

Protokoll i sak 549/2010

for

Boligtvistnemnda

09.11.10

Saken gjelder:

Reklamasjoner på kryperom, høydeforskjell i seksjonsskjøt gulv og på sprekker i tapet

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 7. juni 2006 *"Avtale om leveranse av hus"*. Entreprenøren skal levere en enebolig oppført med husseksjoner levert fra Sverige. I avtalens pkt 6.1.2 punkt b) avtales det at entreprenøren skal stå for *"fundament og grunnmur, herunder avretting av murkronen som beskrevet i Standard leveransebeskrive"*, mens forbrukeren i hht pkt d), e), og g) skal stå for henholdsvis bunnledninger, drensledninger og andre installasjoner i kjellergulv. Det presiseres i pkt g) at dette også gjelder for entreprenørens *"standard ringmursfundament"*. I pkt 6.1.2 i) avtales det bl.a. at forbrukeren:

Undersøker om det er Radon i byggegrunn samt utførelse av tiltak i forbindelse med dette

samt at han skal

Bekoste og utføre utlegging av plastfolie (0,20 mm) på marken under huset

I pkt 19 om *"Særlige bestemmelser"* angis det at:

Garanti- og reklamasjonstid på papirtapet gjelder til og med gjennomført ett-årsbefaring

Leveransebeskrivelsen som er datert 01.01.00 er vedlegg til kontrakten. Den angir bl.a. entreprenørens fundamenteringsløsning som bl.a. består av nedsatte pilarer og monterte bærebjelker. Åpningene mellom pilarene skal angivelig kles igjen med *"rasbeskyttelse av 6 – 8 mm glassfiberplater som forbrukeren selv monterer rundt sokkelbjelkens yttersider"*.

Det fremkommer senere at entreprenørens standard fundamenteringsløsning gir et tilnærmet tett og uluftet kryperom, og at det til dette er levert en luftavfukter. Ved overtakelsen av boligen fikk forbrukeren angivelig utdelt en *"kundeperm"*, og i tilsvaret til nemnda fra entreprenørens advokat fra 05.07.10, vedlegges *"flik 23.3"* fra *"Vedlikeholdsrutener"*, der det

at kostnaden med utskifting kan bli ca kr 10 000 pr gang. Den leverte kryperomsløsningen hevdes å være ”*spesiell og noe gammeldags etter tidens krav*”. Selv om partene nå har en kontinuerlig kontroll av at fuktigheten i kryperommet ikke overstiger kritisk verdi, kreves det at entreprenøren isolerer kryperommet i hht takstmannens anbefaling, eller at han gir et prisavslag stort kr 125 000 ekskl mva, i hht takstmannens kostnadsanslag.

Når det gjelder avviket på gulv i 1. og 2. etasje i seksjonskillet, anføres det at det ble reklamert på dette første gang ved ett-årsbefaringen 18. februar 2009. Selv om det ikke står noe om dette i protokollen, vises det til at forholdet er medtatt i rapporten fra takstmannen datert 5 dager senere, og at det dessuten ble omtalt i brevet fra advokaten fra 16. juni 2009. Det hevdes at avviket er større enn angitt for toleranseklasse 2 i NS 3420, og det betviles at det var synlig allerede ved overtakelsen. Uansett anføres det at entreprenøren som den profesjonelle part burde ha oppdaget og påpekt forholdet eventuelt ved overleveringen, og i alle fall ved ett-årsbefaringen, da det neppe er grunnlag for å bebreide forbrukeren for at ikke *han* oppdaget forholdet tidligere. Det fremsettes krav om utbedring av gulvene, eller et prisavslag stort kr 156 000, i hht takstmannens kostnadsanslag.

Vedrørende reklamasjonen på fuktskade i vegg i bad, og sprekker over vindu i kjøkken og bad viset det til takstrapporten fra 25. februar 2010. Det opplyses at entreprenøren har befart forholdet, men at han ikke har fremsatt noe forslag til løsning med tilbud om utbedring. Dermed kreves utbedring eller et prisavslag stort kr 15 000, i hht takstmannens kostnadsanslag, men det poengteres at kravet kan bli økt om det dukker opp uforutsette forhold etter nærmere befaring.

I tillegg til overnevnte 3 beløp på til sammen kr 296 000, kreves det at entreprenøren skal gi erstatning for følgende:

1. Utgifter til avfukter(fremtidige utskiftinger)	kr 20 000
2. Økte strømutfgifter (avfukter)	kr 30 000
3. Tapt arbeidsfortjeneste grunnet befaringer	kr 3 000
4. Utgifter til teknisk sakkyndige	kr 15 000
5. Utgifter til advokat	<u>kr 75 000</u>
Totalt erstatningskrav	kr 143 000

Entreprenøren sender e-post til forbrukerens advokat 29. juni 2010, etter at det åpenbart har vært foretatt befaring i badet, der han opplyser at han vil:

Bytte det som må til av sponplater på badet, og vil etter dette omtapetsere hele badet.

Overgangen mellom gulv og vegg blir limt og tettet med Aqua Seal, tapeten blir kjemsveiset i skjøter

Entreprenøren gir tilsvaer til nemnda 5. juli 2010. Han viser til kontraktens pkt 6.1.2 og lister opp de oppgavene som forbrukeren selv skulle ha ansvaret for. Han påpeker at det ikke ble registret noen mangler ved overtakelsesforretningen 31. mai 2007. Videre vises det til ett-årsbefaringen 18. februar 2008, og at det i protokollen fra denne bl.a. angis:

Kjeller: Høy luftfuktighet 99 % (se bilder)

Entreprenøren viser til de 2 fremlagt fargebildene fra kryperommet, som han hevder ble tatt ved befaringen, og anfører at de viste rørene, etablert av forbrukerens entreprenør, er perforerte og at de således fører til at fuktighet fra bakken kommer inn i kryperommet, selv om bakken vises dekket med plastfolie. Det hevdes for øvrig å fremgå av bildene at det er

betydelig mer *”soppdannelse i feltet like over rørene”* enn andre steder, og at plastfolien er lagt feil.

Entreprenøren viser videre til kundepermens *”flik 23.3”* om *”Vedlikeholdsrutener”*, der det bl.a. opplyses at forbrukeren bør sørge for at kryperommet under boligen inspiseres *”to ganger pr. år, både vår og høst”* med hensyn til:

- At avfukter fungerer tilfredsstillende
- Rengjøring av avfukters filter med støvsuger eller gjennom å vaske med varmt vann og et mildt rengjøringsmiddel

Det anføres følgelig at forbrukeren hadde plikt til å inspisere kryperommet høsten 2007, våren 2008 og høsten 2008 uten at så skjedde, da soppdannelsen først ble oppdaget i februar 2009. Entreprenøren hevder at tidligere inspeksjon ville forhindre skaden. Det hevdes for øvrig at det var full enighet mellom partene om at årsaken til de oppståtte skadene måtte avdekkes, men at forbrukeren tross dette ikke foretok seg noe for å finne årsaken eller skadebegrense soppangrepet, og at *det* var årsaken til at han selv valgte å foreta saneringen, slik at han selv kunne få vise at *”prosjektering og utførelse som nyttes i alle hus er korrekt og at årsaken til fuktskadene kunne dokumenteres og avklares”*. I den anledning vises det til at forbrukerens advokat i et brev fra 17. august 2009 skal ha opplyst at fuktighetsnivået i kryperommet nå var 70 %. (Brevet ikke fremlagt for nemnda)

Når det gjelder avfukteren, hevder entreprenøren at forbrukeren reklamerte på denne første gang i sitt udaterte brev som svar på et annet brev fra 27. mars 2009. Han hevder dessuten at den avfukteren som nå benyttes, og som erstatning for den opprinnelige, faktisk har mindre kapasitet enn den opprinnelige, og ikke større slik forbrukeren hevder. Det erkjennes at avfukteren har begrenset levertid og må byttes ut fra tid til annen, men det anføres at forbrukeren kan, om han vil, *”slå ut betongskiktet på 2 cm bak risten i grunnmuren og benytte naturlig utlufting dersom dette ønskes”*.

