK til befaring av badene. Rapporten foreligger 17. desember. OPAK opplyser at de fikk forhåndsinformasjon fra entreprenøren om at:

- det er påvist lekkasje i tilslutning mellom sluk og membran i baderom i 2. etasje
- det er lagt en sementbasert smøremembran på påstøp på gulv
- slukmansjett ikke er smurt
- murer/flislegger har tatt på seg ansvaret for uteglemt smøremembran på slukmansjett, og ønsker å utbedre forholdet lokalt rundt sluk
- baderom i 1. etasje (gulv på grunn), er utført med samme mangel ved sluk/slukmansjett. Det er ikke påvist lekkasje eller forhøyet fukt i omkringliggende konstruksjoner ved dette baderommet
- utbedringsarbeider er stanset av eier

Ved befaringen opplyses følgende observert:

- Gulvfliser rundt sluket er fjernet
- Fliselim er ikke fjernet i hele det åpnete området i gulvet rundt sluket
- Det er lagt ny slukmembran
- Det er en skade i smøremembranen mellom sluk og vegg
- Det kunne ikke påvises forhøyet fukt på vegger i baderom under lekkasjepunktet
- Det er synlig fuktskjolde/esing i himlingsplate i underliggende bad

(Overstående er for det meste i overensstemmelse med første takstrapport fremlagt av forbrukerne fra august 2013, men med spesielt unntak for opplyst påvist fuktighet i vegg i bad i 1. etasje der overnevnte rapport opplyser at det ikke kunne påvises fukt)

OPAK sin vurdering er at en utbedring av smøremembranen i våt sone i badet i 2. etasje er fullt mulig, men det påpekes at det kreves stor grad av nøyaktighet når fliser og fliselim skal fjernes. Limet opplyses å måtte fjernes helt ned til etablert smøremembran på en slik måte at den ikke skades. Det anvises at ny smøremembran som skal etableres må være av en annen type enn den som nå er lagt, men kompatibel med den (*betyr her at de «passer» sammen og fester til hverandre*), og at den må ha 3 – 5 cm anlegg (overlapp) med rengjort eksisterende membran. Også slukmansjetten må smøres med membranmaterialet, og det forutsettes at det også kan dokumenteres kompatibilitet mellom membranen og mansjetten. Etter tetting oppe,

anføres det at gulvets tetthet må testes i hht en beskrevet metode i Våtromsnormen, bestående av at vann skal stå 20 mm opp på hele gulvet i 24 timer uten at noe lekker ut. Det påpekes at det er viktig at konstruksjonene overvåkes i perioden for oppdagelse av mulige lekkasjer. Takstmannen opplyser at nye fliser kan legges lokalt ved sluket.

Når det gjelder badet nede vises det til at det ikke er påvist lekkasje der, selv om det der er benyttet samme type materialer, og sannsynligvis samme utførelsesmetode som i badet oppe. Det anvises en egen metode for testing av tetthet i gulv, også den opplyst hentet fra Våtromsnormen.

Dersom det fortsatt skulle være lekkasjer etter at anviste utbedringer er foretatt, opplyses det at begge baderom må bygges om i sin helhet, ved at vegger i våte soner må bygges om med ny membran og tett overgang til gulvets membran. Alternativt kan et nytt membransjikt og nye fliser etableres på eksisterende fliser. Fuktskadet himling i badet nede opplyses å måtte utbedres.

Forbrukerne har 7. januar 2014 fått oversendt overnevnte OPAK-rapport. De kommentere denne i e-post til entreprenøren 24. januar. Entreprenøren svarer i e-post 27. januar. Begge parter syn er inntatt i nedenstående redegjørelse:

