

## Protokoll i sak 882/2017

for

**Boligtvistnemnda**

**06.04.2017**

**Saken gjelder:** Reklamasjon på to våtromsgulv.  
-----

### 1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 19. august 2015 «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidshus på forbrukerens tomt». Byggblankett 3425.

Vederlaget avtales i pkt. 6.1 til kr 3 420 521.

Det fremkommer av avtalens pkt. 8.1 at forbrukeren ikke skal utføre egeninnsats og at andre entreprenører/sideentreprenører ikke skal utføre noen arbeider.

Før boligen overtas reklamerer forbrukeren på fallforhold på gulv i baderom og forbrukerens rådgiver skriver i en e-post til entreprenøren den 24. mai 2016:

*«Viser til nylig telefonsamtale og oversender som avtalt prinsippfigurer fra Sintef Byggforsk Byggdetaljblad 541.805 vedrørende fallforhold på gulv i baderom. Det ble nevnt at fliser på gulv i både dusjsone og utenfor skulle fjernes for utbedring av fall. Det ble konstatert på befaring og bekreftet over telefon at det er smøremembran på gulv. En slik operasjon med fjerning av fliser på smøremembran er beheftet med stor risiko. Det blir feil om denne risiko skal overføres til kjøper».*

Reklamasjonsarbeidene utføres av entreprenøren og den 25. mai sender kontrollerende foretak inn kontrollerklæring med sluttrapport for kontroll av våtrom og lufttetthet med tilhørende planer for uavhengig kontroll, begge i tiltaksklasse 1. Sluttrapporten bekrefter at ingen avvik er funnet.

Den 27. mai avholdes det overtagelsesforretning. Det er i overtagelsesprotokollen fra befaringen som er signert av begge parter, ikke anført noen mangler vedrørende tvistepunktene.

Den 30. mai skriver «Flisfirma AS» en «utredning» om de utbedringsarbeider som han har utført på badene i 1. og i 2. etasje.

Det fremkommer av utredningen at ujevne fliser på badet i 1. etasje ble pigget opp uten at det var kontakt med smøremembranen. Gammelt flislim ble slipt bort og nye fliser ble limt til underlaget. På badet i 2. etasje ble flisene ved dørterskelen pigget løs uten at det var kontakt med banemembranen. Flisene ble deretter hevet for å oppnå tilfredsstillende fall til sluk.

Den 1. juni sender forbrukeren en e-post til entreprenøren hvor hun gjentar sin bekymring i forbindelse med at det er fjernet fliser på smøremembran siden hun mener at det er beheftet med stor risiko som ikke skal overføres til henne. Hun er derfor overrasket over at entreprenøren fjernet og erstattet fliser fra gulvet uten at det på forhånd ble skriftlig godkjent.

Den 15. august skriver forbrukerens advokat et brev til Boligtvistnemnda og informerer om at forbrukeren ikke vil følge et vedtak i nemnda.

Advokaten skriver at forbrukeren rettmessig holder tilbake kr 250 000,- grunnet feil og mangler på to av husets bad. Feilene ble påvist tidlig og er for så vidt også erkjent av entreprenøren, som siden har foretatt utbedring/retting men som forbrukeren har avvist fordi hun fastholder at det ikke har ledet til at avviket er utbedret. Hun opprettholder derfor kravet om retting.

Entreprenøren vil etter dette ha en ny vurdering av de omtvistede forholdene og engasjerer en ny rådgiver/ «Takstmann» som den 23. august foretar en befaring av baderommene med forbrukeren tilstede.

«Takstmann» skriver i rapporten datert den 31. august:

*«Det ble ikke målt motfall på noen av badegulvene. Med høydepunkt midt på gulvet vil det være partier som er bortimot flate, men det er godt fall til begge sluk på begge bad.  
«Rådgiver» har i sin rapport påpekt at det ikke er fall på membranen, men uavhengig kontrollør har bekreftet at han fysisk har kontrollert at membranen oppfylte alle krav til fall på membran.  
Buet list ved dusjnisje er montert for å hindre vann fra å renne ut fra dusjnisje. Dette hindrer også vann utenfor fra å renne inn til sluk, men det er godt fall til sluk selv med listen og det er kun lokal oppstuvning. Dette kan løses ved å ha drenshull i fugingen under listen slik at eventuelt vann kan renne tilbake.*

*Utbedringene er utført uten å fjerne flislim eller komme i kontakt med membran. Flisene på badet i 1. etasje ble skiftet såpass tidlig at herdingene i limet ikke var helt ferdig og flisene slapp forholdsvis greit, men metoden for å fjerne eksisterende fliser var å prikkhamre løs et hull i midten på flisen og deretter fortsette utover. Bildene som er fremlagt viser at flislimet ikke er skadet av betydning, noe som igjen tilsier at membranen ikke er rørt i utbedringen. Det er ikke registrert bom på noen fliser og fliser som er skiftet sitter også godt.*

*Sintef Byggforsk foredrar om lokal utbedring av våtrom og fremmer dette som en anerkjent reparasjonsmetode, også med skjøting av membranen (ikke aktuelt her). Utbedringene er derfor utført i henhold til en anerkjent metode».*

«Takstmann» oppsummerer at det kun er den ene flisen som er tilbudt skiftet som utgjør et avvik. Med dokumentasjon på membranutførelse (fall) og utbedringsmetode som er benyttet ved utskifting av fliser, anses det ikke å være noe grunnlag for reklamasjon som entreprenøren derfor avviser.

Forbrukeren fastholder i tilsvaret den 6. oktober at det foreligger en mangel i henhold til buofl § 25 og fastholder at entreprenøren har erkjent forholdet. Hun påpeker at utskifting av flis i våtrom ikke tilfredsstiller buofl §7 sammenholdt med § 25, slik som angitt i tingrettsdommen hun har sendt til entreprenøren, og at det derfor at det ikke kan stille seg annerledes i denne saken.

Med ønske om en snarlig løsning framsetter hun allikevel et forlikstilbud om at entreprenøren skal innrømme et prisavslag på kr 75 000 som kompensasjon for de avvik som er påvist på badene. Ved å yte slikt prisavslag påpeker hun at entreprenøren slipper å rette feilene i denne omgang. Dog beholder hun full reklamasjonsrett dersom de avdekkede feil og avvik på badene fører til senere lekkasjer eller skader på badet/boligen.

I et siste tilsvaret den 4. november fastholder forbrukeren nok en gang sin påstand og avviser reklamasjonene. Han påpeker at den etterspurte vanntesten av badegulvet i 1. etasje ikke uten videre ville ha avdekket lekkasje fordi badet ligger på bakkeplan.



Da entreprenøren har avvist forlikstilbudet, opprettholder forbrukeren kravet om utbedring og at utbedringskostnadene samsvarer med tilbakeholdt beløp på kr. 250 000,-. Hun understreker at tvistesummen ikke er redusert ned til nivå med forlikstilbudet på kr 75 000,-.

Entreprenøren anfører at kontrollerende foretak den 25. mai sendte+ inn kontrollerklæring med sluttrapport for kontroll av våtrom og lufttetthet med tilhørende planer for uavhengig kontroll, begge i tiltaksklasse 1. Sluttrapporten bekrefter at ingen avvik er funnet.

Overtagelsesforretningen den 27. mai med tilhørende protokoll som er signert av begge parter, har ikke anført noen mangler vedrørende tvistepunktene.

I utredningen fra «Flisfirma AS» om de utbedringsarbeider som ble utført på badene i 1. og i 2. etasje fremkommer det at ujevne fliser på badet i 1. etasje ble pigget opp uten at det var kontakt med smøremembranen. Gammelt flislim ble slipt bort og nye fliser ble limt til underlaget.

På badet i 2. etasje ble flisene ved dørterskelen pigget løs uten at det var kontakt med banemembranen. Flisene ble deretter hevet ved hjelp av flislim for å oppnå tilfredsstillende fall til sluk.

Entreprenøren påpeker også at midlertidig brukstillatelse forelå den 3. juni 2016.

