

## Protokoll i sak 917/2017

for

### Boligtvistnemnda

12.10.2017

**Saken gjelder:** Feil ved badromsgulv og sluk samt manglende kalibrering av ventilasjonsanlegg.

-----

#### 1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 16. juni 2011 «Kjøpekontrakt – bolig under oppføring - eierseksjoner». Standard Norges kontrakter er ikke benyttet.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 5.1 oppgitt til kr 6 037 000.

Som vedlegg 2.2 til kjøpekontrakten er det en Byggebeskrivelse datert den 4. mai 2010.

I tiden før leiligheten overtas er det korrespondanse mellom partene og den 18. desember 2011 skriver forbrukeren en e-post til leverandøren av innredninger hvor det fremkommer at han etter avklaring med entreprenøren har fått bekreftet at badekar ikke leveres i leiligheten.

Den 15. mars 2012 sender leverandøren av innredninger en e-post til entreprenøren hvor han bekrefter at forbrukeren ikke skal ha badekar i leiligheten (se e-post 18. desember 2011 over) og at det på et internmøte i prosjektet ble det oppdaget at rørleggeren ikke hadde mottatt denne beskjeden og derfor klargjort badromsgulvet med et ekstra sluk til badekaret.

Entreprenøren sender samme dag forbrukeren en e-posten og viser til e-posten han har fått fra leverandøren av innredninger.

Han skriver:

*«Vi kan ikke se å ha mottatt avbestilling på badekar. Badegulvet er derfor klargjort for badekar. Noe som selvfølgelig er beklagelig om det er galt».*

Forbrukeren svarer entreprenøren på denne e-posten samme dag og viser til byggebeskrivelsen datert den 4. mai 2010.

Her fremkommer det:

*«Badekar leveres ikke»*

Forbrukeren skriver at han ikke har bestilt noe badekar og heller ikke mottatt noe økonomisk krav om dette. Han motsetter seg ikke at det leveres badekar, men da må dette bekostes av entreprenøren.

Dert er ikke dokumentert kontakt mellom partene før forbrukeren den 8. november 2012 sender en e-post til entreprenøren og minner ham på at han har fått et (ekstra) sluk på baderomsgulvet som han ikke ønsker.

Boligen overtas den 12. november 2012, men det er ikke fremlagt noen protokoll fra overtagelsesforretningen. Forbrukeren opplyser i klagen at entreprenøren på overtagelsen opplyste ham om at det var krav om to sluk på badet.

Forbrukeren slår seg ikke til ro med svaret han har fått og den 22. april sender han en ny e-post til entreprenøren. Han gjentar her at det monterte et ekstra sluk på badet (som han ikke har bestilt) og at det er motfall ved dette sluket.

Entreprenøren besvarer e-posten den 15. mai og bekrefter at han vil kontrollmåle fall på baderomsgulvet samme dag. Resultatet av målingen vil han meddele forbrukeren.

Den 23. mai og den 26. mai etterlyser forbrukeren resultatet av målingen uten å få noe svar. Forbrukeren reklamerer også den 8. desember 2013 til selger av leiligheten uten å få svar.

I forbindelse med ettårsbefaringen oversender entreprenøren den 22. mai 2014 en oversikt over reklamasjoner som skal utbedres i leiligheten. Av punkt 4 i rapporten fremkommer det i kolonnen «*Reklamasjon*» at «*hjelpesluk på badet skal plugges*». I kolonnen «*Ansvar*» fremkommer det at «*Entreprenør*» er ansvarlig og i kolonnen «*Merknad*» fremkommer det at rørleggeren skal kontaktes for egen avtale.

Tidspunktet for utbedring er oppgitt av entreprenøren til den 3. juni 2014 fra kl. 12:00.

Entreprenøren holder tydeligvis ikke denne tidsplanen for den 11. november etterlyser forbrukeren en fremdriftsplan fra entreprenøren (s. 30) da bla. hjelpesluket på badet ikke er plagget slik som avtalt.

Svar fra entreprenøren uteblir og forbrukeren purrer på nytt den 27. januar 2015. Denne henvendelsen mottar selgeren kopi av og skriver til sin reklamasjonsansvarlige at dette må tas tak i umiddelbart. Heller ikke etter dette skjer det noe.

Forbrukeren sender den 11. januar 2016 – et år etter – en e-post til selgeren hvor han reklamerer på forholdet nok en gang. Entreprenøren har gitt beskjed om at selgeren nå skal følge opp alle reklamasjoner.

Selgeren sender dagen etter en e-post til entreprenøren og ber om at han tar kontakt med forbrukeren for å utbedre berettigede reklamasjoner. Kopi av e-posten sendes til forbrukeren.

Samme dag svarer entreprenøren forbrukeren i en e-post at plugging av hjelpesluket er noe han ikke kan gjøre og at dette er informasjon som forbrukeren har fått tidligere. Entreprenøren begrunner det med at bunnledningene for bygget var lagt ned i henhold til tegninger lenge før dette forholdet kom opp og han får ikke rørleggeren til å plugge sluket.

Den 27. januar etterlyser forbrukeren nok en gang svar på hva som vil bli gjort med (det ekstra) sluket på badet.

