

## Protokoll i sak 1508/2024

for

### Boligtvistnemnda

Dato: 24. oktober 2024

**Saken gjelder:** Mangler ved innredninger og dusjvegg på bad.  
-----

#### 1. Sakens faktiske sider

Partene har inngått kontrakt om kjøp av en eierseksjon i en boligblokk under oppføring. Kontrakten er ikke fremlagt for nemnda.

Vedlegg til kontrakten er bla. tegninger, salgsprospekt med leveransebeskrivelse hvor det fremkommer at det på baderom skal være innredning med to skuffer over hverandre. På det ene badet er det vist en fast dusjvegg i ca. halve rommets bredde.

Leiligheten ble overtatt ved overtagelsesforretning den 8. desember 2023, men protokollen er ikke fremlagt for nemnda.

Forbrukeren reklamerer i desember 2023 fordi dusjveggen på badet er for kort. Han skriver i klagen for nemnda at dusjnisen er 130 cm bred, men dusjveggen dekker bare 55 cm slik at åpningen uten vegg er 75 cm. Videre er dusjhodet montert ca. 51 cm ut fra veggen. Dette fører til en bruksulempe ved at mye vann spruter ut på gulvet ved bruk av dusjen. Forbrukeren har tatt utsnitt av kontraktstegningene for å illustrere situasjonen. I og med at entreprenøren har avvist reklamasjonen og ikke vil montere en dusjvegg på 70 cm. slik forbrukeren krever, har forbrukeren bestilt (og montert) en slik dusjvegg som han krever at entreprenøren betaler.

Entreprenøren refererer til kontrakten med bilag som viser ett fastfelt i dusjen uten at dette er målsatt. Av hensyn til minste åpningsmål, er fastfeltet i dusjen på badet 60 cm. Da bredden på dusjnisen er 127 cm gir dette en åpning på 67 cm som gjør at inn- og utgangen til dusjen ikke føles for trang. I og med at det ikke er noen direkte krav i teknisk forskrift, refererer entreprenøren til Byggdetaljene hvor det står "*Dusjvegger redusere vannsøl i rommet, reduserer trekk og skaper en mer intim romsone for dusjingen*". Entreprenøren påpeker at hensikten med dusjvegger ikke er å forhindre vannsøl, men å redusere det. Han avviser derfor forbrukerens krav da forholdet ikke utgjør en mangel

I februar 2024 oppdager forbrukeren at utsparingene for vannlåsen i skuffene på begge baderomsinnredningen er mye større enn nødvendig og derfor gjør det umulig å benytte de fire skuffene som forventet. Han krever at entreprenøren leverer nye skuffer med mindre utsparing som er tilpasset størrelsen på vannlåsen. Fordi entreprenøren avviser kravet, kjøper forbrukeren fire nye skuffer som han selv monterer. Utlegget krever han at entreprenøren dekker.

Forbrukeren fremhever i klagen for nemnda at han har tilbudt seg å betale ca. halvparten av kostnadene, men at entreprenøren har avslått tilbudet.

I og med at partene ikke kommer til enighet fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda den 20. juni 2024 med krav om at entreprenøren dekker (udokumentert) utlegg til nytt 70 cm fastfelt i dusjen og kr 14 017,50 fire nye skuffer til baderomsinnredningene.

Entreprenøren inngir tilsvar den 19. august 2024. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvar den 26. august 2024. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvar den 24. september 2024. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvar den 25. september. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

## **2. Sakens rettslige sider**

### *2.1 Innledning*

Bustadoppføringslova (buofl) forutsettes å gjelde for avtalen som partene inngikk da forbrukeren kjøpte en eierseksjon i en boligblokk under oppføring. Leiligheten ble overtatt den 8. desember 2023, men hverken overtagelsesprotokollen eller kontrakten er fremlagt for nemnda.

Twisten dreier seg om lengden på ett fast glassfelt i dusjnisjen på det ene badet. Forbrukeren anfører at glassfeltet er 10 cm for kort (60 cm og ikke 70 cm). Dette fører til uforholdsmessig mye vannsøl på badgulvet utenfor dusjnisjen ved bruk av dusjen.