Den 7. juni skriver entreprenørens advokat et brev til forbrukeren hvor hun viser til tidligere e-post den 1. og den 2. juni.

Hun skriver i brevet at forbrukeren før overtagelsen påpekte nivåforskjell på flisene på de to badene, hhv. på 4 stk. 20x20 fliser på badet i 2. etasje, på 12 stk. 20x20 utenfor dusjsonen og 12 stk. innenfor dusjsonen i på badet i 1. etasje. Det var «Flisfirma AS» som utførte entreprisen med flisarbeidene. Utbedringen ble utført ved at flisene forsiktig ble løsnet (limet flisene var limt med var ikke ferdig herdet, og de var følgelig enkle å løsne). Det gamle fliselimet ble pusset noe ned, fallet rettet opp og flisene ble limt på nytt med et tyntflytende lim. Boligen ble deretter overtatt fredag 27. mai 2016 og det var ingen anmerkning i overtagelsesprotokollen om det utførte utbedringsarbeidet med flisene.

Entreprenøren mener at utbedringsarbeidet som ble utført er forsvarlig og at det er godt dokumentert av fremlagte bilder. Entreprenøren er følgelig av den oppfatning at utbedringen ikke har medført noen økt risiko for skade på membranen.

Når det gjelder lekkasjevann som legger seg på utsiden av dusjbuen på badet i 1. etasje, påpeker entreprenøren at det fremkommer av TEK10 at *«rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk»* og at intensjonen med forskriften hva gjelder våtrom, er at vannet ikke kommer på avveie.

Løsningen som er valgt anføres av entreprenøren å være gjort fordi et fall ikke kan legges annerledes enn slik det her er lagt. Vannet ledes til sluk og kommer ikke på avveie og oppfyller derfor kravet hva gjelder lekkasjevann i forskriften.

For øvrig kan ikke entreprenørens advokat se at tingrettsdom av 30. mai 2016 har relevans i denne saken all den tid denne gjelder en «flis på flis» utbedring av gjennomboret membran på grunn av feil plassering av vaskeservant.

På bakgrunn av ovennevnte fastholder entreprenørens advokat at det ikke foreligger en mangel ved baderomsgulvene slik de fremstår per i dag og at det følgelig heller ikke er grunnlag for å holde tilbake kr 461 532,-.

Entreprenørens advokat skriver avslutningsvis at det er stilt garanti i fem år fra overtagelse og at alminnelige reklamasjonsregler gjelder mellom partene.

I en e-post til forbrukeren den 27. juni fastholder entreprenøren at baderommene er bygget i henhold til TEK10, § 13-20, hvor det fremkommer at:

*«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».*

Entreprenøren skriver videre at det er laget en dusjnisje med list som ivaretar kravet. Vann fra dusjen vil lede til sluk og etter det han kan bedømme ut fra bilder, er det tilstrekkelig fall. Forskriftenes andre ledd mener entreprenøren beskriver beskyttelse av bakenforliggende konstruksjoner mot at en lekkasje ikke skal lede inn i konstruksjonen, men ledes mot sluk. Etter det han forstår har forbrukeren gjort tester med påfylling av vann på utsiden av dusjnisjen og at vannet på badegulvet ledes til sluk før det går inn i noen del av konstruksjonene i badet. At det kan ligge igjen en liten vanndam på utsiden av en tett glassvegg påpeker han at er underordnet. Det viktigste er at lekkasjevannet går til sluket og ikke ut av rommet. Entreprenøren anfører at det er mange bad som bygges med slike løsninger da det vil være uhensiktsmessig å lage en ekstra oppbygging av fallet for å ivareta et eventuelt lekkasjevann. Regelen er for sikring av badet på generelt grunnlag og han kan ikke finne noen feil med fallforholdene som tilsier en svekkelse av levetiden til badet. Han avviser derfor reklamasjonen.

Når det gjelder utskifting av fliser (nemnda legger til grunn at det her menes gulv med smøremembran) skriver entreprenøren at det er en risiko forbundet med dette på gamle gulv hvor det kan være vanskelig å ta opp fliser etter at fliselimet har herdet tilstrekkelig. Herdeforhold i flislim forholder seg til en 28 dagers syklus og det er først ved 28 dager at flislimet er fullt herdet.

Ved å ta opp flisene på et tidlig tidspunkt, slik det ble gjort her, slipper fliselimet lett og det er ingen fare for at membranen er skadet.

Han fremhever igjen at dette er dokumentert svært godt i form av foto. Som det fremkommer av bildene er dette gjort på en svært forsiktig og skånsom måte. Det kan også virke som om flisene er av god kvalitet, noe som igjen gjør at det er enklere å få flisene til å slippe i fliselimet og ikke på membransjiktet. Etter det han kan forstå, er dette gjort av svært kompetente fagfolk som vet at membranen er tettesjiktet på et bad og derfor ikke må skades. Entreprenøren framholder at flisene er tatt opp med «kirurgisk presisjon». Han skriver at denne måten å gjøre det på er riktig og kan også bekreftes av flislimprodusenten og flere fagpersoner som har sett bilder av utbedringsarbeidet.

Han fastholder at det derfor ikke er fare for membransjiktet og kan heller ikke finne noe som vil redusere garantien eller øke faren for lekkasje.

Partene blir som sagt ikke enige og entreprenøren sendt derfor saken til Boligtvistnemnda den 27. juni 2016 med krav om innbetaling av tilbakeholdt beløp. (Det tilbakeholdte beløpet er den 2. september bekreftet å være kr. 250 000,-).

Entreprenørens advokat sender den 7. juli en e-post til forbrukeren og påpeker at det ene badet har banemembran (tilsvarer et tykt gulvbelegg) og utbedringen som ble utført er fagmessig og meget godt dokumentert.

Bakgrunnen for at utbedringen ble utført var ikke på grunn av mangler ved leveransen da høydeavvikene hevdes å være godt innenfor toleransene. Dette ble kun utført av godvilje fra



entreprenørens side. Det ble heller ikke påpekt noe om manglene på selve overtagelsesforretningen. Boligen er i full bruk og ble heller ikke nektet overtatt. På bakgrunn av ovennevnte kan ikke entreprenøren se at det er dokumentert eller grunnlag for å holde tilbake så stor del av sluttoppgjøret da alminnelig reklamasjonsregler i Bustadoppføringsloven gjelder.

Entreprenøren anfører at han har forsøkt å få til et møte med forbrukeren for å finne en minnelig løsning, men det har forbrukeren ikke ønsket.

Som redegjort i tidligere korrespondanse kan entreprenøren godta at kr 60 000 av faktura 10293 på kr 119 480 inkl. mva. holdes tilbake dersom det overskytende av faktura 10293 og faktura 10290 betales i sin helhet. Alternativt at det totale beløpet på kr 461 532 i sin helhet deponeres på sperret konto innen onsdag 13. juli kl. 12:00.

Entreprenørens advokat gjør også oppmerksom på at morarenter vil tilkomme iht. lovens bestemmelser. Dagens sats er på 8,75%.

Den 8. juli skriver forbrukeren en e-post til entreprenørens advokat med kopi til sin egen advokat og informerer om at rådgiveren har vært på befaring på begge badene og vil levere en skriftlig rapport i løpet av kort tid. På bakgrunn av befaringen mener hun at det er grunnlag for å holde tilbake 250 000 kroner til eventuell utbedring av arbeidet som er gjort.

Entreprenøren ønsker også at en sakkyndig skal se på baderommene og mener det er hensiktsmessig med en felles befaring. Han foreslår en felles befaring i uke 32.

Den 11. august sender forbrukerens advokat rapporten som «Rådgiver» har utarbeidet til entreprenøren.

