

Protokoll i sak 843/2016

for

Boligtvistnemnda

21.06.2016

Saken gjelder:

Reklamasjon på fukt og vannvandring under fliser på
baderomsgulv

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 15. desember 2011 «*Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus*». Byggblankett 3425.

Vederlaget avtales i pkt. 5.1 til kr 1 846 200.

Som vedlegg til kontrakten er det en «*Leveransebeskrivelse og tilvalgsliste*» som angir omfanget av entreprenørens leveranse og hvilke arbeider/ytelser forbrukeren skal sørge for. Faktureringsplan (opprinnelig utgave før forandringskontrakt) og tegninger er vedlegg til kontrakten, men disse er ikke fremlagt for nemnda.

Entreprenøren opererer med et byggesystem der husseksjonene produseres på fabrikk i Sverige for deretter å transporteres til byggeplassen for montering på grunnmur. I leveransebeskrivelsen opplyses det under «*Utstyr som leveres til bad*» at forbrukeren selv er ansvarlig for å slutføre flisarbeidet.

Den 1. mars 2013 undertegner forbrukeren en «*Forandringskontrakt nr. 1*» på kr 70.100,-. Kontrakten omfatter følgende arbeider:

Fliser på bad gulv/vegg standard hvit/lys grå	kr 23.350,-
Eikeparkett Boen Eik Conserto 14 mm	kr 46.750,-
Sum inkl. merverdiavgift	kr 70.100,-

Etter at denne forandringskontrakten er undertegnet, utarbeides den en revidert faktureringsplan.

Det avholdes overtakelsesforretning 1. mars 2013 uten at det i protokollen er anført noen mangler ved badegulvet.

Den 29. mai sender forbrukeren en e-post til entreprenøren der han kommenterer at «*det fortsatt lekker på samme sted i dusjen selv om det ble tettet i går*». Han skriver videre at han uansett ønsker en uavhengig vurdering av hva som må gjøres og foreslår at det er like greit å bestille en takstmann eller «*Rådgiver*» med en gang for å få litt fortgang i saken.

Entreprenøren svarer i en e-post den 31. mai at han skal sjekke dette.

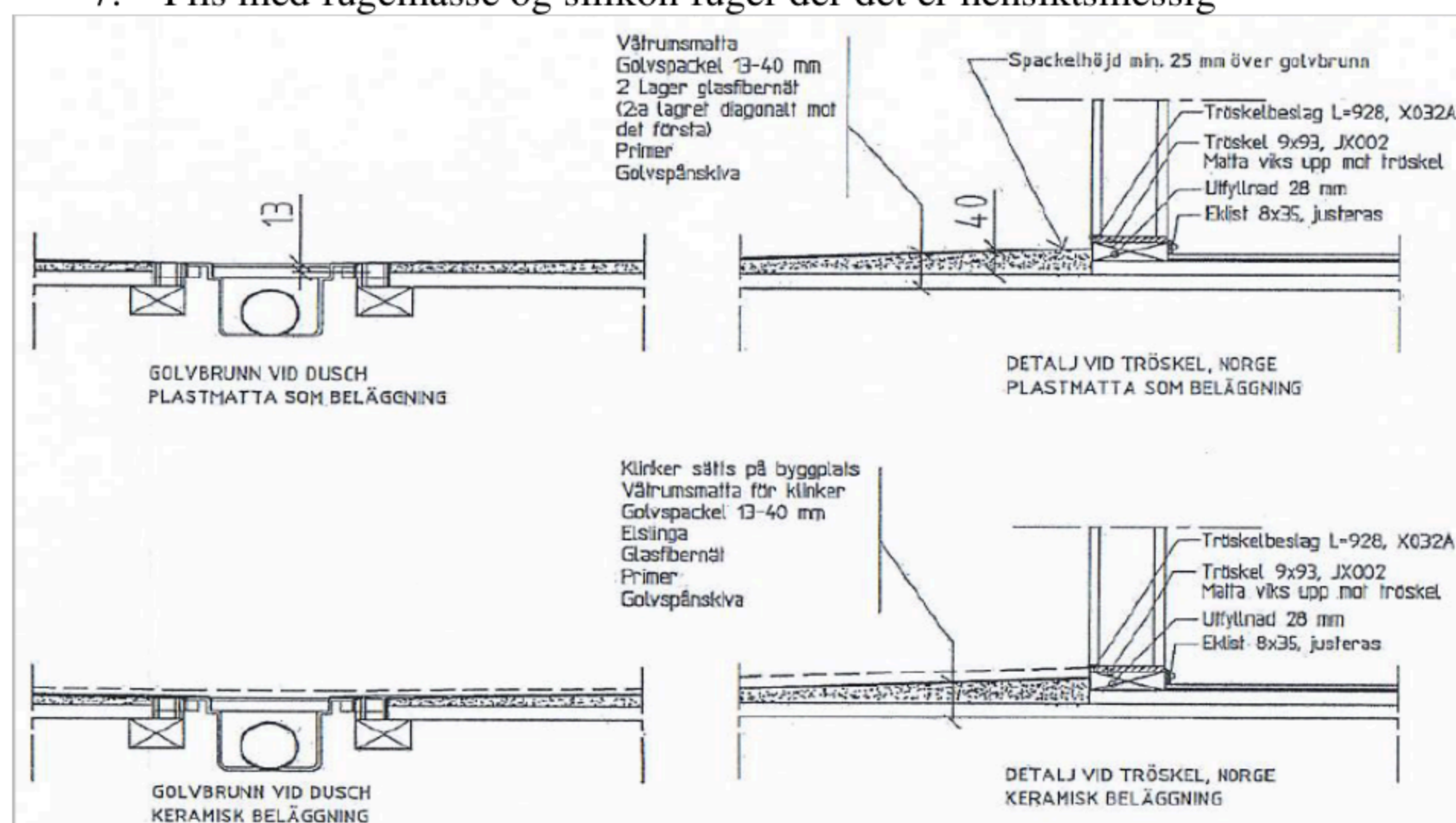
Entreprenøren anfører at partene er enige om at reklamasjonen er fremsatt i tide, jfr. buofl § 30 og at forbrukerens beskrivelse av sakens faktiske side stort sett kan legges til grunn med de unntak som han her anfører.

