

## Protokoll i sak 902/2017

for

### Boligtvistnemnda

06.04.2017

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

#### 1. Sakens faktiske sider

Forbrukeren undertegner den 5. juli 2013 «*Bindende kjøpsbekreftelse*» som aksepteres av entreprenøren den 16. juli.

Partene inngår den 17. oktober 2013 «*Kjøpekontrakt – eierseksjon under oppføring*».

Forbrukeren kjøper en eierseksjon som er et rekkehus i et boligprosjekt bestående av flere tilsvarende rekkehus.

Til boligen følger det med en parkeringsplass og en sportsbod på sameiets fellesareal.

Vederlaget avtales i kjøpekontraktens pkt. 1 til kr 4 240 000.

I forbindelse med ferdigstillingen av boligen avdekker forbrukeren det han mener er grove feil og mangler ved badene og engasjerer før overtagelsen en takstmann som den 27. november 2015 fremlegger en tilstandsrapport.

Tilstandsrapporten har følgende «*Konklusjon tilstand*» og følgende punkter vedrørende våtrommene som bemerkes:

- *Generelt kan det bemerkes at våtrommene preges av ufagmessig utført arbeid. Det er flere forhold som ligger utenfor anbefalte normer/krav.*
- *Ujevne vegg- og gulyfliser.*
- *Ufagmessige silikonfuger.*
- *Høydeforskjeller på sluk i 1. etasje på 4 mm.*
- *Ufagmessig kappet flis rundt sluk i 1. etasje.*
- *Gulyflis ved dør er skåret kortere mot vegg enn resterende fliser».*

*«Akseptert sprang i fuger/fliser er inntil 1,2 mm (NS 3420 tabell N4:1, c6.3, toleranseklasse B). Kuttkanter skal ikke være skarpe eller hakkete. Alle kuttkanter, spesielt på utsatte steder, skal fases med en slipestein, karborundumstein eller fil».*

Ytterligere beskrivelse finnes i rapporten under hver enkelt bygningsdel.

To uker før overtagelsen den 7. desember 2015 avholdes det en forhåndsbefaring. Nemnda er ikke forelagt protokoller fra denne befaringsen, men forbrukeren opplyser i klagen at han her påpekte flere feil og mangler ved begge baderommene.

Av overtagelsesprotokollens pkt. 12 fremkommer det at forbrukeren ønsker uavhengig kontroll fordi han mener flisarbeidene er utenfor toleransene. Av protokollen fremkommer det også at kr 200 000 holdes tilbake på grunn av det omtvistede forholdet.

Entreprenøren bestrider ikke at det er reklamert, men han er ikke enig i alt som påpekes og partene blir derfor enig om å engasjere en uavhengig takstmann for å komme frem til hvordan uenigheten skal løses og hva som skal gjøres videre.

Takstmannen gjennomfører en befaring den 25. januar 2016 og rapporten som foreligger den 2. februar, har følgende konklusjoner:

1. *Bad i 1. etasje har ikke riktig fall etter NS 2010, det vil si hovedgulvet.*
2. *Fuger på gulv og veggene på begge bad avviker i forhold til maksimum 20% avvik og har fargeforskjeller.*
3. *Silikonfuger langs vegg/gulv avviker fra 3 mm til 10 mm utover gulvene.*
4. *Der det ikke er laget flisskjema, skal fliser inndeles etter rommet, større åpninger, innredning og rørføringer. Dette er ikke hensyntatt ved disse badene.*
5. *Betydelig sprang og ujevnheter i gulvfliser, NS 3420 – utgave 2008 sier småflis og mosaikk kan ha sprang på 1mm og større fliser og heller kan ha sprang på 2 mm.*

*Etter NS 3420 – 2012 utgaven, gjelder maks 1 mm på fliser*

*«Her må utbygger komme med forslag til utbedringer som skal protokolleres før utbedringene starter. Dvs. omlegging av begge badene.*

*Ved legging av «flis på flis» er det viktig å avfette fliser med salmiakksprit»*

Etter å ha mottatt rapporten sender forbrukeren den 8. april en e-post til entreprenøren og skriver at han ikke kommer til å godta at utbedringene skal utføres ved at det legges «flis på flis».

