

Protokoll i sak 862/2016

for

Boligtvistnemnda

02.02.2017

Saken gjelder: Reklamasjon feil fall på våtromsgulv og diverse andre mangler.

1. Sakens faktiske sider

Basert på entreprenørens byggesøknad datert den 23. juni 2011, innvilger kommunen ramme- og igangsettingstillatelse den 31. januar 2012.

Partene inngår 5. mars 2012 «Kontrakt om rett til tomt med selveierbolig som ikke er fullført, herunder fritidshus». Byggblankett 3427.

Vederlaget avtales i pkt. 6.1 til kr 3 250 000.

Som vedlegg til kontrakten er det en «*Leveringsbeskrivelse 2011*», datert den 5. mars 2012 som angir omfanget av entreprenørens leveranse og hvilke arbeider/ytelser forbrukeren skal sørge for.

Tegninger og situasjonsplan er vedlegg til kontrakten, men disse er ikke fremlagt for nemnda.

Den 4. juni 2012 avholder partene et «*Bestillingsmøte*» og går igjennom en sjekkliste for å forvise seg om at all informasjon, avtaler og endringer er gjennomgått samt for å unngå at uklarheter eller misforståelser oppstår under bygging.

Vedrørende tvistepunktet er det i sjekklisten skrevet:

«Fall til sluk vert laga på eit større område enn berre rundt sluk og det informerast om at dusjvegg/foldedører då ofte ikkje vil bli tette i overgang mellom glassdør og fliser. Om kunden ikkje ønskjer vassøl på golv ved dusjing, så anbefalast tett dusjkabinett».

Nemnda er forelagt to overtagelsesprotokoller datert hhv. den 19. april (befaring før forbrukeren slutfører montasje av kjøkken han selv har levert) og den 24. april 2013, men legger til grunn at den formelle overtakelsesforretningen ble avholdt den 24. april 2013. Det er i overtagelsesprotokollen fra denne befaringen ikke anført noen mangler vedrørende tvistepunktene utover at kr. 100.000,- overføres til sperret konto «for avklaring av endringspunkt og utbedring».

Den 27. mai 2014 avholdes det ettårsbefaring i boligen uten at det i protokollen er anført noen mangler vedrørende tvistepunktene.

Etter hvert som reklamasjonsarbeidene slutføres blir partene den 23. oktober enige om at av det tilbakeholdte beløpet på kr 100.000,-, skal kr. 85.000,- utbetales til entreprenøren og kr. 15.000,- tillagt renter for kr. 100.000,-, utbetales til forbrukeren.

«Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran (også eventuelt om det faktisk er benyttet) er uoversiktlig, og det kan følgelig derfor ikke sies at løsningen er fullgod og vannsikker mot lekkasjer.»

Det rettslige grunnlaget for mangelen anfører han er buofl. § 7 hvor det er skrevet:

«Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis og elles vareta forbrukarens interesser og omsynet til miljøet med tilbørleg omsut».

Han viser videre til buofl § 25 hvor det er skrevet:

*«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. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side.
Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov».*

Han anfører derfor at det reklamerte forhold utgjør en mangel og viser subsidiært til TEK 07 hvor det er krav om vanntett sjikt som membran, samt at sluk skal festes slik at det ikke er fare for lekkasje til bakenforliggende konstruksjon.

Forbrukeren gjør klart gjeldende at all den tid det ikke er mulig for fagmann å vurdere om det er benyttet membran på gulvet i vaskerom, og utførelsen beskrives som uoversiktlig både med hensyn til membran og bruk av slukmansjett, kan han ikke si at utførelsen med hensyn til krav om at bakenforliggende konstruksjoner skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller vanntett sjikt, er oppfylt.

Entreprenøren hevder at det ved utførelse av våtrommene i boligen både er brukt godkjent golvmembran og mansjetter fra leverandør «Anonym 1», og membranplater fra leverandør «Anonym 2». Forbrukeren har ved overtagelsen den 24. mai 2013 fått overlevert og kvittert ut bruksveiledning for boligen. Denne bruksveiledningen inneholder alt av lovpålagt dokumentasjon som forbrukeren skal ha ved overtagelse av ny bolig.

Entreprenøren fastholder derfor at han avviser at det foreligger en mangel etter buofl § 25 og fastholder at reklamasjon er for sent fremsett, jfr. buofl § 30, 2. ledd.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Problemstillingen i dette tvistepunktet er knyttet til reklamasjon vedr. manglende dokumentasjon og bruk av membran og slukmansjett og evt. hvilke Teknisk forskrift (TEK07 evt. TEK10) som skal legges til grunn for mangelsvurderingene.

Nemnda velger også her først å se på spørsmålet om forbrukeren har reklamert for sent.