Entreprenøren anfører at rapporten fra forbrukerens takstmann legger feil oppbygging av badegulvet til grunn. I følge takstmannen er følgende oppbygging (nedenfra og opp) benyttet:

1. Trebjelkelag med plater
2. Varmematter
3. Banemembran
4. Påstøp
5. Flislim
6. Fliser og fuger

Entreprenøren anfører at riktig oppbygging av badegulvet (nedenfra og opp) er slik han har dokumentert i tegning vedlagt brev til forbrukeren datert den 11. august 2015:

1. Bjelkelag med isolasjon
2. 22 mm sponplategulv lagt slik at det sikrer mulighet for å sparkle gulvet slik at vi sikrer lokalt fall mot sluk og delvis resten av gulvet.
3. Sparkelmasse som sikrer godt fall mot sluk, og hvor det er benyttet sluk for våtromsmembran - banebelegg
4. Gulvvarme
5. Våtroms membran lagt med fall inn i sluk og med oppkant på alle og i døråpninger
6. Flis lim (sementbasert)
7. Flis med fugemasse og silikon fuger der det er hensiktsmessig



Han anfører at boligmodulene inkludert baderommene bygges på fabrikk i Sverige, og at det kun er flisleggingen som utføres på byggeplassen. Bildedokumentasjonen som er vedlagt er ikke fra forbrukerens bolig men entreprenøren anfører disse bildene illustrere fallforholdet og hvordan badet er bygget opp for alle bademoduler bygget på fabrikk i Sverige. Også angjeldende bad.

Entreprenøren anfører at badegulvet er konstruert med tilstrekkelig fall mot sluk både den flislagte overflaten og membranen. Han anfører videre at fliser og fuger ikke er vanntette slik at vann kan trenge igjennom disse og vandre på baksiden for så å komme til syne på andre steder enn der det trengte inn. Han anfører at vanngjennomtrengningen ikke er en mangel da badegulvet etter hans oppfatning er tett. Underliggende konstruksjon holder seg tørr og vannet

holder seg inne på badet. Derfor anfører han at det grunnleggende kravet i TEK10, §13-20 er oppfylt og han avviser reklamasjonen.

Han bestrider å ha erkjent at det foreligger en mangel og anfører at de undersøkelser som er gjort etter at forbrukeren reklamerte, ikke innebærer noen erkjennelse av hverken de faktiske eller rettslige forhold som ligger til grunn for reklamasjonen.

Han anfører at bevisbyrden for at badegulvet ikke er bygget opp slik som hans dokumentasjon viser, påhviler forbrukeren.

Entreprenøren viser til forbrukerens anførsel om at det utgjør en mangel i seg selv at det ikke foreligger dokumentasjon på at baderomsgulvet er utført i samsvar med gjeldende regelverk og at dette skulle gi grunnlag for erstatning i henhold til buofl §35 og anfører at han tilbakeviser dette. Han anfører å ha lagt frem dokumentasjon på hvordan badegulvet er bygd opp og at dette er en pre akseptert løsning som oppfyller alle offentligrettslige krav.

Entreprenøren anfører at det ikke er aktuelt å foreta ytterligere utbedringsarbeider på badet, noe som for øvrig oppfattes å være i tråd med forbrukerens ønsker, og anfører at dersom nemnda skulle komme til at det foreligger en mangel ved badet, er det prisavslag i henhold til buofl § 33 andre ledd som er den aktuelle misligholdsbeføyelsen. Erstatning etter buofl § 35 er først aktuelt dersom forbrukeren godtgjør at han har et økonomisk tap som ikke dekkes av prisavslag, hvilket entreprenøren anfører ikke er tilfelle her.

Entreprenøren anfører at prisavslaget i utgangspunktet skal være lik kostnadene for forbrukeren med å få mangelen rettet. Dersom kostnadene blir urimelig høye i forhold til det mangelen har å si for forbrukeren, skal prisavslaget være lik den verdireduksjonen mangelen medfører, jfr. buofl §33.

Entreprenøren anfører at han bestrider at det er nødvendig å utbedre badet slik forbrukeren beskriver og anfører at dette vil være urimelig kostbart sett i forhold til hva som kan oppnås.

For det første er det ikke godtgjort at det foreligger mangler ved fall mot sluk, eller andre feil ved gulvet. Følgelig kan man heller ikke være sikker på at takstmannens foreslåtte løsning vil løse det problemet som forbrukeren hevder å ha med badet. Tvert imot risikerer man å ødelegge tettheten på badet ved at membranen blir skadet.

For det andre er det ingenting som tyder på at badet ikke er tett per i dag. Det forhold at det viser seg fukt andre steder enn i dusjonen kan enkelt løses ved å tørke over gulvet med en klut noen tid etter at dusjen har vært i bruk. Det vil være urimelig kostbart og inngripende å rive et helt baderom for å utbedre et forhold som enkelt kan løses fra overflaten.

Entreprenøren anfører derfor at prisavslaget skal settes til den verdireduksjon som mangelen medfører, jf. buofl § 33 andre ledd, andre punktum.