Entreprenøren viser videre til at det ble avholdt befaring 22. juni 2009, og at han etter denne lagde følgende oppsummering:

- Det er ikke fall i kryperommet mot yttervegg
- Plasten var ikke lagt i henhold til tegning
- Det var ikke synlig fuktighet på betongbjelkene
- Avfukter stod på
- Omfanget av soppdannelser var større enn i februar 2009

Han anga også 3 forhold som det angivelig er enighet om:

4. Entreprenøren avdekker om avfukteren fungerer eller ikke
5. Det må foretas en skadeberegning slik at ikke skaden utvikler seg ytterligere
6. Årsaken til de oppståtte skadene må avdekkes

Det hevdes å ha vært full enighet mellom partene om at årsaken til de oppståtte skadene måtte avdekkes, men at forbrukeren tross dette ikke foretok seg noe for å finne årsaken eller skadebegrense soppangrepet.

Entreprenøren viser også til rapporten fra Mycoteam Det poengteres at årsaken til fuktskadene enda ikke er konstatert, og at det kreves kontroll og målinger under forskjellige værforhold dersom man skal finne endelig årsak.

Det hevdes at det primært var feillagt plastfolie og perforerte radonrør som førte til fuktskadene, og at forbrukeren hadde ansvaret for denne. Dermed anføres det at det ikke forelå noen mangel i hht buofl § 25 som entreprenøren var ansvarlig for. Det vises videre til at fuktigheten i kryperommet har forsvunnet etter at de påpekte forholdene vedrørende plastfolie og radonrør ble tettet.

Det hevdes ikke å foreligge grunnlag for å kreve erstatning for økte strømutfgifter til avfukter, og alle krav om utbedring og erstatning knyttet til kryperommet avvises.

Når det gjelder avviket på gulvet, hevder entreprenøren at det i informasjon fra trekantmøtet, og i protokollen fra dette møtet (ikke fremlagt for nemnda) opplyses at:

Gulv på loft: Seksjonsskjøtene i gulv på loft leveres med en midlertidig løsning. Disse må tilpasses og høvles før innredning av loft

Han hevder at det ved overleveringen 31.05.07 *"var klart hvordan gulvet i 2. etasje var med de høydeforskjeller som nå påberopes"*, og at forbrukeren heller ikke reklamerte ved ett-årsbefaringen 18.02.09. Det påpekes at han heller ikke reklamerte da han innredet loftet vinteren 2008. Det ble angivelig først reklamert i advokatens brev fra 16. juni 2009. Dermed anføres det at det uansett er reklamert for sent, med henvisning til en dom fra Høyesterett som angivelig styrker argumentet.

Når det gjelder fuktigheten i vegg i bad, vises det til en besiktigelse som ble foretatt 13. april 2010, at reklamasjonen er akseptert, og at det nå i e-post fra 29. juni er angitt og presisert hva som skal gjøres. Dermed hevdes det ikke å foreligge grunnlag for at boligvistnemnda skal behandle dette forholdet.

Vedrørende sprekker i tapet vises det til at kontraktens pkt 19 om *"Særlige bestemmelser"*, der det angis at:

Garanti- og reklamasjonstid på papirtapet gjelder til og med gjennomført ett-årsbefaring

Det minnes om at boligen består av *"levende materialer"*, og at man således må påregne visse bevegelser i konstruksjonen også etter ett-årsbefaringen. Med overnevnte *"beskjed"*, hevdes det dessuten å fremgå at tapetens kvalitet og styrke ikke er ment å ha lengre varighet. Dermed anføres det at det ikke foreligger noen mangel og at reklamasjonsretten for tapet på kjøkken uansett er tapt.

Når det gjelder forbrukerens fremlagte utbedringskostnader anføres det at ingen av disse er dokumentert. Alle krav avvises.

Entreprenøren avslutter med å fremme et motkrav, der han krever å få dekket sine utgifter knyttet til utbedringene i kryperommet. Han hevder at forbrukeren ble varslet om at så ville bli gjort. Kostnadene angis til kr 79 028,50, der de 2 største postene kr 46 250 gjelder skadesaneringsfirmaet, og kr 19 062 gjelder Mycoteam sin befaring og rapport.

Forbrukeren sender e-post til sin advokat 26. august 2010, etter å ha mottatt entreprenørens tilsvaer. Han kommenterer en rekke forhold ved hovedsakelig å gjenta og utdype tidligere utsagn. Han hevder spesielt at han sørget for at grunnarbeidene *ble utført "til punkt og prikke"* etter entreprenørens anvisning, og avviser således at han etablerte plastfolien på annen måte enn han fikk beskjed om. Det vises også til at det nå faktisk ligger 2 lag plast på

bakken, og at det kondenserer mellom plastlagene, noe som angivelig ikke bør forekomme. Dessuten vises det til at det nå er sommer, og at man ikke har noen garanti for at det ikke vil oppstå nye fukt- og sopp-problemer senere. Det anføres for øvrig at de omtalte radonrørene ble lagt i hht avtale med kommunen.

Forbrukeren hevder fortsatt at den avfukteren som nå er installert har større kapasitet enn den opprinnelige. Han krever igjen at kryperommet må isoleres som en sikring mot fremtidig soppvekst.

Vedrørende avviket på gulv, hevder han at det ikke finnes noen beskrivelse som angir at skjøter må slipes, men han anfører at *det* uansett ikke har noen betydning, da skjevheten fremkommer som en "*oppoverbakke*", godt synlig "*med det blotte øyet*". Han hevder at problemet oppstod allerede da seksjonene ble montert, da det angivelig var vansker med å få de aktuelle seksjonene til å passe sammen. Han hevder dessuten at han reklamerte på forholdet ved ett-årsbefaringen, men at entreprenøren ikke noterte noe om dette i protokollen. Det anføres også at avviket vil medføre en prisreduksjon ved et eventuelt salg av boligen.

Forbrukeren godtar ikke at han må akseptere tapetsprekk i kjøkken.

Forbrukerens advokat gir tilsvaret 26. august 2010. Tidligere utsagn gjentas og utdypes. Det opplyses at det ikke ble foretatt noen kontroll av kryperommet ved overtakelsen, og det hevdes at det faktisk heller ikke var planlagt noen slik ved ett-årsbefaringen, før forbrukeren med en telefon til entreprenøren fikk endret på dette. Det anføres at entreprenøren ikke har ivaretatt sin omsorgsplikt i hht buofl § 8 overfor forbrukeren, når han "*selger inn*" en så vidt spesiell kryperomsløsning med avfukter, uten å forvise seg om at forbrukeren har lyktes med å utføre sine arbeider som beskrevet. Den beskrevne løsningen hevdes å utløse skjerpet omsorgsplikt. Dessuten anføres det at forbrukeren fikk flere divergerende beskjeder om hvordan plastfolien skulle etableres, og at det således også foreligger mangel i hht buofl §§ 26 og 27. Det påpekes for øvrig at boligen står på en 3 m tykk steinfylling, og at det således skulle være liten tilførsel av fuktighet nedenfra.

Det avvises at forbrukeren ikke har ivaretatt sin inspeksjonsplikt, da det hevdes at han har besiktiget kryperommet hyppigere enn noen kan forvente, og det avvises at tidligere inspeksjon ville forhindret skaden.

Det hevdes at det leverte produktet fremstår som mangelfullt og i strid med kravene til "*vanlig god vare*" i hht buofl §§ 7 og 25, og at det var entreprenørens ansvar å ivareta fuktproblemene i kryperommet, da han hadde ansvaret for "*fundament og grunnmursleveranse*" (i hht kontraktens pkt. 6.1.2 b. (s. 14)) Det anføres at det ikke er sannsynliggjort at fuktproblemene skyldes andre forhold, og at entreprenøren uansett hadde ansvaret for totalresultatet i leveransen.