Forbrukeren slår seg ikke til ro med entreprenørens utsagn om at rørleggeren ikke kan plugge sluket (nemnda legger til grunn at entreprenøren mener det skyldes forskriftskrav) og kontakter en våtromsspesialist/murmester som etter en befaring i leiligheten kommer med et tilbud å utbedre manglende fall, svanker og ujevnheter på badegulvet. Overflateavvikene på badegulvet avdekket han på befaringen hvor hensikten i utgangspunktet var å vurdere om hjelpesluket kunne plugges. Noe han er usikker på om er innenfor forskriftene.

For å utbedre manglende fall, svanker og ujevnheter på badegulvet foreslår han at det etter oppretting, kan legges nye fliser oppå de eksisterende flisene. Arbeidene tilbys for kr 15 000 inkludert merverdiavgift.

I samme e-post reklamerer også forbrukeren på for dårlig ventilasjon i leiligheten. Han sammenligner ventilasjonen i sin leilighet med ventilasjonen i en tilsvarende leilighet i bygget som har avtrekksventil i gangen, noe som ikke finnes i hans leilighet. Forbrukeren ønsker derfor at leverandøren av ventilasjonsanlegget kontrollerer og evt. kalibrerer ventilasjons anlegget. Dersom det er mangler ved ventilasjonsanlegget, vil han ha montert manglende avtrekk.

Den 6. oktober spør forbrukeren entreprenøren hvordan det går med kalibreringen av det balanserte ventilasjonsanlegget.

Den 10. oktober sender selgeren en e-post til forbrukeren og foreslår at det skal holdes en befaring på badet for å måle om manglende fall, svanker og ujevnheter på badegulvet er innenfor toleransene i Norsk Standard.

Entreprenøren foreslår også at en konsulent eller en representant fra ventilasjonsfirmaet foretar en måling av ventilasjonsanlegget for å avdekke om det er noe galt.

Kostnadene ved disse kontrollene forutsetter entreprenøren at bæres av den som er ansvarlig for eventuelle feil.

Avslutningsvis tar entreprenøren forbehold om at forbrukeren har reklamert for sent på begge forhold.

Den 12. oktober sender forbrukeren en e-post til selgeren hvor han kommenterer entreprenørens begrunnelse for avvisning av reklamasjonene.

Det fremkommer her vedr. badet:

*«Entreprenør: Ser at du etterlyser svar fra oss, dette trodde vi allerede var sendt, men vi beklager selvfølgelig at det ikke er gjort. Som tidligere fortalt deg er det ikke aktuelt for oss å blende sluket på deres bad, dette er ikke noe vi verken kan eller vil gjøre. Endringene kom her etter at bunnledninger osv. var lagt og det var således ikke mulig å endre denne delen av leveransen.*

*Forbruker: Entreprenøren sier han ikke vil eller kan blende sluket. Jeg har kontaktet to rørleggerfirma hvor begge bekrefter at det ikke er noe problem å blende av et hjelpesluk, særlig når det ikke er noe fall til dette sluket, som kun skulle brukes til å drenere et badekar som i vårt tilfelle ikke var bestilt eller levert. Entreprenøren har ikke kommet med noen dokumentasjon på at blending av hjelpesluk ikke er lovlig. Han sier at han ikke kunne endre leveransen, hvilken leveranse? Vi hadde ikke bestilt badekar. Hvem skal da betale for feilleveransen? Vi har ikke fått den varen vi har bestilt og betalt for.*

*Entreprenør: Våtromsspesialisten/murmesterens rapport om påståtte feil. Det er særdeles viktig å forholde seg til riktig standard. Dette er ikke tilfelle med den dokumentasjon som her er vedlagt. Her er det jo også slik at iht. til den relative reklamasjonsfristen burde dette vært reklamert på langt tidligere, denne er slik at man har maks 2 mnd. til å reklamere etter at man oppdaget eller burde ha oppdaget feilen. Denne leiligheten ble overlevert i november 2012 og dette burde i så fall vært oppdaget langt tidligere. Reklamasjonene er således for sent fremsatt. Om dere ønsker det kan vi anmode ansvarlig murmesterfirma om å ta en kontroll på deres bad, og om det viser seg at det mot formodning skulle være noe feil, vil ikke dette koste dere noe, om det derimot skulle vise seg at alt er i orden og i henhold til standarden vil vi fakturere medgåtte timer for alle involverte. Dere må i alle fall være klar over at de uansett kan nekte å behandle denne reklamasjon da den er for sent fremsatt:*

*Forbrukeren: Det undrer meg at Entreprenøren mener påstått dokumentasjon fra våtromsspesialisten/murmesteren er feil som er godkjent våtromsspesialist. De uttaler at det ved befaring på deres bad ble avdekket motfall på flis under dusj dør og at det også ble målt svanker og ujevnheter på gulv som er utenfor tillatt toleranse. Dersom Entreprenøren mener det er riktig at det ikke skal være fall til sluk, må de komme med den dokumentasjonen. Hvilken standard har Entreprenøren bygget badet etter? Våtromsspesialisten/murmesteren har dokumentert feil. Da får Entreprenøren komme og motbevise påstandene. De nederst i denne eposten ligger "krav til planhet" NB! Entreprenøren har utbedret samme feil i en annen leilighet i bygget tidligere i år. Hva er begrunnelsen for at de ikke utbedrer vår reklamasjon? Som en tilleggsopplysning, så er det svanker og ujevnheter på det lille badet også. Her er det utført elendig håndverk på begge badene.*