1. Forbrukerne opplyser de at de er villige til å la entreprenørens underentreprenør få gjøre et nytt forsøk på utbedring, men de krever at dette skal gjøres i hht OPAK sine anvisninger, og at arbeidene underveis skal dokumenteres med fotografier. Dette aksepteres av entreprenøren.
2. Det skal dokumenteres at ny og gammel smøremembran er kompatibel, og at ny smøremembran er etablert med det antall lag som anbefales av leverandøren. Dette aksepteres av entreprenøren som opplyser at det også vil bli tatt bilder.
3. Forbrukerne krever at de selv skal få velge og engasjere det firmaet som skal utføre vanntestene, og at entreprenøren skal dekke kostnaden. Entreprenøren avviser kravet ved å anføre at det er det firmaet som utfører arbeidene som har ansvaret for testene.
4. Forbrukerne krever at entreprenøren skal dekke deres kostnader knyttet til skadene og følgeskadene. De krever bl.a. kr 5 000 for utgift til takstmann, og kr 1 181 for bistand fra advokat, samtidig som det vises til påvist mangel i fordelerskap. Entreprenøren opplyser at han vil utbedre himlingen i badet nede, men at han ikke vet hva som menes med mangel i fordelerskap. Kravet om dekking av utgifter til takstmann og advokat avvises med at dette er utgifter som skyldes forbrukernes egne valg, uten at det forelå noen avtale om kostnadsdekning på forhånd.
5. Forbrukerne forutsetter at ikke begge bad utbedres samtidig, slik at de har tilgang på bad og dusj mens arbeidene pågår. Hvis begge skal tas samtidig kreves utgifter til alternativ bolig dekket. Entreprenøren opplyser at han vil ta ett bad av gangen.

Entreprenøren anfører for øvrig at han i hht buofl har rett til å få komme inn for å rette, og at forbrukerne selv må dekke utbedringsutgiftene dersom de motsetter seg tilgang.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 29. januar 2014 der de opplyser at de aksepterer entreprenørens standpunkt i overnevnte pkt 3 om vanntester, men de påpeker at de ikke aksepterer hans avslag om dekning av utgifter til takstmann og advokat etc i hht pkt 4. Det opplyses imidlertid at utbedringsarbeidene kan starte selv om det er uenighet om dette forholdet, med ønsket oppstart så snart det foreligger enighet om dato. Badet i 2. etasje ønskes utbedret først.

Den som utfører utbedringsarbeidene, og som skal stå for overnevnte vanntest, sender e-post til forbrukerne 19. mars 2014 der han viser til at forbrukerne ikke er enig i måten vanntesten skal utføres på. Han opplyser at han har planlagt å «*sette minimum 2 cm vann på gulvet rundt sluk + inn mot vegg*», og hevder at dette er en løsning som står beskrevet i Våtromsnormen for test på de nevnte stedene. I påvente av avklaring oppgir han at videre utbedring av badet avventes, med anmodning om snarlig svar. (*Badegulvet er enda ikke ferdig utbedret, men det er foretatt delvis utbedring rundt sluk og ved vegg. Opplyst planlagt vanntest er kun der utbedring er foretatt*)

Forbrukerne svarer samme dag at det er åpenbart at vanntesten ikke utføres i hht beskrivelsen fra OPAK. Det hevdes at den metoden som utførende ønsker å benytte ikke tar høyde for eventuelle skader mot flis eller i overganger, og at beskrivelsen angir at det skal fylles opp med minst 2 cm vann på hele gulvet. Forbrukerne opplyser de har avtalt befaring med en fagperson samme dag, og at de snarest vil få komme tilbake med melding vedrørende vanntesten.

Forbrukerne har engasjert en byggtapetsermester som foretar befaring av badet i 2. etasje. Det fremgår at utbedringsarbeidene er igangsatt, men ikke fullført. Byggtapetsermesteren skriver til forbrukerne 22. april 2014, og opplyser at han kun har forholdt seg til, og foretatt, en faglig vurdering av utførelsen av det sluttproduktet som foreligger. Han beskriver hva som er gjort, og hvordan han mener det skulle vært gjort for å sikre et varig tett gulv. Den foreløpig etablerte løsningen, og slik den anses å ville bli når/hvis den ferdigstilles, betegnes som et «*vågestykke*», og kun som et forsøk på utbedring. Overgangen vegg/gulv anføres å være et spesielt svakt punkt. Det hevdes å ville bli et minimum av fall til sluk, og at en vanntest med 24 mm vann på gulvet neppe vil la seg gjennomføre fordi terskelhøyden i forhold til topp sluk ikke er stor nok. Dermed anbefales det at hele badet utbedres med ny membran og nye fliser både på vegger og gulv.

Den som utfører utbedringsarbeidene i badet (underleverandøren) sender e-post til entreprenøren 15. mai 2014 der han viser til overstående kommunikasjon med forbrukerne, og at de krever at vannet ved testen skal dekke hele gulvet i en tykkelse på 2 cm. Det opplyses at forbrukerne fikk beskjed om at dette ikke var mulig før man hadde et komplett ferdig gulv med ferdig lagt membran. Den metoden som var planlagt benyttet hevdes å være i hht en anvisning i Våtromsnormen om punkttesting av membran. Siden forbrukerne ikke aksepterte at vanntesten ble utført som planlagt, og dermed hevdes å ha forhindret utførende i å utføre sitt arbeid, opplyses det at vedkommende valgte å forlate boligen.