Det rettslige utgangspunktet må etter nemndas syn, være at spørsmålet må avgjøres på bakgrunn av en tolkning buofl § 30 hvor det fremkommer at en forbruker mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke reklamerer innen rimelig tid etter at mangelen ble eller burde ha blitt oppdaget. I Rt-2010-103 er innholdet av den tilsvarende bestemmelsen i lov om avhending av fast eiendom nærmere klarlagt. Her slås det fast, under henvisning til forbrukerkjøpsloven § 27, at en reklamasjonstid på tre måneder fra forbrukeren oppdager de faktiske forhold normalt må være tilstrekkelig tid for «å gi den ukyndige kjøperen tid til å konsultere sakkyndige med videre for nærmere avklaring og verifisering av reklamasjonsgrunnlaget, samt gi vedkommende noe tid til å områ seg», se avsnitt 66.

På den andre siden skal det foreligge sterke grunner for å forlenge fristen ut over tre måneder. Nemnda finner at buofl § 30 første ledd i utgangspunktet må forstås på samme måte som avhendingslovas reklamasjonsregler.

Det er på det rene at forbrukeren den 8. desember 2014 fikk han utarbeidet en «*NN Boligsjekk*» rapport hvor manglene påpekes. Han oversendte rapporten til entreprenøren den 10. desember og reklamerte på forholdet.

Etter nemndas syn er det reklamerte forholdet av en slik karakter at det ikke kan forventes at forbrukeren *burde ha oppdaget* det ved overtagelsen eller innfor fristen på tre måneder. Det var derfor nødvendig med «*NN Boligsjekk*» for å avdekke manglene. Forbrukeren reklamerte to dager etter at han oppdaget manglene og nemnda finner at det derfor er reklamert rettidig.

Nemnda vil bemerke at det er TEK10 som skal legges til grunn for mangelsvurderingen slik som konkludert ovenfor i sakens pkt. 2.2.2.

Nemnda er ikke forlagt annen dokumentasjon enn rapporten utarbeidet av «*NN Boligsjekk*».

Det fremkommer her:

«Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran (også eventuelt om det faktisk er benyttet) er uoversiktlig, og det kan følgelig ikke sies at løsningen er fullgod og vannsikker mot lekkasjer».

Etter nemnda syn er dette beskrevet uklart. Det heter bare at utførelsen er «*uoversiktlig*». Skal et krav nå fram, kreves det normalt at man er mer spesifikk i sin anførsel. Først når forbrukeren får en mer detaljert rapport om hva mangelen i tilfelle konkret går ut på, vil kravet nå fram.

2.5 Manglende isolasjon av ventilasjonskanaler på kryploft

2.5.1 Partens anførsler

Forbrukeren fikk i desember 2014 utført en «*NN Boligsjekk*» hvor det i den etterfølgende rapporten som ble sendt til entreprenøren den 10. desember, (**s. 73 – 101**) anføres at ventilasjonskanaler på loft har manglende eller for dårlig isolasjon.

Det rettslige grunnlaget for mangelen anfører han er buofl. § 7 hvor det er skrevet:

«Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis og elles vareta forbrukarens interesser og omsynet til miljøet med tilbørleg omsut».

Han viser videre til buofl § 25 hvor det er skrevet:

*«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. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side.
Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov».*

Han hevder derfor at det reklamerte forhold utgjør en mangel og krever denne utbedret.

Entreprenøren påpeker at yttertaket er bygget med A-loftstakstoler som er isolerte helt opp til mønet. Der er i tillegg lagt et lag isolasjon mellom hanebjelkene. Ventilasjonskanalene ligger

på varm side og han anfører at det ikke er behov for tilleggisolering av ventilasjonskanalene. Entreprenøren framholder at han heller ikke er varslet om at det dannes kondens og det foreligger derfor ingen mangel.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Problemstillingen i dette tvistepunktet er knyttet til reklamasjon vedr. manglende isolasjon av ventilasjonskanaler på kryploft.

Nemnda velger også her først å se på spørsmålet om forbrukeren har reklamert for sent.

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

Det er på det rene at forbrukeren den 8. desember 2014 fikk han utarbeidet en «*NN Boligsjekk*» rapport hvor manglene påpekes. Han oversendte rapporten til entreprenøren den 10. desember og reklamerte på forholdet.

Etter nemndas syn er det reklamerte forholdet av en slik karakter at det ikke kan forventes at forbrukeren burde ha oppdaget det ved overtagelsen (dette er et kryploft) eller innfor fristen på tre måneder.

Det var derfor nødvendig med «*NN Boligsjekk*» for å avdekke manglene.

Forbrukeren reklamerte to dager etter at han oppdaget manglene og nemnda finner at det derfor er reklamert rettidig.

Videre må det rettslige utgangspunktet være at spørsmålet må avgjøres på bakgrunn av en tolkning av kontrakten med bilag og buofl §7.