Det fremkommer vedr. ventilasjon:

*«Entreprenøren: Hele prosjekteringen av dette bygget er gjennomgått senest i år og vi er helt sikre på at ventilasjonen her er iht. Norsk Standard gjeldende for dette byggetrinn. Om dere ønsker kan dere for egen regning engasjere konsulentfirma for å ettergå dette. Husk også at ventilasjonsaggregat skal ha ettersyn og vedlikehold hvert år, samt at hastighet må stilles i forhold til belastning i leiligheten.*

*Forbrukeren: Entreprenøren er sikre på at ventilasjonen er iht. NS, da er igjen spørsmålet som jeg fortsatt ikke har fått et godt svar på. Hvorfor er det et ekstra avtrekk i leilighet K03 som er identisk med vår? Svaret jeg fikk var «vet ikke». Påstand om at vi ikke har reklamert på ventilasjon før er direkte feil. «Navn» var her for å se på dette, hvorpå det noen dager senere kom en snekker og hentet begge baderoms dørene for å lage større luftespalte. Her er det balansert ventilasjon, så jeg lurer på hvordan Entreprenøren kan påstå at alt er ok når det er gjort endringer i tilluften? Igjen sier de at jeg må betale for en kontroll.*

*Entreprenøren: Vil for ordens skyld også nevne at det ikke tidligere er reklamert på ventilasjon fra dere og at vi også her antakelig vil møte kravene i den relative reklamasjonsfristen. Og at reklamasjonen således er for sent fremsatt.*

*Forbrukeren: Jeg synes det er ganske leit at man må krangle om åpenbare feil i en leilighet til 6 millioner kroner. Så nå håper jeg utbygger tar ansvar, så får dere ta diskusjonen med Entreprenøren om hvem som dekker hva, her er det tross alt ikke snakk om de store beløpene for å få orden på dette. Jeg kommer heretter kun til å forholde meg til «Byggherre/selger» som har stått for salg av leiligheten».*

Den 21. oktober etterlyser forbrukeren svar fra selgeren. Han er fortsatt ikke fornøyd med at entreprenøren ikke vil plugge hjelpesluket, og kontakter en rørleggermester som den 7. november gjennomfører en befaring i leiligheten sammen med forbrukeren. Rørleggermesteren skriver i referatet fra befaringen (s. 42) at han i forbindelse med utbedring av manglende fall, svanker og ujevnheter på badegulvet kan demontere og remontere dusjveggene og plugge sluket før det legges nye fliser over. Plasseringen av hjelpesluket må nøyaktig måles inn før nye fliser legges. På denne måte er dokumentasjon av hjelpeslukets plassering ivaretatt. Kostnadene relatert til rørleggerarbeidene anslår rørleggermesteren til kr. 6 000 – 10 000. Han vedlegger utdrag fra TEK10 § 13-20.

Den 11. desember etterlyser forbrukeren nok en gang svar fra byggherren/selgeren og vedlegger referatet fra befaringen han hadde med rørleggermesteren den 7. november.

Forbrukeren etterlyser den 12. januar 2016 på nytt et svar fra byggherren/selgeren vedr. begge reklamasjonspunktene.

Entreprenøren svarer samme dag at han fastholder avvisning av reklamasjonen på badet, men nevner ingenting om ventilasjonen.

Den 12. april sender forbrukeren en e-post til byggherren/selgeren hvor han fastholder reklamasjonene og viser til at entreprenøren i en tilsvarende leilighet i bygget har utbedret feilen med et ekstra sluk på badet og at det i denne leiligheten er en ekstra avtrekksventil i gangen. Forbrukeren vedlegger foto som dokumentasjon.

Den 30. mai sender entreprenøren en ventilasjonstegning til forbrukeren som bekrefter at det ikke skal være tilluft ventil i taket i gangen.

Forbrukeren spør dagen etter hvorfor det er montert ekstra avtrekk i tilsvarende leilighet i bygget og entreprenøren svarer den 1. juni at disse leilighetene skal være identiske. Han skal undersøke hvorfor det er slik.

Den 12. juni sender entreprenøren en ny e-post til entreprenøren med kopi til byggherren/selgeren. Han etterlyser kalibrering av ventilasjonsanlegget og en tilbakemelding fra entreprenøren på hvordan baderomsgulvet skal løses.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren sender den 20. desember 2016 klage til Boligtvistnemnda.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 25. januar 2017. Han bestrider sitt ansvar og mener at saken ikke er egnet for skriftlig behandling. Han påpeker også at kravet er grunnløst og tidligere avvist av selgeren. Han anfører at en realitetsbehandling av saken vil kreve befaring og vitneførsel.

Entreprenøren skriver at han heller ikke vil forholde seg til avgjørelsen i Boligtvistnemnda.

