

## Protokoll i sak 1053/2018

for

### Boligtvistnemnda

17.12.2018

**Saken gjelder:**

Reklamasjon på at det er lagt «flis på flis» på badegulv og mangler ved baderoms termostat.

-----

#### 1. Sakens faktiske sider

Partene inngår i 2015 avtale om kjøp av en leilighet som ble overtatt den 5. september 2016. Avtalen er ikke fremlagt for nemnda, men det forutsettes at bustadoppføringslova (buofl) gjelder.

I forbindelse med en befaring i boligen før ferdigstillingen avdekker forbrukeren at det er lagt feil fliser på baderomsgulvet og sender derfor en e-post til entreprenøren den 16. mars 2016 hvor dette blir påpekt.

Entreprenøren bekrefter i en e-post den 7. april 2016 at han nå utbedret forholdet og har lagt de flisen på badegulvet som forbrukeren har bestilt.

Deretter er det ikke dokumentert at det er kontakt mellom partene før forbrukeren den 23. november 2017 sender en e-post til entreprenøren og reklamerer på at termostaten på badet ikke fungerer slik som den skal. Forbrukeren får ikke justert termostaten slik at temperaturen i rommet tilsvarer temperaturindikasjonen på termostaten. Dersom han f.eks. stiller inn 24 grader på termostaten så virker gulvet svært kaldt, og termostaten må stilles inn på 56 grader for å få 24 - 25 grader i rommet. Forbrukeren påpeker at entreprenøren har gjort flere forsøk på å justere/rette, bla. i forbindelse med ettårsbefaringen og senest i slutten av september 2017. Elektrikeren som deltok på ettårsbefaringen forklarte at årsaken mest sannsynlig var at termostaten ikke viste til temperaturen i rommet, men det til hvor stor prosent av varmekablens kapasitet som måtte til for å få ønsket temperatur. Eksempelvis må termostaten stilles på 70-72% for å få 25 grader i badet. Etter forbrukerens oppfatning er denne type termostat uhensiktsmessig og han krever at termostaten byttes til en som viser romtemperatur.

Forbrukeren opplever også at strømregningene er «*relativt høye*» og anfører at dette kan ha sammenheng med at entreprenøren har lagt dobbelt lag fliser på baderomsgulvet i forbindelse med at det ble lagt feil fliser i mars 2016. Forbrukeren ber om at entreprenøren bekrefter at det er lagt to lag fliser på baderomsgulvet, men konkretiserer ikke kravet i forbindelse med at strømregningene er «*relativt høye*».

Partene kommer ikke til enighet og den 30. januar 2018 fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda. Klagen mottas først den 12. april 2018.

Entreprenøren inngir tilsvarende den 6. august. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

## 2. Sakens rettslige sider

### 2.1 Innledning

Bustadoppføringslova (buofl) forutsettes å gjelde for avtalen om kjøp av en leilighet som partene inngår i 2015. Avtalen er ikke fremlagt for nemnda.

I forbindelse med en befaring i boligen den 16. mars 2016 avdekker forbrukeren at det er lagt feil fliser på baderomsgulvet. Entreprenøren bekrefter den 7. april 2016 at han har utbedret forholdet og nå lagt de flisen som forbrukeren har bestilt. Deretter overtas leiligheten den 5. september 2016. Det er ikke fremlagt noen protokoll for nemnda.

Etter dette er det ikke dokumentert at det er kontakt mellom partene før forbrukeren den 23. november 2017 sender en e-post til entreprenøren og reklamerer på at termostaten på badet ikke fungerer slik som den skal. Årsaken er mest sannsynlig at indeks på termostaten ikke angir temperaturen i rommet, men viser hvor stor prosentandel av varmekablenes kapasitet som benyttes. Etter forbrukerens oppfatning er denne type termostat uhensiktsmessig og han krever at termostaten byttes til en som viser ønsket romtemperaturen.

Forbrukeren opplever også at strømgregningene er «relativt høye» og anfører at dette kan ha sammenheng med at entreprenøren har «flis på flis» på baderomsgulvet i forbindelse med at han la feil fliser i mars 2016. Forbrukeren tallfester ikke kravet i forbindelse med at strømgregningene er «relativt høye».

Partene kommer ikke til enighet og den 30. januar 2018 fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda. Klagen mottas først den 12. april 2018.

### 2.2 Feil termostat på bad

#### 2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer den 23. november 2017 på at termostaten på badet ikke fungerer slik som den skal. Forbrukeren får ikke justert termostaten slik at temperaturen i rommet tilsvarende temperaturindikasjonen på termostaten. Dersom han f.eks. stiller inn 24 grader på termostaten så virker gulvet svært kaldt, og termostaten må stilles inn på 56 grader for å få 24 - 25 grader i rommet. Nemnda vil bemerke at dette mest sannsynlig ikke er grader, men er angivelse av varmekablenes % effekt. Forbrukeren påpeker at entreprenøren har gjort flere forsøk på å justere/rette, bla. i forbindelse med ettårsbefaringen og senest i slutten av september 2017. Elektrikeren som deltok på ettårsbefaringen forklarte at årsaken mest sannsynlig var at termostaten ikke viste til temperaturen i rommet, men det til hvor stor prosent av varmekablenes kapasitet som måtte til for å få ønsket temperatur. Eksempelvis må termostaten stilles på 70-72% for å få 25 grader i badet. Etter forbrukerens oppfatning er denne type termostat uhensiktsmessig og han krever at termostaten byttes til en som viser romtemperatur.