Han skriver at han ved et eventuelt videresalg vil måtte oppgi at begge badene har to lag fliser og at dette vil redusere prisen på boligen. Det er derfor helt uaktuelt at han skal lide økonomisk tap på grunn av dette.

Han vedlegger også fotodokumentasjon som viser avvikene.

Avslutningsvis skriver forbrukeren at han fastholder sitt tidligere forslag om å godta en kompensasjon for å kunne utbedre baderommene selv, men at entreprenøren så langt har avvist dette.

Entreprenøren svarer samme dag at han vil vurdere saken internt og han kommer den 13. april tilbake med svar om at han fastholder tilbudet om flislegging av begge badene med «flis på flis» som en god løsning. Denne løsningen er også anbefalt av uavhengig takstmann.

Forbrukeren svarer entreprenøren samme dag at han ikke aksepterer «flis på flis» løsningen.

Den 14. april utdyper forbrukeren sitt svar fra dagen før. Han skriver at entreprenøren selvfølgelig har utbedringsrett, men hvis utbedringen med «flis på flis» utføres, kan det medføre økonomisk tap for ham som selvsagt må kompenseres av entreprenøren.

Forbrukeren skriver at han har vært i dialog med både takstmenn og juridisk rådgiver og at han allerede på forhåndsbefaringen ga klart uttrykk for at utbedring av badene måtte tas tak i straks. Så langt har ingenting skjedd.

Han mener at takstmannens beskrivelse av «flis på flis» løsningen ikke er en anbefalt løsning, men kun en alternativ løsning.

Han fremholder også at takstmann «Navn» ikke er uavhengig fordi han har blitt brukt av entreprenøren tidligere og at taksten er «rimelig tynn» da begge bad ble besiktiget på ca. 15 minutter.

Forbrukeren forstår heller ikke entreprenørens utsagn om at han ikke er enig i taksrapporten, men er villig å følge den slik at det blir en løsning. Han spør derfor hva entreprenøren ikke er enig i og om han mener at badene kan være slik de fremstår i dag.

Entreprenøren svarer samme dag at han har forstått at forbrukeren ikke er fornøyd, men at han har fulgt anbefalingene fra uavhengige takstmann. Utbedringsmetoden takstmann foreslår er anerkjent. Entreprenøren fastholder at han har utbedringsrett og at han ønsker han å benytte seg av denne. Han avviser kravet om kompensasjon.

Han skriver videre at dersom forbrukeren ønsker å fremme saken for en uavhengig instans med kompetanse på slike saker kan Boligtvistnemnda være et alternativ.

I påvente av forbrukerens respons kontakter entreprenøren den 11. mai Sintef Byggforsk med spørsmål om «flis på flis» er en løsning som forbrukeren bør/må akseptere eller om denne løsningen vil medføre en verdiforringelse i form av at forbrukeren får noe mindre areal på baderommene og noe høyere terskler etc.

Sintef Byggforsk svarer entreprenøren den 27. mai 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*

Videre skriver Sintef Byggforsk at løsningen vil bygge seg en flistykkelse inn i rommet fra alle veggflater og opp fra golvet. Det gir en liten reduksjon i gulvareal. Forutsetningen må derfor være at dette ikke vanskeliggjør tilfredsstillende av krav til plassbehov (for evt. utstyr badekar, dusjkabinett, tilgjengelighet).

Løsning og utførelse må også utføres slik at nye fliser tåler mekaniske belastninger fra allerede veggmontert utstyr.

Sintef Byggforsk skriver avslutningsvis at ved å benytte denne utbedringsløsningen, 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 tilfredsstillende kravene i TEK10.

Den 30. mai oversender entreprenøren svaret fra Sintef Byggforsk til forbrukeren som svarer samme dag at Sintef Byggforsk riktig nok konkluderer med at det skal være mulig å utføre det forsvarlig, men det har sine negative sider som forbrukeren har påpekt tidligere. Forbrukeren skriver at det har aldri vært snakk om at dette ikke kan la seg gjøre, men at det er et spørsmål om hvordan det skal løses økonomisk. Han avventer derfor en tilbakemelding på dette fra entreprenøren.