Forbrukeren inngir tilsvaret den 15. februar. Hovedinnholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et siste tilsvaret den 1. mars og gjentar her sine påstander fra forrige tilsvaret.

Forbrukeren inngir et siste tilsvaret den 29. mars. Hovedinnholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

## **2. Sakens rettslige sider**

### *2.1 Innledning*

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

Partene inngår 16. juni 2011 «Kjøpekontrakt – bolig under oppføring - eierseksjoner».

Vedlegg 2.2 til kjøpekontrakten er «Byggebeskrivelse» datert den 4. mai 2010. Her fremkommer det at badekar ikke leveres som standard.

På et internmøte i prosjektet den 14. mars 2012 kom det frem at rørleggeren ikke hadde mottatt informasjon om at badekar ikke leveres som standard. Han har derfor klargjort baderomsgulvet med et ekstra sluk for badekar (hjelpesluk).

Forbrukeren som ikke har bestilt badekar, oppdager hjelpesluket og krever at sluket fjernes eventuelt at det plugges og at det legges fliser over.

Entreprenøren som tydeligvis også må ha misforstått og trodd at badekar skal leveres, sender den 15. mars 2012 forbrukeren en e-posten og påpeker at forbrukeren ikke har avbestilt badekar i leiligheten. Derfor er hjelpesluket montert.

Forbrukeren minner ved flere anledninger entreprenøren på at det i byggebeskrivelsen fremkommer at «*badekar leveres ikke*» og gjentar at sluket må fjernes eventuelt plugges før det må legges fliser over.

Forbrukeren opplyser at entreprenøren på overtagelsen den 12. november 2012 orienterte ham om at det var krav om to sluk på badet og at hjelpesluket derfor ikke kan fjernes.

Forbrukeren slår seg ikke til ro med entreprenørens forklaring og gjentar den 22. april reklamasjonen. I tillegg reklamerer han nå på at det er motfall på badegulvet ved hjelpesluket.

Entreprenøren bekrefter den 15. mai at han vil kontrollmåle fall på baderomsgulvet, men forbruker mottar aldri noe resultat fra kontrollmålingen.

I forbindelse med ettårsbefaringen oversender entreprenøren den 22. mai 2014 en oversikt til forbrukeren over feil og mangler som skal utbedres i leiligheten. Av punkt 4 i rapporten fremkommer det i kolonnen «*Reklamasjon*» at «*hjelpesluk på badet skal plugges*». I kolonnen «*Ansvar*» fremkommer det at «*Entreprenør*» er ansvarlig og i kolonnen «*Merknad*» fremkommer det at rørleggeren skal kontaktes for egen avtale.

Entreprenøren holder ikke den tidsplanen som er avtalt for utbedring. Forbrukeren purrer derfor entreprenøren ved flere anledninger helt fram til januar 2016 da han får beskjed av entreprenøren om at plugging av hjelpesluket er noe han ikke kan gjøre fordi bunnledningene var lagt ned i henhold til tegninger lenge før dette forholdet kom opp. Dette er informasjon som entreprenøren påpeker at forbrukeren har fått tidligere. Forbrukeren slår seg heller ikke nå til ro med entreprenørens begrunnelse om at det må være to sluk på badet (nemnda legger til grunn at entreprenøren viser til forskriftskrav) og kontakter en våtromsspesialist/murmester som etter en befaring avdekker manglende fall på badegulvet og kommer med et tilbud på utbedring. Om hjelpesluket kan plugges er han usikker på om er i henhold til forskriftene.

Murmesteren foreslår at det etter oppretting av fall, kan legges nye fliser oppå de eksisterende flisene. Arbeidene tilbyr han utført for kr 15 000 inkludert merverdiavgift. Nemnda bemerker at dette er første gang (12. april 2016) forbrukeren reklamerer på manglende fall, svanker og ujevnheter på badegulvet.

I samme e-post 12. april, reklamerer også forbrukeren på for dårlig ventilasjon i leiligheten, noe han ønsker at entreprenøren kontrollerer og evt. kalibrerer dersom det viser seg å være mangler ved ventilasjonsanlegget.

Det er fortsatt ingen fremdrift og forbrukeren foreslår den 10. oktober at det skal holdes en befaring på badet for å måle om manglende fall, svanker og ujevnheter på badegulvet er innenfor toleransene i Norsk Standard.

Entreprenøren er enig når det gjelder kontroll av badegulvet og foreslår i tillegg at en konsulent eller en representant fra ventilasjonsfirmaet foretar en måling av ventilasjonsanlegget for å avdekke om det er noe galt.

Entreprenøren tar allikevel forbehold om at forbrukeren har reklamert for sent når det gjelder begge forhold.

Forbrukeren som nå har blitt instruert av entreprenøren om å føre dialogen videre med selger, aksepterer ikke avvisningen av reklamasjonene og kontakter en rørleggermester som den 7. november gjennomfører en befaring i leiligheten sammen med forbrukeren. Rørleggermesteren skriver i referatet fra befaringen som også sendes til entreprenøren, at han i forbindelse med utbedring av badegulvet kan demontere og remontere dusjveggene og plugge sluket før det legges nye fliser over.