Entreprenøren anfører at han i en e-post til forbrukeren den 25. september 2015 har fremsatt et tilbud om minnelig løsning som tar hensyn til den mulige verdireduksjonen som forholdet utgjør. Han anfører at tilbudet gikk ut på et prisavslag på kr 20 000, og at det ikke ble besvart av forbrukeren.

Kravet fra forbrukeren om prisavslag på kr 129.462,30 avslås da han anfører at det er alt for høyt.

2.3 Nemndas synspunkter

Nemnda vil først bemerke at partene har ulik oppfatning av oppbyggingen av badegulvet og at faktisk oppbygning av badegulvet er avgjørende for nemndas synspunkter.

Oppbyggingen som fremkommer av entreprenørens detaljtegning, samstemmer etter nemndas oppfatning med den fotodokumentasjon som er en del av rapporten fra forbrukerens takstmann selv om takstmannen legger til grunn at badegulvet er utført etter en annen oppbygning.

Etter å ha vurdert den fremlagte dokumentasjon, legger nemnda til grunn at oppbyggingen av badegulvet er slik som den fremkommer av entreprenørens detaljtegning.

Nemnda viser videre til TEK10, § 13-20 «Våtrom og rom med vanninstallasjoner» hvor følgende minst skal være oppfylt:

- a: Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.
- b: I våtrom skal bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelse er minimal

Det vises også til nedenstående utdrag fra veiledningen til overnevnte:

For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:

1. Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.
2. Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

1. Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

TEK10 som er gjeldende for det aktuelle prosjektet, setter ikke krav til fall til sluk på *hele* gulvet, kun der det «*regelmessig*» må påregnes vann. Teksten i veiledningen om 1:50 og 80 cm er åpenbart knyttet til dusjonen. På den annen side er det klart at forskriften setter krav til at gulv og sluk skal etableres slik at det ikke oppstår fare for vannskader *hvis* det skulle oppstå vannlekkasje eller vannutstømming fra utstyret på badet.

Entreprenøren opplyser i sitt brev den 11. august 2015 at det «*er tilstrekkelig høyde mellom sluk og terskel på dør til bad*».

Baderommet er produsert som en modul på fabrikk og senere pålimt fliser direkte på det helsveisede våtromsbelegget byggeplassen.

Nemnda legger til grunn at de fremlagte fotografiene fra overflatemålinger utført i et tilsvarende prefabrikkert baderom på gulvet med en 2 m rettholt og med kile, også gir et riktig bilde av fallforholdene på angjeldende badegulv.

Partene bekrefter at de i fellesskap har foretatt målinger av fall mot sluk på flisene som viser at fallet er tilstrekkelig.

Det er vanlig å benytte en tannsparkel til fordeling av flislimet. Denne tannsparkelen vil etterlate seg «kanaler» i flislimet som vannet kan vandre i. Det er velkjent at fliser og fuger ikke er vanntette, og at vann trenger gjennom disse. Det er heller ikke ukjent at fukt kan vandre bak flisene slik at den kommer frem andre steder enn der den trenger inn.

Nemnda legger til grunn at fukten som observeres enten skyldes saltutslag fra flisene eller fra limet som er sementbasert, eller at vannet trenger gjennom fugene i dusjsonen og deretter vandrer i «kanalene» under flisene til døråpningen og der viser seg på overflaten av gulvet.

Nemnda finner det vanskelig å forklare årsaksforholdet, men det er ubestridt at forholdet er som beskrevet og dokumentert. Derfor kommer nemnda til at gulvet er beheftet med en mangel. Dette erkjenner også entreprenøren som fem ganger har forsøkt å utbedre badegulvet.

Forbrukeren har krevd retting av mangelen, jf bufl § 32 første ledd første punktum som har følgende ordlyd:

«Forbrukeren kan krevje at entreprenøren rettar ein mangel om ikkje rettinga vil føre til kostnader eller ulemper som ikkje står i rimeleg høve til det forbrukeren oppnår».

Det er lovens klare utgangspunkt og hovedregel at forbrukeren kan kreve retting av en mangel. I realiteten dreier det seg om en videreføring av retten til å kreve avtalen oppfylt etter sitt innhold. Etterkommer ikke entreprenøren kravet, kan forbrukeren forlange prisavslag utmålt på bakgrunn av hva det ville koste å gjennomføre en forsvarlig utbedring.

Utbedringsplikten er imidlertid ikke absolutt. Dersom kostnadene ved en reparasjon er så store at de står i misforhold til det forbrukeren oppnår, må forbrukeren i stedet nøye seg med en kompensasjon som svarer til den verdireduksjonen som mangelen representerer, jf bufl § 33 andre ledd andre punktum.

Gjennomgående skal det atskillig til før man når misforholdsgrensen. Riktig nok skal det foretas en interesseavveining, men det framgår av bufl § 33 andre ledd andre punktum at kostnadene må være urimelig høye for at entreprenøren skal fritas fra sin rettingsplikt.

Når det gjelder den foreliggende saken kommer nemnda til at utbedringskostnadene som forbrukeren krever dekket med kr 129.462,30 er til dels vesentlig høyere enn den betydningen som mangelen vurderes å ha for forbrukeren. Dermed foreligger ingen utbedringsplikt slik at forbrukeren må nøye seg med et prisavslag.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget, skal utmålingsregelen i bufl § 33, andre ledd, andre setning legges til grunn. Denne har følgende ordlyd:

«Blir kostnadene urimeleg høge i høve til det mangelen har å seie for forbrukeren, skal prisavslaget vere lik den verdireduksjonen som mangelen medfører. Prisavslaget skal likevel minst tilsvare det entreprenøren har spart ved ikkje å levere mangelfri yting».

I tilfeller der en mangel har en klar betydning for boligens markedsverdi, er det antatt verdireduksjon som skal legges til grunn for utmålingen av prisavslaget. I herværende sak velger nemnda å fastsette prisavslaget skjønnsmessig til kr 75.000,-.