Tilbakemeldingen fra entreprenøren kommer i en e-post den 3. juni) hvor han fastholder at utbedring ved å legge «flis på flis» er en fullt ut godkjent utbedringsmetode i hht. gjeldende lover og regler. Dette er også bekreftet av Sintef Byggforsk i deres e-post datert den 27. mai hvor de skriver at ved å levere «flis på flis» i en ny bolig, kan det tenkes at man har bruk opp en fremtidig utbedringsmetode. Den siste kommentaren har entreprenøren drøftet med takstmannen som også sier seg helt uenige i dette. Entreprenørens konklusjon blir derfor at han opprettholder tilbudet om å utbedre begge badene ved at det legges «flis på flis» uten økonomisk kompensasjon.

Dersom forbrukeren opprettholder tidligere standpunkt om ikke å akseptere «flis på flis» løsningen og bringer saken inn for Boligtvistnemnda, skriver entreprenøren at han vil rette seg etter den avgjørelsen som blir fattet der.

Den 7. juni svarer forbrukeren i en e-post til entreprenøren at han etter å ha lest e-posten fra entreprenøren har noen spørsmål som er viktig at han svarer meg på.

- *«Når entreprenørens takstmenn er uenig i at man har brukt opp utbedringsmetoden som Sintef Byggforsk konkluderer med, hva er de uenige i?»*
- *Takstmannen som lagde rapporten på badene var her i ca. 15 minutter totalt. Er det en nok tid til å lage en god rapport?*
- *Det skulle være en uavhengig takstmann, men dere valgte en dere har jobbet tidligere med. Synes du dette har vært en ryddig prosess?»*

Siden forbrukeren ikke får svar på sine spørsmål og ikke kan akseptere entreprenørens forslag om utbedring datert den 14. april og da han fastholder at taksten som ble skrevet den 25. januar var «rimelig tynn», engasjerer han på nytt den takstmannen som utarbeidet en tilstandsrapport den 27. november 2015. Takstmannen gjennomfører en ny befaring av begge baderommene den 17. juni og utarbeider en ny tilstandsrapport. Tilstandsrapporten med fotodokumentasjon foreligger den 25. juni og har samme «Konklusjon tilstand» som i tilstandsrapporten datert den 27. november 2015:

*«Våtrommene har flere punkter som bemerkes:*

- *Generelt kan det bemerkes at våtrommene preges av ufagmessig utført arbeid. Det er flere forhold som ligger utenfor anbefalte normer/krav.*
- *Ujevne vegg- og gulyfliser.*
- *Ufagmessige silikonfuger.*
- *Høydeforskjeller på sluk i 1. etasje på 4 mm.*
- *Ufagmessig kappet flis rundt sluk i 1. etasje.*
- *Gulyflis ved dør er skåret kortere mot vegg enn resterende fliser».*

Ytterligere beskrivelse finnes i rapporten under hver enkelt bygningsdel.

Den 7. oktober mottar forbrukeren en e-post fra entreprenøren hvor han fastholder at «billigvarianten» («flis på flis» løsningen) mht. eventuell fremtidig utbedring av badet ikke er brukt opp fordi det ikke er noe problem å fjerne det den ytterste flisen og legge «flis på flis» en gang til om dette skulle bli et ønske i fremtiden.

Partene kommer ikke til enighet og den 18. oktober fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda. Han krever begge badene levert uten feil og mangler alternativt et fornuftig økonomisk forlik.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 23. november. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret som nemnda mottar den 17. januar 2017. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

## **2. Sakens rettslige sider**

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

### *2.1 Innledning*

Partene inngår den 17. oktober 2013 «Kjøpekontrakt – eierseksjon under oppføring». Forbrukeren kjøper en eierseksjon som er et rekkehus i et boligprosjekt bestående av flere tilsvarende rekkehus. Vederlaget avtales i pkt. 1 til kr 4 240 000.

Forbrukeren avdekker før overtagelsen det han mener er grove feil og mangler ved flisleggingen på to bad og engasjerer en takstmann som den 27. november fremlegger en tilstandsrapport.

