

Protokoll i sak 875/2017

for

Boligtvistnemnda

06.04.2017

Saken gjelder:

Reklamasjon på manglende fall mot sluk på badegulv og vindu på bad som ikke tåler fukt.

1. Sakens faktiske sider

Partene har inngått avtale om kjøp av en rekkehusleilighet, men avtalen er ikke forelagt for nemnda.

Forbrukeren ønsker å gjøre endringer på badet og den 9. juli 2014 oversender entreprenøren en e-post vedlagt «*Forandringskontrakt nr. 1*» på kr 7.143,- inkludert merverdiavgift som omfatter følgende arbeider:

- «*Det monteres badekar i stedet for dusjhjørne. Ifø Caribia badekar med front og endepanel. Alterna Mimas 75/130 badekarvegg og Groheterm 1000 badekarbatteri*».

Forandringskontrakten som er forelagt nemnda er ikke signert, men det legges til grunn at endringsarbeidene ble bestilt og er utført.

I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at boligen ble overtatt ved overtagelsesforretning den 14. desember 2014.

Overtagelsesprotokollen er heller ikke forelagt for nemnda.

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon som viser at det er kontakt mellom partene før forbrukeren den 28. januar 2015 sender en e-post til entreprenøren med overskriften «*Feil på badet*».

Hun reklamerer på at vinduet på badet ikke tåler vann. Vinduet er spesielt utsatt for vann etter at hun byttet fra dusjløsning til badekar.

Hun reklamerer også på manglende fall til sluk på gulvet under badekaret og skriver at slik det er nå må vannsøl ledes mot sluket med en nal. For å komme til med nalen må badekarveggen tas av.

Hun reklamerer også på for lavt vanntrykk og en dårlig tilpasset slukrist på badet uten at Boligtvistnemnda skal ta stilling til disse forholdene.

Entreprenøren svarer samme dag at han har videresendt reklamasjonene til flislegger og rørlegger og at han vil gi nærmere beskjed til forbrukeren når han har fått tilbakemeldinger fra dem.

Rørleggeren svarer i en e-post til entreprenøren den 25. februar at han kan montere en hengslet dusjvegg over badekaret for å beskytte vinduet mot vannsøl. Prisen for arbeidet er kr 3 200 eksklusive merverdiavgift. Han beskriver at løsningen ikke er optimal og vedlegger er tegning hvor han har forsøkt å tegne inn løsningen. Tegningen er ikke fremlagt for nemnda.

Den 27. februar videreformidler entreprenøren rørleggerens løsning til forbrukeren. Han skriver at flisleggeren har vært hos forbrukeren og gjort avtale om utbedring av skadet flis. Han skriver også at fall til sluk er tillaget i dusjsonen på 1 x 1 meter slik at vannsøl må ledes bort til dusjsonen for å finne veien til sluket.

Forbrukeren svarer entreprenøren samme dag at hun ikke er enig i den foreslåtte løsningen som skal sørge for at vinduet ikke blir utsatt for vannsøl. Hun skriver at løsningen virker provisorisk og vil gi et «*spesielt uttrykk*» og at det ville være enklere om vinduet flislegges der hvor det nå er karm. Alternativt at karmen kles med stål.

Når det gjelder vannsøl på gulvet (vann under badekaret som ikke renner mot sluk) skriver hun at det er entreprenørens ansvar å lage tilstrekkelig fall på badegulvet enten ved å bygge inn badekaret slik at vann ikke renner innunder eller sette inn et badekar som gjør at hun lett kan benytte en nal for å lede vann mot sluket.

Den 26. mars sender forbrukeren en ny e-post til entreprenøren hvor hun skriver at hun har bestilt og betalt for badekar med dusjvegg, men anser ikke det som er levert som en fullverdig løsning. Forslaget avviker både bruksmessig og utseendemessig mye fra det tilvalget hun bestilte. Badet i dag mener hun ikke oppfyller tekniske krav, jfr. Våtromsnormen. Entreprenørens forslag som innebærer at det må plasseres ytterligere en dusjvegg på tvers av badekaret, vil ikke være tilstrekkelig. Daglig bruk og renhold av badekaret vil ifølge forbrukeren gi vannsøl som krever bedre fall mot sluk.

