

Protokoll i sak 1089/2018

for

Boligtvistnemnda

Dato: 19. august 2019

Saken gjelder: Reklamasjon på smøremembrantykkelsen i to bad.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 15. september 2014 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidseiendom som ikke er fullført» - NS 3427.

Forbrukeren kjøper en selveid enebolig i et boligprosjekt bestående av flere tilsvarende boliger. Kontrakten omfatter også andel av fellesareal på annet areal enn selve boligtomten.

Vederlaget avtales i kjøpekontraktens pkt. 5.1 til kr 4 778 000.

Boligen ble overtatt ved overtagelsesforretning den 21. november 2014 uten at tvistepunktet er inntatt i protokollen .

I februar 2018 leser forbrukeren noen artikler om mulig risiko ved å dusje rett på gulv/vegg. Han hadde fått montert et dusjkabinett på primærbadet i 2. etasje, men ble allikevel urolig for om det kunne være forhold på badene som ikke var forskriftsmessig. Han kontakter derfor en takstmann til å utført kontroll av membrantykkelse i våtsone (vegg over vask) på de to badene i boligen. Det ble deretter oversendt to prøver av smøremembranen fra veggkonstruksjonene på badene til Mycoteam AS for måling av tykkelsen. Resultatet av dette mottok forbrukeren i rapports form den 13. februar 2018 . To dager senere reklamerte han til entreprenøren og påpekte at membrantykkelsen er mindre enn minimumstykkelsen på 1 mm slik det står under pkt. 6 «Påføring av membran» i den tekniske godkjenningen . Prøvene viser at membrantykkelsen gjennomsnittlig ligger under en femtedel av det som normalt anbefales. Det avdekkes stor variasjon i tykkelsen på membranen og flere steder er tykkelsen målt kun 0,12 - 0,15 mm membrantykkelse. I området hvor membrantykkelsen er lavere enn 1,0 mm vil det være nedsatt fuktsikkerhet. Mycoteam AS anbefaler å legge ny membran i vegger slik at membranene blir minimum 1 mm tykk på hele veggen og i plateskjøter og overganger, samt kontrollering av membrantykkelsen på gulv.

Entreprenøren avviser reklamasjonen og viser til at det ikke er påvist indikasjon på fukt i bakenforliggende konstruksjon. Det argumenteres med at analysen er foretatt av prøver tatt på et begrenset område på veggene, og at det er naturlig at en påstrykningsmembran vil variere i tykkelse. Det hevdes også at TEK ikke sier noe om tykkelse på membran, men at det skal være vanntett sjikt i våtsone og at det skal være tilstrekkelig damp tetthet mot utetemperatur og kalde rom.

Da det i etterkant viser det seg at membranprøvene ikke var innenfor definert våtsone, sørget forbrukeren i april 2018 for at det ble gjennomført nye prøvetakninger og analyser . Disse måleresultatene viser at minimumstykkelsen er målt til henholdsvis 0,21 og 0,69 mm for

prøve 1 (badet i 1. etasje) og 2 (badet i 2. etasje). Gjennomsnittlig membrantykkelse på 0,24 og 0,82 mm. anbefalt tykkelse av smøremembraner er i henhold til SINTEF Byggforsk 1 millimeter. Mycoteam anser det som sannsynlig at tettesjiktet har nedsatt fuktsikkerhet i prøvetakningsområdene og da spesielt på bad i 1. etasje. Prøvene som ble tatt viser for øvrig en tydelig lysegrønn farge, som tilsier at Codex HS 600 er påført, men kun med ett strøk. Forbrukeren påpeker at det i produktdatabladet for påføring på vegg fremgår at «*Etter at første lag er tørt, påføres annet strøk Codex HS 600 beige*». To strøk på vegg og tre strøk på gulv. I typegodkjenning står det for påføring på vegg: «*Både på golv og vegg påføres membranen i flere strøk til en tykkelse som gir minimum 1 mm ferdig herdet membran*».

For badet i 1. etasje følger det av Mycoteam sine resultater at det ikke er påført riktig mengde membran i forhold til produktets anvisninger (Uzin Codex HS600) og typegodkjenning for å oppnå vanntett sjikt i våtsone, to strøk og minimum 0,5 millimeter tykkelse i våtsone.