Entreprenøren påpeker at når det gjelder termostaten, så ble det i denne leiligheten ikke levert romføler inne på badet, noe som ville ha gitt mulighet til å stille inn ønsket romtemperatur. Termostaten stilles i dette tilfellet enten på ønsket temperatur i gulvet (0 - 40 grader), eller som regulator. Regulatoren viser effektbruk i prosent etter en skala fra 0 - 100, der 100 % er kabelens maksimale effektbruk. Når forbrukeren anfører at han må ha termostaten på 65-70 grader for at det skal være varmt på gulvet, beror dette på en misforståelse. Denne termostaten kan programmeres enten med grader (0 – 40 grader), eller som en regulator (effekt 0 - 100 %). Det forbrukeren oppgir i klagen er altså prosentvis effekt og ikke grader. Entreprenøren har nylig (etter at klagen ble innlevert til Boligtvistnemnda) vært på befaring i forbrukerens

leilighet sammen med elektriker. Da viste panelet 71 og temperaturen i rommet var 31 grader (målt midt på veggen). På gulvoverflaten ble det gjort punktvis målinger over store deler av gulvet som viste et gjennomsnitt på 40 grader. Elektrikeren gikk inn i programmet og registrerte at den faktiske temperatur på gulvføleren som ligger i betongen under flisene, var 42,2 grader. Det er altså bare ca. 2 graders forskjell i temperatur fra stedet der føleren ligger i betongen under flislagene og temperaturen på gulvoverflaten. Elektriker forklarte at for å oppnå den temperatur kunden hadde i gulvet, må termostat stå programmert som regulator. Temperatur i støp viste 42,2 grader. Det er høyere enn det som er maksimumstemperatur for termostaten, når den er innstilt med grader. Maksimumstemperatur for grader er 40. Forbrukeren viser til at temperaturen i rommet ikke er det som vises i displayet på termostaten, når denne er programmert med grader. Dette er korrekt slik som beskrevet ovenfor. Termostaten viser temperaturen i gulvkonstruksjonen og ikke temperaturen i selve rommet. Displayenheten er montert på veggen utenfor badet og den er derfor ikke programmert med romføler. Om det hadde vært feil eller mangler på anlegget ville dette blitt justert av entreprenøren, men her fungerer termostaten og gulvvarmen slik det skal hvilket også er kontrollert av elektriker. Det er følgelig ingen feil eller mangel ved leveransen og entreprenøren avviser reklamasjonen.

### *2.2.2 Nemndas synspunkter*

Nemnda viser til produktbladet for termostaten vedlagt entreprenørens tilsvarende som nemnda forutsetter er en del av den FDV dokumentasjonen som forbrukeren har mottatt. Her fremkommer det hvordan termostaten skal brukes. Etter den dokumentasjon/beskrivelse som er fremlagt er det nemndas syn at termostaten fungerer slik som den skal. Det foreligger derfor ingen mangel og forbrukeren får ikke medhold. For øvrig vil nemnda bemerke at det ikke er krav om at boliger skal ha en bestemt type termostat som regulerer gulvvarme utover at termostaten skal være NEMKO godkjent, hvilket denne termostaten er.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold.

## *2.3 Ekstra strømutfgifter pga. to lag gulvfliser på badet.*

### *2.3.1 Partenes anførsler*

Forbrukeren påpeker at strømregningene er «relativt høye» og anfører at dette kan ha sammenheng med at entreprenøren har lagt dobbelt lag fliser på baderomsgulvet. Han krever derfor erstatning evt. at de to flislagene fjernes og at det legges et lag fliser i tråd med valget han har gjort.

Entreprenøren bekrefter at han har lagt «flis på flis» på baderomsgulvet etter at forbrukeren reklamerte på feil farge. Dette er en vanlig utbedringsmåte og medfører ikke høyere strømforbruk slik forbrukeren anfører. Entreprenøren avviser derfor reklamasjonen.

### *2.3.2 Nemndas synspunkter*

Forbrukeren har krevd utbedring av flisarbeidene på baderomsgulvet fordi to lag fliser fører til høyere strømutfgifter, alternativt krever han at entreprenøren innrømmer økonomisk kompensasjon.