Tilstandsrapporten konkluderer med at det er flere feil og mangler ved flisarbeidene på begge bad.

Overtagelsesprotokollen er signert av begge parter den 7. desember 2015.

Av protokollens pkt. 12 fremkommer det at forbrukeren ønsker uavhengig kontroll fordi han mener flisarbeidene er utenfor toleransene.

Av protokollen fremkommer det også at kr 200 000 holdes tilbake på grunn av det omtvistede forholdet.

Forbrukeren opplyser i klagen at entreprenøren ikke har bestridt at det er reklamert selv om han ikke er enig i alt som forbrukeren påpeker. Partene ble derfor enige om å engasjere en uavhengig takstmann for å komme frem til hvordan uenigheten skal løses og hva som skal gjøres videre.

Takstmannen som engasjeres konkluderer i en rapport med at det er nødvendig med flere utbedringer som entreprenøren skal komme med forslag til og som skal protokolleres (godkjennes av partene) før utbedringene starter. Takstmannen foreslår at utbedringene kan foretas ved at det limes «flis på flis».

Forbrukeren vil imidlertid ikke godta at utbedringene skal utføres ved at det legges «flis på flis» fordi han mener dette vil redusere prisen på boligen. Han kan som et alternativ godta en kompensasjon for å kunne utbedre baderommene selv.

Entreprenøren fastholder at han har utbedringsrett og forbrukeren bekrefter at han selvfølgelig har det, men hvis utbedringen med «flis på flis» utføres, fastholder forbrukeren at denne løsningen kan medføre økonomisk tap som selvsagt må kompenseres av entreprenøren.

Entreprenøren innhenter deretter en uttalelse fra Sintef Byggforsk som han støtter seg til. Her fremkommer det at løsning med «flis på flis» vil kunne fungere rent teknisk, og således tilfredsstillende de tekniske kravene i TEK10 selv om man ved å benytte denne løsningen vil «bruke opp» en mulig utbedringsløsning som eventuelt kunne oppstå på et senere tidspunkt. Entreprenøren er ikke enig i at sistnevnte er vesentlig og fastholder tilbudet om å utbedre begge badene ved at det legges «flis på flis» uten å yte økonomisk kompensasjon i tillegg.

Dersom forbrukeren opprettholder tidligere standpunkt om ikke å akseptere «flis på flis» løsningen og bringer saken inn for Boligtvistnemnda, bekrefter entreprenøren at han vil rette seg etter den avgjørelsen som blir fattet der.

## *2.2 Feil og mangler ved flisarbeidene på to bad.*

### *2.2.1 Partenes anførsler*

I forbindelse med ferdigstillingen av boligen avdekker forbrukeren det han mener er grove feil og mangler ved to bad og engasjerer før overtagelsen en takstmann som den 27. november 2015 fremlegger en tilstandsrapport.

Tilstandsrapporten har følgende «Konklusjon tilstand» og følgende punkter vedrørende våtrommene som bemerkes:

- *Generelt kan det bemerkes at våtrommene preges av ufagmessig utført arbeid. Det er flere forhold som ligger utenfor anbefalte normer/krav.*
- *Ujevne vegg- og gulyfliser.*
- *Ufagmessige silikonfuger.*
- *Høydeforskjeller på sluk i 1. etasje på 4 mm.*
- *Ufagmessig kappet flis rundt sluk i 1. etasje.*
- *Gulyflis ved dør er skåret kortere mot vegg enn resterende fliser».*

*«Akseptert sprang i fuger/fliser er inntil 1,2 mm (NS 3420 tabell N4:1, c6.3, toleranseklasse B). Kuttkanter skal ikke være skarpe eller hakkete. Alle kuttkanter, spesielt på utsatte steder, skal fases med en slipestein, karborundumstein eller fil».*

Forbrukeren anfører at han har fremlagt fotodokumentasjon som viser de reklamerte forholdene.

Ved ferdigbefaring to uker før overtagelsen den 7. desember 2015, reklamerer forbrukeren på flisleggingen på to bad og han anfører at entreprenøren ikke har bestridt dette.