For badet i 2. etasje vises det til TEK10 § 13-20 annet ledd og veiledning til annet ledd bokstav b. Veggen på badet i 2. etasje hvor prøvene er tatt vender inn mot soverom, som er et rom med redusert oppvarming. Her stilles det krav til tilstrekkelig damp tetthet på hele veggen. Sammenlignet med typegodkjenningen for Uzin Codex HS600, uttalelsen som ble gitt fra produsenten, og hva som er utført, fremgår det at membrantykkelsen ikke er god nok for å tilfredsstille krav om tilstrekkelig vanndampmotstand.

Forbrukeren sender de nye prøveresultatene og rapporten fra Mycoteam AS til entreprenøren den 29. april 2018 som i en e-post den 16. mai opprettholder avvisningen da det ikke foreligger noen dokumentert fuktskade, men bekrefter at det er Codex HS 600 som er benyttet. Avvisningen gjentas ved senere anledninger.

Deretter kontakter forbrukeren en advokat som den 11. september 2018 sender et brev til entreprenøren og redegjør for sakens faktiske og rettslige sider. Det anføres her at det foreligger mangel da membrantykkelsen på badene ikke oppfyller vilkåret til at arbeidet er utført på «*fagleg godt vis*» jf. buofl § 7 første ledd. Advokaten påpeker også at forbrukeren er åpen for å finne en minnelig løsning, men at entreprenøren fastholder at det ikke foreligger en mangel.

I et brev til forbrukerens advokat den 24. september 2018 som svar på hans brev datert den 11. september 2018, fastholder entreprenøren at reklamasjonen skal avvises. Siden advokaten refererer til «*badet*», legger entreprenøren til grunn at det kun er badet i 1. etg. hvor reklamasjonen opprettholdes siden måleresultatene her viser membrantykkelse < 0,5 mm. Entreprenøren viser til at han tidligere har tilbudt forbrukeren å ta hull i veggen fra motstående rom for å kunne kontrollere evt. fukt i badveggen i tillegg til en utvidet reklamasjonsrett på 13 år slik at forbrukeren kan følge med over tid. Forbrukeren har avvist tilbudet. Entreprenøren påpeker at dette ikke er en erkjennelse av at det foreligger en mangel, men et tilbud for å betrygge og imøtekomme forbrukeren. Avslutningsvis tar entreprenøren forbehold om at en evt. fremtidig lekkasje forårsaket av forbrukerens hulltaking ikke er reklamasjonsberettiget.

Partene kommer ikke til enighet og den 16. oktober 2018 fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda. Han krever at det legges nye membraner på begge bad alternativt at entreprenøren innrømmer et prisavslag på kr 600 000.

I klagen for nemnda viser forbrukerens advokat til relevante Byggdetaljblad fra SINTEF Byggforsk og til Byggebransjens våtromsnorm, som utgjør sentrale bevis i saken på hva som er faglig norm.

I et prosesskriv den 17. oktober 2018 vedlegger forbrukerens advokat dokumentasjon på de utgifter forbrukeren har hatt til å påvise manglende membrantykkelse på totalt kr 4 682,50 og redegjørelser fra andre beboere på samme område hvor det også er reklamert på feil og mangler i våtrom, bla. at membrantykkelsen er mindre enn minimumsmålet på 1 mm.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 21. november 2018 . Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 4. desember 2018 . Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen som partene inngår den 15. september 2014 (s. 25-32). Forbrukeren kjøper da en selveid enebolig i et boligprosjekt bestående av flere tilsvarende boliger som ble overtatt ved overtagelsesforretning den 21. november 2014 uten at tvistepunktet er inntatt i protokollen (s. 34). Boligen har et bad i 1. etg. og et bad i 2. etg. I februar 2018 leser forbrukeren noen artikler om mulig risiko ved å dusje rett på gulv/vegg. Han hadde fått montert et dusjkabinett på primærbadet i 2. etasje, men ble allikevel urolig for om det kunne være forhold på badene som ikke var forskriftsmessig.

Han kontakter derfor en takstmann som utfører kontroll av membrantykkelsen i våtsonene (vegg over vask) på de to badene i boligen. Prøvene blir analysert av Mycoteam AS som i sin rapport den 13. februar 2018 bla. påpeker at membrantykkelsen gjennomsnittlig ligger under en femtedel av det som normalt anbefales. To dager senere reklamerer forbrukeren til entreprenøren . Entreprenøren avviser reklamasjonen og viser til at det ikke er påvist indikasjon på fukt i bakenforliggende konstruksjoner. Han hevder også at TEK10 ikke sier noe om tykkelse på membran, men bare at det skal være et vanntett sjikt i våtsone og at det skal være tilstrekkelig damptetthet mot utetemperatur og kalde rom.