Kostnadene relatert til rørleggerarbeidene anslår rørleggermesteren til kr. 6 000 – 10 000.

Forbrukeren etterlyser den 11. desember 2015 og den 12. januar 2016 på nytt et svar fra byggherren/selgeren vedr. begge reklamasjonspunktene.

Entreprenøren svarer samme dag at han fastholder avvisning av reklamasjonen på badet, men nevner ingenting om ventilasjonen.

Våren 2016 gjentar forbrukeren ved flere anledninger kravet om utbedring av baderomsgulvet og ventilasjonsanlegget uten at noe skjer.

Partene kommer derfor ikke til enighet og forbrukeren sender den 20. desember 2016 klage til Boligtvistnemnda.

## 2.2. Partenes anførsler

### 2.2.1 Baderomsgulv

Forbrukeren påpeker at det av Byggebeskrivelsen datert den 4. mai 2010, som er inntatt i Kjøpekontraktens pkt. 2.2 fremkommer at «*Badekar leveres ikke*».

Han fremhever at entreprenørens prosjektleder ikke har fanget opp denne informasjonen og derfor har han glemt å informere rørleggeren om at badekar ikke leveres som standard i leiligheten. Rørleggeren har følgelig montert et hjelpesluk som skal ivareta avløpet fra badekaret i tillegg til at det er montert et hovedsluk på badet.

Forbrukeren påpeker at entreprenørens manglende kunnskap om kontrakten bekrefte ved at han den 15. mars 2012 sender ham en e-posten hvor han skriver:

*«Vi kan ikke se å ha mottatt avbestilling på badekar. Badegulvet er derfor klargjort for badekar. Noe som selvfølgelig er beklagelig om det er galt».*

Forbrukeren har ikke har bestilt noe badekar og heller ikke mottatt noe økonomisk krav om dette. Han motsetter seg ikke at det leveres badekar, men da anfører han at det må bekostes av entreprenøren.

Forbrukeren sender den 8. november 2012 en e-post til entreprenøren og gjentar at det er levert et sluk for mye på badet som han vil ha fjernet.

Boligen overtas den 12. november 2012 og forbrukeren opplyser i klagen at entreprenøren på overtagelsesdagen opplyste om at det var krav om to sluk på badet. Det er ikke sagt dokumentert hvilke krav entreprenøren viser til, men nemnda legger til grunn at det er kravene i teknisk forskrift - TEK10.

Forbrukeren slår seg ikke til ro med svaret fra entreprenøren om at det er krav om to sluk på badet og fastholder i en e-post til entreprenøren den 22. april at det er montert et ekstra sluk på badet som han ikke har bestilt. I tillegg reklamerer han på at det er motfall ved dette sluket.

Entreprenørens bekreftelse på at han skal kontrollmåle gulvet og meddele forbrukeren resultatet får ikke forbrukeren noen tilbakemelding på selv om han purrer på entreprenøren både den 23. mai og den 26. mai og til selger av leiligheten den 8. desember 2013.

Før ettårsbefaringen påpeker forbrukeren at entreprenøren den 22. mai 2014 sendte ham en oversikt over reklamasjoner som skal utbedres i leiligheten. Av punkt 4 i rapporten fremkommer det i kolonnen «Reklamasjon» at «hjelpesluk på badet skal plugges». I kolonnen «Ansvar» fremkommer det at «Entreprenør» er ansvarlig og i kolonnen «Merknad» fremkommer det at rørleggeren skal kontaktes for egen avtale.

Tidspunktet for utbedring er oppgitt av entreprenøren til den 3. juni 2014 fra kl. 12:00.

Forbrukeren opplever nok en gang at entreprenøren ikke holder sin egen fremdriftsplan. Den 11. november purrer han derfor på entreprenøren nok en gang fordi hjelpesluket på badet ikke er plagget slik som beskrevet i rapportens pkt. 4.

Svar fra entreprenøren uteblir også nå og forbrukeren purrer på nytt den 27. januar 2015. Denne henvendelsen mottar selgeren kopi av og skriver til sin reklamasjonsansvarlige at plugging av hjelpesluket må tas tak i umiddelbart. Heller ikke etter dette skjer det noe.

Forbrukeren sender den 11. januar 2016 – et år etter – en e-post til selgeren hvor han fastholder reklamasjonen.

Selgeren sender dagen etter en e-post til entreprenøren og ber om at han tar kontakt med forbrukeren for å utbedre berettigede reklamasjoner. Kopi av e-posten sendes til forbrukeren.

Siden ingenting skjer, etterlyser forbrukeren nok en gang den 27. januar, svar på hva som vil bli gjort med det ekstra sluket på badet.

Forbrukeren kontakter nå en våtromsspesialist/murmester som etter en befaring i leiligheten, kommer med et tilbud den 4. april 2016 på å utbedre manglende fall, svanker og ujevnheter på badegulvet. Overflateavvikene på badegulvet avdekket han på befaringen hvor hensikten i utgangspunktet var å vurdere om hjelpesluket kunne plugges. Noe han er usikker på om er innenfor forskriftene. For å utbedre manglende fall, svanker og ujevnheter på badegulvet foreslår han at det etter oppretting, kan legges nye fliser oppå de eksisterende flisene. Arbeidene tilbys for kr 15 000 inkludert merverdiavgift.