Av overtagelsesprotokollens pkt. 12 fremkommer det at forbrukeren ønsker uavhengig kontroll fordi han mener flisarbeidene er utenfor toleransene. Av protokollen fremkommer det også at kr 200 000 holdes tilbake på grunn av det omtvistede forholdet.

Forbrukeren og entreprenøren er ikke enige om omfanget av reklamasjonsarbeidene, men blir enige om å engasjere en uavhengig takstmann som gjennomfører en befaring den 25. januar 2016. Senere har forbrukeren påpekt at takstmann «Navn» ikke er uavhengig fordi han har blitt brukt av entreprenøren tidligere og at taksten er «rimelig tynn» da begge badene ble besiktiget på ca. 15 minutter.

Rapporten som foreligger den 2. februar, har følgende konklusjoner:

1. *Bad i 1. etasje har ikke riktig fall etter NS 2010, det vil si hovedgulvet.*
2. *Fuger på gulv og veggene på begge bad avviker i forhold til maksimum 20% avvik og har fargeforskjeller.*
3. *Silikonfuger langs vegg/gulv avviker fra 3 mm til 10 mm utover gulvene.*
4. *Der det ikke er laget flisskjema, skal fliser inndeles etter rommet, større åpninger, innredning og rørføringer. Dette er ikke hensyntatt ved disse badene.*
5. *Betydelig sprang og ujevnheter i gulvfliser, NS 3420 – utgave 2008 sier småflis og mosaikk kan ha sprang på 1mm og større fliser og heller kan ha sprang på 2 mm.*

*Etter NS 3420 – 2012 utgaven, gjelder maks 1 mm på fliser*

Det fremkommer videre at:

*«Her må utbygger komme med forslag til utbedringer som skal protokolleres før utbedringene starter. Dvs. omlegging av begge badene.*

*Ved legging av «flis på flis» er det viktig å avfette fliser med salmiakksprit»*

Forbrukeren påpeker at han ikke aksepterer entreprenørens løsningsforslag med å lime «flis på flis» fordi dette vil redusere prisen på boligen. Det er helt uaktuelt at han skal lide økonomisk tap på grunn av dette.

Forbrukeren har kommet med forslag om å godta en kompensasjon for å kunne utbedre baderommene selv, men at entreprenøren har avvist dette.

Forbrukeren fastholder at han fortsatt avviser entreprenøren forslag om å utbedring ved å lime «flis på flis» selv om denne metoden av Sintef Byggforsk ansees som teknisk sett (TEK10) god nok. Han anfører at Sintef Byggforsk har bemerket at løsningen vil bygge på seg en flistykkelse inn i rommet fra alle veggflater og opp fra gulvet og at det gir en liten reduksjon i gulvareal. Forutsetningen må også være at løsningen ikke vanskeliggjør tilfredsstillelse av krav til plassbehov (for evt. utstyr badekar, dusjkabinett, tilgjengelighet).

Løsning og utførelse må også utføres slik at nye fliser tåler mekaniske belastninger fra allerede veggmontert utstyr.

Forbrukeren påpeker videre at han ifølge Sintef Byggforsk ved å akseptere denne utbedringsløsningen, vil «bruke opp» en mulig utbedringsløsning som eventuelt kunne oppstå på et senere tidspunkt og at det kan sies å være et negativt moment.

Siden forbrukeren ikke får svar fra entreprenøren, engasjerer han på ny takstmannen som gjennomførte en befaring av begge baderommene den 17. juni. Han utarbeider nå en ny tilstandsrapport.

Tilstandsrapporten med fotodokumentasjon foreligger den 25. juni og har samme «Konklusjon tilstand» som i tilstandsrapporten datert den 27. november 2015.

Entreprenøren har akseptert at det foreligger feil og mangler ved utførelsen av flisarbeidene i to bad. Han vil benytte sin utbedringsrett og har tilbudt forbrukeren å utbedre ved å lime «flis på flis».

Han påpeker at den takstmannen som partene ble enige om å benytte, i en rapport som forelå den 2. februar, skriver at «Ved legging av «flis på flis» er det viktig å avfette fliser med salmiakksprit». «Flis på flis» løsningen anføres derfor å være en fullgod utbedringsmetode.

