

Protokoll i sak 1168/2019

for

Boligtvistnemnda

Dato: 13. august 2020

Saken gjelder: Reklamasjon på bjelkelag, rekkverk og utvendig kledning.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 25. mars 2014 «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt» - Byggblankett 3425. Forbrukeren kjøper da en enebolig i to etasjer.

Vederlaget avtales i pkt. 6.1 til kr 3 113 087.

Det fremkommer av avtalens pkt. 8.1 at forbrukeren skal utføre noe egeninnsats uten at dette er beskrevet nærmere.

Allerede før overtagelsen påpeker forbrukeren i ene e-post til entreprenøren den 6. april 2015 bla. at «*det er ujevnheter etc. som må tas i 2. etg.*».

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 26. juni 2015, men ingen av tvistepunktene er inntatt i protokollen.

Ettårsbefaring gjennomføres den 27. juni 2016 og i protokollen er det bla. reklamert på trinnlyd fra 1 etg. til 2. etg., gulvlist i 2. etg. som glipper mot gulvet og ujevnheter på stuegulv etter utbedring av sponplategulvet.

Den 18. november 2016 påpeker forbrukeren at rekkverket på terrassen har blitt betydelig svekket i innfestingen etter at entreprenøren har demontert og remontert dette flere ganger.

Deretter er det ikke dokumentert at det er kontakt mellom partene før forbrukeren den 24. januar 2018 reklamerer på gulvet i 2. etg. og den 14. februar 2018 etterlyser en tilbakemelding fra entreprenøren på hva han vil gjøre med svikt og overflateavvik i bjelkelaget mellom 1. etg. og 2. etg.

Den 27. februar 2018 gjennomføres det en befaring i boligen. Takstmannen som forbrukeren har engasjert, skriver i sin rapport at det er grunnlag for reklamasjon bla. når det gjelder følgende forhold:

1. Svikt, planavvik, trinnlyd og unormale vibrasjonslyder i deler av stuegulvet i 2. etg.

2. Gjennomføring av avløpsrør i bjelkelag under badet er ikke utført i henhold til teknisk tegning. Mulig konstruksjonssvikt.
3. Sprekker i silikonfuger i overgangen gulv – vegg på badet og glipper under gulvlistene på stueveggen mot badet. Mulig konstruksjonssvikt.
4. Dør til badet er enten skjevt montert eller seget pga. setninger.
5. Planavvik på gulvet i soverom i 2. etg. og glippe under gulvlistene.
6. Skjevheter i taket på soverom i 1. etg. som ligger under badet i 2. etg.

Deretter avholdes et møte i boligen den 22. mars 2018 og forbrukeren skriver i en e-post til entreprenøren dagene etter at partene ble enige om de reklamerte manglene som takstmannen har påpekt (pkt. 1-6 ovenfor), skal utbedres.

Den 29. mai 2018 bekrefter entreprenøren i en e-post at han skal starte utbedring av svikt og vibrasjoner i bjelkelaget i uke 33.

Den 21. august 2018 er det en ny befaring i boligen hvoretter forbrukeren dagen etter i en e-post til entreprenøren etterlyser svar på når og hvordan de gjenstående reklamerte feil og manglene skal utbedre. Bla. er det nå avdekket at undergulvet er spikret og at spiker presses opp av undergulvet. Reklamasjonen følges opp den 24. august 2018.

Den 30. august 2018 påpeker forbrukeren i en ny e-post til entreprenøren at reklamasjonen som gjelder svikt, planavvik, trinnlyd og unormale vibrasjonslyder i deler av stuegulvet i 2. etg. nå gjelder hele gulvet i hele 2. etg.

Den 10. september 2018 påpeker entreprenøren i en e-post til forbrukeren at toleransekravene i NS3420 er knytte til utførelsen og gjelder ved overtagelsen.

Dagen etter skriver entreprenøren at han har «drøftet problemstillingene» med takstmannen og kommet til at gulvene skal avrettes med avrettingsmasse som vil gi et sluttresultat som forbrukeren vil bli fornøyd med.

Den 12. september 2018 etterlyser forbrukeren svar på om hele gulvet i 2. etg. vil bli utbedret.

Dagen etter bekrefter entreprenøren at undergulvet i stue, kjøkken og gang er skrudd og at han har kontrollert at spiker i resten av undergulvet er doret (forsenket). Entreprenøren kunne ikke registrere noe gulvknirk. Når forbrukeren reklamerer på fortsatt knirk, avviser entreprenøren reklamasjonen fordi han ikke har montert gulvet. Forbrukeren på sin side fastholder at det er entreprenøren som må holdes ansvarlig siden det er han som har demontert og remontert gulvet i forbindelse med utbedringsarbeidene.