Da det i etterkant viser det seg at de første membranprøvene ikke var innenfor definert våtsone, sørget forbrukeren i april 2018 for at det ble gjennomført nye prøvetakninger og analyser . Disse måleresultatene viser at minimumstykkelser er målt til henholdsvis 0,21 og 0,69 mm for prøve 1 (badet i 1. etasje) og 2 (badet i 2. etasje). Gjennomsnittlig membrantykkelser på 0,24 og 0,82 mm. Prøvene viser at smøremembran av typen Codex HS 600 er påført, men kun med ett strøk og ikke to strøk ifølge produktanvisningen. Forbrukeren reklamerer på nytt og sender den nye rapporten fra Mycoteam AS til entreprenøren den 29. april 2018 som opprettholder avvisningen da det ikke foreligger noen dokumentert fuktskade. Entreprenøren bekrefter at det er Codex HS 600 som er benyttet påstrykningsmembran. Da forbrukeren ikke når frem med reklamasjonen, kontakter han en advokat som den 11. september 2018 sender et brev til entreprenøren og anfører at det foreligger en mangel fordi membrantykkelsen på badene ikke oppfyller vilkåret om at arbeidet er utført på «*fagleg godt vis*» jf. buofl § 7 første ledd. Advokaten påpeker også at forbrukeren er åpen for å finne en minnelig løsning og imøteser et forlikstilbud. Entreprenøren fastholder at reklamasjonen skal avvises , men tilbyr forbrukeren allikevel 13 år utvidet reklamasjonsrett uten at det er en erkjennelse av at det foreligger en mangel.

Partene kommer ikke til enighet og den 16. oktober 2018 fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda. Han krever at det legges nye membraner på begge bad alternativt at entreprenøren innrømmer et prisavslag på kr 600 000.

2.2 Partenes anførsler

I februar 2018 kontakter forbrukeren en takstmann som utfører kontroll av membrantykkelsen i våtsone (vegg over vask) på de to badene i boligen. Prøvene blir analysert av Mycoteam AS som i sin rapport den 13. februar 2018 (s. 36-39) påpeker at membrantykkelsen gjennomsnittlig ligger under en femtedel av det som normalt anbefales. Det avdekkes stor variasjon i tykkelsen på membranen og flere steder er tykkelsen målt så langt ned som til 0,12 - 0,15 mm. I området hvor membrantykkelsen er lavere enn 1 mm vil det være nedsatt fuktsikkerhet. Mycoteam AS anbefaler å legge ny membran på vegger slik at membranen blir minimum 1 mm tykk på hele veggen og i plateskjøter og overganger, samt at det foretas kontroll av membrantykkelsen på gulv. Det vises i rapporten til utdrag fra «TEK10, Byggforskserien» hvor det i pkt. 533 står «Totaltykkelse på påstrykningsmembran en må være minst 1 mm når membranene er ferdig herdet». Nemnda vil bemerke at riktig referanse er Bygghetningsblad 543.506 «Våtromsvegger med fliskledning» og ikke TEK10.

Den 15. februar 2018 oversender forbrukeren rapporten fra Mycoteam AS til entreprenøren og reklamerer på manglende membrantykkelse (s. 40). Han krever utbedring slik som anbefalt i rapporten.

Når det senere viser seg at membranprøvene ikke var innenfor definert våtsone, sørget forbrukeren for at det ble gjennomført nye prøvetakninger og analyser. Disse måleresultatene viser at minimumstykkelsen er målt til henholdsvis 0,21 og 0,69 mm for prøve 1 (badet i 1. etasje) og 2 (badet i 2. etasje). Gjennomsnittlig membrantykkelse lå på 0,24 og 0,82 mm. Anbefalt tykkelse av smøremembraner er i henhold til SINTEF Byggforsk 1 millimeter. Mycoteam anser det som sannsynlig at tettesjiktet har nedsatt fuktsikkerhet i prøvetakningsområdene og da spesielt på bad i 1. etasje. Prøvene som ble tatt viser for øvrig en tydelig lysegrønn farge, som tilsier at Codex HS 600 er påført, men kun med ett strøk. Forbrukeren påpeker at det i produktdataarket for påføring på vegg fremgår at «Etter at første lag er tørt, påføres annet strøk Codex HS 600 beige». To strøk på vegg og tre strøk på gulv. I typegodkjenning står det for påføring på vegg: «Både på golv og vegg påføres membranen i flere strøk til en tykkelse som gir minimum 1 mm ferdig herdet membran».