Kravet om at forbrukeren skal betale for skadesaneringen avvises, da det angivelig ikke ble tatt noe forbehold om dette, og det heller ikke ble fremsatt noe slikt krav underveis.

Det erkjennes at kryperommet nå foreløpig ser ut til å fungere som forutsatt, men det påpekes at det hefter usikkerheter med hensyn til om avfukteren og kryperommet vil fungere tilfredsstillende når temperaturen synker. Det foreslås derfor at "*foreldelsesfristen*

suspenderes til tilstanden er konstatert å være stabil". Ut over dette frafalles nå *"økonomiske krav knyttet til kryperommet"*.

Når det gjelder avvikene på gulv hevdes det igjen at det ble reklamert ved ett-årsbefaringen, men at forbrukeren da fikk beskjed om at det ikke var mulig å gjøre noe med forholdet. Det vises for øvrig til at forholdet omtales i takstmannens rapport, basert på befaring samme dag. Det hevdes igjen at avviket ikke tilfredsstiller NS 3420, toleranseklasse 2, men det erkjennes at det vil være *"uforholdsmessig å utbedre et forhold som skaper visuell og praktisk ulempe grunnet høydeforskjellene/bulkene"*. Dermed kreves det heller at det gis et prisavslag eller kompensasjon basert på antatt verdiforringelse ved et eventuelt salg. Som utgangspunkt kreves kr 171 875, angivelig med grunnlag i kostnadskalkyle fra takstmann fra 10. juni 2010. (Tallet er åpenbart feil, da kalkulert beløp for utbedring av gulv inkl mva blir kr 156 250)

Det aksepteres at man nå er enige om hva som skal gjøres på badet, og at nemnda ikke behøver å uttale seg om dette forholdet, men man aksepterer ikke at reklamasjonen vedrørende tapetsprekk på kjøkkenet avvises.

Forbrukeren frafaller kravene om erstatning for fremtidige utskiftninger av avfukter, og for økte strømuttergifter, men han krever fortsatt at entreprenøren skal dekke hans utgifter til teknisk sakkyndig og advokat med kr 124 000, i hht buofl §§ 35 og 36.

Entreprenørens advokat gir tilsvaer 16. september 2010. Han opplyser at det er *"normal prosedyre"* at krypkjelleren inspiseres i forbindelse med ett-årsbefaringen, slik det ble gjort i angjeldende tilfelle, og det bestrides igjen at den avfukteren som nå er innsatt er sterkere enn den opprinnelige.

Som svar på påstanden om at forbrukeren selv foretok hyppigere inspeksjoner av kryperommet enn det som kunne forventes, anføres det at forbrukeren i så fall burde ha reklamert på fuktskadene straks han oppdaget disse. Da han ikke gjorde det, hevdes det igjen at hans reklamasjon er for sent fremsatt.

Det hevdes videre at entreprenøren aldri har akseptert og erkjent ansvaret for skadene i kryperommet, da han angivelig kun har akseptert å sørge for skadebegrensning inntil *"årsak og ansvar eventuelt kunne avklares"*. I den anledning vises det til e-poster fra 15. og 16. oktober 2009. Det anføres at det ikke har vært noe problem i kryperommet etter utbedring, og hevdes at *det* beviser at entreprenørens oppfatning av skadeårsak var korrekt. Fremsatte krav om utgiftsdekning opprettholdes.

Forbrukeren sender e-post til sin advokat 4. oktober 2010, der han opplyser at badet er utbedret ved at en plate er skiftet ut. Den som utførte arbeidet opplyste angivelig at grunnarbeidet burde vært bedre, og at den tapeten som entreprenøren hadde levert ikke var godkjent for bruk i bad i Norge, kun i Sverige. Derfor anføres det at den etablerte løsningen kun kan anses som *"midlertidig"*. Forbrukeren hevder at det kun har blitt skiftet tapet på *en* vegg i badet, mens det i e-posten fra 29. juni 2010 ble angitt at hele badet skulle tapetseres om. Han opplyser dessuten at han ble anbefalt å få montert våtromsplater, men at kostnaden for dette anslås til kr 5 – 6 000. I tillegg kommer kostnader til rørlegger.

Forbrukerens advokat svarer motparten 5. oktober 2010. (Overnevnte e-post nevnes ikke) Han hevder igjen at den nye avfukteren er bedre og mer egnet enn den opprinnelige, men det

påpekes at det er behov for å overvåke situasjonen fremover, spesielt når utetemperaturen synker.

Det anføres for øvrig at det ikke medfører riktighet at forbrukeren har inspisert kryperommet flere ganger uten å reklamere, da han angivelig kun *"under sakens gang har inspisert"*. Det bestrides at det er reklamert for sent, samtidig som det påpekes at entreprenøren har foretatt realitetsdrøftelser om forholdet, og at han derfor uansett har tapt sine innsigelser på området.

Entreprenørens advokat svarer forbrukerens advokat 8. oktober 2010. Han gjentar nok en gang påstanden om at det ikke er foretatt noen endring vedrørende avfukterens effekt, og anfører igjen at forbrukeren klagde for sent på forholdet. Det opplyses at badet nå er utbedret, og at forholdet omkring dette derfor ikke skal behandles i tvistenemnda. (Han har imidlertid enda ikke fått kopi av forbrukerens overnevnte e-post fra 4. oktober)

Forbrukerens advokat sender e-post til nemnda 11. oktober 2010, der han vedlegger overnevnte e-post fra forbrukeren datert 4. oktober. Alle tidligere anførsler opprettholdes. Når det gjelder badet, vises det til nevnte e-post. Det tas *"forbehold om at utbedringen ikke er fagmessig utført og at dette må bekostes av innklagede"*.

Forbrukeren sender e-post til sin advokat 20. oktober 2010, der han opplyser at entreprenøren har gått med på å dekke alle kostnader med å montere våtromsplater i badet i stedet for tapet, men han poengterer at han skal ha normal *"garanti"*, selv om han erkjenner at entreprenøren vanligvis ikke leverer slike plater. Det kreves en skriftlig avtale før oppstart arbeider, og det understrekes at *alle* kostnader skal dekkes, også eventuelle uforutsette. Advokaten sender e-posten videre til entreprenøren 21. oktober.

Entreprenørens advokat svarer umiddelbart. Han bekrefter at entreprenøren har vært i kontakt med det firmaet som utførte utbedringsarbeidene i forbrukerens bad, og at de da angivelig *"beklaget de uttalelsene som er kommet derifra om løsningen knyttet til badet"*, og ga uttrykk for at *"uttalelsene var uheldige og uberettigede"*. For å bøte på dette opplyses det at malerfirmaet tilbød seg å utbedre badet uten kostnad for forbrukeren, og at tilbudet er akseptert, slik at Boligtvistnemnda nå ikke behøver å behandle forholdene med badet.

Forbrukerens advokat sender e-post til Boligtvistnemnda 22. oktober 2010. Han påpeker at det enda *"ikke er inngått noen endelig avtale om utbedring av badet"*. Det uttrykkes imidlertid håp om at man kan få til en slik avtale før nemnda skal behandle saken. Dersom så ikke skjer, må nemnda behandle forholdet.

Det firmaet som utførte utbedringsarbeidene i forbrukerens bad sender e-post til forbrukerens advokat 25. oktober 2010, der de bekrefter at de vil montere nye Fibo-Tresbo veggplater i badet i hht leverandørens angivelig godkjente anvisninger for bad. Det poengteres at *"arbeidene leveres komplett ferdig, og er inkludert rørlegger m/deler, foringer av dør- og vindu, og eventuelt andre uforutsette utgifter i forbindelse med arbeidene"*. Det opplyses at arbeidene kan utføres i uke 44, med ferdigstillelse innen 05. november.