Den 24. september 2018 reklamerer forbrukeren nok en gang på gulvet som han anfører at entreprenøren bare har delvis utbedret.

Etter en befaring i boligen den 25. september 2018 skriver entreprenøren i en e-post til forbrukeren dagen etter at han er godt fornøyd med utbedringsarbeidene av gulvet i 2. etg. Knirken som ble påvist skyldes feilmontering av laminatgulvet og entreprenøren avviser denne reklamasjonen.

Den 26. september 2018 reklamerer forbrukeren på at entreprenøren fortsatt ikke har utbedret alle manglene ved gulvet i 2. etg.

Samme dag svarer entreprenøren at han ikke er enig med forbrukeren og fastholder derfor at alle utbedringsarbeidene nå er utført.

Atter samme dag fastholder forbrukeren at reklamasjonsarbeidene ikke er fullført.

I et forsøk på å komme til enighet avholdes det et møte/befaring i boligen den 9. oktober 2018. I referatet fra møte fremkommer det at entreprenøren anser alle reklamerte forhold som utbedret evt. avvist med unntak av at kontroll har vist at det mangler en gulvbjelke under badet i 2. etg. som har ført til større nedbøyning enn forutsatt. Da det vil være vanskelig å forsterke gulvbjelken, vil entreprenøren løse problemet ved å forsterke en vegg i 2. etg. slik at den virker som en stiv og bærende skive. Veggene må da åpnes på stuesiden og forankres godt til undergulvet før finerplater med limte skjøter monteres på veggene som deretter får et lag ny gips.

Forbrukeren mottar referatet fra møtet og kommenterer i en e-post til entreprenøren den 11. november 2018 at han ikke er enig i alle entreprenørens konklusjoner. Det er også utelatt flere forhold i referatet som ble nevnt under befaringen den 9. oktober 2018. Forbrukere opprettholder kravet om at alle reklamerte forhold må utbedres.

Den 22. november 2018 fastholder entreprenøren i en e-post til forbrukeren at :

1. Stivhet i bjelkelaget avvises som reklamasjon.
2. Hulltaking i bjelkelaget under badet i 2. etg. vil entreprenøren komme tilbake til etter å ha forespurt prosjekteringsavdelingen.
3. Knirk i laminatgulv soverom avvises som reklamasjon fordi gulvet er lagt av forbrukeren.
4. Vibrasjon i bjelkelag i spisestue avvises som reklamasjon.
5. Overflateavvik etter avretting av gulvet i 2. etg. avvises som reklamasjon.
6. Sliping av sponplategulv i 2. etg. avvises som reklamasjon.
7. Spiker i sponplategulv (undergulv) avvises som reklamasjon.
8. Krav om etter skruing av sponplategulv (undergulv) avvises som reklamasjon.

Deretter er det ikke kontakt mellom partene før entreprenøren den 8. februar 2019 sender beregninger av nødvendige forsterkninger av bjelkelaget til forbrukeren og samtidig bekrefter at bjelkelaget vil bli forsterket, rørgjennomføringer i bjelkelaget vil bli flyttet og laminatgulvet i 2. etg. vil bli utbedret.

Den 11. februar 2019 skriver forbrukeren i en e-post til entreprenøren at han har en målsetning om at de kan komme til en snarlig enighet om reklamasjonene som entreprenøren i 2018 har gjort flere forsøk på å løse uten tilfredsstillende resultat og/eller ingen utbedring overhode. Forbrukeren påpeker også at gulvet som entreprenøren har tatt opp og lagt ned igjen i forbindelse med utbedringsarbeidene har fått skader. Nå viser det seg at problemet er mer omfattende enn bare overflaten fordi undergulvet har mangler som entreprenøren bare delvis har utbedret på den delen av gulvet som fysisk ble tatt opp, mens resten av etasjen ble ignorert. Dette var også tilfelle for bærebjelken under stuen der forbrukeren påpeker at han informerte om at svikten ble borte etter at han satt opp en provisorisk støtte. Bjelken under badet i 2. etg har forbrukeren gjentatte ganger reklamert over uten å bli hørt og denne skjulte feilen gjør at han har blitt mer kritisk til husets generelle tilstand. Forbrukeren har også etterspurt en rapport for å få svar på hvordan dette har påvirket badet i 2. etg. uten å få tilfredsstillende tilbakemelding fra entreprenøren. Forbrukeren anfører at han har blitt lovet

utbedring av gulvet som han ikke har fått, og at resultatet han sitter igjen med et dårligere gulv fordi entreprenørens utbedringer ikke har vært gode nok og/eller ikke ordnet i henhold til hva vi ble lovet. Svikt og vibrasjoner oppleves fortsatt som like fremtredende.