For badet i 1. etasje følger det av Mycoteam sine resultater at det ikke er påført riktig mengde membran i forhold til produktets anvisninger (Uzin Codex HS600) og typegodkjenning for å oppnå vanntett sjikt i våtsone, to strøk og minimum 0,5 millimeter tykkelse i våtsone.

For badet i 2. etasje vises det til TEK10 § 13-20 annet ledd og veiledning til annet ledd bokstav b. Veggen på badet i 2. etasje hvor prøvene er tatt vender inn mot soverom, som er et rom med redusert oppvarming. Her stilles det krav til tilstrekkelig damp tetthet på hele veggen. Sammenlignet med typegodkjenningen for Uzin Codex HS600, uttalelsen som ble gitt fra produsenten, og hva som er utført, fremgår det at membrantykkelsen ikke er god nok for å tilfredsstille krav om tilstrekkelig vanndampmotstand.

Forbrukeren sender de nye prøveresultatene og den nye rapporten fra Mycoteam AS til entreprenøren den 29. april 2018 og fastholder reklamasjonen.

Deretter er det en viss e-postkorrespondanse mellom partene hvor standpunktene opprettholdes før forbrukeren kontakter en advokat som den 11. september 2018 sender et brev til entreprenøren og redegjør for sakens faktiske og rettslige sider. Det anføres her at det foreligger mangel da membrantykkelsen på badene ikke oppfyller vilkåret til at arbeidet er utført på «*fagleg godt vis*» jf. buofl § 7 første ledd. Vilåret skal forstås dithen at arbeidet som utføres må vurderes ut fra forskrifter, standarder, bransjenormer og vanlig oppfatning mellom fagfolk. Advokaten er ikke enig i entreprenørens anførsel om at det ikke foreligger en mangel så lenge det ikke foreligger noe fuktskade. Det avgjørende her må imidlertid være det objektive avviket hva gjelder den faktiske membrantykkelsen og den faglige normen for membrantykkelse på bad, som medfører en klar risiko for at fuktskader vil kunne oppstå. Ved et evt. fremtidig salg plikter forbrukeren å gi potensielle kjøpere opplysninger om dette. Det kan ikke kreves fra entreprenørens side at forbrukeren må avvente til fuktskader oppstår før mangel knyttet til membrantykkelse kan påberopes. Advokaten viser f.eks. til LG -2009 19075 s. 21390 der det ble konkludert med mangel knyttet til badgulv selv om det ikke hadde oppstått fuktinntrenging/skader. Forbrukeren krever retting, jf. buofl § 32 alternativt prisavslag og fastholder at han har reklamert innen rimelig tid «*etter han oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen*», jf. buofl § 30. Advokaten påpeker også at forbrukeren er åpen for å finne en minnelig løsning og imøteser et forlikstilbud.

I klagen for nemnda gjentar forbrukerens advokat tidligere anførsler og fastholder kravet om retting alternativt at entreprenøren innrømmer et prisavslag på kr 600 000. Det sentrale er det avvik som foreligger fra hva som er faglig norm for membrantykkelse og hva som er tilfelle på badene. Ved å utbedre dette før det oppstår svært kostbare fuktskader oppfyller forbrukeren sin tapsbegrensningsplikt. Det kan ikke pålegges at forbrukeren må avvente til eventuelle skader på boligen oppstår. Begge bad må utbedres, herunder så må eksisterende membran på gulv og vegger fjernes og ny membran må legges i henhold til produktanvisninger. Arbeidet som gjøres må dokumenteres (både skriftlig og gjennom bilder), og må gjennomføres innen rimelig tid på så lite belastende måte for forbrukeren som mulig. Begge bad må tilfredsstille gjeldende krav og forskrifter etter utført retting. Det vises forøvrig til sak 902/2017 fra Boligtvistnemnda, som er retningsgivende hva gjelder utformingen av konklusjon som forbrukeren krever.