Forbrukerens advokat svarer 26. oktober. Han aksepterer overstående tilbud mot at utførelsen bestilles av entreprenøren, og ber samtidig om at entreprenøren bekrefter følgende:

1. Entreprenøren er ansvarlig for utbedringens kvalitet og at forskriftskrav er oppfylt
2. Entreprenøren er ansvarlig for eventuelle mangler ved utførelsen i 5 år – ref. Håndverkertjenesteloven
3. Det kan fortsatt reklameres på andre forhold ved badet innenfor reklamasjonsfrist for leveransen

4. Arbeidene skal ikke starte hvis det avdekkes fukt ved måling med Protimeter el.l. i forkant

Advokaten tar i tillegg forbehold om at hans klient må godta en eventuell avtale.

Forbrukerens advokat sender overnevnte e-post til nemnda 27. oktober, med beskjed om at det nå er sannsynlig at forholdet i badet finner sin løsning. Han gir uttrykk for at dersom avtalen ikke blir klar før nemndas neste møte, så kan nemnda i sin behandling *"åpne for en løsning i form av utbedring etter nærmere avtale mellom partene"*.

Entreprenørens svarer 28. oktober overfor sin advokat at *"vi har ingen problemer med å akseptere det som fremkommer i e-post av 26.10"*. Svaret oversendes motpartens advokat 29. oktober, med en anmodning om at han får dette avklart med sin klient.

Forbrukerens advokat svarer samme dag at forbrukeren aksepterer utbedring i hht de betingelsene som ble angitt i e-post fra 25. oktober, men han poengterer at det er uavklart hva som skal skje dersom det oppdages fukt i vegg, gulv eller tak slik at utbedring ikke kan starte. I så fall vil det angivelig bli behov for nærmere undersøkelser før metode velges. Advokaten anmoder om at nemnda i sitt vedtak tar hensyn til dette.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen.

1. Kryperommet

Partene er uenige om hva som var årsaken til fuktproblemene i kryperommet. Entreprenøren hevder at årsaken var at plastfolien på grunnen var lagt feil, slik at man fikk utilsiktet luftfukttilførsel opp fra grunnen langs kantene, og at folien dessuten enkelte steder var lagt med fall feil vei, slik at kondensvann kunne renne innover istedenfor utover og ned i grunnen. Han viser til at det var forbrukeren som hadde ansvaret for dette arbeidet i hht kontraktens pkt 6.1.2 i), og at forbrukeren ble orientert skriftlig i kundepermen om hvordan arbeidet skulle utføres. Entreprenøren viser også til innholdet i permens flik 11 om at kryperommet under boligen bør inspiseres *"to ganger pr. år, både vår og høst"* og han anfører at forbrukeren dermed hadde plikt til å inspisere rommet høsten 2007, våren 2008 og høsten 2008 uten at så skjedde, da soppdannelsen først ble oppdaget i forbindelse med ett-årsbefaringen 18. februar 2009. Entreprenøren hevder at tidligere inspeksjon ville forhindret skaden. Han anfører for øvrig i tilsvaret fra 30. juni 2009 at forbrukeren reklamerte for sent på forholdet. Dette bestrides av forbrukerens advokat, som i tilsvaret fra 5. oktober 2010, viser til at entreprenøren har gitt seg ut på realitetsdrøftelser av forholdet, og at han således har mistet sin rett til å påberope seg at reklamasjonen ble for sent fremsatt.

Forbrukerens advokat avviser at forbrukeren ikke ivaretok sin inspeksjonsplikt, da det hevdes at han faktisk besiktiget kryperommet hyppigere enn noen kunne forvente, og det avvises at tidligere inspeksjon ville forhindret skaden. Det hevdes at forbrukeren, via sin entreprenør, til punkt og prikke sørget for å få utført de arbeidene han i hht kontrakten hadde ansvaret for, men at han faktisk fikk flere forskjellige beskjeder om hvordan plastfolien skulle legges.

Forbrukeren hevder at hovedårsaken til fuktproblemene var at luftavfukteren ikke hadde tilstrekkelig kapasitet, og at kryperommet ikke var isolert, men *det* bestrides av entreprenøren som hevder og dokumenterer at den sist innsatte avfukteren ikke hadde større kapasitet enn den første, snarere tvert om. Han hevder dessuten at det er unødvendig å varmeisolere kryperommet, da han har erfaringer med løsningen fra tusenvis av boliger i Sverige, og at avfukteren uansett har kapasitet til å oppta den fuktigheten som oppstår, forutsatt at

plastfolien på grunnen er lagt riktig. Han viser også til kundepermens ”flik 23.3” om ”Vedlikeholdsrutener”, der det bl.a. opplyses at inspeksjonen 2 ganger pr år skal sikre kontroll av:

- At avfukter fungerer tilfredsstillende
- Rengjøring av avfukters filter med støvsuger eller gjennom å vaske med varmt vann og et mildt rengjøringsmiddel

I klagen for nemnda erkjennes det at entreprenøren har utbedret fuktskadene, men det anføres at forbrukeren ikke har noen sikkerhet for at utbedringene er tilstrekkelige, da de angivelig ikke er utført i hht ekspertuttalelser om at ringmuren og grunnen i kryperommet burde vært varmeisolert som en sikkerhet mot kondensering. Forbrukeren hevder også, til tross for fremlagt dokumentasjon som tilsier noe annet, at den avfukteren som entreprenøren satte inn ved ett-årsbefaringen har større kapasitet enn den opprinnelige, men at den uansett vil stanse på et tidspunkt, for så å måtte skiftes ut, kanskje med et intervall på 5 – 10 år, og det antydes at kostnaden med utskifting kan bli ca kr 10 000 pr gang. Den leverte kryperomsløsningen hevdes dessuten å være ”spesiell og noe gammeldags etter tidens krav”. Da partene nå har en kontinuerlig kontroll av at fuktigheten i kryperommet ikke overstiger kritisk verdi, og det erkjennes at kryperommet nå tilsynelatende fungerer som det skal, frafalles i tilsvaret fra 26. august 2010 kravet fremsatt i klagen for nemnda om at kryperommet må isoleres i hht takstmannens anbefaling, eller at det alternativt gis et prisavslag stort kr 125 000 inkl mva i hht takstmannens kostnadsanslag. Også fremsatte krav om dekning av fremtidige utgifter til avfukter og økte strømutfgifter frafalles, men det foreslås at ”foreldelsesfristen suspenderes til tilstanden er konstatert å være stabil”.

I e-post fra 16. februar 2010 angir entreprenøren at han forbeholder seg retten til å få dekket sine kostnader forbundet med skadesaneringen dersom det kan bevises at det var mangler med forbrukerens utførelse som førte til skaden. Han hevder at det var full enighet mellom partene om at årsaken til de oppståtte skadene måtte avdekkes, men at forbrukeren tross dette ikke foretok seg noe for å finne årsaken eller skadebegrense soppangrepet, og at *det* var årsaken til at han selv valgte å foreta saneringen, slik at han selv kunne få vise at ”prosjektering og utførelse som nyttes i alle hus er korrekt og at årsaken til fuktskadene kunne dokumenteres og avklares”. I den anledning vises det til at forbrukerens advokat i et brev fra 17. august 2009 (ikke fremlagt for nemnda) skal ha opplyst at fuktighetsnivået i kryperommet da var 70 %. I tilsvaret til klagen for nemnda fremmer entreprenøren et motkrav, der han krever å få dekket sine utgifter knyttet til utbedringene i kryperommet. Han hevder at forbrukeren *ble* varslet om at så ville bli gjort. Kostnadene angis til kr 79 028,50, der de 2 største postene kr 46 250 gjelder skadesaneringsfirmaet, og kr 19 062 gjelder Mycoteam sin befaring og rapport. Forbrukeren avviser kravet med at det aldri har vært noen avtale om at han eventuelt skulle betale.

Forbrukerens advokat anfører for øvrig at entreprenøren uansett ikke har ivarett sin omsorgsplikt i hht buofl § 8 overfor forbrukeren, når han ”selger inn” en så vidt spesiell kryperomsløsning med avfukter, uten å forvise seg om at forbrukeren har lyktes med å utføre sine arbeider som beskrevet. Den beskrevne løsningen hevdes å utløse skjerpet omsorgsplikt.