Av rapporten fremkommer det i sammendraget på side 3:

*«Grunnet påvist feil fallforhold på gulv i dusjsonen og sprang mellom fliser har entreprenøren foretatt utbedringer på badegulv i 1.etasje. Det er ikke akseptabelt å utføre reparasjonsarbeider på et nytt bad. Det er smøremembran under flisene og det er forbundet med stor risiko å fjerne fliser i forhold denne membranen. Bilder viser i tillegg at fliser ikke har feste til limsjikt. Det er ikke fall til sluk på membransjikt. Forholdet medfører en ekstra vannbelastning på membranen. Avdekkede forhold på badet i 1.etasje medfører at bad må strippes og bygges opp på nytt. På bad i 2. etasje er det motfall på membran ved døren. Her er det en sveisbar banemembran mellom påstøp og fliser. Dette betyr at det kan foretas en partiell utbedring for å etablere riktige fallforhold på badegulvet. Avdekkede forhold viser manglende håndverksmessig kompetanse hos utførende».*

Rapporten konkluderer med at følgende tiltak må gjennomføres:

- Bad i 1. etasje strippes og bygges opp på nytt etter anvisninger fra Sintef Byggforsk sine Byggdetaljblad.
- Fallforhold på gulv som underlag for banemembran på bad i 2. etasje etableres (delvis utbedring).
- Fullstendig FDV mappe leveres.
- Ventilasjonsanlegg innreguleres og protokoll for innregulering leveres.
- Forbruker instrueres i betjening av ventilasjonsanlegget.

Forbrukerens advokat ber entreprenøren ta stilling til tiltakene i løpet av 14 dager fra dags dato (11. august).

Når det gjelder tilbakeholdt beløp på kr 250 000,-, så mener forbrukerens advokat at størrelsen på beløpet er adekvat sett hen til beskrivelsene av nødvendige rettetiltak. Det er derfor ikke aktuelt å frigi ytterligere beløp før overnevnte er bragt i orden.

Entreprenøren påpeker deretter at han vil ha en ny vurdering av de omtvistede forholdene og engasjerer en ny rådgiver/ «Takstmann» som den 23. august foretar en befaring av baderommene med forbrukeren tilstede.

«Takstmann» skriver i rapporten datert den 31. august:

*«Det ble ikke målt motfall på noen av badegulvene. Med høydepunkt midt på gulvet vil det være partier som er bortimot flate, men det er godt fall til begge sluk på begge bad.*

*«Rådgiver» har i sin rapport påpekt at det ikke er fall på membranen, men uavhengig kontrollør har bekreftet at han fysisk har kontrollert at membranen oppfylte alle krav til fall på membran.*

*Buet list ved dusjnisje er montert for å hindre vann fra å renne ut fra dusjnisje. Dette hindrer også vann utenfor fra å renne inn til sluk, men det er godt fall til sluk selv med listen og det er kun lokal oppstuvning. Dette kan løses ved å ha drenshull i fugingen under listen slik at eventuelt vann kan renne tilbake.*

*Utbedringene er utført uten å fjerne flislim eller komme i kontakt med membran. Flisene på badet i 1. etasje ble skiftet såpass tidlig at herdingene i limet ikke var helt ferdig og flisene slapp forholdsvis greit, men metoden for å fjerne eksisterende fliser var å prikkhamre løs et hull i midten på flisen og deretter fortsette utover. Bildene som er fremlagt viser at flislimet ikke er skadet av betydning, noe som igjen tilsier at membranen ikke er rørt i utbedringen. Det er ikke registrert bom på noen fliser og fliser som er skiftet sitter også godt.*

*Sintef Byggforsk foredrar om lokal utbedring av våtrom og fremmer dette som en anerkjent reparasjonsmetode, også med skjøting av membranen (ikke aktuelt her). Utbedringene er derfor utført i henhold til en anerkjent metode».*

«Takstmann» oppsummerer at det kun er den ene flisen som er tilbudt skiftet som medfører avvik. Med dokumentasjon på membranutførelse (fall) og utbedringsmetode ved utskifting av fliser, anses det ikke å være noe grunnlag for reklamasjon som derfor avvises.

I tilsvaret den 2. september fastholder entreprenøren at det ikke foreligger mangler og at badene er utført i henhold til TEK10.

Han hevder at rapporten fra «Rådgiver» på flere punkter er feil og skriver:

- *Vi vil hevde at det ikke er påvist feil på fall eller utettheter på membraner. Tvert imot er fall på membraner kontrollert av uavhengig takstmann ved befaring før flislegging. «Rådgiver» har ikke foretatt målinger på selve membranene og rapporten kan ikke ansees som dokumentasjon på at det er feil fall eller utettheter på membraner. Påstandene fra «Rådgiver» er følgelig udokumenterte. Vi viser også til vedlagte rapport fra takstmann «Navn» (s. 54 – 55) og rapport fra fagkonsulent «Navn» i «Bransjorganisasjon» (s. 34).*
- *Det hevdes at retting av grader mellom flisene er utført på uakseptabel måte. Tvert imot er det utført på anbefalt måte og meget godt dokumentert med foto og egen rapport fra flislegger. Ved bruk av store fliser kan grader/sprang oppstå og noe av det vi har rettet lå innenfor toleransekravene.*
- *Det hevdes at utførelsen viser manglende håndverksmessig kompetanse hos utførende. Dette vil vi på det sterkeste avvise. Vi har benyttet dette foretaket i flere år og har svært sjelden anmerkninger fra uavhengig kontroll eller fra kunder på det utførte arbeidet.*
- *FDV er overlevert kunde på minnepenn.*
- *Ventilasjonsanlegget er innregulert på vanlig måte og kunden har fått instruksjon om vedlikehold og betjening av anlegget.*

*Vi viser til rapport fra takstmann «Navn» som har hatt befaring av badene og er kjent med innholdet i «Rådgivers» rapport. Av rapporten fremgår det at fallforholdene er ivaretatt, at reparasjonene er utført etter anbefalte metoder, at flisene er forsvarlig festet og at det ikke anses å være grunnlag for reklamasjon. Det er kun*



*funnet en flis som har sprang på mellom 1 og 2 mm, som vi for øvrig har tilbudt oss å rette på samme måte som vi tidligere har foretatt retting.*

*Konklusjon:*

*Vi kan ikke se at det er grunnlag for reklamasjon eller foreligger mangler ut fra de rapporter og uttalelser som foreligger og de undersøkelser som er utført. Vi anser påstandene om utette og feil utførte bad som ikke sannsynliggjort. Badene ansees fagmessig utført.*

Entreprenøren påpeker i tilsvaret den 17. oktober at forbrukerens påstand om at han har erkjent at det foreligger en mangel ved leveransen er feil.

Han har bare erkjent ansvar for kanting av flis, men han har ikke erkjent ansvar for manglende fall på membran eller skade på membran som forbrukeren har reklamert på. Kanting av flis er blitt tilbudt utbedret i henhold til samme metode som allerede er benyttet, men er avvist av forbrukeren. Entreprenøren er ellers av den klare oppfatning at badene er utført fagmessig riktig og han påpeker at «Rådgiver» ikke har foretatt eller foreslått adekvate undersøkelser som for eksempel vanntest av badene. Han har heller ikke sett selve membranen før flisene ble lagt og hans vurderinger blir følgelig kun basert på antagelser og er således ikke dokumentert.

Vurderingsnotatet vedlagt forbrukerens tilsvaret datert den 6. oktober, er heller ikke basert på egne undersøkelser, og er kun en skrivebordsvurdering. I notatet synes det dessuten som om badene forveksles fordi fjerning av flis ved terskel gjelder bad i 2. etasje hvor det er banemembran. Det er badet i 1. etasje som har underliggende smøremembran.

Informasjon rundt egenutviklede verktøy som utsetter en flis for en situasjon i forhold til flisfjerning har ifølge entreprenøren ingen relevans i angjeldende sak. Han mener at det heller ikke er noe konkret å utsette på personellet eller kompetansen hos det firmaet som faktisk har utført arbeidet. Den skepsisen som fremgår i notatet synes å være bygget på en feil forståelse av faktum og således heller ikke relevant. Det er dessuten feil når det i notatet hevdes at vann vil renne ut til tilstøtende rom på grunn av listen i dusjen. Denne listen ligger lavere enn membranen ved døren, og vannet vil derfor renne over listen og ned i sluken.