Den 20. mai 2019 reklamerer forbrukeren på nytt over at rekkverket rundt garasjen er demontert og remontert flere ganger og derfor ikke er stabilt. Han krever at entreprenøren fester rekkverket sli at det blir sikkert.

Den 14. september reklamerer forbrukeren på knirk i gulvet på kontoret i 2. etg. Her har han ikke registrert knirk tidligere.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer saken for Boligtvistnemnda den 15. september 2019 med krav om utbedring av:

1. Konstruksjonsfeil i bjelkelaget mellom 1. etg. og 2. etg. som har ført til overflateavvik, setninger og knirk/vibrasjoner.
2. Mangelfull festing av undergulv. Spiker kommer opp til overflaten.
3. Sammenføyning av utvendig kledning.
4. Innfesting av rekkverk på terrassen.

Klagen er vedlagt flere foto som dokumentasjon.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 23. oktober 2019. Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 17. november 2019. Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 9. januar 2020. Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 6. februar 2020. Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 13. mars 2020. Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 5. april 2020. Hoveddelen av innholdet 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 25. mars 2014, Byggblankett 3425. Forbrukeren kjøper da en enebolig i to etasjer som ble overtatt ved overtagelsesforretning den 26. juni 2015. Ingen av tvistepunktene er inntatt i overtagelsesprotokollen, men i forbindelse med ettårsbefaringen den 27. juni 2016 reklamerer forbrukeren bla. på trinnlyd mellom 1. etg. og 2. etg., gulvlist i 2. etg. som glipper mot gulvet og ujevnheter (overflateavvik) på stuegulv i 2. etg. I november 2016 påpeker forbrukeren også at innfestingen av rekkverket på terrassen har blitt betydelig svekket etter flere demontering og remontering.

Deretter er det ikke dokumentert at det er kontakt mellom partene før forbrukeren i januar og februar 2018 på nytt reklamerer på svikt i bjelkelaget mellom 1. etg. og 2. etg. og på overflateavvik på gulvet i 2. etg. Forbrukeren engasjerer da en takstmann som skriver i sin rapport at det er grunnlag for reklamasjon når det gjelder de forhold som forbrukeren tidligere har påpekt.

Først i februar 2019 bekrefter entreprenøren at flere av de reklamerte forholdene vil bli utbedret, men forbrukeren opplever at entreprenørens utbedringer ikke har vært gode nok og/eller ikke utført i henhold til det som er lovet. Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer saken for Boligtvistnemnda den 15. september 2019 med krav om utbedring av:

1. Krav om dokumentasjon av evt. følgeskader i forbindelse med konstruksjonsfeil i bjelkelaget mellom 1. etg. og 2. etg. som har ført til setninger.
2. Mangelfull festing av undergulv. Spiker kommer opp til overflaten, trinnlyd, overflateavvik og knirk/vibrasjoner.
3. Sammenføyning av utvendig kledning.
4. Innfesting av rekkverk på terrassen.
5. Manglende vannbord over et vindu
6. Nivåforskjell på terrassebord
7. Kvalitet på utvendig kledning.

Klagen er vedlagt flere foto som dokumentasjon.

2.2 Krav om dokumentasjon av evt. følgeskader i forbindelse med konstruksjonsfeil i bjelkelaget mellom 1. etg. og 2. etg.

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer første gang ved ettårsbefaringen den 27. juni 2016 på at gulvlistene i 2. etg. glipper mot gulvet.

Den 27. februar 2018 gjennomføres det en befaring i boligen. Takstmannen som forbrukeren har engasjert, skriver i sin rapport at det er en mulig konstruksjonssvikt i forbindelse med gjennomføring av avløpsrør i bjelkelag under badet. Dette arbeidet er ikke utført i henhold til teknisk tegning og det har derfor oppstått sprekker i silikonfuger i overgangen gulv – vegg på badet og glipper under gulvlistene på stueveggen mot badet.

Forbrukeren fremhever at entreprenøren i mars 2018 bekreftet at han skal starte utbedring av bla. svikt og vibrasjoner i bjelkelaget i uke 33. Da utbedringsarbeidene ikke blir utført, reklamerer forbrukeren ved flere senere anledninger. Først etter en befaring i oktober 2018 bekreftet entreprenøren at kontroll har vist at det mangler en gulvbjelke under badet i 2. etg. Dette har ført til større nedbøyning av bjelkelaget enn forutsatt.