Nemnda kommer til at entreprenøren ikke skal høres med at forbrukeren har reklamert for sent på forholdet, da han utvilsomt ga seg ut på realitetsdrøftelser om forholdet i lang tid før påstanden ble fremsatt.

Nemnda legger til grunn at kryperommet nå tilsynelatende fungerer som forutsatt, og at forbrukeren har frafalt sine krav knyttet til isolering, avfukter og strøm. Han foreslår imidlertid at man blir enige om at foreldelsesfristen suspenderes til tilstanden er konstatert å være stabil. Nemnda kommer imidlertid til at forbrukerens reklamasjonsfrist i hht buofl § 30, første ledd først utløper 31. mai 2012, noe som tilsier at kryperommet vil ”gjennomleve” 2 vintre før fristens utløp. *Det bør være tilstrekkelig til å konstatere om kryperommet nå fungerer som forutsatt.*

Når det gjelder entreprenørens krav om at forbrukeren skal betale for skadesaneringen legger nemnda til grunn at entreprenørens kryperomsløsning må bli å anse som spesiell i Norge, selv om den er opplyst å være vanlig benyttet i Sverige. Når entreprenøren selger inn en slik spesiell løsning, påhviler det han en spesiell aktsomhet både med hensyn til å gi klare og entydige beskjeder om hvordan den delen av løsningen som skal ivaretas av forbrukeren skal utføres, og ikke minst et ansvar for å kontrollere at en så vidt påstått kritisk detalj som plastfolieetablering virkelig skjer som forutsatt. Det vises i den anledning til entreprenørens plikter i hht buofl §§ 7 og 8. I dette tilfellet har entreprenøren innrømmet at det ikke ble foretatt noen kontroll av forbrukerens grunnarbeid ved overleveringen i 31. mai 2007, og at det heller ikke var planlagt noen slik kontroll. Han har heller ikke bestridt at forbrukeren fikk forskjellige beskjeder om hvordan plastfolien skulle ligge, og heller ikke hans påstand om at plasten i første omgang ble lagt feil ved skadesaneringen. Nemnda har også merket seg entreprenørens e-post til forbrukerens advokat fra 15. oktober 2009 der han opplyser at han er kjent med at det ikke var forbrukeren som selv og personlig utførte grunnarbeidene, men at disse bl.a. ble utført av samme entreprenør som han selv benyttet til murerarbeidene. Entreprenøren opplyser i e-posten at det må være denne entreprenøren som er ansvarlig for den angivelig feilaktige utførelsen, og daglig leder lover å bistå forbrukeren med *”tilstrekkelig press på dette foretaket slik at kostnaden med sanering og skadebegrensning ikke blir belastet forbrukeren personlig, med dette foretaket”*. Partene har imidlertid ikke opplyst hva dette førte til.

Etter en total vurdering kommer nemnda til at det faktisk forelå en mangel med entreprenørens ytelse ved overleveringen, og at entreprenøren har hovedansvaret for at denne ikke ble avdekket. Han gis således ikke medhold i sitt motkrav.

2. Gulv

Forbrukeren opplyser at boligen 31. mai 2007 ble overtatt med uinnredet loft, og at han startet sine innredningsarbeider høsten 2008. Disse ble angivelig avsluttet i begynnelsen av desember, mens skjevhetene først ble oppdaget etter at parketten var lagt. Forbrukeren hevder at han over for entreprenøren reklamerte første gang ved ett-årsbefaringen 18. februar 2009, men at han da fikk muntlig beskjed om at det ikke var mulig å gjøre noe med forholdet. Selv om det ikke er gjort noen merknad om dette i protokollen, viser han til at forholdet er medtatt og omtalt i rapporten fra takstmannen datert 5 dager senere, og at det dessuten ble omtalt i brevet fra advokaten fra 16. juni 2009. Selv om det ble reklamert lenge etter overtakelsen, anfører forbrukeren at han har 5 års reklamasjonsrett for hele huset.

Det hevdes at avviket er større enn angitt for toleranseklasse 2 i NS 3420, og det betviles at det var synlig allerede ved overtakelsen 31. mai 2007. Uansett anfører forbrukerens advokat at det må være entreprenøren som den profesjonelle part som burde ha oppdaget og påpekt forholdet eventuelt ved overleveringen, og i alle fall ved ett-årsbefaringen, da det neppe er grunnlag for å bebreide forbrukeren for at ikke *han* oppdaget forholdet tidligere. I klagen for nemnda fremsettes det krav om utbedring av gulvene, eller at det gis et prisavslag stort

kr 156 000, i hht takstmannens kostnadsanslag fra 10. juni 2010, men i tilsvaret fra 26. august 2010 erkjennes at det vil være *"uforholdsmessig å utbedre et forhold som skaper visuell og praktisk ulempe grunnet høydeforskjellene/bulkene"*. Dermed kreves det at det heller gis et prisavslag eller kompensasjon basert på antatt verdiforringelse ved et eventuelt salg. Som utgangspunkt kreves kr 171 875, angivelig med grunnlag i kostnadsalkylen fra takstmannen. (Tallet er åpenbart feil, da kalkulert beløp for utbedring av gulv inkl mva blir kr 156 250)

Entreprenøren hevder at forbrukeren uansett har reklamert for sent i hht buofl § 30, første ledd, da overtakelsen ble foretatt 31. mai 2007, og da det på dette tidspunktet *"var klart hvordan gulvet i 2. etasje var med de høydeforskjeller som nå påberopes"*. Han hevder også at forbrukeren heller ikke reklamerte da han innredet loftet vinteren 2008, eller ved ett-årsbefaringen 18.02.09, da det først ble reklamert i brevet fra 16. juni 2009. Entreprenøren hevder dessuten at forbrukeren fikk informasjon om forhold vedrørende gulv i seksjonsskiller i protokollen fra trekantmøtet, (ikke fremlagt for nemnda) der det hevdes å være angitt:

Gulv på loft: Seksjonsskjøtene i gulv på loft leveres med en midlertidig løsning. Disse må tilpasses og høvles før innredning av loft

Forbrukeren har ikke konkret bestridt at denne informasjonen er gitt i protokollen, men han hevder at det uansett ikke finnes noen beskrivelse som angir at skjøter må slipes. Han anfører dessuten at *det* uansett ikke har noen betydning, da skjevheten fremkommer som en *"oppoverbakke"*, godt synlig *"med det blotte øyet"*. Han hevder at problemet oppstod allerede da seksjonene ble montert, da det angivelig var vansker med å få de aktuelle seksjonene til å passe sammen.

Nemnda legger til grunn at forbrukeren burde ha oppdaget avviket i gulvet og reklamert på dette før han reklamerte mer enn 1 ½ år etter overtakelsen, og i alle fall i forbindelse med sine innredningsarbeider høsten 2008, i forbindelse med at han la parkett på gulvene. Partene har ikke fremlagt protokollen fra trekantmøtet med overnevnte tekst om at tilpasning av gulv i seksjonsskjøter måtte påregnes, men nemnda kommer til at det foreligger sannsynlighetsovervekt for at forbrukeren konstaterte, eller i alle fall burde ha konstatert avvik i gulv allerede da han foretok sine innredningsarbeider. Da han ikke reklamerte i tilknytning til dette, kommer nemnda til at han mistet han sin rett i hht buofl § 30, første ledd. Han gis således ikke medhold.

3. Sprekk i vegg - Kjøkken

Forbrukeren reklamerer på sprekker i tapet i kjøkken ved vindu i hht takstrappen fra 25. februar 2010. Det kreves utbedring eller prisavslag stort kr 15 000, i hht takstmannens kostnadsanslag.