I tilsvaret den 4. desember 2018 gjentar forbrukerens advokat sine anførsler og fastholder at utførelsen av smøremembranen ikke er i samsvar med fagmessig god utførelse, utført i strid med SINTEF Byggforsk sine anbefalinger, teknisk godkjenning og produktets anvisninger. Da badene ble bygget i 2012, var produsentens anbefaling en membrantykkelse på minimum 1 mm. Forbrukerens advokat fremlegger også dokumentasjon fra to identiske hus oppført av entreprenøren på samme byggefelt i samme tidsperiode. Begge husene har opplevd vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjoner på bad. For den ene boligen foreligger det også en reklamasjonssak som er innsendt til Boligtvistnemnda (sak 1094). Disse to sakene må atter advokatens syn sees i sammenheng.

Entreprenøren avviser reklamasjonen og viser til at det ikke er påvist indikasjon på fukt i bakenforliggende konstruksjon. Det argumenteres med at analysen er foretatt av prøver tatt på et begrenset område på veggene, testen er ikke avklart med ham på forhånd og at det er naturlig at en påstrykningsmembran vil variere i tykkelse. Det hevdes også at TEK ikke sier noe om tykkelse på membran, men at det skal være vanntett sjikt i våtsone og at det skal være tilstrekkelig dampetthet mot utetemperatur og kalde rom.

Selv om forbrukeren i etterkant fikk gjennomført nye analyser fordi de første prøvetakningene ikke var innenfor definert våtsone, opprettholder entreprenøren avvisningen da det fortsatt ikke foreligger noen dokumentert fuktskade. Han bekrefter dog at det er Codex HS 600 som er benyttet som påstrykningsmembran.

Avvisningen gjentas ved flere senere anledninger.

I et brev til forbrukerens advokat den 24. september 2018 fastholder entreprenøren at reklamasjonen skal avvises. Side advokaten refererer til «badet», legger entreprenøren til grunn at det kun er badet i 1. etg. hvor reklamasjonen opprettholdes siden måleresultatene her viser membrantykkelse < 0,5 mm. Entreprenøren viser til at han tidligere har tilbudt forbrukeren å ta hull i veggen fra motstående rom for å kunne kontrollere evt. fukt i badveggen i tillegg til en utvidet reklamasjonsrett på 13 år slik at forbrukeren kan følge med over tid. Forbrukeren har avvist tilbudet. Entreprenøren påpeker at dette ikke er en erkjennelse av at det foreligger en mangel, men et tilbud for å betrygge og imøtekomme forbrukeren. Avslutningsvis tar entreprenøren forbehold om at en evt. fremtidig lekkasje forårsaket av forbrukerens hulltaking ikke er reklamasjonsberettiget.

I tilsvar den 21. november 2018 gjentar entreprenøren sine anførsler og fastholder at reklamasjonen skal avvises. Den aktuelle membranen fikk ny godkjenning 17. oktober 2014 hvor det på side 2 fremgår det at minste tykkelse på vegg er 0,5 mm. Minste tykkelse er således endret etter første godkjenning av 2006, revidert 2008. Godkjenningen av 2006 utløp 2011 og da arbeidet ble utført i 2012 var det ingen gjeldende godkjenning. Dette skyldtes ifølge produsenten endrede testkrav slik som beskrevet i «*Orientering ang. Codex 600*». Som det fremkommer av orienteringen er produktet ikke endret. I og med at någjeldende godkjenning, basert på seneste tester, angir 0,5 mm som minste anbefalte tykkelse på vegg for det produkt som er benyttet, må dette legges til grunn. Dette innebærer at på badet i 2. etg. er de målte tykkelsene (0,69 - 0,82 - 0,98 mm) over minste tykkelse, se rapporten fra Mycoteam AS datert den 26. april 2018. Her angir også Mycoteam AS i pkt. 3 «*Vurdering*» at produsentene kan ha andre anbefalinger enn den generelle anbefalingen fra Sintef Byggforsk. Når det gjelder badet i 1. etg. påpeker entreprenøren at det kun er tatt en prøve i et lite utsatt område. Dette gir ingen klar indikasjon på at tykkelsen er under 0,5 mm i utsatt områder (dusjsone mv.).