Deretter er det ikke kontakt mellom partene før entreprenøren den 8. februar 2019 bekrefter i en e-post at bjelkelaget vil bli forsterket i hht. vedlagte beregninger, rørgjennomføringer i bjelkelaget vil bli flyttet i henhold til beregningene og laminatgulvet i 2. etg. vil bli utbedret. Nemnda legger til grunn at entreprenøren med dette bekrefter at han vil rette opp overflateavvik.

Entreprenøren vil imidlertid ikke fremlegge en ny rapport som dokumenterer evt. følgeskader på grunn av en manglende gulvbjelke og forbrukeren fremmer saken for Boligtvistnemnda den 15. september 2019 med krav om at entreprenøren fremlegger en slik rapport.

I senere tilsvar fastholder forbrukeren kravet om at entreprenøren må dokumentere at det ikke har oppstått følgeskader fordi bjelkelaget var underdimensjonert og senere er forsterket. Forbrukeren påpeker for øvrig at sprekken i silikonfugen i overgangen vegg – gulv er blitt større og vedlegger foto som dokumentasjon.

Entreprenøren avviser først reklamasjonen, men erkjenner i mai 2018 at det er svikt i bjelkelaget som han vil utbedre. I oktober 2018 bekrefter entreprenøren at kontroll har vist at det mangler en gulvbjelke under badet i 2. etg. som har ført til større nedbøyning enn forutsatt. Da det vil være vanskelig å forsterke gulvbjelken, vil entreprenøren løse problemet ved å forsterke en vegg i 2. etg. slik at den virker som en stiv og bærende skive. Veggene må da åpnes på stuesiden og forankres godt til undergulvet før finerplater med limte skjøter monteres på veggene som deretter får et lag ny gips.

I februar 2019 bekrefter entreprenøren at bjelkelaget vil bli forsterket og rørgjennomføringer i bjelkelaget vil bli flyttet.

I senere tilsvar fremhever entreprenøren at han har utbedret bjelkelaget under badegulvet i henhold til beregninger utført av hans egen prosjekteringsavdeling. Utbedringsmetoden er riktignok endret i forhold til forslaget som ble presentert for forbrukeren i oktober 2018 ved at himling under bad i stedet ble åpnet og forsterket. Det er deretter ikke registrert noen sprekkeformasjoner eller annen deformasjon på badet utover en liten sprekke i silikonfugen ved døren. Dette anfører han at ikke skyldes arbeidet som er utført i forbindelse med forsterkningen av bjelkelaget og entreprenøren ser derfor ikke behov for å bestille en ny rapport og avviser forbrukerens krav.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Entreprenøren har erkjent at det mangler en gulvbjelke under badet i 2. etg. som har ført til større nedbøyning enn forutsatt. Problemstillingen i dette tvistepunktet er knyttet til om entreprenøren etter utbedring må dokumentere at det ikke har oppstått følgeskader på grunn av mangelen.

Forbrukeren reklamerte allerede ved ettårsbefaringen på at det er klaring mellom gulvlistene og gulv bla. på veggene mot badet i 2. etg. Etter nemndas oppfatning var dette mest sannsynlig på grunn av nedbøyning av bjelkelaget. Når forbrukeren i februar 2018 engasjerte en takstmann, påpekte også han den samme klaringen og kom til at det mest sannsynlig skyldes «svakhet i bæringen» som må kontrolleres. Entreprenøren foretar deretter en kontroll av bjelkelaget og bekrefter i oktober 2018 at det faktisk mangler en gulvbjelke under badeveggen. Denne skulle vært dobbel, men er montert som en enkel bjelke. Entreprenøren prosjekterer deretter nødvendig utbedring og utfører arbeidet i henhold til disse beregningene. Resultatet av målt nedbøyning (før og etter utbedring) som forbrukeren har fremlagt er ikke utført i henhold til målreglene i NS3420 og kan derfor ikke tillegges avgjørende betydning.

Nemnda vil bemerke at det ikke finnes noen særbestemmelser om at entreprenøren skal dokumentere om det foreligger eventuelle følgeskader etter en utbedret mangel. I utgangspunktet er det derfor forbrukeren som må iverksette en rapport. Hvis en slik rapport

skulle avdekke følgemangler, framgår det imidlertid av buofl § 32 fjerde ledd andre punktum at entreprenøren skal bære kostnadene ved denne måten å konstatere manglene på.