Entreprenøren avviser kravet ved å vise til kontraktens pkt 19 om *"Særlige bestemmelser"* der det angis at:

Garanti- og reklamasjonstid på papirtapet gjelder til og med gjennomført ett-årsbefaring

Han anfører også at boligen består av *"levende materialer"*, og at man således må påregne visse bevegelser i konstruksjonen også etter ett-årsbefaringen. Med henvisning til overnevnte kontraktspunkt hevdes det dessuten å fremgå at tapetens kvalitet og styrke ikke er ment å ha

bl.a. opplyses at forbrukeren bør sørge for at kryperommet under boligen inspiseres *”to ganger pr. år, både vår og høst”* med bl.a. hensyn til:

- At avfukter fungerer tilfredsstillende
- Rengjøring av avfukters filter med støvsuger eller gjennom å vaske med varmt vann og et mildt rengjøringsmiddel

Det avholdes overtakelsesforretning 31. mai 2007. Protokollen har ingen anmerkninger, og begge parter signerer.

Det avholdes ett-årsbefaring 18. februar 2009. I protokollen opplyses det bl.a.:

Kjeller: Høy luftfuktighet 99 % (se bilder)

Entreprenøren har fremlagt 2 fargebilder fra kryperommet, som han i tilsvaret til nemnda fra 05.07.10 opplyser ble tatt ved befaringen.

Samme dag som ett-årsbefaringen avholdes foretar en takstmann besiktigelse av kryperommet. Rapporten foreligger 23. februar 2009. I den hevdes det at den benyttede løsningen ikke oppfyller funksjonskravene i teknisk byggeforskrift (TEK) da kryperommet er *”stengt med plastplater rundt hele bygget”*, mens det angivelig trenger inn *”fukt langs hele ytre ring av fundamentet”*. Det opplyses at det observeres *”kraftig kondensering”* og at det flere steder *”er blankt vann på plastunderlaget”*. Det er angivelig også *”begynnende soppdannelse på undersiden av gulvkonstruksjonen”*. Den installerte luftavfukteren hevdes enten å ha for liten kapasitet, eller ikke å fungere, da det ble målt hele 98 % relativ fuktighet i rommet ved en temperatur på + 4,3 grader, mens anbefalt maksimal fuktighet hevdes å være 70 %. Takstmannen vedlegger 7 stk svart – hvitt fotografier og kopi av en brosjyre/monteringsveiledning for en kryperomsløsning med *”varm krypkjeller”* og en anvisning for hvordan man kan fuktsikre et uventilert kryperom.

Det hevdes videre at det er et avvik i en seksjonsskjøt som vises *”som en bulk på gulvet”* både i første og andre etasje, og det opplyses at forbrukeren reklamerte på forholdet ved ett-årsbefaringen, som var samme dag som befaringen, men at entreprenøren enda ikke har svart på dette.

Takstmannen angir også at forbrukeren opplyste at kommunen krever tiltak mot radon, men at det ikke kunne konstateres at det var etablert noen slik sikring ut over plastfolien på bakken. Det var for øvrig heller ikke foretatt noen radonmåling, noe takstmannen tilbyr seg å foreta mot angitt betaling. Han opplyser også hva antatt kostnad vil være for eventuell prøvetaking og analyse av påvist soppdannelse.

Entreprenøren skriver til forbrukeren 27. mars 2009, og viser til hans brev fra 02.03.09. (Ikke fremlagt for nemnda) Han viser til protokollen fra ett-årsbefaringen og at det der angis *”Kjeller: Høy luftfuktighet 99 % (se bilder)”*. Entreprenøren hevder at dette ikke er noen mangel som *han* er ansvarlig for, med henvisning til kontraktens pkt 6.1.2 i) om at det er forbrukerens ansvar å legge plastfolien på bakken i kryperommet. Det påstås at denne er lagt på en slik måte at det har ført til fuktproblemet.

Forbrukeren svarer at han ikke aksepterer påstanden om at det er feillagt lagt plast som er årsaken til problemet. Han hevder at det er *”innsig av fukt langs hele ringmuren”* som er

lengre varighet. Dermed anføres det at det ikke foreligger noen mangel og at reklamasjonsretten på tapet på kjøkken uansett er tapt.

Nemnda vil bemerke at trematerialer og sponplater som her er benyttet på veggene normalt vil bli utsatt for en viss krymp etter montering, i løpet av tørkeprosessen som kan strekke seg over relativt lang tid. Det er dermed stor fare for at det enkelte steder vil kunne oppstå sprekker i tapet. Forbrukere må til en viss grad akseptere dette, noe som imidlertid setter store krav til entreprenørens informasjonsplikt, da forbrukere, om ikke annet uttrykkelig er sagt, må kunne forvente å få levert ”*vanleg god kvalitet*”, jf buofl § 7 andre ledd, og det ikke generelt kan forutsettes at forbrukere uten videre *måtte* påregne forholdet. I dette tilfellet har forbrukeren blitt informert på forhånd om at han bare kan reklamere på tapeten frem til ett-årsbefaringen, men nemnda kan ikke se at han med den ordlyden informasjonen har fått *måtte* forstå at han også måtte akseptere tapetsprekker, da det etter nemndas syn ikke er svakheter med tapeten som er skyld i sprekke, men uttørking av bakenforliggende sponplater. Nemnda legger også til grunn at denne typen sprekker først kan komme tilsyne etter relativt lang tid, og at entreprenøren således ikke kan påberope seg at forbrukeren uansett har reklamert for sent. Nemnda kommer således til at det her foreligger en mangel i hht buofl § 25, og at entreprenøren skal utbedre denne.

4. Baderom

Nemnda legger til grunn at entreprenøren har akseptert å stå for utbedring av baderommet, og at dette skal gjøres i hht e-posten fra hans leverandør fra 25. oktober 2010 der han skriver at ”*arbeidene leveres komplett ferdig, og er inkludert rørlegger m/deler, foringer av dør- og vindu, og eventuelt andre uforutsette utgifter i forbindelse med arbeidene*”. (s. 160)

Entreprenøren har også akseptert betingelsene om at:

1. Entreprenøren er ansvarlig for utbedringens kvalitet og at forskriftskrav er oppfylt
2. Entreprenøren er ansvarlig for eventuelle mangler ved utførelsen i 5 år – ref. Håndverkertjenesteloven
3. Det kan fortsatt reklameres på andre forhold ved badet innenfor reklamasjonsfrist for leveransen
4. Arbeidene skal ikke starte hvis det avdekkes fukt ved måling med Protimeter el.l. i forkant

Forbrukeren uttrykker imidlertid en viss uro for at man kan avdekke fuktskader i gulv, vegg eller tak som enda ikke er påvist, og at disse kan medføre at tiltenkt utbedringsmetode må forandres.

Nemnda kommer til at entreprenøren har gitt tilstrekkelige forsikringer om at han påtar seg ansvaret for nødvendige utbedringer, og forutsetter at partene blir enige om metode og tid.

5. Utgifter til teknisk sakkyndig

Forbrukeren krever at entreprenøren skal dekke hans utgifter til teknisk sakkyndig med kr 15 000, og hans påstått tapte arbeidsfortjeneste grunnet befaringer med kr 3 000

Entreprenøren avviser kravet med at det ikke forelå noen mangel med kryperommet som han var ansvarlig for, og at reklamasjonen på badet ble utbedret straks den ble påpekt. Han anfører for øvrig at kostnadene ikke er dokumenterte.

Nemnda legger til grunn at det ovenfor er konkludert med at det forelå en mangel med entreprenørens ytelse vedrørende kryperommet, men nemnda kan ikke se at forbrukerens takstmann i særlig grad bidro med opplysninger eller undersøkelser som ble avgjørende for sakens utfall. Etter en total vurdering kommer nemnda allikevel til at entreprenøren skal

dekke et beløp skjønnsmessig fastsatt til kr 5 000. Når det gjelder kravet om tapt arbeidsfortjeneste kommer nemnda til at det ikke foreligger grunnlag eller tradisjon for å innrømme dette. Forbrukeren gis således ikke medhold vedrørende dette kravet.