Kravet til fall og kravet om 25mm høydeforskjell fra topp sluk til hvor vann kan renne ut av badet, hevder han at er klart ivarettatt.

Entreprenøren aksepterer ikke forbrukerens prisavslag på kr 75 000,- fordi han er av den oppfatning at det ikke foreligger mangler som gir grunnlag for et prisavslag. En utbedring må derfor bli på forbrukerens egen regning og risiko. Tilbakeholdt krav som overskyter kr 75 000,- ( $\text{kr } 250\,000 - \text{kr } 75\,000 = \text{kr } 175\,000$ ) bør ifølge entreprenøren utbetales umiddelbart da det synes som kr 75 000 nå er det omtvistede omfang i saken.

Han minner om at tilbudet om å utbedre kanting av flis slik som utført tidligere, fortsatt står ved lag selv om forbrukeren tidligere har avvist tilbudet.

I tilsvaret den 9. november fastholder entreprenøren sin påstand om at det overhodet ikke påvist alvorlige feil og mangler ved noen av badene.

Det er heller ingen holdepunkter for å si at membranen er skadet da dette er kun en udokumentert påstand.

Entreprenøren påpeker at det er fullt mulig å utføre en vanntest på gulvet slik det står og eventuelle lekkasjer vil da vise seg dersom vannstanden synker. Vanntest har heller ikke blitt nevnt som et problem å utføre fra noen av de sakkyndige.

Partene blir som sagt ikke enige og entreprenøren sendt derfor saken til Boligtvistnemnda den 27. juni 2016 med krav om innbetaling av tilbakeholdt beløp. Det tilbakeholdte beløpet er den 2. september bekreftet å være kr. 250 000,-.

### 2.2.2 Nemndas synspunkter

Problemstillingen i dette tvistepunktet er knyttet til om manglende/feil fall på to badegulv og om de utbedringsarbeidene som entreprenøren har utført i den forbindelse har påført membranene skade, og derfor 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.»*

Det avgjørende er om entreprenøren har brutt kravet i buofl § 7 om at arbeidene skal utføres på faglig godt vis.

Nemnda viser 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 annet ledd bokstav a, Preakseptert ytelse:

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

- a. 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.
- b. 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.

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

- a. «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 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 vannutstømming fra utstyret på badet.

Entreprenøren opplyser (etter at utbedringsarbeidene er foretatt) i sitt brev den 17. oktober 2016 at «fallkrav og 25 mm høydeforskjell fra topp sluk til hvor vann kan renne ut av badet er klart ivaretatt». Forbrukeren er ikke enig i dette.



a. Bad i 1. etasje:

Det er ikke fremlagt for nemnda resultater fra målinger som viser at badegulvet ikke tilfredsstiller kravene i TEK10, § 13-20, hvor det fremkommer at:

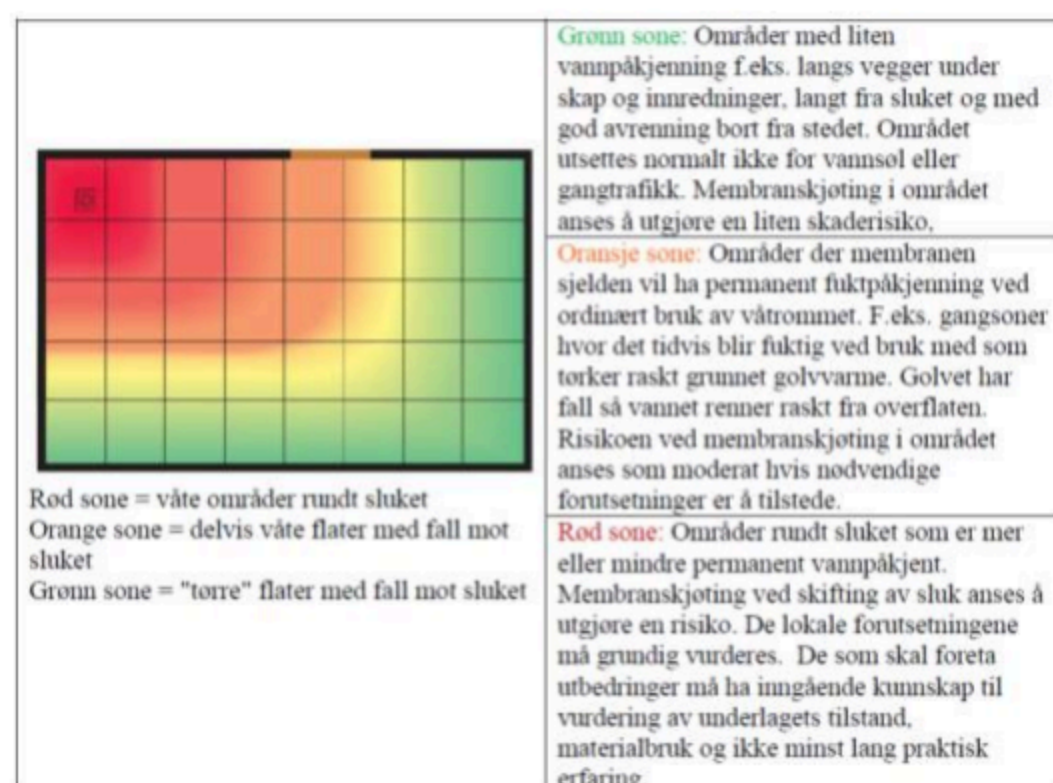
*«Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk».*

Nemnda finner at forbrukeren derfor ikke har dokumentert og heller ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at det er manglende/feil fall badegulvet etter at utbedringsarbeidene er utført. Han får derfor ikke medhold.

Når det gjelder spørsmålet om utbedringsarbeidene har påført smøremembranen skade og derfor utgjør en mangel etter buofl § 25 første avsnitt første punktum, viser nemnda til den bildedokumentasjon som er fremlagt og kommer til at det er sannsynlighetsovervekt for at membranen ikke er påført skade.

Nemnda viser også til rapporten «Reparasjon av påstrykningsmembraner på flislagte våtromsgolv» som er utarbeidet av Byggkeramikforeningen i samarbeid med Sintef Byggforsk i august 2016 - <http://www.byggkeramikforeningen.no/teknisk-informasjon/vatrom>. Rapporten (se figur under) beskriver blant annet at utbedring av membran i dusjsonen (rød sone) anses å utgjøre en risiko. Det er derfor viktig at de lokale forutsetningene må vurderes grundig. De som skal foreta utbedringer må ha inngående kunnskap til vurdering av underlagets tilstand, materialbruk og ikke minst lang praktisk erfaring.

Figur 3. Vannbelastningssoner danner grunnlag for vurdering av risiko.



Boligtvistnemnda finner imidlertid at forutsetningene som her er streket opp, er fulgt i foreliggende sak da det er samme håndverker ("Flisfirma") som foretok utbedringen som også la membran og fliser første gang og på den måten kjenner til de lokale forhold, underlagets tilstand og materialbruk. Videre mener nemnda basert på den dokumentasjon som er fremlagt, at "Flisfirma" har erfaring fra tilsvarende flisarbeider.

Nemnda vil avslutningsvis bemerke at skadepotensialet er lite siden det her dreier seg om et

badegulv etablert på "plate på mark" samt at forbrukeren har 5 års reklamasjonsrett. Det er naturlig å benytte seg av denne reklamasjonsretten dersom det viser seg at utbedringsarbeidene ikke er tilfredsstillende utført.

Forbrukeren får derfor ikke medhold i at bad i 1. etasje skal strippes og bygges opp på nytt etter anvisninger fra Sintef Byggforsk sine Byggdetaljblad.

a. Bad i 2. etasje:

Nemnda finner at forbrukeren ikke har dokumentert og heller ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at det er manglende/feil fall på badegulv etter at utbedringene er utført. Det er dog dokumentert et lokalt overflateavvik ved døren inn til badet som er større enn det som er tillatt i henhold til NS 3420, planhetstoleranser.