Etter dette får forbrukeren ikke medhold. En annen sak er at partene kan avtale at entreprenøren skal utføre kontroll av eventuelle følgeskader, noe nemnda ikke finner unaturlig ut ifra kulans hensyn.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold i kravet om at entreprenøren skal dokumentere at det ikke har oppstått følgeskader på grunn av mangelen.

2.3 Mangelfull festing av undergulv og spiker som kommer opp til overflaten, knirk, trinnlyd, vibrasjoner og overflateavvik.

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer første gang ved ettårsbefaringen den 27. juni 2016 på mye trinnlyd mellom 1. etg. og 2. etg.

Den 22. august 2018 reklamerer forbrukeren på mangler ved gulvet i 2. etg. bla. vibrasjoner, overflateavvik og spiker som presses opp av undergulvet.

Den 11. februar 2019 påpeker forbrukeren at entreprenøren bare delvis har utbedret gulvet i 2. etg. mens resten av gulvet ble ignorert.

I tilsvar den 17. november 2019 gjentar forbrukeren sine anførsler og fastholder at gulvknirk, overflateavvik, vibrasjoner og manglende festing av undergulvet må utbedres.

I tilsvar den 6. februar 2020 og den 5. april 2020 gjentar forbrukeren nok en gang sine anførsler og krav om utbedring. Særlig fremhever han at det er entreprenøren som har demontert og remontert laminatgulvet etter utbedring og derfor har forårsaket gulvknirk og skader på laminatgulvet.

Den 29. mai 2018 bekrefter entreprenøren at han skal starte utbedring av bla. svikt og vibrasjoner i bjelkelaget i uke 33.

Den 13. september 2018 bekrefter entreprenøren at undergulvet i stue, kjøkken og gang er skrudd og at han har kontrollert og funnet at «*samtliges spiker i gulvplatene*» er doret (forsenket). Nemnda vil bemerke at dette må ha skjedd etter at entreprenøren hadde demontert laminatgulvet i forbindelse med utbedring (sparkling) av overflateavvik, svikt og vibrasjoner. Den 22. november 2018 avviser entreprenøren reklamasjonen som gjelder spiker som kommer opp av undergulvet og krav om etterskruing av gulvet.

I tilsvar den 23. oktober 2019, den 9. januar 2020 og den 13. mars 2020 gjentar entreprenøren sine anførsler og fastholder at kravet om ytterligere utbedring skal avvises. Entreprenøren påpeker også at forbrukeren ikke har fulgt leggeanvisningen da han la laminatgulvet og at dette har påført gulvet skader. For øvrig er gulvoverflaten kontrollert med rettholt og kile uten at det er avdekket avvik.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Hvorvidt mangelfull festing av undergulv etter entreprenørens utbedring av undergulvet i 2. etg. har ført til:

- a) knirk, trinnlyd og vibrasjoner
- b) overflateavvik
- c) mangelfull festing av undergulv og spiker som kommer opp til overflaten
- d) skader på laminatgulvet

og derfor utgjør mangler må avgjøres på bakgrunn av buofl § 25 første ledd som fastslår at:

«Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krav som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§7, 9 og 13. [.....]»

Nemnda viser til rapporten fra takstmannen hvor det fremkommer at han etter å ha lyttet med stetoskop hører at noen av gulvplatene sannsynligvis ikke er spikret til bjelkene. Han registrerte også gynging, mye trinnstøy og unormale vibrasjonslyder i deler av stuegulvet. Videre beskriver han at når noen går på stuegulvet, så beveger lampene seg i rommet under, møbler som står inn til yttervegg heller fremover og glass som står i hyller vibrerer. Takstmannen påpeker også at gjennomføring av sanitæravløp i bjelke under bad i 2. etg. ikke utført i henhold til teknisk tegning. Det kan derfor være teknisk svakhet i bæringen som entreprenøren må kontrollere. Takstmannen påpeker også at det er flere sprekker i silikonsfugen i overgangen mellom gulv og vegg på badet. På motsatt side av baderomsveggene mot soverom og stue, er det stor klaring mellom gulvlist og gulv. Dørkarmen inn til badet i 2. etg. er skjev enten på grunn av feilmontering eller på grunn av nedbøyning av bjelkelaget. Videre er det skjevheter i taket på soverom under bad/stue i 1. etg. Det er derfor kritisk hvis bjelkelaget er påført en så stor nedbøyning at membranen har revnet.

Nemnda viser også til at entreprenøren den 13. september 2018 bekrefter at undergulvet i stue, kjøkken og gang er skrudd og at han har kontrollert at spiker i resten av undergulvet er doret (forsenket) etter å ha demontert og remontert laminatgulvet i forbindelse med utbedring (sparkling) av bla. overflateavvik. Soverom må entreprenøren ta en ny befaring på fordi han ikke registrerte noe knirk her.