OPAK foretar ny befaring i baderom 17. juni 2014, og sender e-post til forbrukerne samme dag, med kopi til entreprenøren. Det vises til § 13-20 i TEK10 og kravet der om at våtrom skal ha tilstrekkelig fall til sluk for de deler av gulvet som antas å bli utsatt for vann i brukssituasjonen. Videre vises det til alternative preaksepterte løsninger angitt i veiledningen til forskriften, der det som alternativ 1 opplyses å stå:

Lokalt fall mot sluket, med fallforhold 1:50. Resten av gulvet kan i prinsippet være uten fall

Det anføres at gulvet nå er utført i hht overstående, men at det også er et generelt lite fall på gulvet. Det erkjennes at det er en liten svanke på gulvet, men denne anføres å ligge innenfor angitt akseptabel toleranse på ± 2 mm i NS 3420, målt over en lengde på 1 m. Dermed opplyser OPAK at gulvet, etter deres vurdering, ikke har noen mangel med hensyn til

fallforhold som tilsier at det må foretas utbedring. Det påpekes samtidig at Våtromsnormen kun gjelder dersom det er avtalt spesielt at den skal legges til grunn, og at den har helt spesielle anvisninger om fall til sluk som går ut over forskriftskravene.

Samme dag sender OPAK fotografier til entreprenøren og hans underentreprenør som opplyses å vise vannstanden under en utført vanntest. Høyden opplyses å ha vært 33 mm over høyeste punkt på klemringen i sluket. Bildene opplyses tatt etter ca ½ time etter oppfylling. 5 bilder viser vann som strekker seg et stykke utenfor dusjsonen.

Entreprenøren kaller 24. juni 2014 inn til ett-årsbefaring 6. august.

Forbrukerne har engasjert en murmester til å foreta befaring som gjennomføres 23. juni 2014. Hans rapport med fotografier (*uklare - i sort/hvitt*) foreligger 2. juli. Mandatet opplyses å være å vurdere resultatet av utførte utbedringsarbeider på badet i 2. etasje. Dette opplyses å ha bestått i at 9 stk fliser rundt sluket ble fjernet og at nytt membranbelegg ble smurt opp på flislim før fliser ble nedlagt på nytt og skade utbedret. Murmesteren opplyser at det ble registrert meget høy fuktighet i vegger i dusjsonen i badet i 1. etasje, fuktigheter høyere enn det som er normalt, dette til tross for at dusjen tidligere opplyses kun å ha vært benyttet i ca 9 timer, slik at fuktigheten uansett burde ha vært borte. Det opplyses at det ble oppdaget riss i en vertikal fuge på vegg det den høye fuktigheten ble registrert. Dessuten opplyses det at det er en svanke på gulvet foran dusjen slik at vann blir liggende der ved dusjing. Svank ble også konstatert fra vaskemaskinen mot døra til rommet, og på gulvet i 2. etasje. Der opplyses det at smøremembranen ikke er etablert opp på siden av terskel og opp på tilstøtende vegger. Ned mot terskelen opplyses målt en svank på 8 mm over en lengde på 35 cm.

Murmesteren opplyser at det ble utført vanntest på gulvet oppe, og at det etter ca 2 timer kunne registreres vanddrypp nede i skilleveggen mot naboen, samme sted som det nede ble målt høy fuktighet, og observert riss. Det konkluderes med at utbedringsarbeidene ikke er tilfredsstillende utført, verken med hensyn til tetthet eller svanker der vann blir liggende. Som utbedring anvises det at fliser, lim og smøremembran på gulvet må fjernes. Også flisene på veggene i dusjsonen må fjernes, og det må etableres tette overganger mellom fliser og gulv på øvrige vegger. I 1. etasje anvises det at vegger med riss og konstatert høyt utslag på fuktmåling må undersøkes for fukt og utbedres ved at det etableres ny smøremembran før fliser igjen monteres. Også gulvet opplyses å måtte utbedres med fjerning av fliser, lim og membran før svanket slipes bort og gulvet bygges opp på ny.