Når det gjelder spørsmålet om utbedringsarbeidene har påført banemembranen skade og derfor utgjør en mangel etter buofl § 25 første avsnitt første punktum, viser nemnda til rapporten fra «Rådgiver» og til fotografiene fra utbedring av badegulvet i 2. etasje. Nemnda kommer til at det er sannsynlighetsovervekt for at membranen ikke er påført skade, men det fremkommer av rapporten at banemembranen er ført under baddøras terskel og ikke brettet opp slik som anbefalt i Sintef Byggforsk sine Byggdetaljblad 541.805.

En eventuell skade på banemembranen vil også kunne synes.

Kravet om 25 mm høydeforskjell målt fra topp sluk til topp terskel forutsetter at membranløsningen ved terskel er forsvarlig løst. Nemnda finner at så ikke er tilfelle.

Etter dette finner nemnda at det foreligger en mangel og forbrukeren kan da kreve mangelen utbedret, jfr. buofl § 32 første ledd.

Når det gjelder den foreliggende saken er nemndas oppfatning at vilkårene i buofl §33 første ledd ikke er tilstede fordi utbedring av badegulvet relativt enkelt lar seg løse og nemnda legger også til grunn at forbrukeren først og fremst ønsker utbedring selv om han har framsatt et forlikstilbud.

Det er ikke dokumentert at det er 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp av membran ved dørterskel. Entreprenøren må derfor utbedre membranløsningen ved terskel på badet i 2. etasje slik at vann ikke renner ut i tilstøtende konstruksjoner. Jfr. NBI

Byggdetaljblad 541.805, Golv i bad og andre våtrom.

Entreprenøren må også utbedre lokalt overflateavvik ved døren på badet i 2. etasje slik at dette er innenfor kravene i NS 3420, planhetstoleranser

## *2.6 Manglende FDV dokumentasjon og innstilling av ventilasjonsanlegg*

### *2.6.1 Partens anførsler*

Av rapporten som forbrukerens rådgiver utarbeidet og sendte til entreprenøren den 11. august 2016 fremkommer det at «*ventilasjonsanlegget innreguleres og protokoll for innreguleringen leveres*» samt at «*forbrukeren instrueres i betjening av ventilasjonsanlegget*». Forbrukeren anfører at dette derfor utgjør mangler ved leveransen.

Entreprenøren hevder den 2. september 2016 at FDV dokumentasjonen er overlevert forbrukeren på en minnepinne og at ventilasjonsanlegget er innregulert på vanlig måte og at forbrukeren har fått instruksjon om vedlikehold og betjening av anlegget.

### *2.6.2 Nemndas synspunkter*

Problemstillingen i dette tvistepunktet er knyttet til om entreprenøren har overlevert all nødvendig FDV informasjon knyttet til ventilasjonsanlegget og gitt opplæring i bruk av anlegget til forbrukeren.

Det er på det rene at forbrukeren først fremsatte reklamasjonen den 11. august 2016 og at entreprenøren den 2. september framholdt at dokumentasjonen er overlevert forbrukeren på en minnepinne og at ventilasjonsanlegget er innregulert på vanlig måte samt at forbrukeren har fått instruksjon om vedlikehold og betjening av anlegget.

Selv om entreprenørens opplysninger senere ikke er imøtegått av forbrukeren, er det vanskelig for nemnda å forstå at entreprenøren fortsatt ikke sitter med dette materialet elektronisk. Han skal derfor oversende forbrukeren dette på nytt. Forbrukeren får medhold.



### **3. Konklusjoner**

- Nemnda finner at forbrukeren ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at det er manglende/feil fall badegulvet i 1. etasje etter at utbedringsarbeidene er utført. Han får derfor ikke medhold.
- Forbrukerne gis medhold i at entreprenøren skal utbedre baderomsgulvet i 2. etasje slik at det er 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp av membran ved dørterskel. Entreprenøren skal også utbedre lokalt overflateavvik ved døren på badet i 2. etasje.
- Forbrukeren gis medhold i at han ikke har fått overlevert FDV dokumentasjon av ventilasjonsanlegget og at han ikke har fått instruksjon om vedlikehold og betjening av anlegget. Samt at anlegget ikke er innregulert.



Entreprenøren mener at arbeidene er utført forsvarlig og han har dokumentert dette med foto, men forbrukeren fastholder at badet ikke er utbedret i henhold til kontrakten. Hun viser generelt til NS (Norsk Standard) og til Sintef Byggforsk.

I e-posten referer hun også til hva TEK10 sier om krav til våtrom.

Videre skriver hun at dusjen i 1. etasje er brukt etter entreprenørens forsøk på utbedring og at det da er registrert at fallet på gulvet i dusjsonen er feil. Vannet legger seg nå i en stor dam mot yttervegg og renner ut på baderomsgulvet og ikke mot sluket i dusjsonen.

Som nevnt tidligere har hun bestilt et bad i henhold til kontrakten og forventer at badet leveres til den standarden som er lovet. Hun gjentar at fjerning av fliser på smøremembran er beheftet med stor risiko. Selv om entreprenøren mener at deres garantier tar vare en slik risiko, fastholder hun at badet skal leveres i henhold til kontrakten.

Hun ber om en skriftlig tilbakemelding på hva entreprenøren kommer til å gjøre videre i denne saken og når hun kan forvente at badet er ferdig levert i henhold til kontrakten.

Dersom entreprenøren anser at badet nå er levert til den standarden som er lovet, ser hun ingen annen utvei enn å engasjere «Rådgiver» for å få rettet alle feil ved badet. Hun kommer i så fall til å be om et møte på et senere tidspunkt.

Fordi det foreligger en risiko for at membranen kan være skadet i tillegg til at fallet på badet er feil, kommer hun til å holde tilbake utestående beløp inntil feilene er utbedret.

Hun ber også om at all videre kommunikasjon og videre arbeid på badene avtales og godkjennes skriftlig før oppstart.

Avslutningsvis anmoder hun entreprenøren om en befaring av fallet i dusjen i 1. etasje nå som vannet er koblet til og spør om når det passer.

Hun ser ingen grunn til å møtes for å diskutere saken før befaringen og vil ha en skriftlig tilbakemelding fra entreprenøren på hva han kommer fram til.

I en ny e-post til entreprenøren samme dag vedlegger forbrukeren en tingrettsdom av 30. mai 2016 som hun mener er relevant for sin sak.

Den 3. juni 2016 mottar entreprenøren midlertidig brukstillatelse.

Den 7. juni skriver entreprenørens advokat et brev til forbrukeren hvor hun viser til tidligere e-post den 1. og den 2. juni.

Hun skriver i brevet at forbrukeren før overtagelsen påpekte nivåforskjell på flisene på de to badene, hhv. på 4 stk. 20x20 fliser på badet i 2. etasje, på 12 stk. 20x20 utenfor dusjsonen og 12 stk. innenfor dusjsonen i på badet i 1. etasje. Det var «Flisfirma AS» som utførte entreprisen med flisarbeidene. Utbedringen ble utført ved at flisene forsiktig ble løsnet (limet flisene var limt med var ikke ferdig herdet, og de var følgelig enkle å løsne). Det gamle fliselimet ble pusset noe ned, fallet rettet opp og flisene ble limt på nytt med et tyntflytende lim. Boligen ble deretter overtatt fredag 27. mai 2016 og det var ingen anmerkning i overtagelsesprotokollen om det utførte utbedringsarbeidet med flisene. Mandag den 30. mai 2016 (e-posten er datert den 1. juni) reklamerte forbrukeren og påberopte at det forelå en mangel ved flisarbeidet på baderomsgulv.

Hun viser til buofl § 25 og påpeker at det foreligger mangler fordi resultatet ikke er i samsvar med de kravene som følger av §§ 7, 9 og 13.