Avslutningsvis har nemnda sett på den fotodokumentasjonen som er fremlagt.

a) Knirk, trinnlyd og vibrasjoner

Nemnda vil først ta stilling til tvistepunktene som gjelder knirk, trinnlyd og vibrasjoner og registrerer at det er laminatgulvet av typen Wicanders Korkvinyl, som forbrukeren selv har lagt. Dette laminatgulvet består av et «levende» hygroskopisk naturkorkmateriale og en HDF kjerne som i noen grad opptar og avgir fuktighet i takt med omgivelsene rundt, derfor også med årstidene. De viktigste forholdene er den relative luftfuktigheten i innelufta og romtemperaturen. Dette er forhold som forbrukeren i hovedsak selv påvirker og styrer. Det må over året påregnes visse utvidelser og sammentrekninger i overflaten som til en viss grad kan føre til noe knirk. Nemnda er imidlertid kjent med at dersom laminatgulv er riktig lagt, skyldes eventuell knirk mest sannsynlig at underlaget ikke er plant. I foreliggende tilfelle har entreprenøren utbedret overflateavvik ved å sparkle gulvet i stuen i 2. etg. og har derfor måttet demontert og remontert laminatgulvet i dette rommet og i kjøkken og gang. Nemnda kommer til at det er sannsynlighetsovervekt for at knirk, trinnlyd og vibrasjoner skyldes entreprenørens utbedring av gulvet. I soverom og kontor i 2. etg. derimot er ikke laminatgulvet demontert og remontert av entreprenøren, men det er overveiende sannsynlig at knirken i soverommet skyldes svikt i bjelkelaget, mens årsaken til knirk i kontoret er mer usikker. Etter en samlet vurdering kommer nemnda til at knirk i gulvet utgjør en mangel og forbrukeren får medhold i at entreprenøren skal utbedre forholdet i hele 2. etg.

Når det gjelder vibrasjoner og trinnlyd kommer nemnda til at de reklamerte forholdene er svært mangelfullt dokumentert. Forbrukeren får derfor ikke medhold.

Konklusjon: Forbrukerne får medhold i kravet om utbedring av knirk, men ikke medhold i kravet om utbedring av trinnlyd og vibrasjoner.

b) Overflateavvik.

Nemnda vil påpeke at det ikke er fremlagt dokumentasjon som viser overflateavvik i henhold til målreglene i NS3420, etter at entreprenøren har foretatt utbedring av gulvet i 2. etg. Disse målreglene er for øvrig knytte til utførelsen og gjelder for en ubelastet konstruksjon målt ved overtagelsen. Forbrukeren må legge frem slik dokumentasjon for å få medhold.

Konklusjon: Da forbrukeren ikke har fremlagt dokumentasjon får han ikke medhold.

c) Mangelfull festing av undergulv og spiker som kommer opp til overflaten

Nemnda må i dette tvistepunktet forholde seg til den fotodokumentasjon som er fremlagt. Dersom disse bildene gir uttrykk for dagens situasjon, får forbrukeren medhold.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold dersom fotodokumentasjonen gir uttrykk for dagens situasjon.

d) Skader på laminat og manglende overgangslist

Den dokumentasjonen som er fremlagt er ikke tilstrekkelig til at nemnda kan ta stilling til skader på laminatgulvet. Overgangslisten har entreprenøren bekreftet at han vil montere

Konklusjon: Nemnda tar ikke stilling til tvistepunktet som gjelder skadet laminatgulv. Overgangslisen skal entreprenøren montere innen den 1. oktober 2020.

2.4 Sammenføyning (skjøting) av utvendig kledning og kvalitet på kledningen.

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer på sammenføyning av utvendig kledning den 6. mai 2019 og i forbindelse med at han sender klage til Boligtvistnemnda den 15. september 2019, Foto er fremlagt som dokumentasjon. Etter at han sender klage til Boligtvistnemnda reklamerer han også på kvaliteten på arbeidet og på «*hvordan den utvendig kledning ser ut*».

I tilsvaret den 17. november 2019 gjentar forbrukeren sine anførsler og fastholder at sammenføyninger av utvendig kledning må utbedres da det dreier seg om mer enn bare kosmetiske forhold.

I tilsvaret den 6. februar 2020 og den 5. april 2020 gjentar forbrukeren nok en gang sine anførsler og krav om utbedring. Særlig fremhever han entreprenørens forsøk på utbedring ved å felle inn og lime en bit etter at et kledningen er remontert. Foto er vedlagt som dokumentasjon.