3. Konklusjoner

- Forbrukerne tilkjennes prisavslag skjønnsmessig fastsatt til kr 75.000,-.
- Partene må selv dekke sine saksomkostninger og kostnader til takstmann

Forbrukeren skriver i klagen til nemnda at siden e-posten han sendte til entreprenøren er datert den 29. mai, må den første utbedringen av badegulvet være utført etter en muntlig reklamasjon før dette tidspunktet. Derfor skriver han at det er reklamert rettidig.

Han skriver videre at det på et senere tidspunkt uten at det er angitt når dette var, også ble konstatert fukt i baderomsgulvet i tillegg til at vann piplet opp fra baderomsgulvet. De største fuktutslagene har vært og er ved baderomsdøren på motsatt side av rommet i forhold til dusjsonen.

Entreprenøren har forsøkt utbedring av mangelen flere ganger, men utbedringene har ikke vært vellykket all den tid det fremdeles er mye fukt i baderomsgulvet på enkelte området, samt at det fortsetter å piple opp vann når dusjen er i bruk.

Forbrukeren opplyser i klagen for nemnda at entreprenøren den 28. mai tok bort listene rundt baderomsdøren hvor vannet kom ut, og tettet med silikonfugemasse uten at det hadde noen effekt.

Videre opplyser forbrukeren at han den 3. november sendte en e-post til entreprenørens byggeleder (denne e-posten er ikke forelagt nemnda) om at håndverkeren som har forsøkt en ny utbedring ikke har lyktes og at det fortsatt lekker.

Forbrukeren skriver at det opprinnelig var avtalt at man skulle ta opp hele badegulvet og det var beregnet at dette skulle ta tre dager. Dette ble ikke gjort. Håndverkeren fjernet kun tre rader med fliser nærmest baderomsdøren, og støpte opp gulvet slik at det skulle bli bedre fall. Arbeidet tok 4-5 timer. Undergulv med membran ble det ikke gjort noe med. Forbrukeren skriver at arbeidene ikke hadde noen effekt på hverken fuktproblematikken eller at vann piplet opp fra gulvet rundt om kring.

Den 18. februar 2014 opplyser forbrukeren i klagen til nemnda, at entreprenøren benytter en ny håndverker til et nytt utbedringsforsøk.

Alle flisene på badegulvet ble nå tatt opp og det ble støpt nytt fall med flislim på hele gulvet. Deretter ble nye fliser lagt. Det ble fortsatt ikke gjort noe med undergulvet slik at fallet på membranen fortsatt var og er det samme som opprinnelig.

Forbrukeren opplyser videre at det etter mye korrespondanse med entreprenøren både pr telefon og e-post om hva som kunne være årsaken til at det lå så vidt mye vann under flisene, leide entreprenøren inn noen som overfor forbrukeren ble omtalt som "eksperter" for å utføre enda et nytt utbedringsforsøk. Fugene mot veggen utenfor dusjsonen ble nå skåret opp og det ble lagt inn silikonfuge. Målet var å unngå at vannet ikke lengre kunne vandre langs veggen, som entreprenøren hadde en teori om var feilen.

Forbrukeren opplyser at han snakket mye med håndverkerne som gjorde denne jobben og han opplyste at det hadde vært uoverensstemmelser mellom ham og entreprenøren fordi han i utgangspunktet ikke ville utføre jobben. Håndverkeren mente at dette var helt feil måte å gjøre det på og at dette ikke ville løse problemet. Han mente at hele badet måtte bygges fra grunnen av for at det skulle bli bra.

Forbrukeren opplyser at håndverkeren fikk rett og at entreprenøren årsskifte 2014/2015 derfor igangsatt et siste forsøk på utbedring. Den samme håndverkeren kom tilbake for å støpe igjen sluket slik at det ikke skulle kunne renne vann fra dusjsonen og utover gulvet. Overfor forbrukeren var håndverkeren klare på at han heller ikke var enig med entreprenøren i denne måten å gjøre det på, all den tid han mente at hvis man tettet igjen sluket ville vannet som ligger utenfor sluket ikke ha muligheten til å renne tilbake til sluket igjen. Heller ikke denne

utbedringen hjalp forbrukeren skriver at det fremdeles er mye fukt i badegulvet samt at det fortsatt pipler ut vann fra fuger i gulvet slik som før.

Den 2. januar 2015 sender forbrukeren en e-post til entreprenøren der han skriver at det til nå er gjort fem forsøk på å utbedre baderomsgulvet med ulike utbedringsmetoder uten å lykkes. Han forventer derfor at entreprenøren nå utfører en permanent løsning for å få badet i forskriftsmessig stand og at han lager en plan som viser når tiltakene skal igangsettes. Forbrukeren uttrykker også at veggene bør undersøkes i forhold til fuktskader og skriver at det ikke er godt nok kun å utbedre gulvet. Han skriver at i flg. TEK10 og våtromsnormen skal alt vannet over membranen føres til sluk og det skal være fall på undergulvet.

Den 5. januar svarer entreprenøren i en e-post til forbrukeren at han tar klagen på alvor og derfor har bedt et anerkjent flisleverandør og flisleggerfirma om råd.

Den 13. januar sender forbrukeren en ny e-post til entreprenøren der han skriver at han har gjort flere undersøkelser rundt saken og har fått råd fra advokater om hvordan han bør forholde seg. Han skriver at *«feilene på badet er en mangel etter Bustadoppføringslova»* og at mangelen skal rettes *«inne rimelig tid»*. De to årene som er gått med fem mislykkede utbedringsforsøk, mener han ikke er *«innen rimelig tid»* og han har derfor mistet tålmodigheten og tilliten til entreprenøren. Derfor krever han at det kommer en uavhengig takstmann som er god på våtrom for å se på badet.