Hun gir i e-posten uttrykk for at det er greit for henne dersom entreprenøren tilbakestiller og lager standard løsning på badet med dusjhjørne og dusjvegg. Hun krever da å få refundert beløpet som hun har betalt i forbindelse med tilvalg på bad. Det forutsettes da at dusjarmatur settes i normal dusjhøyde. Videre at det skiftes og legges ny flis der hvor det er boret hull i forbindelse med dusjveggen på badekaret.

Entreprenøren svarer dagen etter at dersom han skal flytte blandebatteri på ferdig flislagt vegg, må deler av veggen brytes opp med de uheldige følger dette har for våtromsmembranen samt at nye fliser må legges.

Han fremsette derfor forslag om å installere et dusjkabinett som erstatning for dagens løsning inkludert kompensasjon for merkostnadene forbrukeren har hatt for badekar. Han vil da koble rør/slanger fra eksisterende uttak for blandebatteri til badekaret på bakside av kabinettet. Blandebatteri i dusjkabinettet har «*normal høyde*» og denne løsningen vil ikke medføre vannsøl ved bruk.

Den 24. april sender entreprenøren en ny e-post til forbrukeren hvor han bekrefter å ha foreslått tre alternative løsninger når det gjelder utbedring av reklamasjonen på badet:

1. Hengslet glassvegg monteres på tvers av badekar for å hindre vannsøl.
2. Montering av dusjvegger med blandebatteri på samme høyde som badekar.
3. Montering av dusjkabinett (blandebatteri på normal dusjhøyde)

Når forbrukeren ikke aksepterer noen disse løsningsforslagene, viser entreprenøren til leveransebeskrivelsen og at badekar ble valgt av forbrukeren selv fremfor standard løsningen med dusjhjørne.

Eventuelle fuktproblemer i forbindelse med vannsøl på vinduet vil entreprenøren løse med nye foringer i heltre.

Entreprenøren mener at nødvendig fall til sluk er ivarettatt og at vannsøl under badekaret ikke medfører noen risiko eller reklamasjonsgrunn da dette vil tørke ved hjelp av varmekablene i gulvet. Han avviser denne reklamasjon.

Den 17. desember 2015 avholdes det ettårsbefaring i boligen. I protokollen som er signert av begge parter, har forbrukeren i signaturfeltet skrevet «*med forbehold om badet*».

Partene kommer ikke til enighet og den 17. mars 2016 fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda. Klagen er først mottatt den 11. april 2016.

Den 26. april sender forbrukeren 16 fotografier til Boligtvistnemnda som bildebevis.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 26. april 2016.
Hovedinnholdet er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 7. mai 2016.
Hovedinnholdet er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Partene har inngått avtale om kjøp av en rekkehusleilighet, men avtalen er ikke forelagt for nemnda.

Forbrukeren ønsker å gjøre endringer på badet og den 9. juli 2014 oversender entreprenøren en e-post vedlagt «*Forandringskontrakt nr. 1*» på kr 7.143,- inkludert merverdiavgift. Endringsarbeidene omfatter at dusjhjørne byttes ut med badekar med front og endepanel. Det skal også monteres en badekarvegg i glass og et blandebatteri for badekar.

Forandringskontrakten som er forelagt nemnda er ikke signert, men det legges til grunn at endringsarbeidene ble bestilt da de er utført.

I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at boligen ble overtatt den 14. desember 2014. Overtagelsesprotokollen er heller ikke forelagt for nemnda.

Forbrukeren reklamerer til entreprenøren den 28. januar 2015 i en e-post med overskriften «*Feil på badet*».

Hun reklamerer på at vinduet på badet er mer utsatt for vann etter at hun byttet fra dusjhjørne til badekar.

Hun reklamerer også på manglende fall til sluk på gulvet under badekaret og skriver at slik det er nå, må vannsøl ledes mot sluket ved hjelp av nalen. For å komme til med nalen må badekarveggen/frontpanelet tas av.