Først den 10. oktober sender selgeren en e-post til forbrukeren med kopi til entreprenøren, og foreslår at det skal holdes en befaring på badet for å måle om manglende fall, svanker og ujevnheter på badegulvet er innenfor toleransene i Norsk Standard. Kostnadene ved kontrollen forutsettes det at den som er ansvarlig for eventuelle feil skal bære.

Avslutningsvis tar selgeren forbehold om at forbrukeren har reklamert for.

Forbrukeren er ikke enig i entreprenørens/selgerens fremstilling av sakens faktum og kommenterer dette i en e-post den 12. oktober:

*«Entreprenøren skriver: Ser at du etterlyser svar fra oss, dette trodde vi allerede var sendt, men vi beklager selvfølgelig at det ikke er gjort. Som tidligere fortalt deg er det ikke aktuelt for oss å blende sluket på deres bad, dette er ikke noe vi verken kan eller vil gjøre. Endringene kom her etter at bunnledninger osv. var lagt og det var således ikke mulig å endre denne delen av leveransen.*

*Forbruker: Entreprenøren sier han ikke vil eller kan blende sluket. Jeg har kontaktet to rørleggerfirma hvor begge bekrefter at det ikke er noe problem å blende av et hjelpesluk, særlig når det ikke er noe fall til dette sluket, som kun skulle brukes til å drenere et badekar som i vårt tilfelle ikke var bestilt eller levert. Entreprenøren har ikke kommet med noen dokumentasjon på at blending av hjelpesluk ikke er lovlig. Han sier at han ikke kunne endre leveransen, hvilken leveranse? Vi hadde ikke bestilt badekar. Hvem skal da betale for feilleveransen? Vi har ikke fått den varen vi har bestilt og betalt for.*

*Entreprenør: Våtromsspesialisten/murmesterens rapport om påståtte feil. Det er særdeles viktig å forholde seg til riktig standard. Dette er ikke tilfelle med den dokumentasjon som her er vedlagt. Her er det jo også slik at iht. til den relative reklamasjonsfristen burde dette vært reklamert på lang tid tidligere, denne er slik at man har maks 2 mnd. til å reklamere etter at man oppdaget eller burde ha oppdaget feilen. Denne leiligheten ble overlevert i november 2012 og dette burde i så fall vært oppdaget langt tidligere. Reklamasjonene er således for sent fremsatt. Om dere ønsker det kan vi anmode ansvarlig murmesterfirma om å ta en kontroll på deres bad, og om det viser seg at det mot formodning skulle være noe feil, vil ikke dette koste dere noe, om det derimot skulle vise seg at alt er i orden og i henhold til standarden vil vi fakturere medgåtte timer for alle involverte. Dere må i alle fall være klar over at de uansett kan nekte å behandle denne reklamasjon da den er for sent fremsatt:*

*Forbruker: Det undrer meg at Entreprenøren mener påstått dokumentasjon fra våtromsspesialisten/murmesteren er feil som er godkjent våtromsspesialist. De uttaler at det ved befaring på deres bad ble avdekket motfall på flis under dusj dør og at det også ble målt svanker og ujevnheter på gulv som er utenfor tillatt toleranse. Dersom Entreprenøren mener det er riktig at det ikke skal være fall til sluk, må de komme med den dokumentasjonen. Hvilken standard har Entreprenøren bygget badet etter? Våtromsspesialisten/murmesteren har dokumentert feil. Da får Entreprenøren komme og motbevise påstandene. De nederst i denne eposten ligger "krav til planhet" NB! Entreprenøren har utbedret samme feil i en annen leilighet i bygget tidligere i år. Hva er begrunnelsen for at de ikke utbedrer vår reklamasjon? Som en tilleggsopplysning, så er det svanker og ujevnheter på det lille badet også. Her er det utført elendig håndverk på begge badene.*

Avslutningsvis understreker forbrukeren at han synes det er leit at han må krangle om åpenbare feil i en leilighet til 6 millioner kroner. Derfor håper han at utbygger/selger tar ansvar og tar diskusjonen med entreprenøren om hvem som dekker hva. Etter forbrukerens oppfatning er det tross alt ikke snakk om de store beløpene for å få orden på dette. Forbrukeren vil heretter kun til å forholde seg til «Byggherre/selger» som har stått for salg av leiligheten.

Da svar fra selgeren/entreprenøren uteblir, etterlyser forbrukeren dette den 21. oktober. Han kontakter samtidig en rørleggermester som den 7. november gjennomfører en befaring i leiligheten sammen med forbrukeren.

Rørleggermesteren skriver i referatet fra befaringen at han kan demontere og reparere dusjveggene og plugge sluket før det legges nye fliser over. Plasseringen av hjelpesluket må nøyaktig måles inn før nye fliser legges. På denne måte er dokumentasjon av hjelpeslukets plassering ivaretatt.

Kostnadene relatert til rørleggerarbeidene anslår rørleggermesteren til kr. 6 000 – 10 000.