Han skriver videre at:

«Etter forarbeidene til bustadoppføringslova kan vi i ytterste konsekvens kreve å få en tredjepart til å utbedre mangelen hvis dere ikke klarer det og få erstattet dette. Det samme gjelder kostander til å finne årsaken til mangelen. Dette er noe vi ikke i utgangspunktet ønsker ettersom dere viser vilje til å utbedre mangelen».

Entreprenøren svarer i en e-post samme dag at han forstår frustrasjonen og at han gjør det han kan for å finne hva årsaken er og deretter finne en løsning før han eventuelt må bygge opp badet på nytt. Ikke minst er det nå viktig å finne årsaken siden gulvet er lagt på nytt en gang tidligere etter overtagelse. Han ber derfor om forståelse for at dette kan *«drøye litt»*.

Den 16. januar svarer forbrukeren i en e-post at han forstår at entreprenøren ønsker å finne årsaken før han går i gang med å utbedre, men han uttrykker igjen at det er nettopp derfor det etter hans oppfatning er viktig at det skal komme en takstmann slik at han får en vurdering fra *«en fagmann som har det som jobb å finne ut hva som er galt»*.

Etter dette tar entreprenøren initiativ til en befaring som avholdes den 10. februar 2015 med entreprenøren og teknisk sjef i et flisleggerfirma tilstede. Teknisk sjef utarbeidet en rapport der han konkluderte med at det ikke er synlig fuktvandring utenfor badet noe som tyder på at membranen er tett. Han skriver videre i rapporten at den mest sannsynlige årsaken til fuktvandringen er at vannet vandret mellom våtromsbelegget og flisene. Hva gjelder spørsmålet om hvorfor vann kom opp fra gulvet, betegner han dette som *«en gåte»*, hvis det da ikke er motfall på tregulvet under banemembranen.

I rapporten fra teknisk sjef i flisleggerfirmaet legges det til grunn at gulvet har følgende oppbygging:

- Banemembran over hele badet, gulv og vegg

- Gulvet er sparklet i etterkant før flislegging
- Fliser er limt på tradisjonell metode
- Fugemasse, sementbasert.
- Mykfuger i hjørner og overgang gulv/vegg

Den 25. februar sender entreprenøren en e-post til forbrukeren der han viser til befaringen den 10. februar og til de undersøkelser og tiltak som er gjort for å finne ut hva den nøyaktige årsaken til synlige «fukt flekker» på gulvet er.

Selv om han ikke har funnet årsaken til problemet, skriver han at han føler seg sikker på at baderommet er tett.

Han skriver videre at det er normalt at vann trekker inn bak fliser på et baderom. Membranen bak flisene (vinylbelegg) er vanntett og sørger for at vannet fra dusjonen ikke kan trenge videre inn i konstruksjonen. Han skriver at det er tilstrekkelig fall mot sluk på badet og at baderommet tilfredsstiller de krav som stilles i byggeteknisk forskrift mv.. Det foreligger derfor ikke noen mangel ved baderommet og det er følgelig uaktuelt å foreta noen form for ytterligere arbeider eller undersøkelser av baderommet.

Forbrukeren svarer entreprenøren i en udatert e-posten (som antas må være datert den 14. april) at han nå har engasjert en takstmann i saken. Etter en befaring registrerte takstmannen at det er fullt fuktutslag over hele badegulvet. Det er like mye utslag i dusjonen som det er foran døren på andre siden av rommet. Takstmannens er av den oppfatning av at dette helt klart er en mangel som må utbedres og viser til TEK10 som angir at det skal være tilstrekkelig fall på våtromsgulv slik at vann kan renne tilbake til sluket. Årsaken skriver han at først kan fastslås etter at gulvet er tatt opp og han vil at entreprenøren utfører denne operasjonen. Han etterlyser også dokumentasjon på oppbygging av badegulvet.

Videre skriver han at han har fått informasjon fra flisleggerne om at det var en setningsskade på badet da flisleggingen skulle begynne. Han ble ikke informert om dette og spør om kanskje det kan være årsaken til at det blir liggende så mye vann under flisene.

Han vedlegger noen bilder som viser hvor ille det er.

Forbrukeren søker nå advokathjelp og den 19. mai sender advokaten et brev til entreprenøren der han skriver:

«Det er på det rene at «Entreprenøren» tidligere har gjort en lang rekke forsøk på å utbedre problemene med fukt og vannutstrømning på baderommet. «Forbrukeren» oppfatter imidlertid at forsøkene har vært mislykket, ved at det ikke har forekommet noen endring/bedring av problemene. «Forbrukeren» er derfor noe overrasket over at «Entreprenøren» nå avviser ansvar og anfører at badet er utført i henhold til TEK 10».

Advokaten legger til grunn som ubestridt at baderomsgulvet inneholder mye fukt, herunder fukt som siver ut i fuger helt andre steder enn til sluk og han oppfordrer entreprenøren til å vurdere ansvarsspørsmålet i henhold til buofl § 32, slik at partene i fellesskap kan finne frem til en hensiktsmessig retting. Forbrukeren pådrar seg nå kostander til den videre saksgang. Disse skriver han at vil bli krevet dekket etter buofl § 35.

Dersom entreprenøren mot formodning ikke tilbyr retting, skriver han at forbrukeren forbeholder seg retten til å iverksette nødvendig retting, og kreve kostnadene ved dette dekket av entreprenøren.

Advokaten ber også om å få oversendt fullstendig dokumentasjon i henhold til TEK10 hva angår utførelsen av badegulvet, herunder for utførelse av membran/vanntett sjikt.