Entreprenøren foreslår tre alternative løsninger når det gjelder utbedring av reklamasjonen på badet:

1. Hengslet glassvegg monteres på tvers av badekar for å hindre vannsøl.
2. Montering av dusjvegger med blandebatteri på samme høyde som badekar.
3. Montering av dusjkabinett (blandebatteri på normal dusjhøyde)

Eventuelle fuktproblemer i forbindelse med vannsøl på vinduet vil entreprenøren løse med nye foringer i heltre.

Forbrukeren aksepterer ikke noen av disse tre løsningsforslagene.

Entreprenøren mener at nødvendig fall til sluk er ivaretatt og at vannsøl under badekaret ikke medfører noen risiko eller er reklamasjonsgrunn da dette vil tørke ved hjelp av varmekablene i gulvet.

Han avviser som reklamasjon.

Forbrukeren skal selge leiligheten og mener det er risiko for verditap på grunn av feil og mangler ved badet. Hun krever derfor at badløsningen skal tilbakestilles til den opprinnelige standardløsningen med dusjhjørne eller at hun får tilbakebetalt beløpet som hun har betalt i Forandringskontrakt nr. 1.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer saken for Boligtvistnemnda den 17. mars 2016.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren sender den 28. januar 2015 en e-post til entreprenøren med overskriften «*Feil på badet*».

Hun reklamerer på manglende fall til sluk på gulvet under badekaret og påpeker at slik det er nå, må vannsøl ledes mot sluket med en nal. For å komme til med nalen må badekarveggen tas av.

Hun reklamerer også på at vinduet på badet utsettes for vannsøl som det ikke tåler. Som følge av at hun byttet fra dusjløsning til badekar, er vinduet er spesielt utsatt for vannsøl.

Forbrukeren er ikke enig i entreprenørens forslag om å montere en hengslet dusjvegg på tvers av badekaret for å beskytte vinduet mot vannsøl. Hun påpeker at løsningen virker provisorisk og vil gi et «*spesielt uttrykk*» og at det ville være enklere om vinduskarmen flislegges.

Alternativt at karmen kles med stål. Hun er heller ikke villig til å betale kr 3 200 eksklusive merverdiavgift for dette arbeidet som hun framholder at er entreprenørens ansvar.

Når det gjelder vannsøl på gulvet (vann underbadekaret som ikke renner mot sluk) hevder hun at det er entreprenørens ansvar å tilordne tilstrekkelig fall på badegulvet enten ved å bygge inn badekaret slik at vann ikke renner innunder, eller sette inn et badekar som gjør at hun lett kan benytte en nal for å lede vann mot sluket.

Forbrukeren fastholder reklamasjonen i en e-post til entreprenøren den 26. mars og påpeker at hun har bestilt og betalt for badekar med dusjvegg, men anser ikke det som er levert som en fullverdig løsning. Hun mener at entreprenørens forslag til utbedring avviker mye både bruksmessig og utseendemessig fra det tilvalget hun bestilte og at badet ikke oppfyller tekniske krav, jfr. Våtromsnormen.

Daglig bruk og renhold av badekaret vil ifølge forbrukeren gi vannsøl som krever bedre fall mot sluk enn det som det er i dag.

Hun gir i e-posten uttrykk for at det er greit for henne dersom entreprenøren tilbakestiller badet med dusj og dusjvegg som opprinnelig. Hun krever da å få refundert beløpet som hun har betalt i forbindelse med tilvalg på bad. Hun forutsetter da at dusjarmatur settes i normal

høyde og at det skiftes og legges ny flis der hvor det er boret hull i forbindelse med montering av dusjveggen på badekaret.

Entreprenørens tre forslag til løsning kan hun ikke akseptere:

1. Hengslet glassvegg monteres på tvers av badekar for å hindre vannsøl.
2. Montering av dusjvegger med blandebatteri på samme høyde som badekar.
3. Montering av dusjkabinett (blandebatteri på normal dusjhøyde)

I forbindelse med ettårsbefaringen den 17. desember 2015 har forbrukeren i protokollens signaturfelt skrevet «*med forbehold om badet*».

Den 26. april sender forbrukeren 16 fotografier til Boligtvistnemnda som bildebevis.

I tilsvaret den 7. mai påpeker forbrukeren at hun ikke fikk informasjon av entreprenøren om at det var nødvendig med ekstra dusjvegger utover det som forandringskontrakten inneholdt, for å hindre vannsøl. Hadde hun fått informasjon om dette, hevder hun at hun ikke ville valgt badekar istedenfor dusjhjørne.