Den 11. desember etterlyser forbrukeren nok en gang svar fra byggherren/selgeren og vedlegger referatet fra befaringen han hadde med rørleggermesteren den 7. november.

Forbrukeren etterlyser den 12. januar 2016 på nytt et svar fra entreprenøren/selgeren som svarer samme dag at han fastholder avvisning av reklamasjonen på badet.

Den 12. april sender forbrukeren en e-post til byggherren/selgeren hvor han fastholder reklamasjonene og viser til at entreprenøren i en tilsvarende leilighet i bygget har utbedret feilen med et ekstra sluk på.

I tilsvaret den 14. februar 2017 påpeker forbrukeren at entreprenørens påstand om at selger har avvist reklamasjonen, er feil. Han viser til e-post fra «Selger» den 10. oktober 2016. Den befaringen som entreprenøren selv foreslo er heller ikke gjennomført.

I et siste tilsvaret den 27. mars 2017 fastholder forbrukeren reklamasjonen og påpeker at entreprenørens instruksjon om at han skal forholde seg til selger ikke kan være riktig da entreprenøren selv har svart på flere av de e-postene som han har sendt til selger.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren sender den 20. desember 2016 klage til Boligtvistnemnda.

Entreprenøren påpeker at plugging av hjelpesluket er noe han ikke kan gjøre og at dette er informasjon som forbrukeren har fått tidligere.

Entreprenøren begrunner det med at bunnledningene for bygget var lagt ned i henhold til tegninger lenge før dette forholdet kom opp og han får ikke rørleggeren til å plugge sluket.

Entreprenøren avviser også reklamasjonen som vedrører motfall på badegulvet og påpeker at begge reklamasjonene (motfall og ekstra sluk) er for sent fremsatt.

Han viser til at forbrukeren har fått informasjon om dette i en e-post den 23. mai 2016.

Innholdet i denne e-posten er angitt ovenfor under kommentarene i forbrukerens e-post den 12. oktober.

I en e-post den 12. januar 2016 fastholder entreprenøren avvisning av reklamasjonen på badet.

I tilsvaret den 25. januar 2017 fastholder entreprenøren at reklamasjonene skal avvises. Han mener at kravene er grunnløse og ikke egnet for behandling i Boligtvistnemnda og vil derfor ikke respektere Boligtvistnemndas avgjørelse.

I et siste tilsvaret den 1. mars 2017 gjentar entreprenøren sine anførsler og påpeker at forbrukerens kontraktspart er «Selger» som også har avvist klagen.

### 2.2.2 Ventilasjon

Forbrukeren reklamerer den 12. april 2016 på for dårlig ventilasjon i leiligheten. Han sammenligner ventilasjonen i sin leilighet med ventilasjonen i en tilsvarende leilighet i bygget som har avtrekksventil i gangen, noe som ikke finnes i hans leilighet. Han vedlegger foto som dokumentasjon. Forbrukeren ønsker derfor at leverandøren av ventilasjonsanlegget kontrollerer og evt. kalibrerer ventilasjons anlegget. Dersom det er mangler ved ventilasjonsanlegget, vil han ha montert manglende avtrekksventil.

Forbrukeren påpeker også at en representant fra entreprenøren var i leiligheten for å se på ventilasjonsanlegget og at det noen dager senere kom en snekker og hentet begge baderoms dørene for å lage større luftespalte. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på når dette skjedde, men nemnda legger til grunn at det må ha skjedd etter den 11. januar 2016.

Forbrukeren viser til at det er balansert ventilasjon i leiligheten. Han lurte på hvordan entreprenøren kan påstå at alt er ok når det er gjort endringer i tilluften?

Entreprenøren svarer ikke på henvendelsen fra forbrukeren som derfor purre på et svar den 6. oktober.

Selv om entreprenøren har tatt forbehold om at reklamasjonen er for sent fremsatt, påpeker forbrukeren i en e-post den 12. oktober at han den 30. mai 2016 fikk oversendt en ventilasjonstegning fra entreprenøren som skal bekrefte at det ikke skal være tilluft ventil i taket i gangen.

I begge sine tilsvarende fastholder forbrukeren reklamasjonen.

Entreprenøren/selgeren sender den 10. oktober en e-post til forbrukeren og foreslår at en konsulent eller en representant fra ventilasjonsfirmaet foretar en måling av ventilasjonsanlegget for å avdekke om det er noe galt. Kostnadene ved kontrollen forutsetter entreprenøren at bæres av den som er ansvarlig for eventuelle feil.

Han minner også forbrukeren om at ventilasjonsanlegget skal ha ettersyn og vedlikehold hvert år.

Avslutningsvis tar entreprenøren forbehold om at forbrukeren har reklamert for.

I begge sine tilsvarende fastholder entreprenøren at reklamasjonen skal avvises.

### 2.3 Nemndas synspunkter

#### 2.3.1 Baderomsgulv

Forbrukeren reklamerer på at det er montert et sluk på badegulvet som han ikke har bestilt og at det i tillegg er manglende fall, svanker og ujevnheter på badegulvet. Han krever at entreprenøren fjerner evt. pluggen sluket og legger fliser over samt utbedrer fallet på badegulvet.