Den 23. juni gjennomføres det ett-års befaring uten at det i protokollen er anført mangler ved badegulvet. Dette forklarer forbrukeren i klagen til nemnda med at det har pågått en parallell

korrespondanse vedrørende badegulvet samt flere utbedringsforsøk fra entreprenøren som på den måten var kjent med mangelen.

Forbrukeren kontakter den 2. juli en takstmann og avtaler en befaring med ham den 7. juli. Rapporten fra takstmann er datert den 14. juli. Av rapporten fremkommer det at det ble målt betydelig mere fukt i gulv ved baderomsdøren og vasken (som er i motsatt ende av baderommet i forhold til dusjsonen), enn i selve dusjsonen.

Takstmannen anbefaler i pkt. 4 side 5 i rapporten:

"hele gulvet tas opp, til og med membran og varmekabler, at det blir etablert et fall på undergulvet, ny membran og påstøp for så å legge fliser. Det anbefales i tillegg og smøre membran i dusjsonen."

Rapporten vedlegges det brevet som forbrukerens advokat sender til entreprenøren den 28. juli. Her etterlyser han dokumentasjon på den faktiske oppbygningen av badegulvet da det etter hans oppfatning foreligger en teknisk godkjenning for badegulvet som er oversendt i e-post fra entreprenøren den 1. juni som viser toppmembran. På bakgrunn av takstmannens rapport kan han ikke se at gulvet er utført i henhold til den tekniske godkjenningen. Han skriver at det derfor er formelle feil ved utførelsen og dokumentasjonen.

Den 11. august svarer entreprenøren forbrukerens advokat i et brev der han imøtegår konklusjonen i rapporten fra takstmannen. Han skriver også at det etter hans oppfatning først var i november 2013 at han ble kjent med reklamasjonen på badegulvet og at de skiftet fliser første gang i januar/februar 2014. Deretter skriver han at det ved ettårsbefaringen den 23. juni 2014 ikke ble notert at det var problemer med fukt i baderoms gulvet.

Han skriver videre at reklamasjonen på badegulvet ikke kan betegnes som en mangel, og at det derfor ikke er noe som vedrører ham. Han skriver at badet er utført godt innenfor de krav som kan stilles til slike rom og til slikt arbeide. Han har heller ikke registrert at forbrukeren hevder at gulvet har feil fall eller at det ikke er tilstrekkelig avrenning mot sluk på det flislagte gulv. Han skriver at badegulvet etter hans oppfatning, er lagt med fall som sikrer avrenning mot sluk i henhold til kravet i TEK10. Det er heller ikke på noe tidspunkt rapportert om fukt rundt sluket på tørr side.

Rapporten fra takstmannen kan han ikke se at tilfører saken noe annet enn villedning da faktum (beskrivelse av oppbygningen) ikke er korrekt beskrevet, ei heller kan han se at det kan vises til avvik i forhold til de krav som er hjemlet i kontrakten med forbrukeren og de forutsetninger som denne er basert på.

Avslutningsvis skriver entreprenøren at han anser saken som avsluttet med dette brevet. Oppbygningen av badegulvet (nedenfra og opp) skriver han at er utført på følgende måte:

1. Bjelkelag med isolasjon
2. 22 mm sponplategulv lagt slik at det sikrer mulighet for å sparkle gulvet slik at vi sikrer lokalt fall mot sluk og delvis resten av gulvet.
3. Sparkelmasse som sikrer godt fall mot sluk, og hvor det er benyttet sluk for våtromsmembran - banebelegg
4. Gulvvarme - «varmeslinge med armerings nett»
5. Våtroms membran lagt med fall inn i sluk og med oppkant på alle vegger (hvor membran å vegg fortsetter til tak) og i døråpninger
6. Flis lim - sementbasert
7. Flis med fugemasse og silicon fuger der det er hensiktsmessig

Han vedlegger også en detaljtegning som viser oppbygging av badegulvet.

Entreprenøren tilbakeviser forbrukerens krav om tredjepartskontroll og begrunner dette med at det kravet ble innført den 01.01.2013 og byggetillatelsen for dette huset ble sendt inn i august 2012.

Den 9. september svarer forbrukerens advokat i et brev til entreprenøren vedlagt bilder av badegulvet tatt den 17. august, at vannet fortsatt pipler opp flere steder på badegulvet og gir avleiringer på flisene og i fugene. Han anfører at dette er en mangel i hht. buofl og at det vil ha prisdempende effekt ved et videresalg.

Han skriver videre at det fortsatt mangler billedokumentasjon på den faktiske oppbyggingen av badegulvet og at det ikke påhviler ham å påvise årsaken til problemet.

I brevet viser også forbrukerens advokat til at «fagfolk» har lansert teorien om motfall som en mulig årsak da både rapporten fra hans takstmann og fra teknisk sjef i flisleggerfirmaet som entreprenøren har engasjert nevner dette.

Entreprenøren besvarer dette brevet i en e-post datert den 25. september og skriver her at han fastholder avvisningen fordi det ikke har fremkommet nye opplysninger i saken.

Samtidig ønsker han å avslutte saken og tilbyr forbrukeren uten å erkjenne noen form for ansvar, å utbetale kr. 20.000,- som en rund sum.

Han skriver videre at selv om forbrukeren skulle få medhold i en evt. tvist, vil han ikke ha krav på utbedring. Han viser til buofl §32 første setning og buofl §33 andre ledd andre setning, da kostnadene ved full ombygging av badegulvet åpenbart står i misforhold til det som oppnås. Han kan heller ikke se at forholdet medfører en verdireduksjon eller prisdempende effekt av noen betydning.