Hun etterlyser også tilbakemelding fra entreprenøren i forhold til at han skal ferdigstille utbedringen av vinduet på badet slik han har bekreftet i en e-post den 26. mai.

Entreprenøren påpeker at det var forbrukeren som ønsket å gjøre endringer på badet ved å velge badekar fremfor standard løsningen med dusjhjørne.

Den 9. juni 2014 oversender han derfor «*Forandringskontrakt nr. 1*» på kr 7.143,- inkludert merverdiavgift som omfatter følgende arbeider:

- «*Det monteres badekar i stedet for dusjhjørne. Ifø Caribia badekar med front og endepanel. Alterna Mimas 75/130 badekarvegg og Groheterm 1000 badekarbatteri*».

I forbindelse med at forbrukeren reklamerer på vannsøl på grunn av påstått manglende fall på badegulvet og at vinduet på badet ødelegges fordi det utsettes for vannsøl som følge av badekarløsningen, framholder entreprenøren at han foreslår tre ulike løsninger som skal avbøte forholdet:

1. Hengslet glassvegg monteres på tvers av badekar for å hindre vannsøl.
2. Montering av dusjvegger med blandebatteri på samme høyde som badekar.
3. Montering av dusjkabinett (blandebatteri på normal dusjhøyde)

Han skriver at fall til sluk er ivaretatt ved at det er tillaget i dusjsonen på 1 x 1 meter men at forbrukeren må påregne å lede noe vannsøl bort til dusjsonen for at det skal finne veien til sluket.

Han hevder at vannsøl under badekaret ikke utgjør noen risiko da dette vil tørke ved hjelp av varmekablene i gulvet. Entreprenøren avviser derfor denne reklamasjonen.

Forbrukeren aksepterer ingen av entreprenørens tre løsningsforslag. Entreprenøren viser da til leveransebeskrivelsen og det var forbrukeren selv som valgte badekar fremfor standard løsningen med dusjhjørne.

Eventuelle fuktproblemer i forbindelse med vannsøl på vinduet bekrefter entreprenøren at han vil løse med nye utføringer i heltre.

I tilsvaret den 26. april gjentar entreprenøren sine anførsler og avviser at badegulvet ikke har tilstrekkelig fall til sluk. Han presiserer at stridens kjerne nå er at forbrukeren krever blandebatteriet flyttet opp til «*normal dusjhøyde*», noe han ikke vil utføre fordi det medfører at fliser må brytes opp og membranen brytes. Kostnadene med dette påpeker han at er uforholdsmessig høye og det var tross alt forbrukeren selv som valgte badekarløsningen som medførte at blandebatteriet ble montert lavere.

Entreprenøren fastholder at badet er levert i hht. bestillingen fra forbrukeren og at han har vært løsningsorientert og imøtekomende for å tilfredsstille forbrukerens ønsker etter at hun har reklamert. Han avviser reklamasjonen.

2.3 Nemndas synspunkter

Spørsmålet som nemnda må ta stilling til er om fallet på badegulvet og plasseringen av vinduet på badet utgjør en mangel etter buofl § 25 andre ledd første punktum, som har følgende ordlyd:

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

Nemnda legger til grunn at det er TEK10 som gjelder i foreliggende sak og viser til § 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 dusjsonen. 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 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 dusjsonen. 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 vannutstrømming fra utstyret på badet.

Nemnda viser også til NBI Byggdetaljblad 541.805 som i figur 21 b. viser nedslagsfeltene med krav om fall 1:50.