Forbrukernes advokat skriver til entreprenøren 4. juli 2014. Det vises til at nye utbedringsforsøk er gjort uten et vellykket resultat. Dessuten påpekes det at det ikke har blitt dokumentert at de benyttede produktene er egnet til lokal utbedring kun i området i dusjsonen. Forbrukerne opplyses å ha tatt kontakt med leverandøren av membranmaterialet, og at de der fikk opplyst at leverandøren ikke kunne gå god for bruken uten at det ble lagt membran på hele gulvet. Det anføres opplyst at produktet ikke var testet for bruk bare på en mindre del av et gulv, og at det derfor ikke var ment for slik bruk. Overnevnte rapport fra murmester fra 2. juli vedlegges, og det vises til at det der opplyses at det er utført en vanntest som måtte avbrytes etter 2 timer fordi man da hørte at det dryppet vann inne i vegg nede. Det vises videre til konklusjonen om at arbeidene i badet i 2. etasje ikke er tilfredsstillende utført, verken med tanke på tetthet eller svanker. Dermed anføres det at mangelen ikke er utbedret. Tidligere fremsatte krav opprettholdes. Prisavslaget kreves satt til å tilsvare utbedringskostnadene, med tillegg for følgeskader og forbrukernes utgifter til innhenting av rapporter som dokumenterer forholdet. Foreløpig beløp oppgis igjen til kr 246 250, men det

opplyses at det vil komme et tillegg når kostnaden til murmesteren blir kjent. For øvrig etterlyses igjen en bankgaranti stor kr 62 700 som sikkerhet for forbrukernes mangelskrav. (*Foreligger allerede pr 20. desember 2011*) Det vises igjen til tvisteloven § 5-2 vedrørende varsel om mulig sak for domstolen.

Entreprenøren skriver til forbrukernes advokat 21. juli 2014, med henvisning til overnevnte brev. Han viser til at han og hans underleverandør har innrømmet mangelen, men det anføres at forbrukerne ikke har være tilstrekkelig imøtekommende i forbindelse med utbedringsarbeidene. Det vises til at flere fagpersoner har vært involvert for valg av riktig løsning inkl kontroll. Entreprenøren opplyser at han er dypt uenig i det fremsatte kravet, og at han derfor vil fremme sak for Boligtvistnemnda.

Saken fremmes for nemnda samme dag. Det vises til overnevnte, og at forbrukerne har fremsatt krav om erstatning stor kr 246 250, samt en «ekstra garantistillelse» stor kr 62 700. (*Foreligger garantibevis pr 20. desember 2011*) Det opplyses for øvrig at det ikke gjenstår noe ubetalt beløp fra forbrukernes side.

Forsikringsselskapet til underleverandøren opplyste i e-post 11. oktober 2013 at en skadekonsulent (takstmann) ville ta kontakt med forbrukerne på telefon for å avtale tid for befaring med en teknisk konsulent. I en rapport fra takstmannen datert 10. september 2014 opplyses det at befaringen fant sted 15. oktober 2013, og at leverandøren, forbrukerne og entreprenøren deltok. Det fremgår at det kun ble foretatt taksering av følgeskadene i 1. etasje, der det anvises at takplater må skiftes, at 1 ventil og 4 downlights må demonteres og monteres. Utbedringskostnaden oppgis til kr 9 950 inkl rigg, dekking, opprydding og bortkjøring.

(Overstående var åpenbart grunnlaget for at forsikringsselskapet i e-post 31. oktober 2013 til leverandøren opplyser at takstbeløpet er lavere enn hans egenandel, og at saken derfor lukkes)

Forbrukernes advokat gir tilsvaer 19. august 2014. Det redegjøres for saken, og tidligere utsagn gjentas og utdypes. Det hevdes at det er dokumentert at badene ikke er vanntette, og det anføres at dette er i strid med § 13-20 i TEK10, og bustadoppføringslova §§ 25 og 7. Det vises spesielt til veiledningen til forskriften vedrørende preakseptert løsning for fall på gulv til sluk, og anvisningen om at det skal være minst 25 mm fra vanntett sjikt ved terskel til topp sluk. Dette hevdes ikke oppfylt ved at membranen ikke er ført opp på siden av dørterskel. Det anføres videre at levert ytelse ikke er i hht en vedlagt beskrivende tekst i NS 3420 fra 2008. Også påvist svank på 8 mm over en lengde på 35 cm anføres å vise at utførelsen ikke er fagmessig, med henvisning til vedlagte toleranser oppgitt i NS 3420 som viser ± 2 mm målt over 1 meter. Det vises til at det i 3 fremlagte fagrapporter fremgår at konstruksjonen er mangelfull, også etter utførte forsøk på utbedring. Det vises også til at OPAK i sin rapport fra 17. desember 2013, fremskaffet av entreprenøren, skriver at dersom det fortsatt skulle være lekkasjer etter at anviste utbedringer er foretatt, så må begge baderom bygges om i sin helhet ved at vegger i våte soner bygges om med ny membran og tett overgang til gulvets membran. Siden det nå har vist seg å være utett etter 2 foretatte utbedringer, hevdes det at forbrukerne har krav på at begge bad bygges opp på ny. Det anføres at entreprenøren ikke har vært i stand til å utbedre forholdet innen rimelig tid, og at forbrukerne ikke kan stole på at arbeidene blir faglig godt utført. Dermed hevdes det at de har god grunn til å motsette seg at entreprenøren skal få gjøre ytterligere forsøk, jfr buofl § 32 andre ledd. Det fremsettes dermed krav om prisavslag tilsvarende estimerte utbedringskostnader kr 241 500 (*egentlig kr 241 250*). I