Den 29. oktober utarbeider forbrukerens takstmann en revidert «*Rapport over badegulv som ikke fungerer*» som sendes til entreprenøren. Det er ingen endringer i denne rapporten i forhold til den rapporten som ble utarbeidet 14. juli utover at det er inntatt et estimat over utbedringskostnadene som anslås til kr. 129.462. Erstatningskravet settes til dette beløpet.

Partene kommer ikke til enighet og den 4. november 2015 fremmer forbrukerens advokat saken for Boligtvistnemnda.

Entreprenørens advokat inngir tilsvaret den 9. desember 2015.

Han skriver at forbrukerens beskrivelse av sakens faktiske side stort sett kan legges til grunn med de unntak som han anfører i tilsvaret.

Hans anførsler er inntatt nedenfor under sakens rettslige sider.

Forbrukerens advokat inngir tilsvaret den 15. januar 2016. Vedlagt tilsvaret er et brev fra hans takstmann datert den 4. januar 2016.

Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under sakens rettslige sider.

Den 26. januar inngir entreprenørens advokat et nytt tilsvaret hvor det anføres som et sentralt punkt at det er lagt toppmembran. Tilbudet om erstatning på kr. 20.000,- opprettholdes.

Hans anførsler er inntatt nedenfor under sakens rettslige sider.

Forbrukerens advokat inngir nok et tilsvaret den 19. februar. Vedlagt tilsvaret er et brev fra hans takstmann datert den 8. februar.

Hans anførsler er inntatt nedenfor under sakens rettslige sider.

Den 23. februar inngir entreprenørens advokat nok et tilsvaer hvor han skriver at det er forbrukeren som har bevisbyrden for kravet, herunder dets grunnlag og innhold. Hans anførsler er inntatt nedenfor under sakens rettslige sider.

Den 7. mars inngir forbrukeren advokat et siste tilsvaer.
Hans anførsler er inntatt nedenfor under sakens rettslige sider.

Den 10. mars inngir entreprenørens advokat et siste tilsvaer.
Hans anførsler er inntatt nedenfor under sakens rettslige sider.

Den 23. mars mottar nemnda fra forbrukeren advokat bilder av badegulvet som dokumentasjon på reklamasjonen.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Partene inngår 15. desember 2011 «*Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus*». Byggblankett 3425.

Vederlaget avtales i pkt. 5.1 til kr 1 846 200.

Entreprenøren opererer med et byggesystem der husseksjonene produseres på fabrikk i Sverige for deretter å transporteres til byggeplassen for montering på grunnmur. Som vedlegg til kontrakten er det en «*Leveransebeskrivelse og tilvalgsliste*» som angir omfanget av entreprenørens leveranse og hvilke arbeider/ytelser forbrukeren skal sørge for. I leveransebeskrivelsen opplyses det under «*Utstyr som leveres til bad*» at forbrukeren selv er ansvarlig for å slutføre flisarbeidet.

Den 1. mars 2013 undertegner forbrukeren en «*Forandringskontrakt nr. 1*» på kr 70.100,-. Kontrakten omfatter følgende arbeider:

Fliser på bad gulv/vegg standard hvit/lys grå	kr 23.350,-
Eikeparkett Boen Eik Conserto 14 mm	kr 46.750,-
Sum inkl. merverdiavgift	kr 70.100,-

Det avholdes overtakelsesforretning 1. mars 2013 uten at det i protokollen er anført noen mangler ved badegulvet.

Den 29. mai 2013 sender forbrukeren en e-post til entreprenøren der han kommenterer at «*det fortsatt lekker på samme sted i dusjen selv om det ble tettet i går*».

Entreprenøren svarer i en e-post den 31. mai 2013 at han skal sjekke dette og gjør i perioden frem til januar 2015 fem mislykkede forsøk på å utbedre forholdet ved bruk av ulike utbedningsmetoder.

Etter flere forsøk på å komme til enighet strander diskusjonen på grunn av uenighet om størrelsen på kompensasjonen. Partene er uenige om tolkningen av buofl § 33 og forbrukeren velger å fremme saken for Boligtvistnemnda den 4. november 2015.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren anfører i klagen til nemnda at han i en e-post til entreprenøren datert den 29. mai kommenterer at «*det fortsatt lekker på samme sted i dusjen selv om det ble tettet i går*».

Derfor anfører han at den første utbedringen av badegulvet må være utført etter en muntlig reklamasjon fra ham før dette tidspunktet og han anfører derfor at det er reklamert rettidig.

Han anfører videre at det på et litt senere tidspunkt uten at det er angitt når dette var, også ble konstatert fukt i baderomsgulvet i tillegg til at vann piplet opp fra baderomsgulvet. De største fuktutslagene anføres å ha vært og er fortsatt ved baderomsdøren på motsatt side av rommet i forhold til dusjsonen og han anfører at entreprenøren har forsøkt utbedring av mangelen flere (fem) ganger. Utbedringene har ikke vært vellykket all den tid det fremdeles er mye fukt i baderomsgulvet på enkelte området, samt at det fortsetter å piple opp vann når dusjen er i bruk.

Forbrukeren anfører at det opprinnelig var avtalt at entreprenøren skulle ta opp hele baderomsgulvet. Dette ble ikke gjort, men kun tre rader med fliser nærmest baderomsdøren ble fjernet før badegulvet deretter ble støpt på i dette området for at det skulle bli bedre fall. Undergulv med membran anfører forbrukeren at det ikke ble gjort noe med. Forbrukeren anfører at disse utbedringsarbeidene (det andre) ikke hadde noen effekt på hverken fuktproblematikken eller at vann piplet opp fra gulvet rundt omkring på badegulvet.

