

Protokoll i sak 524/2009

for

Boligtvistnemnda

29.04.10

Saken gjelder:

Klage på svikt/nedbøyning i gulv

1. Sakens faktiske sider

I denne saken har forbrukeren inngått kontrakt med et foretak med navn SI-trend Utbygging AS, men i reklamasjonssaken forholdt seg til foretaket SI.Bygg AS som utførende entreprenør. Da begge foretak tilhører samme gruppering, å det er SI.Bygg AS som formeldt er innklaget som entreprenør, velger nemnda for enkelthets skyld å benytte betegnelsen "entreprenør" for begge foretak.

Partene inngår 17. desember 2004 "Kontrakt om rett til tomt med selveierbolig/andel i borettslag som ikke er fullført, herunder fritidshus". Forbrukeren kjøper en eierseksjon i en 4-mannsbolig.

Entreprenøren sender takstoltegninger til eieren av naboleiligheten 12. september 2005. I tittelfeltet opplyses disse å være for "hustype C / 11 – 12 – 13", datert 17. oktober 2005. (Naboens hus er imidlertid opplyst å være nr 10, mens forbrukeren har nr 9.) På tegningene er skrågurtene "rablet" over, og det vises vertikale gurter på hver side, åpenbart for å gi et "åpent" loftsrom.

Det avholdes overtakelsesforretning 20. desember 2005. Protokollen angir ikke forhold som berører tvisten nemnda skal behandle. Opplistede forhold skal utbedres innen 15. januar 2006.

Entreprenøren korrigerer fasadetegningen til eieren av naboleiligheten 19. april 2006 ved at det inntegnes 2 stk takvinduer. Det foretas imidlertid ingen korrigerering på forbrukerens tak. Tegningene sendes kommunen 17. november 2006, med beskjed om at nabovarsel ble sendt 4. november 2005, og at boligen er bygget som vist. Det medsendes også en tegning av benyttet type takstol, med spesifikasjoner og dimensjoneringsforutsetninger. Også denne tegningen er merket "hustype C / 11 – 12 – 13", datert 17. oktober 2005.

Det avholdes ett-årsbefaring 24. januar 2007. Protokollen angir ikke forhold som berører tvisten nemnda skal behandle.

Forbrukeren engasjerer 15. oktober 2007 en takstmann som besiktiger boligen 19. oktober. Hans rapport foreligger 5. november. Den omtaler "svikt/nedbøyning av parkettgulv i stuen

ved belastning”, og angir at parketten får en svik på ± 5 mm ved belastning/tråkk ”rett innenfor dør fra gang”. Årsaken angis å være at ”et hjørne av stuegulvet mot gang er ca 10 mm høyere enn omliggende gulv”. Takstmannen opplyser for øvrig at han har ”høydenivellert hele stuegulvet” med laser, og at alle avvik lå innenfor toleransekravene, med unntak for overnevnte sted. Det foreslås at parketten demonteres i det aktuelle området, at ovn og plate under ovn demonteres, og at ”underliggende trinnlydplater justeres/skarves av” slik at underlaget blir rett før remontering.

Et firma som forbrukeren åpenbart vil benytte, eller har benyttet til innsetting av 2 takvinduer søker kommunen om godkjenning og ansvarsrett 23. juni 2008. (Søknaden ikke fremlagt for nemnda. Datoen er tatt fra tillatelsen)

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 27. mai 2009, der han viser til at det har vært gjort forsøk på utbedring av nedbøyning i gulv 3 ganger tidligere, siste gang etter at det angivelig ble fremskaffet en takstrappreport om forholdet. (Trolig rapporten fra 5. november 2007.) Forbrukeren opplyser at nedbøyningen nå har ”utviklet seg igjen”, og krever at det gjøres nye tiltak mot dette.

Entreprenøren svarer 28. mai 2009 at han vil inspisere gulvet dagen etter, og sjekke om det har endret seg siden sist oppretting. Han poengterer at forbrukeren ”aksepterte” gulvet slik det da var. Etter befaringen vil det angivelig bli vurdert om det er behov for å trekke inn en ”3. parts takstmann for å vurdere årsaken til forandringene”.

Forbrukeren svarer samme dag at han demonterte ”hele trappa i går”, men at han ikke ”kan se at det hadde noen innvirkning på skjevhetene”. Han opplyser at han med dette siktet til trappens vekt.

Kommunen godkjenner 2. juni 2009 overnevnte søknad om godkjenning i tilknytning til innsetting av takvinduer. Forbrukerens engasjerte firma tildeles også ansvarsrett.

Entreprenørens byggmester besiktiger boligen og sender e-post til entreprenøren 4. juni 2009 der han opplyser at han har foretatt målinger av gulv, men at resultatene ”ligger innenfor krava”. Han hevder for øvrig at forbrukeren ”aksepterte de utbedringene som ble foretatt den 6. og 7. desember 2007”. Byggmesteren opplyser at forbrukeren, etter den tid ”har kappet en takstol for å montere en vindeltrapp opp til loft”. Det påpekes at den opprinnelig leverte takkonstruksjonen var basert på ”selvbærende” takstoler, og at forbrukeren enten selv eller ved andre har ”kappet og bygget om alle takstolene for å få rom på loftet”.