Nemnda er ikke forlagt annen dokumentasjon enn rapporten utarbeidet av «*NN Boligsjekk*».

Det fremkommer her:

«Manglende /dårlig isolering av ventilasjonskanaler på loft».

Uttalelsen i rapporten tyder på at det foreligger et mislighold, men etter nemndas syn er ikke dette en mangel fordi ventilasjonskanalene ligger på den varme delen av loftet og derfor ikke krever isolering.

2.6 Manglende FDV dokumentasjon

2.6.1 Partens anførsler

Forbrukeren hevder at innholdet i den dokumentasjon som han mottok fra entreprenøren ved overtagelsen ikke inneholder informasjon eller dokumentasjon hvor det fremgår at det er

benyttet membran eller slukmansjett på våtrommene. Bilder, utførelsesbeskrivelse, tekniske data og tekniske godkjenninger for de ulike produktene er heller ikke vedlagt.

Entreprenøren hevder at den dokumentasjonen som ble overlevert ved overtagelsen av boligen inneholder all den informasjon som han er pålagt å levere forbrukeren.

2.6.2 Nemndas synspunkter

Problemstillingen i dette tvistepunktet er knyttet til om entreprenøren har overlevert all nødvendig og lovpålagt informasjon knyttet til materialbruk og bruk av boligen til forbrukeren.

Det rettslige utgangspunktet må etter nemndas syn, være at spørsmålet må avgjøres på bakgrunn av en tolkning av kontrakten med bilag og buofl § 7.

Nemnda er ikke forlagt annen dokumentasjon enn rapporten utarbeidet av «*NN Boligsjekk*» hvor det anføres at den dokumentasjonen forbrukeren har mottatt er mangelfull.

Det fremkommer her:

«Dokumentasjon med bilder, tekniske godkjenninger/tekniske data og utførelsesbeskrivelse anbefales innhentet.....».

Uttalelsen i rapporten tyder klart på at det foreligger et mislighold, men dersom forbrukeren skal nå fram med sin påstand, må forholdene presiseres langt bedre, for eksempel ved å innhente en mer utførlig rapport.

Etter nemnda syn er det ikke i tilstrekkelig grad dokumentert at det foreligger en mangel, og forbrukeren må presisere hva han mener mangler før han evt. gis medhold.

3. Konklusjoner

- Forbrukerne gis medhold i at TEK10 skal legges til grunn ved mangelsvurderingene.
- Forbrukeren gis ikke medhold i at det er mangelfullt/feil fall på badegulv i 1. etg.
- Forbrukeren gis medhold i at det er manglende slukmansjett i våtrom dersom en mer detaljert rapport om hva mangelen i tilfelle konkret går ut på legges frem.
- Forbrukeren gis ikke medhold i at det er manglende isolasjon av ventilasjonskanaler på loft.
- Forbrukeren gis ikke medhold i at den overleverte FDV dokumentasjon er mangelfull før han har dokumentert mangelen.

Forbrukeren fikk den 8. desember 2014 gjennomført «*NN Boligsjekk*». I rapporten påpekes det flere feil ved våtrom, særlig i forbindelse med badet i første etasje, men også andre mangler påpekes. Det fremgår av rapporten at det for badet i første etasje er mangelfullt/feil fall på gulv i aktiv vannsone. Videre fremgår at gulvet buler opp på midten og at det er for liten høydeforskjell mellom topp slukkant og dørterskel. Dette medfører at lekkasjevann lett vil kunne forårsake vannskader i tilliggende areal ved utstrømming av vann på gulvet.

For vaskerom i første etasje fremgår det av rapporten at utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran, og om det faktisk er benyttet, er uoversiktlig og det kan derfor ikke sies at løsningen er fullgod og vannsikker mot lekkasjer.

For begge bad fremgår det at det mangler dokumentasjon for sluk, veggmembran og gulvmembran med bilder, tekniske godkjenninger/tekniske data og utførelsesbeskrivelse. For vaskerom mangler dokumentasjon for sluk med bilder, tekniske godkjenninger/tekniske data og utførelsesbeskrivelse.

Videre er det i rapporten beskrevet manglende eller for dårlig isolering av ventilasjonskanaler på loft.

Den 10. januar sender forbrukeren rapporten til entreprenøren for å gjøre ham kjent med manglene og i håp om at han tar tak i dette.

Entreprenøren gir tilbakemelding til forbrukeren i brev datert 15. desember hvor han skriver at det ikke foreligger mangler, samt at reklamasjonen er for sent fremsatt.

Forbrukeren godtar ikke svaret fra entreprenøren og opprettholder sin reklamasjon ved e-post datert 30. desember og 1. januar 2015.

Han skriver at henvendelsene utvilsomt er å anse som reklamasjoner i henhold til buofl. § 30 og han krever utbedring av manglene.