6. Utgift til advokat

Forbrukeren krever å få dekket sine advokatutgifter med kr 75 000. Entreprenøren avviser kravet.

Boligtvistnemnda er ment å være en rimelig form for tvisteløsning, utenom domstolene og nemnda har lang praksis for at partenes eventuelle utgifter til juridisk assistanse ikke tilkjennes.

Nemnda kommer etter en samlet vurdering til at det i denne saken ikke er grunnlag for å fravike praksis, og forbrukeren får således ikke medhold.

3. Konklusjoner

- Entreprenøren skal utbedre tapetsprekker i kjøkken
- Nemnda forutsetter at partene, vedrørende badet, blir enige om utbedringsmetode og tid for utbedring.
- Entreprenøren skal betale en del av forbrukerens utgifter til teknisk sakkyndig, skjønnsmessig fastsatt til kr 5 000
- For øvrig gis partene ikke medhold

årsaken, samtidig som han anfører at avfukteren ikke fungerer. Han opplyser for øvrig at han har tilskrevet sitt forsikringsselskap, samt Huseiernes Landsforbund.

En advokat hos Huseiernes Landsforbund skriver til entreprenøren 8. mai 2009, med bl.a. henvisning til entreprenørens svarbrev til forbrukeren fra 27. mars. Det vises til at takstrappen fra 23.02.09 angir at det trenger inn *"fukt langs hele ytre ring av fundamentet"*, og at dette skyldes at de plastplatene som entreprenøren har montert mellom pilarene ikke er tette nok. Dermed hevdes det at det må være entreprenøren som har ansvaret for fuktproblemet.

Entreprenøren skriver til forbrukeren 13. mai 2009, angivelig som svar på et udatert brev fra forbrukeren mottatt 2. april. (Ikke fremlagt for nemnda) Det vises til at forbrukeren har hevdet at den installerte avfukteren ikke virker, men entreprenøren hevder at den i alle fall fungerte ved ett-årsbefaringen. Ny befaring av denne vil imidlertid bli foretatt snarest.

Når det gjelder plastfolien på bakken inne i kryperommet, er partene angivelig enige om at det var forbrukeren som hadde ansvaret for etablering av denne, men entreprenøren hevder at forbrukeren ikke la denne slik det anvises i kundepermen under *"flik 11"*. Anvisningen vedlegges. Der står det bl.a. at:

Kryperom og VVS installasjoner under huset bør inspiseres høst og vår

Tett plastfolie skal legges på marken i kryperommet umiddelbart etter at huset har kommet på plass, slik at vi forhindrer fuktigheten fra marken å trenge opp i kryperommet. Plasten legges heldekkende på marken og tettes mot rasskydd, avløpsrør og grunnpilarer

Terrenget i kryperommet skal planeres på plant som mulig...

Samt at:

Terrenget utvendig planeres slik at det blir fall på min. 20 cm i 3 m bredde rundt huset. Den nærmeste meteren mot huset bør ha 10 cm fall. Husk å unngå matjord mot bjelkene.

Entreprenøren viser videre til tilsendte fotografier, (trolig de fra takstmannen) og hevder at det av disse *"kan se ut som plasten har vært forsøkt "limt opp" på muren med fugemasse"*, og at det også ser ut til at *"plasten ligger med motfall slik at vann som evt. drypper ned på plasten renner inn i krypkjelleren"*. Han hevder dermed at det er *dette* som er årsaken til fuktproblemene, og at det ikke foreligger noen mangel med hans leveranse.

Entreprenørens advokat svarer Huseiernes Landsforbund 19. mai 2009. Han hevder at den benyttede kryperomsløsningen tilfredsstiller TEK, forutsatt at den utføres i tråd med tegninger og anvisninger, og påpeker at det er forbrukerens ansvar å etablere plastfolien på bakken i rommet. Årsaken til fuktproblemene hevdes å være at forbrukeren ikke har utført sine arbeider i hht anbefalingene angitt i kundepermens flik 11, da folien ikke tetter godt nok mot muren, og dessuten er montert med motfall. Det hevdes også at det i hht kontrakten er forbrukeren som har ansvaret for å sikre at ikke overflatevann kan trenge inn til grunnmuren å forsterke fuktproblemet. Det vedlegges en kopi av en anvisning som hevdes å utgjøre *"bilag 2 til kundepermens flik 11"*, og som hevdes å vise *"korrekt legging av plasten"*. Detaljen viser at folien skal legges med et fall på 20 cm fra midt under boligen og ut mot ringmuren, og at det også skal være et terrengfall på utsiden, bort fra grunnmuren. Dermed gjentas påstanden om at det ikke er noe galt med entreprenørens leveranse.

Det påpekes for øvrig at det er forbrukerens ansvar å undersøke om det foreligger radonfare, og eventuelt etablere radonsikring i hht kontraktens pkt 6.1.2 i)

Takstmannen fremlegger ”tilleggsrapport” 10. juni 2009 etter befaring 4. juni. Årsaken til befaringen var hovedsakelig en påvist lekkasje i yttertaket som kreves utbedret, men det påpekes igjen at det er avvik i gulvet både i 1. og 2. etasje i skjøten mellom 2 seksjoner. Avviket hevdes å være ut over det akseptable i hht NS 3420. Det vedlegges fotografier som viser situasjonen. Utbedringskostnader for overnevnte, pluss forhold i kryperommet anslås som følger:

Utbedring taksbeslag, forutsatt at det ikke avdekkes ytterligere skader etter lekkasje i tak	kr 7 500
Utbedring av gulv 1. og 2. etasje (Nedtaking kjøkken, fjerne belegg, gulvplater, oppretting, gjenmontering)	kr 60 000
Fjerning gulv undergulv 2. etasje – 55 m2, oppretting, gjenmontering	kr 65 000
(NB: Summen blir egentlig kr 132 500)	kr 137 500
(Egentlig kr 33 125) + 25 % mva	kr 34 375
(NB: Egentlig kr 165 625)	kr 171 875
Pris utbedring av kondens i krypkjeller (ekskl mva)	ca kr 100 000
(Dreier seg om isolering av rom og utvendig isolering av sokkel i hht tidligere tilsendt brosjyre)	
Dette gir en total pris på (inkl mva)	ca kr 300 000

Det poengteres at summen kan bli høyere dersom det dukker opp uforutsette forhold.

Forbrukeren søker juridisk bistand, og hans advokat skriver til entreprenøren 16. juni 2009. Han viser til vannlekkasjen i taket, og krever at eventuelle skader i underliggende konstruksjoner avdekkes før utbedring iverksettes. Samtidig vises det til overnevnte tilleggsrapport fra takstmannen som anslår de totale utbedringskostnadene til kr 290 375. (Inkl mva) Det opplyses at forbrukeren opprettholder sine 3 reklamasjonsforhold, (taklekkasje m/evnt. følgeskader, avvik gulv i seksjonsskjøt og fuktskader i kryperom) og at han krever utbedring eller prisavslag/erstatning i hht buofl §§ 32, 33 og 35. Det understrekes imidlertid at forbrukeren er ”løsningsorientert” og at han ønsker en felles befaring snarest.

Befaringen avholdes 22. juni 2009, med besiktigelse av de reklamerte forhold. Forbrukerens advokat skriver til entreprenørens advokat 25. juni 2009. Det opplyses at entreprenøren under befaringen lovte å engasjere et skadesaneringsfirma til å befare kryperommet og komme opp med forslag til hvilke utbedringstiltak som kan være aktuelle. Etter befaringen ble det angivelig montert en ny og kraftigere avfuktet for å øke effekten på avfuktingen. Det angis at entreprenøren lovte å komme tilbake med en fremdriftsplan og en tidsfrist for utbedringstiltak.