Det rettslige utgangspunktet må være at spørsmålet avgjøres på grunnlag av en tolkning av kontrakten med bilag og buofl. § 32 annet ledd hvor det fremkommer:

*«Vil forbrukeren gjere gjeldande ein mangel, har entreprenøren krav på å få rette mangelen dersom rettinga kan skje utan vesentleg ulempe for forbrukeren, og forbrukeren heller ikkje elles har særleg grunn til å setje seg imot retting».*

Entreprenørens har bekreftet at han har lagt «flis på flis» på baderomsgulvet, men ikke akseptert at dette utgjør en mangel da forbrukeren ikke har dokumentert at to lag fliser på medfører økte strømutgifter.

Nemnda vil først ta stilling til om liming av «flis på flis» tilfredsstillende kravet om at arbeidet skal være utført på «fagleg godt vis» og viser til buofl § 7 hvor det fremkommer:

*«Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis og elles vareta forbrukarens interesser og omsynet til miljøet med tilbørleg omsut. Så langt tilhøva gjev grunn til det, skal entreprenøren samrå seg med eller rettleie forbrukaren.  
Entreprenøren skal halde dei materialane som trengst, om ikkje anna går fram av avtalen eller tilhøva. Materialane skal ha vanleg god kvalitet med mindre annan kvalitet er avtalt».*

Nemnda viser til «Alt om flislegging», (2011) av Arne Nesje m.fl.. Her heter det følgende om den såkalte «flis på flis-metoden» i punkt 12.4.1:

*«Legging av fliser på eksisterende fliser er en utbedringsmetode som kan brukes på alle typer vegger og på de fleste typer golv. En forutsetning for å legge fliser på fliser på golv er at man er helt sikker på at det ikke er noen fuktinntrenging eller skader i underliggende golvkonstruksjon. I våtrom er det en del forhold rundt membran og gjennomføringer som må tillegges spesiell vekt før man velger en slik løsning.»*

Videre heter det i punkt 12.4.2:

*«For å kunne legge nye fliser direkte på eksisterende fliser, må man være sikker på at eksisterende membran er intakt og i god forfatning på golv og vegg, og at overgangen mellom golvmembran og veggmembran er tett.»*

Nemnda bemerker at boken ikke er en del av Sintef Byggforsk sine detaljblader, men er utgitt av Sintef Byggforsk og Byggkeramikforeningen. Nemnda legger derfor til grunn at beskrivelsene som boka gir er retningsgivende for hva som må anses som faglig god utførelse.

Ifølge Nesje m.fl. sin beskrivelse, er det en klar forutsetning for at «flis på flis-metoden» skal benyttes, at det er sikkert at den eksisterende membranen er tett. I foreliggende sak er det ikke anført mangler ved fallforhold som anses å økt risiko for at det kan oppstå lekkasje et sted i den underliggende membranen.

Nemnda har også hentet frem en uttalelsen fra Sintef Byggforsk hvor det fremkommer at løsning med flis på flis vil kunne fungere rent teknisk, og således tilfredsstillende tekniske kravene i TEK10 under følgende forutsetninger:

- *At det brukes lim og fliskvaliteter som er egnet til formålet*
- *At hovedfunksjonene som våtrom med tilfredsstillende avrenningsforhold på golv blir ivaretatt.*
- *At membrankant mot dør kan forlenges til å gå opp minimum til overflate på nytt flissjikt.*
- *Vi mener det er fullt mulig å utføre dette med løsninger som gir tilfredsstillende sikkerhet mot fuktskader slik TEK10 krever.*
- *Flis på flis er en akseptert utbedringsløsning som er benyttet ved tidligere anledninger*

Sintef Byggforsk skriver avslutningsvis at ved å benytte denne utbedringsmetoden, vil man «bruke opp» en mulig utbedringsløsning som eventuelt kunne oppstå på et senere tidspunkt.

Det kan sies å være et negativt moment, men har ingen betydning med tanke på å tilfredsstille kravene i TEK10.

Nemnda vil avslutningsvis bemerke at forbrukeren ikke har fremlagt dokumentasjon på økte strømutfgifter. Det er stor sannsynlighet for at så ikke er tilfelle, men at gulvet kan oppleves som «tregt» på grunn av at varmekablene ligger marginalt dypere enn forutsatt.

Nemnda kommer etter dette og etter en samlet vurdering, til at utbedring av flisarbeidene ved å benytte «flis på flis metoden» ikke oppfyller kravene til faglig god utførelse, jf. buofl § 7. Det foreligger derfor en mangel, jf. buofl § 25.

Retting er ikke foretatt. Fordi en utbedring av mangelen ville føre til urimelig høye kostnader, opphogging av flisene og trolig legging av ny membran, må forbrukerne nøye seg med et prisavslag basert på den verdireduksjonen som mangelen representerer, jf. buofl § 33 andre ledd andre punktum.

Nemnda finner at dette prisavslaget skjønnsmessig skal settes til kr 10 000.

### **3. Konklusjoner**

- Forbrukeren gis medhold i at legging av «flis på flis» på baderomsgulvet ikke tilfredsstiller kravet om at arbeidene er utført på «*fagleg godt vis*». Entreprenøren skal derfor innrømme et prisavslaget som skjønnsmessig settes til 10 000 kroner.