Forbrukeren skriver at disse e-postene ikke ble besvart av entreprenøren.

I juni 2015 søker forbrukeren bistand hos advokat som den 11. juni sender et brev til entreprenøren.

I brevet fremholder han at de påviste forhold i rapporten utgjør mangler etter Teknisk forskrift av 26. mars 2010 (TEK 10), jfr. buofl. §25 jf. § 7, samt at det er reklamert rettidig. På vegne av forbrukeren opprettholder advokaten krav om retting av manglene.

Den 23. juni besvarer entreprenøren brevet fra forbrukeren. Han skriver at ingen av de punktene som det reklameres på er bemerket i protokoll fra overtagelse eller ved ettårsbefaringen, men først ca. et år og syv måneder etter overtagelse. Han opprettholde avvisning av reklamasjonene og viser til buofl. § 25 og fastholder også at reklamasjonene er fremsatt for sent, jfr. buofl § 30, 2. ledd.

Entreprenøren skriver videre at boligen er byggemeldt før juli 2011 (23. juni), og derfor er utført i tråd med Teknisk forskrift fra 1997, rev. 4 (TEK 07) hvor det bla. fremkommer som et funksjonskrav i veiledningen til § 8-37:

«Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig. Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl, lekkasjevann eller kondens, skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer».

Den 14. oktober 2015 sender forbrukerens advokat et brev til entreprenøren hvor han avviser entreprenørens påstand om at manglene det her reklameres over er synlige mangler som burde vært oppdaget ved overtagelsen.

Han skriver at feil ved fall på gulv ikke er en synlig mangel. Det kreves måleinstrument/lang vater samt en viss grad av fagkunnskap for å avdekke en slik mangel. I de tilfeller entreprenøren ikke sørger for å gjennomføre slik kontroll ved overtagelsesforretning eller senere befaring, skriver han at forbrukeren ikke har mulighet til selv å oppdage mangelen. Videre skriver han at dette viser seg ved at forbrukeren var helt ukjent med at fall på badegulvet i første etasje ikke er fullgodt. Han hadde heller ikke bistand av en sakkyndig ved overtakelsen.

Dette er mangler det kreves fagkunnskap for å oppdage, og manglene ble da også først oppdaget ved gjennomgang gjort i forbindelse med utarbeidelse av rapporten i desember 2014.

Advokaten skriver at reklamasjonsfristen derfor skal vurderes etter buofl § 30 1. ledd. Dette er hovedregelen om reklamasjon, og det fremgår at forbrukeren må reklamere til entreprenøren innen rimelig tid etter at mangelen ble eller burde ha vært oppdaget. Det kan ta noe tid før forbrukeren blir oppmerksom på enkelte typer feil og advokaten skriver at forbrukeren reklamerte innen en måned etter at manglene ble oppdaget.

I brevet skriver forbrukerens advokat videre at entreprenøren skulle ha opplyst forbrukeren om at boligen ikke er oppført i henhold til TEK 10 fordi forbrukeren hadde en berettiget forventning om dette siden kontrakten er undertegnet i mars 2012. Forbrukeren er ikke blitt orientert om at boligen er byggemeldt før 1. juli 2011 før i entreprenørens brev av 23. juni 2015. Manglende eller ufullstendig informasjon på et så vesentlig punkt for kontrakten skriver advokaten at må tilskrives entreprenøren som den profesjonelle part.

Videre skriver advokaten at de påpekte forhold uansett utgjør mangler også med bakgrunn i TEK 07.

Forbrukeren opprettholder at reklamasjonene er rettidig fremsatt og kravet om retting av manglene, subsidiært kompensasjon.

Han imøteser en tilbakemelding fra entreprenøren med forslag til retting eller kompensasjon innen 29. oktober 2015.

I motsatt fall varsler han entreprenøren om at forbrukeren vurderer å bringe saken inn for domstolene til behandling. Brevet er således å anse som et prosessvarsel.

Entreprenøren skriver i et svarbrev til forbrukeren datert 27. oktober at han fastholder sitt tidligere standpunkt hvor han avviser at det foreligger mangler, og at han fastholder at reklamasjonene er fremsatt for sent, to og et halvt år etter overtagelsen. Samtidig avviser han å ha gitt ufullstendig informasjon til forbrukeren. Han fastholdt at huset er korrekt oppført etter TEK 07 slik som det fremkommer av leveringsbeskrivelsens side 1 og 3.

Entreprenøren skriver at forbrukeren selv utførte nedsetting av sluk og gulvstøp med fall rundt sluk og han regner derfor med at forbrukeren hadde både vater tilgjengelig og fagkunnskap om nødvendigheten av fall til sluk.

Entreprenøren skriver videre at våtromsgulvene er utført i tråd med kontrakt og Teknisk forskrift og har både membran og slukmansjett.