Entreprenøren påpeker i tilsvaret den 23. oktober 2019 at han avviste reklamasjonen på en befaring i mai 2019 fordi forholdet var for sent reklamert og at årsaken til at noen skjøter har glidd fra hverandre skyldes ytre påkjenninger av sol og regn. Han vedlegger FDV dokumentasjon på Møre Royal kledning.

I tilsvar den 9. januar 2020 og den 13. mars 2020 gjentar entreprenøren sine anførsler og fastholder at kravet om utbedring skal avvises da det er for sent reklamert.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Nemnda vil først ta stilling til entreprenørens anførsel om at forbrukeren har reklamert for sent og viser til buofl § 30 hvor det fremkommer 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.

Etter nemndas syn burde forbrukeren ha oppdaget forholdet første året, men reklamerte først den 6. mai 2019 som er mer enn to år senere. Forbrukeren har derfor ikke reklamert «innen rimelig tid etter han oppdaget mangler ved kledningen» og får ikke medhold.

Når det gjelder klagen på hvordan «kledningen nå ser ut» (kosmetisk holdbarhet), viser nemnda igjen til den fotodokumentasjon som er fremlagt samt til FDV dokumentasjon for Møre Royal kledning og kommer etter en helhetsvurdering til at forbrukeren ikke får medhold. Etter nemndas syn har ikke kledningen noen annen overflatekvalitet enn det forbrukeren kan forvente etter mer enn fire år.

Konklusjon: Forbrukeren har reklamert for sent og får ikke medhold.

2.5 Innfesting av rekkverk på terrassen

2.5.1 Partenes anførsler

Den 18. november 2016 påpeker forbrukeren at rekkverket på terrassen har blitt betydelig svekket i innfestingen etter at entreprenøren har demontert og remontert dette flere ganger.

Den 20. mai 2019 reklamerer forbrukeren på nytt over at rekkverket på taket over garasjen er demontert og remontert flere ganger og derfor ikke er stabilt. Han krever at entreprenøren fester rekkverket slik at det blir sikkert.

I tilsvar den 17. november 2019 uttrykker forbrukeren tilfredshet med at entreprenøren nå vil utbedre rekkverket.

I tilsvar den 6. februar 2020 og den 5. april 2020 påpeker forbrukeren at entreprenøren ennå ikke har utbedret rekkverket og at han derfor ikke har kunnet benytte terrassen. Forbrukeren krever derfor kr 10 000 i kompensasjon, med tillegg av kr 1 000 pr. måned inntil rekkverket er forsvarlig utbedret og sikkerheten dokumentert.

I tilsvar den 23. oktober 2019 bekrefter entreprenøren at han vil forsterke rekkverket ved å sette på solide vinkler på siden av stolpene.

I tilsvar den 9. januar 2020 og den 13. mars 2020 skriver entreprenøren at han vil avvente utbedring av rekkverket til etter at Boligtvistnemnda har behandlet tvistepunktet. Han fremhever at han har vurdert rekkverket som han har «testet både visuelt og mekanisk» og at det ikke er farlig å benytte terrassen. Kravet om kompensasjon avvises.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at entreprenøren har sagt at vil utbedre rekkverket, men vente til etter at Boligtvistnemnda har behandlet tvistepunktet. Nemnda vil derfor ta stilling til om manglende innfesting av terrasserekkverket utgjør en mangel, og visert til buofl § 25 første ledd som fastslår at:

«Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krav som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§7, 9 og 13. [.....]»

Nemnda viser til TEK10 som forutsettes å gjelde. I § 12-17 første ledd står det at «Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres». Veiledning til første ledd beskriver også at «Balkong, terrasse o.l. må ha rekkverk eller annen anordning som hindrer at personer faller ut [.....]».

Nemnda viser også til Byggetaljblad 536.112 hvor det i pkt.32 «Horisontal nyttelast», bla. står:

«Overkanten på rekkverket skal tåle en horisontal nyttelast på håndløper. Beregningsmessig bruker man maks 1,2 m høyde over gulvet som angrepspunkt for horisontal belastning fra person, selv om rekkverket er høyere enn 1,2 m. For rekkverk i arealer for inne- og hjemmeaktiviteter, kontorarealer og arealer med bord, brukskategori A, B og C1 etter NS-EN 1991-1-1, er karakteristisk linjelast 1,0 kN/m [.....]».

Den fotodokumentasjon som er fremlagt viser etter nemndas syn at innfestingen ikke er god nok, noe også entreprenøren har gitt uttrykk for. Det foreligger derfor en mangel som entreprenøren må utbedre, jfr. buofl § 32. Utbedringen skal være utført innen 1. oktober 2020.