tillegg kreves dekket kr 5 000 for påløpt utgift til takstmann, men det påpekes at faktura fra murmester enda ikke er mottatt, og at beløpet således vil komme som tillegg. Videre kreves det forsinkelsesrenter fra 30 dager etter påkrav, med henvisning til forsinkelsesrenteloven § 2. Siden kravet først ble fremmet 4. juli 2014 kreves renter fra 4. august til betaling skjer. For øvrig etterlyses igjen garantibeviset for stilt garanti kr 62 700 i hht buofl § 12, og kontraktens pkt 6. Det kreves dessuten at entreprenøren skal dekke forbrukernes advokatutgifter som opplyses å være kr 11 736 inkl mva.

Entreprenøren gir tilsva 12. september 2014. Han anfører at boligen er solgt i hht teknisk forskrift fra 2007 (*populært kalt TEK07*) og at det ikke er avtalt at Våtromsnormen skal gjelde for leveransene. Det erkjennes at det er påvist vannlekkasje fra badet i 2. etasje, men det anføres at det ikke er påvist noen vannlekkasje i badet i 1. etasje som befinner seg på terrengnivået. Det bestrides at de 2 badene har samme konstruksjon, siden det kun er trebjelkelag i det ene. Vedrørende utførte vanntester opplyses følgende:

- Første test forsøkt utført 19. mars 2014 av underleverandøren, men stoppet av forbrukerne som mente den ikke ble riktig utført. Dermed ble utbedringsarbeidet stoppet.
- Neste test utført 17. juni 2014 under påsyn av OPAK, utført på samme måte som første forsøk. Opplyses at det ble benyttet en blære fra en minifotball som tetting nede i sluket, ca 3 – 4 cm under overkant sluk. Vann oppfylt til å ligge ca 3,3 cm over høyeste punkt på klemring i sluk. Vannstand kontrollert til å være stabil etter ca ½ time. Opplyses at OPAK og underleverandør da forlot huset, men at leverandøren ble oppringt med beskjed om at tetteblæra hadde sprukket. Fremlagte fotografier hevdes tatt av OPAK kl. 09:30, mens en mottatt e-post fra forbrukerne om blære tom for luft opplyses mottatt kl. 13:50.
- Tredje vanntest opplyses utført 18. juni 2014 av underleverandøren, der også forbrukerne og entreprenøren var med. Vann på hele gulvet. Det opplyses at forbrukerne tok kontakt ca 10½ time etter start test, med beskjed om at alt vann var borte. Entreprenøren opplyser at han spurte om det stod noe vann igjen i sluket over tetteblæra, men at han fikk opplyst at det ikke gjorde det. Han hevder også at han spurte om at det var noen fuktpåvisning i badet i 1. etasje, og at forbrukerne bekreftet at det ikke var det. Dermed konkluderte underleverandøren med at vanntesten var vellykket, og vannet hadde rent riktig vei. Fliser opplyst lagt dagen etter slik at arbeidet i badet i 2. etasje var fullført.
- Fjerde vanntest opplyses utført av forbrukernes engasjerte murmester/takstmann 23. juni, dvs 5 dager senere, i hht opplysninger i hans rapport fra 2. juli 2014. Det vises til at det der oppgis at det ble registret drypp i skilleveggen mot naboileiligheten i badet i 1. etasje.

Det som nå erkjennes å gjenstå er utbedring av himling og tetting rundt sluk i 1. etasje i hht 2 takstrapporter, rapportene fra OPAK og fra takstmannen til underleverandørens forsikringsselskap.