Om forbrukeren mener at det her er utført feil, skriver entreprenøren at han må bevise dette.

Det er ved overtakelsen overlevert og kvittert ut av forbruker, en brukerveiledning for boligen med dokumentasjon på både membran og mansjett.

Forholdet vedrørende manglende isolasjon av kanaler på loft avvises også som en mangel fordi kanalene ikke ligger direkte på kald side og ikke har behov for tilleggsisolasjon. Entreprenøren skriver at dersom forbrukeren mener at det her er utført feil så er det han som må bevise dette.

Uansett er det for alle forhold reklamert for sent.

Partene kommer ikke til enighet og den 30. januar 2016 fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 23. februar 2016. Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under sakens rettslige sider.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Basert på entreprenørens byggesøknad datert den 23. juni 2011, innvilger kommunen ramme- og igangsettingstillatelse den 31. januar 2012.

Partene inngår 5. mars 2012 «*Kontrakt om rett til tomt med selveierbolig som ikke er fullført, herunder fritidshus*». Byggblankett 3427.

Som vedlegg til kontrakten er det en «*Leveringsbeskrivelse 2011*», datert den 5. mars 2012 som også angir hvilke arbeider/ytelser forbrukeren skal sørge for.

Tegninger og situasjonsplan er vedlegg til kontrakten, men disse er ikke fremlagt for nemnda. Den 4. juni 2012 avholder partene et «*Bestillingsmøte*» og går igjennom en sjekkliste for å forvise seg om at all informasjon, avtaler og endringer er gjennomgått samt for å unngå at uklarheter eller misforståelser oppstår under bygging.

Den formelle overtakelsesforretningen ble avholdt den 24. april 2013.

Det er i overtagelsesprotokollen ikke anført noen mangler vedrørende tvistepunktene utover at kr. 100.000,- overføres til sperret konto «*for avklaring av endringspunkt og utbedring*».

Den 27. mai 2014 avholdes det ettårsbefaring i boligen uten at det i protokollen er anført noen mangler vedrørende tvistepunktene.

Etter hvert som reklamasjonsarbeidene slutføres blir partene den 23. oktober enige om at av det tilbakeholdte beløpet på kr 100.000,-, skal kr. 85.000,- utbetales til entreprenøren og kr. 15.000,- tillagt renter for kr. 100.000,-, utbetales til forbrukeren.

Forbrukeren fikk den 8. desember 2014 gjennomført «*NN Boligsjekk*». I rapporten påpekes det flere feil ved våtrom og manglende isolasjon av ventilasjonskanal på loftet.

Twisten dreier seg også om hvilke Teknisk forskrift (TEK 10 eller TEK07) som boligen skal bygges etter.

Forbrukeren krever utbedring av manglene subsidiært erstatning, mens entreprenøren avviser at det foreligger mangler og mener også at reklamasjonene er for sent fremsatt.

Etter flere forsøk på å komme til enighet strander diskusjonen og forbrukeren velger å fremme saken for Boligtvistnemnda den 30. januar 2016.

2.2 Teknisk forskrift – TEK10 eller TEK07.

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren påpeker at kontrakten ble inngått i mars 2012 nesten to år etter at ny Teknisk forskrift (TEK10) trådte i kraft og at han derfor hadde en berettiget forventning om at boligen er bygget etter og tilfredsstiller de kravene som fremkommer av den nye forskriften. Forbrukeren framholder at han først i entreprenørens brev av 23. juni 2015 ble gjort oppmerksom på at boligen er byggemeldt før 1. juli 2011 og derfor utført etter TEK07. Han anfører at dette er manglende eller ufullstendig informasjon på et vesentlig punkt for kontrakten og at entreprenøren som den profesjonelle part, må tilskrives ansvaret for dette. Forbrukeren hevder at TEK10 skal legges til grunn for mangelsvurderingene. Subsidiært anfører han at de reklamerte forhold også utgjør mangler dersom TEK07 skal legges til grunn for mangelsvurderingene.

I sitt brev til entreprenøren den 14. oktober 2015 fastholder forbrukeren kravet om at TEK10 skal legges til grunn for mangelsvurderingene og at kravet er rettidig fremsatt.

Entreprenøren opplyser i et brev til forbrukeren den 23. juni 2015 at boligen er byggemeldt før juli 2011 og derfor er prosjektert og utført i henhold til TEK07 rev. 4, 2007 slik som beskrevet i kontrakten og leveringsbeskrivelsen.

Videre fastholder entreprenøren at han i brev til forbrukeren den 27. oktober 2015 avviser å ha gitt ufullstendig informasjon om hvilke Teknisk forskrift som er lagt til grunn i kontrakten. Han skriver her at huset er korrekt oppført etter TEK 07 slik som det fremkommer av leveringsbeskrivelsens side 1 og side 3. Denne informasjonen anfører han at forbrukeren fikk ved underskrift av kontrakten.