Forbrukeren krever også kompensasjon fordi han ikke har kunnet benytte terrassen på grunn av mangler ved rekkverket. Da forbrukeren reklamerer første gang i november 2016, går det tre år før entreprenøren aksepterer å utbedre rekkverket i oktober 2019 og ytterligere ca. ett år før nemndas avgjørelse om utbedring foreligger. Etter nemndas syn er dette alt for lang tid, men Boligtvistnemnda er imidlertid ment å være en rimelig form for tvisteløsning utenom domstolene, og nemnda vil derfor ikke tilkjenne kompensasjon/erstatning for denne type belastning eller arbeid hos partene. Unntak kan likevel tenkes der arbeidet er svært omfattende og fører til svært stor belastningen eller entreprenøren er meget å bebreide. Slik nemnda bedømmer foreliggende sak er disse vilkårene ikke til stede her.

Konklusjon: Entreprenøren skal utbedre rekkverket på terrassen, men forbrukeren får ikke medhold i kravet om kompensasjon.

2.6 Nye forhold reklamert i forbindelse med og etter at klagen ble sendt

2.6.1 Partenes anførsler

a. Manglende vannbord over et vindu

Selv om entreprenøren fremhever at forholdet er for sent reklamert, bekrefter han i tilsvaret den 23. oktober 2019 at han vil montere det manglende vannbordet.

- b. *Terrassebord som etter en reparasjon ikke er lagt i samme nivå som resten av terrassen*

Entreprenøren bekrefter i tilsvaret den 23. oktober 2019 at han vil demontere (og remontere) terrassebord og høvle/skjære dette slik at det fremstår på en bedre måte.

- c. *Kvalitet på Møre Royal kledning*

Forbrukeren reklamerer på kvaliteten på arbeidet og på hvordan den utvendig kledning ser ut i forbindelse med at han sender klage til Boligtvistnemnda den 15. september 2019. Entreprenøren avviser reklamasjonen i tilsvaret den 23. oktober 2019 da kledningen er av anerkjent merke og god kvalitet. Han vedlegger FDV dokumentasjon på Møre Royal kledning.

2.6.2 *Nemndas synspunkter*

a-b) Nemnda registrerer at entreprenøren har sagt seg villig til å montere manglende vannbord over et vindu og utbedre nivåforskjell på terrassebord. Arbeidene skal være utført innen 1. oktober 2020.

Når det gjelder klagen på hvordan «*kledningen nå ser ut*» (kosmetisk holdbarhet), viser nemnda igjen til den fotodokumentasjon som er fremlagt (s. 74 og s. 93-99) samt til FDV dokumentasjon for Møre Royal kledning (s. 150) og kommer etter en helhetsvurdering til at forbrukeren ikke får medhold. Etter nemndas syn har ikke kledningen noen annen overflatekvalitet enn det forbrukeren kan forvente etter mer enn fire år.

Konklusjoner: Entreprenøren skal montere manglende vannbord over et vindu og utbedre skjøter på utvendig kledning samt nivåforskjell på terrassebord innen 1. oktober 2020.

3. Konklusjoner

- Forbrukeren får ikke medhold i kravet om at entreprenøren skal dokumentere at det ikke har oppstått følgeskader på grunn av mangelen.
- Forbrukeren får medhold i at knirk i gulvet utgjør en mangel og entreprenøren skal utbedre forholdet i hele 2. etg. Når det gjelder vibrasjoner og trinnlyd får ikke forbrukeren medhold.
- Forbrukeren får ikke medhold i kravet om ytterligere utbedring av overflateavvik på gulvet i 2. etg.
- Forbrukeren får medhold i kravet om som gjelder mangelfull festing av undergulv og spiker som kommer opp til overflaten dersom bildene viser dagens situasjon.
- Nemnda tar ikke stilling til tvistepunktet som gjelder skadet laminatgulv, men entreprenøren skal montere overgangslisen innen den 1. oktober 2020.
- Forbrukeren har reklamert for sent og får ikke medhold i tvistepunktet som gjelder skjøting av utvendig kledning.
- Forbrukeren får ikke medhold i at den kosmetiske kvaliteten på kledningen utgjør en mangel.
- Entreprenøren skal utbedre innfesting av rekkverket på terrassen innen 1. oktober 2010, men forbrukeren får ikke medhold i kravet om kompensasjon.
- Entreprenøren skal montere manglende vannbord over et vindu samt utbedre nivåforskjell på terrassebord innen 1. oktober 2020.