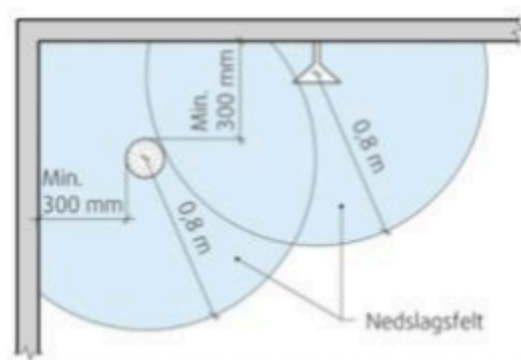
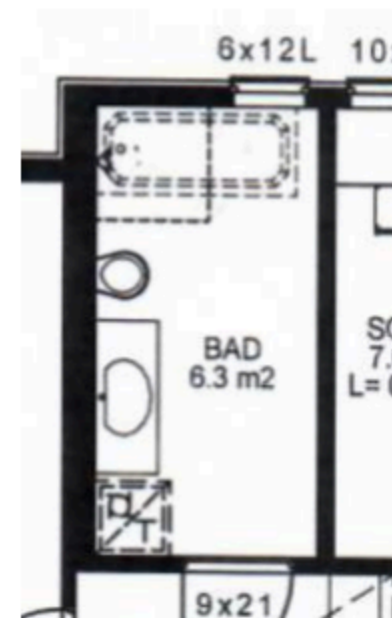


Fig. 11.1 Nedslagsfelt for sluk og dusj i badepan. Nedslagsfeltet skal være minst 0,8 m fra sluk og dusj. Det er samme nedslagsfelt for et baderom, men sluket ligger da helt inne i hjørnet. Min 300 mm til på gulvet. Nedslagsfeltet for dusjen regnes å være området som ligger nærmere enn 0,8 m fra dusjhjørne og sluk. Dersom dusjen er 10 cm fra sluket, som i figuren, må nedslagsfeltet på 1,1 m utvides ut over 0,8 m fra sluket slik at dusjen som ligger på gulvet renner til sluket.



Forbrukeren opplyser at det er etter at hun tok badekaret i bruk at hun oppdaget at løsningen med badekar istedenfor dusjhjørne ikke var hensiktsmessig løst av entreprenøren. Vinduet er plassert halvveis inn på badekarets langside og normal bruk av hånddusjen fører til at vinduet utsettes for mye vannsøl (se figuren over).

I tillegg skjermer ikke glassveggen (som er en del av forandringskontrakt nr. 1) på badekarets andre langside godt nok mot vannsøl på gulvet.

Etter normal og regelmessig bruk av badekaret og hånddusjen opplyser forbrukeren at hun må demontere frontpanelet og lede vann som blir liggende på gulvet under deler av badekaret med en nal mot området ved sluket under badekaret som har tilstrekkelig fall.

Når det gjelder reklamasjonen på vinduet legger nemnda til grunn at forbrukeren har akseptert entreprenørens forslag til løsning.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er foretatt målinger av fall mot sluk, men forbrukeren har fremlagt bildedokumentasjon som viser at det blir liggende et vannspeil under deler av badekaret som ikke renner mot sluket.

Dette er etter nemndas syn ikke i tilstrekkelig grad dokumentasjon på at fallet på baderomsgulvet ikke oppfyller kravene om fall til sluk i TEK10.

Skal forbrukeren vinne fram med klagen må hun framlegge bedre dokumentasjon som bekrefter et evt. avvik. Forbrukeren får derfor ikke medhold.

I forbindelse med at forbrukeren krever at badeløsningen skal tilbakeføres til den opprinnelige løsningen med dusjhjørne har entreprenøren delvis akseptert dette med unntak av at blandebatteriet må bli stående i «badekarhøyde».

Spørsmålet som nemnda må ta stilling til er om entreprenøren den gang han oversendte endringsavtalen, ga forbrukeren tilstrekkelig opplysninger om hva denne endringen faktisk ville medføre. Det fremkommer av sakens faktum at vinduet ikke ble flytte evt. byttet og fallet på badegulvet allerede var forberedt for en dusjløsning og ikke skulle endres.

Etter nemndas oppfatning er tilvalget lite hensiktsmessig og entreprenøren burde derfor ha opplyst forbrukeren om dette. Det foreligger derfor en mangel og entreprenøren skal flytte blandebatteriet opp i «dusjhøyde» i forbindelse med at den opprinnelige løsningen med dusjhjørne etableres.

3. Konklusjoner

- Forbrukeren gis ikke medhold i at fallet på badegulvet utgjør en mangel.
- Forbrukeren gis medhold i at blandebatteriet skal flyttes til «dusjhøyde».