Avslutningsvis hevder entreprenøren at forbrukerens krav om at TEK10 skal legges til grunn for mangelsvurderingene er fremsatt 3 år, 9 måneder og 26 dager etter kontrakten ble signert og derfor er foreldet.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Nærværende tvist reiser spørsmålet om hvilken Teknisk forskrift (TEK07 eller TEK10) som skal benyttes i kontraktsforholdet, og derfor skal legges til grunn ved mangelsvurderingen.

Det går fram av buofl § 25 andre ledd at boligen må være i samsvar med offentligrettslige krav som er stilt i lov eller i medhold av lov. TEK07 trådte i utgangspunktet i kraft 1. juli 2010, jf § 17-1. Det følger imidlertid av § 17-2 at tiltakshaver fram til 1. juli 2011 kan velge om hele tiltaket skal følge de eldre forskriftene. I foreliggende sak er byggesøknaden datert 23. juni 2011, hvilket er avgjørende for tidsfristen i forskriften, og tiltaket er dermed i samsvar med gjeldende regelverk.

I foreliggende sak ble imidlertid kontrakten med forbruker først undertegnet den 5. mars 2012. Det er da berettiget å spørre om entreprenøren skulle ha opplyst om at boligen ble bygget etter den eldre forskriften. Entreprenørens plikt til å gi opplysninger etter regulert i buofl § 26, som har følgende ordlyd:

«Mangel ligg òg føre dersom forbrukaren før avtalen vart gjord ikkje har fått opplysningar om arbeidet, materialane eller eigedomen som entreprenøren kjende eller måtte kjenne til, og som forbrukaren hadde

grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtalen at opplysningane ikkje vart gjevne.»

Nemnda er enig med forbruker i at han hadde en berettiget forventning om at boligen ble bygget i samsvar med den nye forskriften når kontrakten ble inngått så lenge etter forskriftens normale ikrafttreden, og nemnda legger uten videre til grunn at dette er et forhold som ville kunne virke inn på avtalen.

Spørsmålet er dermed om entreprenøren kan sies å ha gitt tilstrekkelig opplysninger til forbrukeren angående valg av forskrift. Det er på det rene at avtalen berører problemstillingen flere steder. Nemnda viser til «*Leveringsbeskrivelse 2011*» datert den 5. mars 2013 (s. 26) som er bilag A til kontrakten. På leveringsbeskrivelsens første side står det:

«Bolig levert i hht. Byggeforskrifter 1997, rev. 26.01.07 (TEK07) Boliger byggesøkt etter 01.07.2011 bygges etter Teknisk forskrift 2010 (TEK10)»

Videre står det på leveringsbeskrivelsens side 3 under overskriften «*Lov og forskriftsforutsetninger*» skrevet:

«Denne kontrakten er også basert på Teknisk forskrift 1997, rev. 26.01.07. Tiltak som ble byggesøkt etter 01.07.2011 bygges etter Teknisk forskrift 2010, samt plan- og bygningsloven og overgangsbestemmelser til disse forskrifter»

Etter nemndas synspunkt er dette likevel ikke tilstrekkelig. Entreprenøren opplyser bare at tidspunktet for byggesøknaden er avgjørende, men sier ikke noe om når den angjeldende søknaden ble sendt inn. Det hadde vært nærliggende å si klart fra at for den aktuelle boligen er det kravene i den eldre forskriften som er lagt til grunn.

Konklusjon: På dette grunnlaget finner nemnda at når det skal avgjøres om det foreligger en mangel ved boligen, er det TEK 10 som skal legges til grunn.

2.3 Mangelfullt/feil fall på badegulv i 1. etg.

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukeren fikk i desember 2014 utført en «*NN Boligsjekk*» hvor det i den etterfølgende rapporten som ble sendt til entreprenøren den 10. desember, anføres flere feil ved våtrom, særlig i forbindelse med badet i første etasje som anføres å ha mangelfullt/feil fall på gulv i aktiv vannsone.

Videre fremkommer det i rapporten at gulvet buler opp på midten og at det er for liten høydeforskjell mellom topp slukkant og dørterskel. Dette medfører at lekkasjevann lett vil kunne forårsake vannskader i tiliggende areal ved utstrømming av vann på gulvet.

Forbrukeren framholder at det foreligger en mangel og at det rettslige grunnlaget for mangelen er buofl §7 hvor det er skrevet:

«Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis og elles vareta forbrukarens interesser og omsynet til miljøet med tilbørleg omsut.»

Han viser videre til buofl § 25 hvor det er skrevet:

«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. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side.

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov».