Entreprenøren oppgir at hans underentreprenør kan ha mistenkt forbrukerne for å ha sabotert utbedringsarbeidene, og at de egentlig ikke ønsker utbedring. Han hevder at forbrukerne aksepterte at OPAK ble engasjert etter at deres engasjerte takstmann og takstmannen til leverandørens forsikringsselskap hadde gitt uttrykk for forskjellig syn. Slik situasjonen nå er, opplyser entreprenøren at han ikke har tiltro til forbrukerne og deres sist fremlagte takstrapport fra 2. juli. Stikkordsmessig fra begrunnelsen:

- Betviler fukt i vegg i bad 1. etasje 9 timer etter dusjing
- Betviler vanndrypp i vegg mot nabo. Opplyser at dette er en gjennomgående brannvegg uten gjennomføringer, rør etc. Arbeidstegning i målestokk 1:12,5 vedlegges.
- Våtromsnormen ikke avtalt å gjelde for leveransen
- De eneste reelle takstene hevdes å være de fra OPAK fra 2. desember 2013 , og den fra takstmannen til underleverandørens forsikringsselskap.

Det anføres at forbrukerne flere ganger har hindret underleverandøren i å foreta utbedringsarbeider, og at de derfor har mistet retten slik at de nå må bekoste gjenstående arbeider selv. Vedrørende etterlyst garantidokument, opplyses det at forbrukerne har mottatt kopi av dette tidligere.

Det oppgitte krevde utbedringsbeløpet hevdes å være helt feil. Gjenstående utbedringsarbeider hevdes kun å være i hht det som oppgis i rapporten fra takstmannen til underleverandørens forsikringsselskap. (kr 9 950) Ytterligere erstatningskrav avvises. Det samme gjelder for kravet om dekking av utgifter til faglig og juridisk bistand, samt forsinkelsesrenter og saksomkostninger.

Entreprenøren krever at det nå skal gjennomføres en vanntest i begge bad der disse plomberes under testperioden slik at ingen skal ha tilgang før kontrollør fra begge parter er til stede. Han krever videre å få rette det som gjenstår, men da uten at forbrukerne er til stede på dagtid. Dersom forbrukerne motsetter seg utbedring, kreves det at de selv må bekoste og stå for det som gjenstår.

Forbrukernes advokat gir tilsvaret som mottas 15. oktober 2014. Det vises til at byggesøknaden ble levert 30. desember 2011, og det anføres at bygget således måtte leveres i hht TEK10, uavhengig av hva som ble avtalt i kontaktens pkt 17. Uansett anføres det at forskriftene både fra 2007 og 2010 krever at det etableres vanntette konstruksjoner i bad. Det presiseres at forbrukerne aldri har krevd at badene skal utføres i hht anvisningene i Våtromsnormen, men kun at arbeidet skal være faglig godt utført i hht buofl § 7. Fremlagte utdrag fra NS 3420 hevdes å angi spesifikke krav som må oppfylles.

Det anføres igjen at samtlige fagkyndige har bekreftet at badene ikke er fagmessig utført, og at det fremgår at den valgte utbedringsmetoden ikke ble anbefalt fordi den krevde stor nøyaktighet ved utførelsen.

Vedrørende vanntestene vises det til at også OPAK påpekte en skade i membranen mellom sluk og vegg, i tillegg til mangelfull konstruksjon rundt sluket. Det vises videre til at de 2 første vanntestene ikke ble utført i tråd med OPAK sin anbefaling om at hele gulvet skulle settes under vann, mens vannet var forsvunnet etter 10½ time i den tredje. Selv om forbrukerne hevdet at dette viste at gulvet ikke var tett, påpekes det at entreprenøren valgte å flislegge dagen etter. Det erkjennes at den fjerde testen ble foretatt av forbrukerne, men det anføres at den måtte avblåses fordi de hørte vanndrypp i badet nede, inne i veggen mot naboen. Det opplyses at forbrukerne stiller seg uforstående til entreprenørens utsagn om at det ikke kan komme vann inn i denne veggen, all den stund det i tidligere rapporter hevdes å fremgå at det har vært vannlekkasje samme sted. En tegning av badene vedlegges sammen med fotografier. 2 bilder viser svanker på gulv, mens 2 opplyses å vise fall på gulv mot terskel og hvor vannet samles mot denne. 2 bilder viser at vann samles på gulv uten å ledes til