Entreprenøren har tidligere tilbudt utvidet reklamasjonstid på det aktuelle forholdet i 13 år. I anledning saken, tilbyr han nå en utvidet reklamasjonstid til 20 år etter overtagelse av boligen. Utvidet reklamasjonstid gjelder for lekkasjer til bakenforliggende konstruksjoner på bad i 1. etg. forårsaket av svikt i veggmembranen og gjelder naturligvis ikke skader som forbrukeren selv har påfører membranen eksempelvis der det nå er tatt ut prøver. Entreprenøren viser i den forbindelse til Byggdetaljblad 700.320 (s. 143) som angir intervaller for utskifting av membran og fliser på vegg til hhv. 10 år (kort), 15 år (middels) og 20 år (lang). Med utvidet reklamasjonstid på 20 år, svarer dette til lengste forventede utskiftingsintervall.

Uttalelsene fra naboer som forbrukeren har fremlagt kommenteres ikke, da dette anses irrelevant i saken. Dette gjelder dels ikke fullførte prosesser og dels reklamasjoner på andre forhold (misfargede fliser uten sammenheng med membrantykkelse).

Entreprenøren påpeker at boligen er oppført iht. Teknisk forskrift fra 2010 (TEK10). Av§ 13-20 (1) fremkommer at bad skal utføres slik at det ikke oppstår vannskade. I (2) angis at det

skal være vanntett sjikt. Det er ikke påvist at funksjonskravet ikke er oppfylt og badet har membran. Entreprenøren anfører at badene ikke er i strid med TEK10.

For badet i 2. etasje foreligger det under ingen omstendighet noen mangel. De målte verdier, herunder den lavest målte tykkelsen, ligger godt over anbefalingen i gjeldende godkjenning på 0,5 mm. Når godkjenningen er fulgt og det ikke foreligger lekkasjer, kan det ikke foreligge mangel.

Badet i 1. etasje har fungert i fire år uten lekkasje. Forbrukeren har ikke akseptert at entreprenøren installerer inspeksjonsluke for å verifisere dette ytterligere. I mangel av slik inspeksjon, må det legges til grunn at det ikke foreligger lekkasjer. Entreprenøren gir uansett utvidet reklamasjonstid på badet i 1. etg. til 20 år etter overtagelse. Det er da klart uforholdsmessig å kreve full utbedring nå, jf. bustadoppføringslova § 32. Hvis en lekkasje skulle oppstå innenfor den utvidede reklamasjonstiden, vil klager oppnå en faktisk fordel ved at han får nytt bad med lengre forventet levetid enn opprinnelig bad uansett kunne hatt.

Entreprenøren anfører også at miljøhensyn taler mot å rive et bad som fungerer, jf. buofl § 7.

2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukeren har krevd utbedring av flisarbeidene på to bad fordi påstrykningsmembranen ikke har foreskrevet tykkelse alternativt at entreprenøren innrømmer et prisavslag på kr 600 000. Entreprenøren har avvist kravet da det ikke foreligger en mangel.

Hvorvidt det foreligger en mangel ved entreprenørens leveranse, må avgjøres etter buofl § 25 første og annet som fastslår at:

«(1) Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side.

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

Kontrakten med bilag sier ikke noe om det omtvistede forhold, men nemnda viser til TEK10 § 13-20 som gjelder for kontrakten. Her fremkommer det i (1) at: *«Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og materialer på grunn av vannsøl, lekkasjevann og kondens»* og i (2b) at følgende skal minst være oppfylt: *«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 sentrale kravet i forskriften er at det skal være et «egnet vanntett sjikt». Spørsmålet er hva som ligger i dette kravet når det gjelder tykkelsen av sjiktet.

Veiledningen inneholder ingen preaksepterte løsninger med hensyn til dette spørsmålet. Her heter det bare at *Vanntette sjikt må bl.a. være bestandig mot vannbelastning, temperaturvariasjoner, alkalisk belastning samt ha tilstrekkelig dampetthet dersom sjiktet vender mot utetemperatur og kalde rom. Vanntett sjikt kan være egne membranprodukter som banemembran og påstrykningsmembran, eller det kan være overflatematerialer med dokumentert tettefunksjon som vinylbelegg, baderomspaneler og våtromsmalinger».*