Spørsmålet hun reiser er om «Flisfirma AS» (og derfor entreprenøren) har utbedret nivåforskjellen på flisene på «*fagleg godt vis*» i henhold til buofl § 7. «Flisfirma AS» har utbedret nivåforskjellene på flisene ved å løsne dem og lime dem på ny. Det vanntette sjiktet (membranen) har ikke blitt berørt. Siden fliselimet ikke var ferdig herdet var flisene enkle og løsne. Dette hevder «Flisfirma» er godt dokumentert av bilder vedlagt. Entreprenøren er følgelig av den oppfatning at utbedringen som er utført ikke har medført noe økt risiko for skade på membranen og er utført på en faglig god måte.

Når det gjelder lekkasjevann som legger seg på utsiden av dusjbuen så fremkommer det av TEK10 at «*rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk*». Hensikten bak forskriften hva gjelder våtsom er at vannet ikke kommer på avveie. Løsningen som entreprenøren har valgt gjør at et fall ikke kan legges annerledes enn slik det er lagt. Vannet ledes til sluk og kommer ikke på avveie og oppfyller derfor kravet hva gjelder lekkasjevann i forskriften.

For øvrig kan ikke entreprenørens advokat se at tingrettsdommen av 30. mai 2016 har relevans i denne saken all den tid denne gjelder en «flis på flis» utbedring av gjennomboret membran på grunn av feil plassering av vaskeservant.

På bakgrunn av ovennevnte fastholder entreprenørens advokat at det ikke foreligger en mangel ved baderomsgulvene slik de fremstår per i dag. Følgelig er det heller ikke er grunnlag for å holde tilbake kr 461 532,-.

Entreprenørens advokat skriver avslutningsvis at det er stilt garanti i fem år fra overtagelse og at alminnelige reklamasjonsregler gjelder mellom partene.

Den 21. juni sender forbrukeren en ny e-post til entreprenøren hvor hun viser til møte i boligen dagen før. I denne e-posten omtales justering av en dør inn til baderommet. Dette er ikke et forhold som nemnda skal ta stilling til.

Den 26. juni sender forbrukeren nok en e-post til entreprenøren hvor hun fastholder at det foreligger en mangel ved baderomsgulvene slik de framstår i dag. Hun skriver at hun nå er i en prosess der hun vil knytte til seg bistand for å vurdere arbeidet som er gjort. På bakgrunn av dette fastholder hun at hun fortsatt vil holde tilbake utestående beløp inntil hun er sikker på at baderomsgulvene er levert i henhold til kontrakten.

Entreprenøren svarer dagen etter at baderommene er bygget i henhold til TEK10, § 13-20, hvor det fremkommer at:

*«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».*

Entreprenøren skriver videre at det er laget en dusjnisje med list som ivaretar kravet. Vann fra dusjen vil ledes til sluk og etter det han kan bedømme ut fra bilder er det tilstrekkelig fall. Forskriftenes andre ledd er for å beskytte bakenforliggende konstruksjoner mot at en lekkasje ikke skal lede inn i konstruksjonen, men lede mot sluk.

Etter det han forstår er det etter at det er gjort tester med påfylling av vann på utsiden av dusjnisje, påvist at vann som tømmes ut på badegulvet ledes til sluk før det går inn i noen del av konstruksjonene i badet. At det kan ligge igjen en liten vanndam på utsiden av en tett glassvegg mener han er underordnet. Lekkasjevannet går til sluket og ikke ut av rommet. Det er mange bad som bygges med slike løsninger da det vil være uhensiktsmessig å lage en

ekstra oppbygging av fallet for å ivareta et eventuelt lekkasjevann. Regelen er for sikring av badet på generelt grunnlag og han kan ikke finne noen feil med fallforholdene som tilsier en svekkelse av levetiden til badet. Reklamasjonen avvises.

Når det gjelder utskifting av fliser skriver entreprenøren at det er en risiko forbundet med dette på gamle gulv hvor det kan være vanskelig å ta opp fliser etter at fliselimet har herdet tilstrekkelig. Herdeforhold i flislim forholder seg til en 28 dagers syklus og det er først ved 28 dager at styrken til flislimet er fullt herdet.

Ved å ta opp flisene på et tidlig tidspunkt hvor fliselimet slipper på en måte som de gjorde her, er det ingen fare for at membranen er skadet.

Han fremhever at dette er dokumentert svært godt med bilder som viser hvordan hele prosessen med opptak av fliser er gjennomført. Som det fremkommer av bildene er dette gjort på en svært forsiktig og skånsom måte. Det kan også virke som flisene er av god kvalitet, noe som igjen gjør at det er enklere å få flisene til å slippe i fliselimet og ikke på membransjiktet. Etter det han kan forstå er dette gjort av svært kompetente fagfolk som vet at membranen er tettesjiktet på et bad og derfor ikke må skades. Flisene er tatt opp med «kirurgisk presisjon». Han skriver at denne måten å gjøre det på er riktig og kan også bekreftes av flislimprodusenten og flere fagpersoner som har sett bilder av utbedringsarbeidet. Det er derfor ingen fare for membransjiktet.

Ut fra bilder på opptak og remontering av fliser kan ikke entreprenøren se noen problemer med utførelsen og kan heller ikke finne noe som vil redusere garantien eller øke faren for lekkasje.

Partene blir ikke enige og forbrukeren utbetaler ikke entreprenørens utestående krav på kr 461 532,-. Entreprenøren sender derfor saken til Boligtvistnemnda den 27. juni 2016 med krav om innbetaling av tilbakeholdt beløp.

Etter å ha mottatt klagen engasjerer forbrukeren advokat som den 1. juli informerer entreprenøren om at han representerer forbrukeren og at han vil foreta en vurdering av tilbakeholdt beløp etter at det foreligger en sakkyndig rapport.

Den 7. juli svarer entreprenørens advokat i en e-post at det holdes igjen et uforholdsmessig for stort beløp for de påberopte forhold som kun er basert på mistanke.

Det er utestående et beløp på til sammen kr 342 052 inkl. mva. med forfall 16. juni 2016 (faktura 10290) og kr 119 480 inkl. mva. med forfall 17. juni 2016 (faktura 10293).

Tilsammen kr 461 532 inkl. mva.

Advokaten gjør oppmerksom på at det ene badet har banemembran (tilsvarer et tykt gulvbelegg) og utbedringen som ble utført er fagmessig og meget godt dokumentert. Bakgrunnen for utbedringen var heller ikke grunnet mangler da høydeavvikene var godt innenfor toleransene, men kun utført av godvilje fra entreprenørens side. Det ble heller ikke påpekt noe om dette på selve overtagelsesforretningen. Boligen er i full bruk og ble heller ikke nektet overtatt, slik at beløpets størrelse står heller ikke forholdsmessig i forhold til dette.

På bakgrunn av ovennevnte kan ikke entreprenøren se at det er dokumentert eller grunnlag for å holde tilbake så stor del av sluttoppgjøret.

Entreprenøren har forsøkt å få til et møte med forbrukeren for å finne en minnelig løsning, men det har forbrukeren ikke ønsket.

Som redegjort i tidligere korrespondanse kan entreprenøren godta at kr 60 000 av faktura 10293 på kr 119 480 inkl. mva. holdes tilbake dersom det overskytende av faktura 10293 og



faktura 10290 betales i sin helhet. Alternativt at det totale beløpet på kr 461 532 i sin helhet deponeres på sperret konto innen onsdag 13. juli kl. 12:00.

Entreprenøren ønsker også at en sakkyndig skal se på baderommene og mener det er hensiktsmessig med en felles befaring som han foreslår i uke 32.

Entreprenørens advokat gjør også oppmerksom på at morarenter vil tilkomme iht. lovens bestemmelser. Dagens sats er på 8,75%.

Den 8. juli skriver forbrukeren en e-post til entreprenørens advokat med kopi til sin egen advokat og informerer om at rådgiveren har vært på befaring på begge badene og vil levere en skriftlig rapport i løpet av kort tid. På bakgrunn av befaringen mener hun at det er grunnlag for å holde tilbake 250 000 kroner til eventuell utbedring av arbeidet som er gjort.