Videre anfører forbrukeren at utsparingene for vannlåsene i skuffene på baderomsinnredningene på begge badene er alt for store og hindrer forventet bruk av baderomsinnredningen.

Forbrukeren krever at entreprenør dekker kostnadene med nytt fastfelt på 70 cm og fire nye skuffer til baderomsinnredningene, men entreprenøren har avvist kravet. Forbrukeren fremmer derfor saken for Boligtvistnemnda den 20. juni 2024.

### *2.2 Fastfelt i dusjnisjen*

#### *2.2.1 Partenes anførsler*

Forbrukeren anfører at fastfeltet (glassveggen) på det ene badet er for kort (60 cm og ikke 70 cm). Videre er dusjhodet montert for langt ut fra vegg (ca. 51 cm og ikke 20 cm). Dette fører til en bruksulempe ved at mye vann spruter ut på badgulvet når dusjen er i bruk. I og med at entreprenøren har avvist reklamasjonen og ikke vil montere en dusjvegg på 70 cm. slik forbrukeren krever, har forbrukeren bestilt dør i det åpne feltet som han krever at entreprenøren betaler.

Entreprenøren refererer til kontrakten med bilag som viser ett fastfelt i dusjnisjen på det minste badet uten at dette er målsatt. Fastfeltet i dusjen er nå 60 cm og gir en åpning på 67 cm. Dette gjør at inn- og utgangen til dusjen ikke føles for trang. Entreprenøren påpeker at hensikten med dusjvegger ikke er å forhindre vannsøl, men å redusere det. Han avviser derfor forbrukerens krav da forholdet ikke utgjør en mangel

### 2.2.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren reklamerer fordi vann fra dusjen spruter forbi et fast glassfelt på 60 cm som avgrenser dusjnisen fra resten av badet, og legger seg på badgulvet utenfor dusjnisen. Forbrukeren krever at entreprenøren enten leverer og monterer ett 10 cm lengre glassfelt som vil redusere vannsølet eller en dør i det åpne feltet. Entreprenøren har avvist kravet og forbrukeren krever da at entreprenøren betaler kr 10 998 for levering og montering av en dør i det åpne feltet. Entreprenøren avviser også dette kravet.

Nemnda vil først fremheve at leiligheten er på ett plan og har to bad. Videre legger nemnda til grunn at alle kravene til baderom (våtrom) inkludert tilgjengelighetskrav, i TEK17 er oppfylt for det største badet. Dette tvistepunktet gjelder vannsøl på gulvet i det minste badet (Bad tilhørende soverom 1).

Hvorvidt vannsprut fra dusjen som legger seg på badgulvet utenfor dusjnisen utgjør en mangel, må avgjøres etter buofl § 25 første ledd som fastslår at:

*«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.»*

Nemnda viser først til leveransebeskrivelsen der det står: "*Bad tilhørende soverom 1: En fastmontert dusjvegg i herdet glass, se planløsningen.*"

Nemnda har delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet (representantene Simonsen, Bakke og Nørstebøen) har kommet til at forbrukeren ikke får medhold i kravet om større fastfelt evt. dør i dusjnisen.

Flertallet påpeker at planløsningen/kontraktstegningen ikke er målsatt, men viser at den omtvistede dusjveggen er ca. halve lengden av dusjnisen. Flertallet vil bemerke at måling på kontraktstegningene som forbrukeren har foretatt, har en betydelig feilmargin og ikke kan tillegges avgjørende betydning.

På det omtvistede badet, er fastfeltet i dusjnisen 60 cm og åpning (inngang/utgang) er 67 cm. Som beskrevet ovenfor, fører dette etter forbrukerens oppfatning, til uforholdsmessig mye vannsøl på badgulvet ved bruk av dusjen. Dersom det monteres 70 cm fastfelt med en åpning på 57 cm, vil det ifølge forbrukeren føre til mindre vannsøl og en dør i det åpne feltet vil forhindre vannsøl. Flertallet finner det lite sannsynlig at forskjellen på 10 cm fastfelt vil ha avgjørende betydning for vannsøl på badgulvet. Flertallet vil også påpeke at hensikten med dusjvegger ikke er å forhindre vannsøl, men å redusere det. Løsningen med 60 cm fastfelt er etter nemndas syn utført på "*fagleg godt vis*", jf. buofl § 7 og utgjør ingen mangel.