I denne tvisten må det foretas en risikovurdering som nemnda ikke selv har forutsetninger til å kunne foreta. Det er derfor naturlig å se hen til eksterne kilder om våtrom slik som Byggdetaljbladene og Byggebransjens våtromsnorm (BVN) som TEK10 § 13-20 viser til og som angir anbefalinger. I Byggdetaljblad 543.506 «*Våtromsvegger med fliskledning*», står det i pkt. 533 at «*Total tykkelse på påstrykningsmembranen må være minst 1 mm når membranen er ferdig herdet.....*» og i Byggebransjens våtromsnorm (BVN) 34.010 «*Valg av membran og ferdig overflate i våte og tørre soner*», står det i pkt. 34 at «*Leverandørens leggeanvisning og anbefalt forbruk må følges nøye, spesielt med hensyn til å oppnå nødvendig tykkelse på membranen*»

En annen ekstern kilde er den Tekniske Godkjennelsen som det anbefalte produktet har fått. Her er det fremlagt to godkjenninger. I godkjenning av 2006, revidert 2008 er det oppgitt at minste membrantykkelse på vegg skal være 1,0 mm. Den aktuelle membranen fikk ny godkjenning 17.oktober 2014 og på side 2 fremgår det at minste membrantykkelse på vegg er 0,5 mm. Godkjenningen av 2006 utløp 2011 og da arbeidet ble utført i 2012 var det ingen gjeldende godkjenning. Dette skyldtes ifølge produsenten endrede testkrav slik som beskrevet i «*Orientering ang. Codex 600*». Som det fremkommer av orienteringen er produktet ikke endret. I og med at någjeldende godkjenning, basert på seneste tester, angir 0,5 mm som minste anbefalte tykkelse på vegg for det produkt som er benyttet, må dette legges til grunn. Dette innebærer at på badet i 2. etg. er de målte tykkelsene (0,69 - 0,82 - 0,98 mm) over minste tykkelsen, se rapporten fra Mycoteam AS datert den 26. april 2018. Her angir også Mycoteam AS i pkt. 3 «*Vurdering*» at produsentene kan ha andre anbefalinger enn den generelle anbefalingen fra Sintef Byggforsk.

Vi kan dermed konstatere en viss motstrid mellom BVN og den konkrete Tekniske Godkjennelsen for det aktuelle produktet. Våtromsnormen er bare en anbefaling, og gjelder produktet generelt. Dersom en entreprenør kan dokumentere konkret at forskriftens krav er oppfylt på andre måter, som i foreliggende tilfelle, er dette avgjørende. Her er systemet det samme som for preaksepterte løsninger.

Rapportene som Mycoteam AS som alle bygger sine vurderinger på godkjenning av påstrykningsmembranen fra 2006 og BNV, kan derfor ikke tillegges avgjørende vekt, men det er allikevel grunn til merke seg at det kan være fare for fuktinntrengning/nedsatt fuktsikkerhet med en gjennomsnittlig membrantykkelse på 0,24 mm i prøvetakingsområdene selv om dette ikke er påvist på tidspunktet for prøvetakningen.

For badet i 2. etasje foreligger det etter nemndas syn derfor ingen mangel. De målte verdier, herunder den lavest målte tykkelsen, ligger godt over anbefalingen i gjeldende godkjenning på 0,5 mm og det er heller ikke påvist noen lekkasjer.

Når det gjelder badet i 1.etasje, har dette fungert i fire år uten lekkasje selv om membrantykkelsen på et sted i et lite fuktutsatt område, er mindre enn 0,5 mm. Entreprenøren har for dette badet gitt tilbud om en utvidet reklamasjonstid på 20 år etter overtagelse som er det lengste forventede utskiftingsintervall i henhold til Byggdetaljblad 700.320. Nemnda kan ikke se at dette tilbudet er trukket tilbake og forutsetter derfor at det fortsatt gjelder. Etter nemndas syn er det da uforholdsmessig å kreve full utbedring, jf. bustadoppføringslova § 32. Miljøhensyn taler også mot å rive et bad som fungerer, jf. buofl § 7. Etter dette kommer nemnda til at entreprenøren har utført arbeidet på «*fagleg godt vis*», og det foreligger derfor ingen mangel som entreprenøren må rette.

Forbrukeren får derfor ikke medhold i kravet om retting evt. prisavslag, men entreprenøren skal for badet i 1. etg. innrømme en reklamasjonstid på 20 år etter overtagelse slik som beskrevet i tilsvaret den 21. november 2018.

3. Konklusjoner

- Forbrukeren gis ikke medhold, men entreprenøren skal for badet i 1. etg. innrømme en reklamasjonstid på 20 år etter overtagelse slik som beskrevet i tilsvaret den 21. november 2018.