(I tilsvar til Boligtvistnemnda fra 17. november 2009, opplyser byggmesteren at han i desember 2007, registrerte at forbrukeren hadde ”sagd hull i himlingen opp til loftrummet”, og at han åpenbart hadde til hensikt å montere trapp opp, slik naboen hadde fått gjort allerede under byggeperioden.) Han skriver videre:

Hva dette har ført til av endringer på gulvet, etter belastninger nedover i systemet, på vegger som ikke er beregnet til å bære noen vekt ovenfra, med overføring videre ned i gulvet, kan vi bare ane omfanget og konsekvensen av

Det opplyses også at forbrukeren har foretatt innredning av loftet etter at han overtok boligen.

Basert på overstående, sender entreprenøren e-post til forbrukeren 4. juni 2009, der han opplyser at han ikke vil påta seg ”noe ansvar i denne saken”, begrunnet i de arbeider forbrukeren selv har utført. Disse hevdes bl.a. å ha medført at ”tyngden av taket nå blir

overført til innvendige vegger”, noe som blir spesielt kritisk når taket blir utsatt for snølast. Det opplyses også at:

Det inngrep som her er utført er så pass alvorlig at det også kan få konsekvenser for leiligheten i 1. etasje.

Forbrukeren advares mot eventuelle andre mulige fremtidige problemer som kan oppstå dersom ombyggingen/innredningen ikke er fagmessig utført, så som faren for kondensering på grunn av manglende lufting i ytterveggene på loft og i tak, og stiller spørsmål ved om forbrukeren har søkt kommunen om tillatelse til endringene. Med dette opplyser han at han ser seg *”ferdig med saken”*. Det vedlegges fotografier, trolig tatt 29. mai 2009, og forbrukerens takstmann får kopi.

Forbrukeren svarer 2. juli 2009. Han hevder at entreprenøren har trukket sine konklusjoner på feil grunnlag, og at han har *”ansvarserklæringer fra annen byggmester for den endringen som er gjort på loftet”*, samt *”takstrapporter fra før og etter ombygging”*. Han hevder også at *”alle beregninger av nye takstoler er gjort av”* takstolleverandøren, og at han har denne dokumentasjonen, samt tegninger. Entreprenøren tilbys å få *”se igjennom dokumentasjonen”* i et møte, men han vil ikke sende den fra seg *”i første omgang”*. Dersom det avslås, varsles det at saken vil bli fulgt opp gjennom andre kanaler.

Entreprenøren svarer samme dag at forbrukeren skal få svar innen 6. juni. (Må være 6. juli) Svaret kommer som lovet. Han gjentar utsagnet og argumentasjonen for hvorfor han mener han ikke har noe ansvar for de forhold forbrukeren har reklamert på, og opplyser bl.a. at bjelkelaget består av Masonitt-bjelker, angivelig for å sikre god lydisolering mot underliggende leilighet gjennom stor stivhet. Han stiller også en rekke spørsmål ved den ombyggingen forbrukeren har fått foretatt, så som:

- om det foreligger nødvendig kommunale godkjenninger
- om taksteinen ble fjernet før man endre takkonstruksjonen fra *”selvbærende”* takstoler til loftstakstoler
- om det foreligger noen *”forklaring på kapping av takstol for trappekravel”*, da det angivelig er registrert en *”forskyvning”* i kravelet.
- om det foreligger dokumentasjon for vekten av den oppsatte vindeltrappa
- om det foreligger noen forklaring på hvorfor *”eksisterende himling henger ned”* som angivelig registrert av entreprenørens byggmester ved befaring

Det opplyses videre at det nå skal foretas en befaring i underliggende leilighet, og at man vil ta kontakt dersom det skulle vise seg at problemene *der* skyldes den ombyggingen forbrukeren har foretatt.

Forbrukerens takstmann fremlegger ny rapport 12. august 2009, etter en befaring 12. juni. Oppdraget går angivelig ut på å:

Vurdere årsak til byggeteknisk feil/avvik ved parkettgulv i stue i forhold til påstander fremsatt av SI-bygg at årsak er foretatt ombygging/innredning av loftet

Takstmannen viser til sin rapport fra 5. november 2007, og anfører at forbrukeren reklamerte på skjevheten i parkettgulvet *før* han foretok noen ombygging. Det hevdtes at ombyggingen ikke har forverret situasjonen. Årsaken til avviket antydes å være at det under det aktuelle gulvområdet er en betongbrannvegg, og at gulvplater og parkett i 2. etg. er montert over denne på en slik måte at de er *”låst for krymp/setning av egyptyngde, mens innenforliggende*

gulvkonstruksjon i trebjelkelag lever/får normal krymp/nedbøyning av egyptyngde". Det foreslås samme utbedringstiltak som angitt sist.

Entreprenøren får oversendt rapporten 21. august 2009, med et brev fra forbrukerens advokat, der det anmodes om at entreprenøren vurderer sitt ansvar på nytt. Det anmodes også om at entreprenøren dekker forbrukerens utgifter til takstmann.