Etter flertallets syn kan ikke forbrukeren kreve dør til dusjnisen da en slik dør ifølge leveransebeskrivelsen, ikke inngår i avtalen.

Mindretallet (representanten Sørli) har kommet til et annet resultat og bemerker: Mindretallet mener at løsningen som her er valgt for å begrense vannsøl ut fra dusjsonen ikke er en faglig god løsning, og at den dermed utgjør en mangel etter buofl. § 25 første ledd. Mindretallet legger til grunn at kombinasjonen av at det er valgt et fastfelt på kun 60 cm og at dusjhodet er montert 51 cm ut fra veggen, medfører at fastfeltet i begrenset grad vil redusere vannsøl fra dusjsonen. Etter mindretallets syn har forbrukeren grunn til å forvente en mer effektiv begrensning av vannsøl på et såpass lite bad. Det vil være en klar bruksulempe at man ikke

kan henge opp håndklær på veggen utenfor dusjsonen og at man for øvrig fortløpende må fjerne vannsøl på gulvsonen utenfor dusjen. Mindretallet er av den oppfatning at entreprenøren skulle ha montert et større fastfelt, alternativt funnet en annen hensiktsmessig løsning som for eksempel en slik dør som forbrukeren nå har fått satt inn.

Konklusjon: Forbrukerne får ikke medhold.

## 2.3 *Utsparing til vannlås*

### 2.3.1 *Partenes anførsler*

Forbrukeren anfører at utsparingene for vannlåsen i alle fire skuffene på begge badersinnredningene er mye større enn nødvendig og derfor gjør det umulig å benytte skuffene til oppbevaring slik som forventet. Han har selv kjøpt nye skuffer og sørget for riktig og mindre utsparing. Utlegget på kr 14 017,50 krever han at entreprenøren dekker. Entreprenøren har avvist kravet.

### 2.3.2 *Nemndas synspunkter*

Forbrukeren krever han at entreprenøren dekker utlegget på kr 14 017,50 for fire nye skuffer til badersinnredningene. Entreprenøren har avvist kravet.

Hvorvidt skuffer med større utsparinger enn nødvendig utgjør en mangel, må avgjøres etter buofl § 25 første ledd som fastslår at:

*«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.»*

Forbrukeren har fremlagt dokumentasjon som bekrefter at utsparingen er (49x27) cm selv om det ikke er behov for mer enn (8,5x27) cm.

Entreprenøren argumenterer med at han i et prosjekt med 75 bad ikke kan foreta individuelle tilpasninger, men må bestille den samme løsningen med et "standard møbel" i alle leiligheter. Etter nemndas syn kan ikke denne argumentasjonen føre fram. En utsparing som er ca. 40 cm bredere enn nødvendig og reduserer lagringsplassen i skuffen med ca. 50%, er en langt dårligere løsning enn det forbrukeren hadde en berettiget forventning om. Etter nemndas syn er ikke arbeidet (leveransen) utført på "fagleg godt vis", jf. buofl § 7. Forholdet utgjør derfor en mangel. Entreprenøren har motsatt seg retting og forbrukeren har derfor krav på prisavslag, jf. buofl § 33. Dokumentasjon som forbrukeren har fremlagt viser at utlegget er kr 14 017,50. Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal betale prisavslag på kr 14 017,50 for utlegg til fire skuffer til badersinnredningene.

## 3. **Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:**

- Forbrukeren får ikke medhold i kravet om at entreprenøren skal betale prisavslag på kr 10 998 for levering og montering av en dør i det åpne feltet.
- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal betale prisavslag på kr 14 017,50 for utlegg til fire skuffer til badersinnredningene.