Det betyr at hun holder tilbake 250 000 kroner av faktura 10290 (kr 461 532). Overskytende av denne faktura vil bli innbetale umiddelbart og faktura 10293 på kr 119 480 inkl. mva. blir også innbetalt i sin helhet umiddelbart.

Når rapporten fra «Rådgiver» er klar, vil hun kunne gi en mer detaljert tilbakemelding og derfor mener hun at det ikke er noen hensikt å møtes i uke 32.

Den 11. august sender forbrukerens advokat rapporten som «Rådgiver» har utarbeidet til entreprenøren.

Av rapporten fremkommer det i sammendraget på side 3:

*«Grunnet påvist feil fallforhold på gulv i dusjsonen og sprang mellom fliser har entreprenøren foretatt utbedringer på badegulv i 1.etasje. Det er ikke akseptabelt å utføre reparasjonsarbeider på et nytt bad. Det er smøremembran under flisene og det er forbundet med stor risiko å fjerne fliser i forhold denne membranen. Bilder viser i tillegg at fliser ikke har feste til limsjikt. Det er ikke fall til sluk på membransjikt. Forholdet medfører en ekstra vannbelastning på membranen. Avdekkede forhold på badet i 1.etasje medfører at bad må strippes og bygges opp på nytt. På bad i 2. etasje er det motfall på membran ved døren. Her er det en sveisbar banemembran mellom påstøp og fliser. Dette betyr at det kan foretas en partiell utbedring for å etablere riktige fallforhold på badegulvet. Avdekkede forhold viser manglende håndverksmessig kompetanse hos utførende».*

Rapporten konkluderer med at følgende tiltak må gjennomføres:

- Bad i 1. etasje strippes og bygges opp på nytt etter anvisninger fra Sintef Byggforsk sine Byggdetaljblad.
- Fallforhold på gulv som underlag for banemembran på bad i 2. etasje etableres (delvis utbedring).
- Fullstendig FDV mappe leveres.
- Ventilasjonsanlegg innreguleres og protokoll for innregulering leveres.
- Forbruker instrueres i betjening av ventilasjonsanlegget.

Forbrukerens advokat ber entreprenøren ta stilling til dette i løpet av 14 dager fra dags dato (11. august).

Når det gjelder tilbakeholdt beløp på kr 250 000,-, så synes forbrukerens advokat at størrelsen er adekvat sett hen til beskrivelsene av nødvendige rettetiltak. Det er derfor ikke aktuelt å frigi ytterligere beløp før overnevnte er bragt i orden.

Den 15. august skriver forbrukerens advokat et brev til Boligtvistnemnda og informerer om at forbrukeren ikke vil følge et vedtak i nemnda.

Advokaten skriver at forbrukeren rettmessig holder tilbake kr 250 000,- grunnet feil og mangler på to av husets bad. Feilene ble tidlig påvist, og er for så vidt også erkjent av entreprenøren. Han har siden foretatt utbedring/retting som forbrukeren har avvist da det ikke har ledet til at avviket er utbedret. Hun opprettholder derfor kravet om retting.

Entreprenøren vil deretter ha en ny vurdering av de omtvistede forholdene og engasjerer en ny rådgiver/ «Takstmann» som den 23. august foretar en befaring av baderommene med forbrukeren tilstede.

«Takstmann» skriver i rapporten datert den 31. august:

*«Det ble ikke målt motfall på noen av badegulvene. Med høydepunkt midt på gulvet vil det være partier som er bortimot flate, men det er godt fall til begge sluk på begge bad.*

*«Rådgiver» har i sin rapport påpekt at det ikke er fall på membranen, men uavhengig kontrollør har bekreftet at han fysisk har kontrollert at membranen oppfylte alle krav til fall på membran.*

*Buet list ved dusjnisje er montert for å hindre vann fra å renne ut fra dusjnisje. Dette hindrer også vann utenfor fra å renne inn til sluk, men det er godt fall til sluk selv med listen og det er kun lokal oppstuvning. Dette kan løses ved å ha drenehull i fugingen under listen slik at eventuelt vann kan renne tilbake.*

*Utbedringene er utført uten å fjerne flislim eller komme i kontakt med membran. Flisene på badet i 1. etasje ble skiftet såpass tidlig at herdingene i limet ikke var helt ferdig og flisene slapp forholdsvis greit, men metoden for å fjerne eksisterende fliser var å prikkhamre løs et hull i midten på flisen og deretter fortsette utover. Bildene som er fremlagt viser at flislimet ikke er skadet av betydning, noe som igjen tilsier at membranen ikke er rørt i utbedringen. Det er ikke registrert bom på noen fliser og fliser som er skiftet sitter også godt.*

*Sintef Byggforsk foredrar om lokal utbedring av våtrom og fremmer dette som en anerkjent reparasjonsmetode, også med skjøting av membranen (ikke aktuelt her). Utbedringene er derfor utført i henhold til en anerkjent metode».*

«Takstmann» oppsummerer at det kun er den ene flisen som er tilbudt skiftet som medfører avvik. Med dokumentasjon på membranutførelse (fall) og utbedringsmetode ved skiftning av fliser, anses det ikke å være noe grunnlag for reklamasjon. Entreprenøren avviser derfor reklamasjonen.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 2. september 2016. Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 6. oktober 2016 vedlagt et vurderingsnotat fra en tredje rådgiver. Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir nytt tilsvaret den 17. oktober 2016. Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir et siste tilsvaret den 4. november 2016. Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et siste tilsvaret den 9. november 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

Partene inngår 19. august 2015 «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidshus på forbrukerens tomt». Byggblankett 3425.

Før boligen overtas reklamerer forbrukeren den 24. mai på fallforhold på gulv i to baderom (et i 1. etasje og et i 2. etasje). Entreprenøren foretar utbedring men forbrukerens rådgiver mener at metoden som er benyttet med fjerning av fliser, kan skade underliggende membran. Særlig gjelder dette smøremembranen på badegulvet i 1. etasje. Denne risikoen aksepterer ikke forbrukeren at overføres til henne.

Entreprenøren på sin side viser til at kontrollerklæring med sluttrapport for kontroll av våtrom og lufttetthet med tilhørende planer for uavhengig kontroll datert den 25. mai bekrefter at ingen avvik er funnet.

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

Den 30. mai utarbeider «Flisfirma AS» som har utført arbeidene, en «Utrekning» om de utbedringsarbeider som er utført. Entreprenøren fastholder at arbeidene er tilfredsstillende utført og at membran ikke er skadet. Arbeidsprosessen er også dokumentert med foto. Forbrukeren er ikke enig og fastholder at badene ikke er utbedret slik at de fremstår i henhold til kontrakten og at det foreligger en risiko for at membranen kan være skadet i tillegg til at fallet på badegulv er feil, holder hun tilbake utestående beløp på kr 461 532,- inntil feilene er utbedret.

Forbrukeren viser til en tingrettsdom av 30. mai 2016 som er hun mener er relevant for sin sak. Entreprenørens advokat kan ikke se at denne dommen har relevans i angjeldende sak og avviser reklamasjonen fordi det ikke foreligger noen mangel.

Midlertidig brukstillatelse foreligger den 3. juni 2016.

Partene blir ikke enige og entreprenøren sender saken til Boligtvistnemnda den 27. juni 2016 med krav om innbetaling av tilbakeholdt beløp.

Forbrukerens advokat informerer deretter entreprenøren om at han vil foreta en vurdering av størrelsen på tilbakeholdt beløp etter at det foreligger en sakkyndig rapport.

Entreprenøren fremholder at bakgrunnen for hans utbedring ikke var grunnet mangler da høydeavvikene var godt innenfor toleransene, men kun utført av godvilje fra hans side. Boligen er i full bruk og ble heller ikke nektet overtatt. Han kan dog akseptere at forbrukeren holder tilbake kr 60 000,- eller at kr 461 532,- deponeres på sperret konto. Han gjør også oppmerksom på at morarenter vil tilkomme.