Videre viser entreprenøren til at Sintef Byggforsk i en e-post den 27. mai skriver 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 ivarettatt.*
- *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*

Entreprenøren avviser at han ved å levere «flis på flis» har bruk opp en fremtidig utbedringsmetode slik som Byggforsk Sintef beskriver og at dette har avgjørende betydning. Han opprettholder derfor tilbudet om å utbedre begge badene ved at det legges «flis på flis» uten økonomisk kompensasjon i tillegg.

Entreprenøren fastholder sin påstand om å kunne benytte «flis på flis» løsningen uten ytterligere økonomisk kompensasjon. Han anfører avslutningsvis at dersom forbrukeren opprettholder tidligere standpunkt om ikke å akseptere «flis på flis» løsningen og bringer saken inn for Boligtvistnemnda, vil han rette seg etter den avgjørelsen som blir fattet der.

### *2.2.2 Nemndas synspunkter*

Forbrukeren har krevd utbedring av flisarbeidene på to bad alternativt at entreprenøren innrømmer økonomisk kompensasjon.

På bakgrunn av de tilstandsrapportene og med fotodokumentasjon som er fremlagt foreligger det etter nemndas syn mangler ved flisleggingen av begge baderom. Entreprenøren har også erkjent dette og han vil benytte sin utbedringsrett.

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 forbrukaren, og forbrukaren heller ikkje elles har særleg grunn til å setje seg imot retting».*

Entreprenøren har akseptert at det foreligger en mangel og at han krever utbedringsrett men er uenig i utbedringsmetode.

Forbrukeren har subsidiært krevd prisavslag basert på hva det koster å få en annen entreprenør til å utbedre mangelen, jfr. buofl § 33 andre ledd første punktum. Skal forbrukeren få medhold i et slikt krav, må entreprenøren ha misligholdt sin plikt til å utbedre etter buofl § 32.



Nemnda finner at dette vilkåret ikke er oppfylt og gir entreprenøren medhold i at han har utbedringrett.

Deretter må nemnda 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.

Den fremlagte dokumentasjon (rapporter og foto) viser kun utførelsesfeil.

Nemnda viser også til uttalelsen fra Sintef Byggforsk den 27. mai 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*

Videre skriver Sintef Byggforsk at løsningen vil bygge seg en flistykkelse inn i rommet fra alle veggflater og opp fra golvet. Det gir en liten reduksjon i gulvareal. Forutsetningen må derfor være at dette ikke vanskeliggjør tilfredsstillelse av krav til plassbehov (for evt. utstyr badekar, dusjkabinett, tilgjengelighet).

Løsning og utførelse må også utføres slik at nye fliser tåler mekaniske belastninger fra allerede veggmontert utstyr.

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 kommer etter dette og etter en samlet vurdering hvor det er lagt vekt på at det her dreier som en ny bolig, til at utbedring av flisarbeidene ved å benytte «flis på flis metoden» ikke oppfyller kravene til faglig god utførelse, jfr. buofl § 7. Det foreligger derfor en mangel, jf. buofl § 25.

Entreprenøren skal derfor utbedre begge badene ved først å fjerne nåværende fliser på vegger og gulv for deretter å fuktsikre overflatene og legge nye fliser slik at begge badene tilfredsstiller gjeldende krav og forskrifter. Utstyr på badene skal monteres. Alle arbeider skal oppfylle kravene til faglig god utførelse, jfr. buofl § 7. Nemnda finner ikke at dette vil påføre entreprenøren urimelige høye kostnader.

### **3. Konklusjoner**

- Forbrukeren gis medhold i at utbedring av flisarbeidene på to bad ved å benytte «flis på flis metoden» ikke tilfredsstiller kravet om at arbeidene er utført på «*fagleg godt vis*». Entreprenøren skal derfor innen utgangen av august 2017 utbedre begge badene ved først å fjerne nåværende fliser på vegger og gulv for deretter å fuktsikre overflatene og legge nye fliser slik at begge badene tilfredsstiller gjeldende krav og forskrifter. Utstyr på badene skal monteres. Alle arbeider skal oppfylle kravene til faglig god utførelse, jfr. buofl § 7.