Entreprenøren svarer 1. september 2009. Han viser til overnevnte korrespondanse, og spesielt sin e-post fra 6. juli 2009, og avviser at han har noe ansvar for det oppståtte forhold. Det hevdes igjen at forbrukeren har påført bjelkelaget belastninger fra vindeltrapp og ombygget tak, og at det har *"forverret det beskrevne problemet i takstrappen"*. Spesielt påpekes det at det ikke er etablert noen bæring i senter av bygningen, noe som angivelig bidrar til tilleggsbelastninger på bjelkelag og lettvegger fra *"det nye bjelkelaget i loftsrommet"*. Entreprenøren avviser at årsaken til problemet er som angitt av takstmannen, da han opplyser at hele bærekonstruksjonen som bjelkelaget ligger på står på grunnmuren, og således vil krympe likt. Tegninger som skal vise dette vedlegges. Han gjentar for øvrig de spørsmålene har stilte til forbrukeren i e-posten fra 6. juli. Om man ikke kommer til enighet, vises det til kontraktens pkt 15 om Boligtvistnemnda.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 21. oktober 2009. Det kreves retting av mangel i hht takstmannens anvisning, samt at entreprenøren skal dekke utgifter til takstmann og advokat på henholdsvis kr 2 775 og kr 5 250.

Entreprenøren gir tilsvarende 17. november 2009. Det påpekes at forbrukeren først reklamerte på forholdet med skjevhet i gulv etter ett-årsbefaringen som ble avholdt 24. januar 2007, og at forbrukeren angivelig "hang seg på" den løsningen naboen hadde fått etablert med innredning av loftet. Det anføres også at det i desember 2007, angivelig i forbindelse med oppretting av skjevheter i gulv, ble registrert at forbrukeren allerede hadde sagt hull i himlingen opp til loftsrommet, og at det 29. mai 2009 ble registrert betydelig nedbøyning i himling etter at forbrukeren hadde innredet loftsrommet. Det vedlegges fotografier som angivelig ble tatt samme dag. Der vises bl.a. måling av nedbøyning i parkettgulv og et eget feste for vindeltrapp, skrudd ned i parkett eller og undergulv.

Entreprenøren viser til at takstolleverandøren produserte egne tilpassede fabrikkfremstilte loftromstakstoler for naboileiligheten, mens forbrukeren angivelig har *"hjemmesnekret"* sin løsning. Han hevder også at forbrukeren godkjente den opprettingen av parkettgulvet som hevdes utført i desember 2007.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen.

Forbrukeren hevder at et forhold med svikt i bjelkelag og parkett i gulv i hovedetasjen skyldes en svakhet med entreprenørens leverte konstruksjonsløsning. Han viser til fremlagte takstmannsrapporter, sist fra 12. august 2009, og krever retting av mangelen i hht takstmannens anvisning, samt at entreprenøren skal dekke utgifter til takstmann og advokat på henholdsvis kr 2 775 og kr 5 250.

Entreprenøren avviser kravene. Han påpeker at forbrukeren først reklamerte på forholdet med svikt/skjevhet i gulv/parkett etter ett-årsbefaringen som ble avholdt 24. januar 2007, og at forbruken etter *det* "hang seg på" en løsning med ombygging av tak og innredning av loft som

naboen hadde fått utført tidligere, i byggeperioden. Han påpeker at han ikke var involvert i, eller hadde noe ansvar knyttet til disse arbeidene. Entreprenøren hevder at han i desember 2007, angivelig i forbindelse med oppretting av skjevheter i gulv, åpenbart som påpekt i takstrappporten fra 5. november 2007, registrerte at forbrukeren allerede hadde sagt hull i himlingen opp til loftsrommet. Han hevder også ubestridt at han 29. mai 2009 kunne registrere betydelig nedbøyning i himling etter at forbrukeren hadde innredet loftsrommet. Han opplyser også at takstolleverandøren produserte *egne* tilpassede fabrikkfremstilte loftrumstakstoler for naboileiligheten, mens forbrukeren angivelig har "*hjemmesnekret*" sin løsning. Det anføres for øvrig at forbrukeren godkjente den opprettingen av parkettgulvet som hevdes utført i desember 2007, etter den første takstrappporten. Forbrukeren har ikke direkte bestridt dette, men han hevder at skjevheten kom tilbake etter en tid.

Nemnda legger til grunn at forbrukeren ikke har bestridt at han godtok gulvet etter at det ble rettet opp i desember 2007. Etter den tid har han åpenbart utført omfattende arbeider på loftet, og endret bærekonstruksjonene som må antas å ha medført endrende belastninger på underliggende konstruksjoner. Det fremgår for øvrig ikke av takstrappporten fra 12. august 2008 om takstmannen virkelig var klar over at bjelkelaget faktisk ble utbedret i desember 2007. Under disse omstendighetene kommer nemnda til at forbrukeren ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at den svikten som nå er i parkett/bjelkelag virkelig skyldes en mangel med den konstruksjonsløsningen entreprenøren har levert. Forbrukeren gis således ikke medhold.

3. Konklusjon

- Forbrukeren gis ikke medhold