Den 8. juli skriver forbrukeren til entreprenøren og informerer om at rådgiveren har vært på befaring på begge badene og vil levere en rapport i løpet av kort tid. På bakgrunn av befaringen opprettholder hun kravet om retting, men reduserer tilbakeholdt beløp til kr 250 000,- til utbedringene er gjort.

Rapporten som foreligger den 11. august, konkluderer med at følgende tiltak må gjennomføres:

- *Bad i 1. etasje strippes og bygges opp på nytt etter anvisninger fra Sintef Byggforsk sine Byggdetaljblad.*
- *Fallforhold på gulv som underlag for banemembran på bad i 2. etasje etableres (delvis utbedring).*

- Fullstendig FDV mappe leveres.
- Ventilasjonsanlegg innreguleres og protokoll for innregulering leveres.
- Forbruker instrueres i betjening av ventilasjonsanlegget.

Entreprenøren vil deretter ha en ny vurdering av de omtvistede forholdene og engasjerer en ny rådgiver/ «Takstmann» som den 23. august foretar en befaring av baderommene med forbrukeren tilstede.

«Takstmann» oppsummerer at det kun er den ene flisen som han har tilbudt skiftet som medfører avvik. Med dokumentasjon på membranutførelse (fall) og utbedringsmetode ved skiftning av fliser, anses det ikke å være noe grunnlag for reklamasjon som han derfor avviser.

Forbrukeren fastholder at det foreligger en mangel jfr. buofl § 25 og at entreprenøren har erkjent forholdet. Med ønske om en snarlig løsning framsetter hun et forlikstilbud om et prisavslag på kr 75 000 som kompensasjon for de avvik som hun mener er påvist på badene. Ved å yte slikt prisavslag slipper entreprenør å rette feilene i denne omgang. Dog beholder forbrukeren full reklamasjonsrett dersom de avdekkede feil og avvik på badene fører til senere lekkasjer eller skader på badet/boligen.

Entreprenøren avviser forlikstilbudet og fastholder at det ikke foreligger mangler ved leveransen. Han mener at forbrukeren umiddelbart må utbetale overskytende beløp slik at det nå kun er kr 75 000,- som holdes tilbake inntil saken har funnet sin løsning.

Partene blir som sagt ikke enige og entreprenøren har derfor sendt saken til Boligtvistnemnda den 27. juni 2016 med krav om innbetaling av tilbakeholdt beløp. Det tilbakeholdte beløpet er nå bekreftet å være kr. 250 000,-.

## 2.2 Utbedring av feil fall på gulv i to bad.

### 2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer på fallforhold på gulv i baderom og forbrukerens rådgiver skriver i en e-post til entreprenøren den 24. mai 2016:

*«Viser til nylig telefonsamtale og oversender som avtalt prinsippfigurer fra Sintef Byggforsk Byggdetaljblad 541.805 vedrørende fallforhold på gulv i baderom. Det ble nevnt at fliser på gulv i både dusjsone og utenfor skulle fjernes for utbedring av fall. Det ble konstatert på befaring og bekreftet over telefon at det er smøremembran på gulv. En slik operasjon med fjerning av fliser på smøremembran er beheftet med stor risiko. Det blir feil om denne risiko skal overføres til kjøper.».*

Den 1. juni sender forbrukeren en ny e-post til entreprenøren hvor hun gjentar sin bekymring i forbindelse med at det er fjernet fliser på smøremembran i 1. etasje siden hun mener at dette er beheftet med stor risiko som ikke skal overføres til henne. Hun er derfor overrasket over at entreprenøren fjernet og erstattet fliser fra gulvet uten at det på forhånd ble skriftlig godkjent. Entreprenøren på sin side mener at arbeidene er utført forsvarlig og har dokumentert dette med foto, men forbrukeren fastholder at badet ikke er utbedret slik at leveransen er i henhold til kontrakten. Hun viser til TEK10 § 13-20 og referer til det som her sies om krav til våtrom.

Videre påpeker hun at dusjen i 1. etasje er brukt etter entreprenørens forsøk på utbedring og at det da er registrert at fallet på gulvet i dusjsonen er feil. Vannet legger seg nå i en stor dam mot yttervegg og renner ut på baderomsgulvet og ikke mot sluket i dusjsonen.

Hun forventer at badet leveres med den standarden som er lovet og gjentar at fjerning av fliser på smøremembran er beheftet med stor risiko. Selv om entreprenøren mener at deres garantier tar vare på en slik risiko, fastholder hun at badet skal leveres i henhold til kontrakten.



Hun ber om en skriftlig tilbakemelding på hva entreprenøren kommer til å gjøre videre i denne saken og når hun kan forvente at badet er ferdig levert i henhold til kontrakten.

Dersom entreprenøren anser at badet nå er levert til den standarden som er lovet, ser hun ingen annen utvei enn å engasjere «Rådgiver» for å få rettet alle feil ved badet. Hun kommer i så fall til å be om et møte på et senere tidspunkt.

Fordi hun mener at det foreligger en risiko for at membranen kan være skadet i tillegg til at fallet på badet er feil, kommer hun til å holde tilbake utestående beløp inntil feilene er utbedret.

Forbrukeren oversender til entreprenøren en tingrettsdom av 30. mai 2016 som er hun anfører er relevant for sin sak.

Den 26. juni sender forbrukeren nok en e-post til entreprenøren hvor hun fastholder at det foreligger mangler ved baderomsgulvene slik de framstår i dag og at hun nå er i en prosess der hun vil knytte til seg fagkyndig bistand for å vurdere arbeidet som er gjort. På bakgrunn av dette vil hun fortsatt holde tilbake et beløp inntil hun er sikker på at baderomsgulvene er levert i henhold til kontrakten.

Den 8. juli skriver forbrukeren en e-post til entreprenørens advokat med kopi til sin egen advokat og informerer om at en rådgiver har vært på befaring på begge badene og vil levere en skriftlig rapport i løpet av kort tid. På bakgrunn av befaringen og etter råd fra «Rådgiver» mener hun at det er grunnlag for å holde tilbake kr 250 000 til utbedring av badene er gjort.

Den 11. august sender forbrukerens advokat rapporten som «Rådgiver» har utarbeidet til entreprenøren.

Av rapporten fremkommer det i sammendraget på side 3:

*«Grunnet påvist feil fallforhold på gulv i dusjsonen og sprang mellom fliser har entreprenøren foretatt utbedringer på badegulv i 1.etasje. Det er ikke akseptabelt å utføre reparasjonsarbeider på et nytt bad. Det er smøremembran under flisene og det er forbundet med stor risiko å fjerne fliser i forhold denne membranen. Bilder viser i tillegg at fliser ikke har feste til limsjikt. Det er ikke fall til sluk på membransjikt. Forholdet medfører en ekstra vannbelastning på membranen. Avdekkede forhold på badet i 1.etasje medfører at bad må strippes og bygges opp på nytt. På bad i 2. etasje er det motfall på membran ved døren. Her er det en sveisbar banemembran mellom påstøp og fliser. Dette betyr at det kan foretas en partiell utbedring for å etablere riktige fallforhold på badegulvet. Avdekkede forhold viser manglende håndverksmessig kompetanse hos utførende».*

Rapporten konkluderer med at følgende tiltak må gjennomføres:

- *Bad i 1. etasje strippes og bygges opp på nytt etter anvisninger fra Sintef Byggforsk sine Byggdetaljblad.*
- *Fallforhold på gulv som underlag for banemembran på bad i 2. etasje etableres (delvis utbedring).*
- *Fullstendig FDV mappe leveres.*
- *Ventilasjonsanlegg innreguleres og protokoll for innregulering leveres.*
- *Forbruker instrueres i betjening av ventilasjonsanlegget.*

Forbrukerens advokat ber entreprenøren ta stilling til konklusjonene i rapporten i løpet av 14.

Når det gjelder tilbakeholdt beløp på kr 250 000,-, så anfører forbrukerens advokat at størrelsen er adekvat sett hen til beskrivelsene av nødvendige rettetiltak. Det er derfor ikke aktuelt å frigi ytterligere beløp før overnevnte er bragt i orden.