Forbrukeren anfører at entreprenøren den 18. februar 2014 gjør et nytt (det tredje) utbedringsforsøk. Alle flisene på badegulvet ble nå tatt opp og det ble støpt nytt fall med flislim på hele gulvet. Deretter ble nye fliser lagt. Det ble fortsatt ikke gjort noe med undergulvet slik at fallet på membranen fortsatt er det samme som opprinnelig.

Videre anfører forbrukeren at det etter mye korrespondanse både pr telefon og e-post med entreprenøren om hva som kunne være årsaken til at det lå så vidt mye vann under flisene, leide entreprenøren inn noen som overfor ham ble omtalt som "eksperter" for å utføre enda et nytt utbedringsforsøk. Forbrukeren anfører at i dette utbedringsforsøket (det fjerde) ble gulvfugene mot veggen utenfor dusjsonen skåret opp og det ble lagt inn silikon i fugene. Målet var å unngå at vannet ikke lengre kunne vandre langs veggen, som entreprenøren hadde en teori om var feilen. Forbrukeren anfører videre at han snakket mye med håndverkeren som gjorde denne jobben og som opplyste at det hadde vært uoverensstemmelser mellom ham og entreprenøren fordi han i utgangspunktet ikke ville utføre jobben. Håndverkeren mente at dette var helt feil måte å gjøre det på og at dette ikke ville løse problemet. Han mente at hele badet måtte bygges fra bunnen av for at det skulle bli bra.

Forbrukeren anfører at entreprenøren gjør et femte og siste forsøk på utbedring årsskifte 2014/2015 ved å støpe igjen sluket slik at det ikke skulle kunne renne vann fra dusjsonen og utover gulvet. Han anfører at heller ikke denne utbedringen hjalp og det er fremdeles mye fukt i baderomsgulvet samt at det pipler ut vann fra fuger i gulvet slik som før.

Forbrukeren anfører at han den 13. januar sender entreprenøren en e-post der han skriver at han har gjort flere undersøkelser rundt saken og har fått råd fra advokater om hvordan han bør forholde seg. Han anfører at «*feilene på badet er en mangel etter Bustadoppføringlova*» og at mangelen skal rettes «*inne rimelig tid*». De to årene som er gått med fem mislykkede utbedringsforsøk, anfører han at ikke er «*innen rimelig tid*» og at han derfor at han har mistet tålmodigheten og tilliten til entreprenøren. Forbrukeren anfører nå at han krever at det kommer en uavhengig takstmann som er god på våtrom for å se på badet.

Han anfører at:

«Etter forarbeidene til bustadoppføringslova kan vi i ytterste konsekvens kreve å få en tredjepart til å utbedre mangelen hvis dere ikke klarer det og få erstattet dette. Det samme gjelder kostander til å finne årsaken til mangelen. Dette er noe vi ikke i utgangspunktet ønsker ettersom dere viser vilje til å utbedre mangelen».

Forbrukeren anfører at entreprenøren etter en befaring den 10. februar 2015 konkluderer med at det ikke er synlig fuktvandring utenfor badet. Dette tyder i flg. entreprenøren på at membranen er tett og at den mest sannsynlige årsaken til fuktvandringen er at vannet vandret mellom våtromsbelegget og flisene. Årsaken til at vann kom opp fra gulvet, anfører han at entreprenøren betegnet som en "gåte" dersom det ikke er motfall på tregulvet under banemembranen.

For å komme videre med saken engasjerer forbrukeren nå en takstmann som etter en befaring registrerer fullt fuktutslag over hele badegulvet. Takstmannen skriver en rapport hvor han etterlyser dokumentasjon på oppbyggingen av badegulvet.

Forbrukeren anfører at takstmannens oppfatning er at badegulvet helt klart har en mangel som må utbedres og viser til TEK10 hvor det angis at det skal være tilstrekkelig fall på våtromsgulv slik at vann kan renne tilbake til sluket.

I pkt. 4 på side 5 i rapporten anføres det at:

"hele gulvet tas opp, til og med membran og varmekabler, at det blir etablert et fall på undergulvet, ny membran og påstøp for så å legge fliser. Det anbefales i tillegg og smøre membran i dusjsonen."

Forbrukeren anfører at årsaken først kan fastslås etter at gulvet er tatt opp og han vil at entreprenøren utfører denne operasjonen.

Forbrukeren anfører også at informasjon han har fått fra håndverkeren som gjorde utbedringsforsøkene antyder at det var en setningsskade på badet da flisleggingen skulle begynne. Han anfører at kanskje det kan være årsaken til at det blir liggende så mye vann under flisene.

Han vedlegger noen bilder som viser hvor ille det er.

Etter å ha søkt advokatbistand anfører forbrukeren det som ubestridt at baderomsgulvet inneholder mye fukt, herunder fukt som siver ut i fuger og som vandrer til helt andre steder enn til sluk. Han oppfordrer entreprenøren om å vurdere ansvarsspørsmålet i henhold til buofl § 32, slik at partene i fellesskap kan finne frem til en hensiktsmessig retting.

Han anfører at dersom entreprenøren mot formodning ikke tilbyr retting, vil han iverksette nødvendig tiltak og kreve kostnadene ved dette dekket av entreprenøren.

Han pådrar seg nå kostander til den videre saksgang som han anfører at han også vil kreve dekket etter buofl § 35.

Forbrukeren anfører at takstmannen den 29. oktober utarbeider en revidert «*Rapport over badegulv som ikke fungerer*» og at det er nødvendig å rette forholdet som beskrevet i rapporten. Løsningen går ut på å rive gulvet, pigge det opp og gjenoppbygge det fra bunnen av. Dette krever blant annet demontering av innredning, rivning av veggfliser, ny etablering av membran, armering og varmekabler samt ny påstøp og nye fliser. Kostnadene for dette er anslått til kr 129 462 inkl. mva. og han anfører at erstatningskravet settes til dette beløpet.