Forbrukeren hevder at det er TEK10 som skal legges til grunn for mangelsvurderingen og viser til Forskrift om tekniske krav til byggverk (ByggTeknisk forskrift) § 13-20 2. ledd bokstav a) hvor det heter:

«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».

Forbrukeren anfører subsidiært at dersom han ikke får medhold i at TEK10 skal legges til grunn for mangelsvurderingen, skal TEK07 legges til grunn. Han viser da til Forskrift om tekniske krav til byggverk (ByggTeknisk forskrift) § 8-37 hvor det fremkommer:

«Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig. Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl, lekkasjevann eller kondens, skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer. Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett sjikt. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelse er minimal»

Av veilederen til TEK07 fremgår vedr. våtrom:

«Fuktømfintlige materialer bør ikke brukes i våtrom. Materialenes fuktbestandighet må dokumenteres. Bad og vaskerom skal ha sluk. Sluk i gulv må være festet i gulvet på en slik måte at det ikke oppstår bevegelse mellom duk og underlag. Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket. Våtrom må ha vanntett gulv med mindre installasjonene i rommet utføres slik at vannsøl til gulvet normalt ikke vil forekomme. Tilfredsstillende utførelse vil være sveiset plastbelegg eller keramiske fliser med membran. Gjennomføringer i membraner o.a. bør utføres med spesiell omhu slik at funksjonen opprettholdes.»

Forbrukeren påpeker at veileder til forskriften må tillegges stor vekt ved vurdering av innholdet i forskriftens krav.

Av rapporten fra «NN Boligsjekk» hevder forbrukeren at det fremgår for baderom i første etasje vedrørende fall til sluk i en omkrets på ca. 80 cm, at det er mangelfullt/ feil fall på gulv i aktiv vannsone.

Han påpeker at dette utgjør en mangel ut fra kravet til funksjon som fremgår av veiledningen til TEK07, fordi funksjonskravet i aktiv vannsone ikke er oppfylt da fall til sluk i denne sonen på ca. 80 cm omkrets er mangelfullt/ feil.

Videre anfører forbrukeren at det ikke kan legges avgjørende vekt på at han ikke har meldt om problemer med vann på «avveie» så langt. Badet i 1. etasje er ikke familiens hovedbad. Det sentrale i saken anføres å være at kravene til faglig utførelse ikke er overholdt.

Forbrukeren hevder at han har reklamert rettidig. Han mottok rapporten den 8. desember 2014 og videresendte denne til entreprenøren den 10. desember. Han fulgte videre opp med e-poster til entreprenøren den 31. desember 2014 og 1. januar 2015 hvor det fremgår at manglende må utbedres.

Han mener dermed å ha gitt melding om manglene til entreprenøren innen rimelig tid,

jfr. buofl. § 30 hvor det fremkommer:

«Forbrukaren mistar retten til å gjera ein mangel gjeldande dersom det ikkje er gjeve melding til entreprenøren om at mangelen blir gjort gjeldande innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen. Ein mangel kan ikkje gjerast gjeldande seinare enn fem år etter overtakinga. Entreprenøren kan likevel ha teke på seg å svare for manglar i lengre tid.

Vil forbrukaren gjera gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga ved overtakinga, må dette gjerast så snart råd er dersom overtakinga skjer ved overtakingsforretning».

Videre påpeker forbrukeren at feil ved fall på gulv ikke er en synlig mangel fordi det kreves måleinstrument/lang vater samt en viss grad av fagkunnskap for å avdekke en slik mangel. I de tilfeller entreprenøren ikke sørger for å gjennomføre slik kontroll ved overtagelsesforretning eller senere befaring, anfører forbrukeren at han ikke har hatt mulighet til selv å oppdage mangelen.

Forbrukerens oppfatning er at herværende mangel ikke er en mangel som han oppdaget eller burde oppdaget ved overtagelsen eller ved senere synfaring (ettårsbefaringen) fordi han ikke hadde bistand av en fagkyndig.

Reklamasjonsfristen skal derfor vurderes etter buofl. § 30 1. ledd da dette er hovedregelen om reklamasjon. Forbrukeren framholder at han har reklamert i tide en måned etter at mangelen ble oppdaget.

Reklamasjonen anføres å gjelde en mangel som ikke er åpenbart synlige for ham og som per nå ikke merkes i den daglige bruk av huset. Mangelen vil imidlertid kunne medføre store fuktskader på sikt dersom den ikke rettes opp. Forbrukeren krever mangelen rettet, jfr. buofl §29 og §32, subsidiært en kompensasjon fastsatt etter nemndas skjønn. Entreprenøren påpeker at forbrukeren overtok boligen den 24. mai 2013 uten at angjeldende reklamasjon er notert i overtagelsesprotokollen, men at et beløp på kr. 100.000,- ble satt på sperret kont, jfr. buofl § 49. Forlik om utbetaling anføres at ble inngått den 23. oktober 2014. Han framholder at det heller ikke i forbindelse med ettårsbefaringen ble notert noe vedr. angjeldende reklamasjon.