Nemnda viser til «Byggebeskrivelse» datert den 4. mai 2010 som er vedlegg 2.2 til kjøpekontrakten. Her fremkommer det at «Badekar leveres ikke».

Forbrukeren har heller ikke bestilt badekar.

Entreprenøren kan heller ikke bli hørt med forklaringen om at bunnledningene ble lagt før forbrukeren tok stilling til om han ville bestille badekar eller ikke og at hjelpesluket derfor

ble etablert. Etter nemndas oppfatning har ikke dette noen betydning for om hjelpesluket på badet måtte monteres eller ikke.

Videre viser nemnda til TEK10, §13-20. Her fremkommer det ingen krav om at våtrom og rom med vanninstallasjoner skal ha to sluk.

I veiledningen til § 13-20, med overskriften:

*«Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og materialer på grunn av vannsøl, lekkasjevann og kondens»*

fremkommer det bla.:

*«Våtrom må derfor prosjekteres slik at fuktbelastningene ikke fører til skade. Viktige virkemidler er bl.a. kontinuerlige vanntette sjikt, omhyggelig tetting rundt gjennomføringer, inspiserbare og reparerbare vannførende installasjoner, sluk i gulv og fall til sluk samt tilstrekkelig ventilasjon»*

Etter dette kommer nemnda til at montasjen av hjelpesluket skyldes manglende kommunikasjon mellom entreprenøren og rørleggeren. Dette kan ikke forbrukeren lastes for.

Nemnda viser også til at entreprenøren i forbindelse med ettårsbefaringen sendte forbrukeren en oversikt over feil og mangler som skal utbedres i leiligheten. Av punkt 4 i rapporten fremkommer det i kolonnen «Reklamasjon» at «hjelpesluk på badet skal plugges». I kolonnen «Ansvar» fremkommer det at «Entreprenør» er ansvarlig og i kolonnen «Merknad» fremkommer det at rørleggeren skal kontaktes for egen avtale.

På bakgrunn av ovennevnte skal entreprenøren plugge sluket på en forskriftsmessig måte og deretter legge fliser der hvor slukristen nå er plassert.

Dersom dette ikke lar seg løse på en tilfredsstillende måte, skal det legges nye fliser på eksisterende fliser etter at sluket er plugget.

Forbrukeren reklamerer også på motfall på badegulvet den 22. april 2013. Dette tvistepunktet har ingen sammenheng med tvistepunktet som gjelder hjelpesluket. Spørsmålet nemnda må ta stilling til er da om forbrukerne har reklamert på mangelen i tide. Det følger av buofl § 30 at en forbruker mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke reklamerer innen rimelig tid etter at mangelen ble eller burde ha blitt oppdaget. I Rt-2010-103 er innholdet av den tilsvarende bestemmelsen i lov om avhending av fast eiendom nærmere klarlagt. Her slås det fast, under henvisning til forbrukerkjøpsloven § 27, at en reklamasjonstid på tre måneder fra forbrukeren oppdager de faktiske forhold normalt må være tilstrekkelig tid for «å gi den ukyndige kjøperen tid til å konsultere sakkyndige med videre for nærmere avklaring og verifisering av reklamasjonsgrunnlaget, samt gi vedkommende noe tid til å områ seg», se avsnitt 66. På den andre siden skal det foreligge sterke grunner for å forlenge fristen ut over tre måneder. Nemnda finner at buofl § 30 første ledd i utgangspunktet må forstås på samme måte som avhendingslovas reklamasjonsregler.

Det er på det rene at forbrukeren overtok leiligheten den 12. november 2012 og at han da umiddelbart tok badet i bruk. Motfall på gir seg lett tilkjenne ved uønsket vannansamling på gulvet som forbrukeren burde ha oppdaget. Likevel skjedde reklamasjonen først den 22. april 2013, det vil si mer enn fem måneder etter at han faktisk måtte forventes å ha

kunnskap om mangelen. Dette er for lang tid sett på bakgrunn av de retningslinjer for skjønnnet som er gitt av Høyesterett.

Nemnda kommer etter dette til at forbrukeren reklamerte for sent og gis dermed ikke medhold.

### *2.3.2 Ventilasjon*

Forbrukeren reklamerer på mangler ved ventilasjonsanlegget første gang den 11. januar 2016. Dette er tre år og 2 måneder etter overtagelsen den 12. november 2012. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er en mangel. Dessuten kan det stilles spørsmålsteget ved om det er reklamert for sent.

Nemnda viser til begrunnelsen i pkt. 2.3.1 ovenfor og kommer til at forbrukeren har reklamerte for sent. Han gis derfor ikke medhold.

## **3. Konklusjoner**

- Forbrukeren får medhold i at hjepesluket på badet skal plugges på en forskriftsmessig måte og deretter skal entreprenøren legge fliser der hvor slukristen nå er plassert. Dersom dette ikke lar seg løse på en tilfredsstillende måte, skal det legges nye fliser på eksisterende fliser etter at sluket er plugget.
- Forbrukeren har reklamert for sent når det gjelder motfall på badegulvet og får ikke medhold.
- Forbrukeren har reklamert for sent når det gjelder ventilasjonsanlegget og får ikke medhold.