Entreprenøren avviste reklamasjonen fra forbrukeren som ble fremsatt den 10. desember 2014 fordi den var fremsatt ca. 1 år og 7 måneder etter overtagelsen og derfor fremsatt for sent. Senere henvendelser fra forbrukeren vedr. samme sak har ikke entreprenøren besvarte fordi hans svar til forbrukeren datert den 15. desember 2014 mente han var tilstrekkelig.

Entreprenøren påpeker at boligen er byggemeldt før juli 2011 og at det derfor er Teknisk forskrift 1997 rev. 4 2007 (TEK07) som evt. skal legges til grunn for mangelsvurderingen. Dette anfører entreprenøren at klart fremkommer av «*Leveringsbeskrivelse 2011*», datert den 5. mars 2012 som er bilag A til kontrakten.

Veiledningen til TEK07 som forbrukeren subsidiært viser til, angir ikke absolutte krav men funksjonskrav og entreprenøren viser til § 8-37 pkt. 3, første ledd, hvor det fremkommer:

«Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig. Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl, lekkasjevann eller kondens, skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer.»

Han påpeker at fallet må være tilstrekkelig på de deler av gulvet som antas å bli utsatt for vann regelmessig og tolker dette som at det ikke er krav til fall på hele gulvet. Derfor avviser entreprenøren kravet.

Entreprenøren anfører videre at reklamerte kul midt på badegulvet heller ikke utgjør noen mangel. Det er ikke dokumentert at kulen er i strid med toleransene. Uansett framholder entreprenøren at et evt. avvik skulle vært reklamert ved overtagelsen.

Entreprenøren har frarådet forbrukeren å benytte (20x60) cm fliser på bad da dette gjør det vanskelig å kunne oppnå 1:50 fall i dusjssonen. Dette fremgår uttrykkelig av «*Sjekkliste for bestillingsmøte*».

2.3.2 Nemndas synspunkter

Problemstillingen i dette tvistepunktet er knyttet til reklamasjon på manglende/feil fall på badegulv, evt. hvilke Teknisk forskrift (TEK07 evt. TEK10) som skal legges til grunn for mangelsvurderingene og om forholdet er reklamert for sent.

Nemnda velger først å se på spørsmålet om forbrukeren har reklamert for sent.

Det rettslige utgangspunktet må etter nemndas syn, være at spørsmålet må avgjøres på bakgrunn av en tolkning buofl § 30 hvor det fremkommer at en forbruker mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke reklamerer innen rimelig tid etter at mangelen ble eller burde ha blitt oppdaget. I Rt-2010-103 er innholdet av den tilsvarende bestemmelsen i lov om avhending av fast eiendom nærmere klarlagt. Her slås det fast, under henvisning til forbrukerkjøpsloven § 27, at en reklamasjonstid på tre måneder fra forbrukeren oppdager de faktiske forhold normalt må være tilstrekkelig tid for «*å gi den ukyndige kjøperen tid til å konsultere sakkyndige med videre for nærmere avklaring og verifisering av reklamasjonsgrunnlaget, samt gi vedkommende noe tid til å områ seg*», se avsnitt 66.

På den andre siden skal det foreligge sterke grunner for å forlenge fristen ut over tre måneder. Nemnda finner at buofl § 30 første ledd i utgangspunktet må forstås på samme måte som avhendingslovas reklamasjonsregler.

Det er på det rene at forbrukeren overtok boligen den 24. april 2013 men først den 10. desember 2014 reklamerte på forholdet da han oversendte rapporten utarbeidet av «*NN Boligsjekk*» til entreprenøren.

Dette er ca. et år og syv måneder etter overtagelsen og klart lenger tid enn tre måneder fra forbrukeren *burde ha oppdaget* mangelen.

Etter dette finner nemnda at det er reklamert for sent og at et eventuelt krav mot entreprenøren er falt bort.

Hvorvidt det er mangelfullt/feil fall på badegulv i 1. etg. og om mangelsutbedringen skal legge TEK10 eller TEK07 til grunn trenger nemnda dermed ikke ta standpunkt til.

Nemnda kommer derfor til at gulvet ikke utgjør noen mangel, og forbrukerne gis ikke medhold.

2.4 Manglende slukmansjett i våtrom

2.4.1 Partens anførsler

Forbrukeren fikk i desember 2014 utført en «*NN Boligsjekk*» hvor det i den etterfølgende rapporten som ble sendt til entreprenøren den 10. desember, påpekes flere feil ved våtrom. Spesielt nevnes det utførelsen/kvalitetene mellom sluk og membran hvor det fremkommer at