Når det gjelder avviket på gulv, opplyses det at entreprenøren avviste reklamasjonen med at det var reklamert for sent på forholdet. Advokaten anfører imidlertid at boligen i utgangspunktet ble levert med en uinnredet 2. etg, og at innredningen først ble foretatt i november/desember 08. Det var angivelig i forbindelse med dette at forbrukeren første gang registrerte avviket, og det hevdes at det ble reklamert over for entreprenørens servicemann ved en befaring 18. februar 2009. Han skal da angivelig ha uttalt at det ikke var mulig å foreta seg noe med dette. Det vises videre til senere korrespondanse mellom partene om forholdet, og det anføres at forbrukeren har reklamert ”innan rimeleg tid” i hht buofl § 30.

Entreprenørens advokat svarer 30. juni 2009. Også han viser til befaringen 22. juni 2009, og en rapport han angivelig har mottatt fra daglig leder. (Ikke fremlagt for nemnda) Han oppsummerer følgende påstander fra entreprenøren:

- Det er ikke fall i kryperommet mot yttervegg
- Plasten var ikke lagt i henhold til tegning
- Det var ikke synlig fuktighet på betongbjelkene
- Avfukter stod på
- Omfanget av soppdannelser var større enn i februar 2009

Han angir også 3 forhold som det angivelig er enighet om:

1. Entreprenøren avdekker om avfukteren fungerer eller ikke
2. Det må foretas en skadeberegning (mener åpenbart *skadebegrensning*) slik at ikke skaden utvikler seg ytterligere
3. Årsaken til de oppståtte skadene må avdekkes

Vedrørende punkt 1 opplyses det at entreprenøren ved befaringen tok med seg avfukteren, (satte tilbake en annen) og ved test konstaterte at den opprinnelige *"kondenserte mye vann"*. Han konkluderte da med at den fungerte tilfredsstillende, og det opplyses at den nå *"blir satt tilbake i kryperommet"*.

Når det gjelder pkt 2 opplyses det at forbrukeren må kontakte sitt eget forsikringsselskap til skadeberegning, og at det så vil være dette selskapets oppgave å søke eventuell regress overfor entreprenøren. Dersom han ikke får aksept hos sitt forsikringsselskap, hevdes det at forbrukeren selv må forestå skadebegrensningen.

For pkt 3 ber advokaten om at forbrukeren leser av fuktmåleren i vaskerommet (åpenbart for måling i kryperommet) i starten av hver måned, og informerer entreprenøren om resultatet. Dersom det skulle vise seg at fuktigheten igjen stiger, vil det angivelig bli foretatt ny befaring for å finne årsaken. Det forutsettes at forbrukeren sørger for at utførelsen i kryperommet, med hensyn til plastfolie, fall og omfanget av drenerende masser blir eller er i hht tegninger og anvisninger. Dersom han ikke ønsker å tilføre mer drenerende masse, påpekes det at han i alle fall må sørge for at det *"anlegges et fall den siste meteren ut mot yttervegg"*.

Vedrørende taklekkasjen opplyses det at denne ble utbedret 22. juni.

Vedrørende reklamasjonen på høydeforskjell i gulv, hevdes det igjen at forbrukeren reklamerte for sent, med henvisning til at overtakelsen fant sted 31. mai 2007.

Når det gjelder fremdrift, påpeker entreprenøren viktigheten av at forbrukeren nå *"begrenser skadene i krypkjelleren"*, og han oppfordres *"på det sterkeste å benytte forsikringsselskapet"* sitt til skadebegrensning og eventuell utbedring inntil årsaksforholdet er avklart. Uansett hevdes det at forbrukeren også for *dette* forholdet har reklamert for sent.

Forbrukeren svarer i e-post til sin advokat 2. juli 2009. Han opplyser at hans grunntrentreprenør la plastfolien på bakken, og limte denne til ringmuren slik han fikk beskjed om, men at han *"kverulerte fordi dette ikke var rett"*. Uansett hevdes det at fuktigheten i kryperommet ikke har noe med hvordan plasten er lagt. Når det gjelder entreprenørens opplysning om at det ikke var synlig fuktighet på betongbjelkene ved befaringen 22. juni, hevder forbrukeren at det skyldes årstiden, og han viser til takstmannens fotografier fra februar samme år. Det erkjennes at avfukteren stod på ved befaringen som hevdet av entreprenøren, men at den ikke hadde tilstrekkelig kapasitet til å klare 100 m³.

Når det gjelder de 3 forhold entreprenørens advokat hevder at det var enighet om, bekreftes det at entreprenøren skulle sjekke det opprinnelige avfukteren, men det poengteres at kapasiteten på denne *må* være for liten, og at det ikke aksepteres at entreprenøren setter

tilbake denne og bytter den ut med den som nå ”midlertidig” er innsatt. Vedrørende skadebegrensing i kryperommet, bekreftes det at det haster med å få iverksatt dette, men forbrukeren hevder at dette må være entreprenørens ansvar, noe han angivelig også har fått bekreftet fra sitt forsikringsselskap. Årsaken til fuktskadene hevdes å være at ”ringmuren/betongen ikke er tett”.

Forbrukeren opplyser for øvrig at han leser av fuktmåleren 2 ganger daglig.

Vedrørende reklamasjonen på avvik i gulv, opplyses det at innredningen av loftet ble foretatt høsten 2008, og ble avsluttet i begynnelsen av desember, mens skjevheten først ble oppdaget etter at parketten var lagt. Selv om det ble reklamert lenge etter overtakelsen, anfører forbrukeren at han har 5 års reklamasjonsrett for hele huset.

Det bekreftes for øvrig at lekkasjen i taket nå er utbedret.

Forbrukerens advokat skriver til motparten 3. juli 2009, og vedlegger overnevnte e-post. Det hevdes bl.a. til at det er målt hele 98 % relativ fuktighet i kryperommet, at *det* er i strid med TEK, og det anføres at det må være entreprenøren ”*som leverandør og profesjonell part å dokumentere hvordan kryperommet er konstruert med hensyn til fukt*”. Slik dokumentasjon etterlyses.

Videre gjentas påstanden om at feillagt plastfolie og mangler med massene i kryperommet ikke er årsaken til fuktproblemet, samtidig som det hevdes at arbeidet er utført av en profesjonell entreprenør, etter anvisninger fra innklaget entreprenør. Dersom det fortsatt hevdes at årsaken til fuktproblemene er som påstått, kreves det at det fremlegges dokumentasjon på dette. Det kreves også dokumentasjon på at den opprinnelige avfukteren hadde tilstrekkelig kapasitet.

Advokaten opplyser at forbrukeren vil kreve å få dekket alle sine kostnader forbundet med ”*arbeid med å konstatere mangelen*”, samtidig som det hevdes at entreprenøren er ansvarlig for alle følgeskader. Det anmodes om at det fremlegges en plan for iverksettelse av tiltak, angivelig som lovt under siste befaring. Det opplyses for øvrig at forbrukeren selv gjør det han kan for å begrense skadeutviklingen, selv om denne ikke er spesielt stor sommerstid.

Entreprenørens advokat svarer 13. august 2009. Han hevder at entreprenøren har gode erfaringer fra tusenvis av boliger med sin kryperomsløsning, benyttet gjennom en årrekke, og han vedlegger en svensk dokumentasjon med overskrift ”*Bedömning av grundkonstruktion avssende kravuppfyllelse enlig BBR 2006:12 kap. 6:5*”, der et angivelig tredjeparts foretak har gjennomgått løsningen sett opp i mot svensk byggeforskrift, som hevdes å være likeverdig med norske regler. Den høyeste kritiske luftfuktigheten i kryperommet angis til 75 %, og det konkluderes med følgende:

Vår slutsats är att den redovisade grundläggningen med en avfuktare i ett oventilerat kryputrymme uppfyller BBR:s krav enligt kapitel 6:5 mht fuktsäkerhet förutsatt att de övriga anmärkningarna beaktas. Det mest centrala är att styrningen/kontrollen av relativ fuktigheten mäts på det ställe i grunden där den relative fuktigheten förväntas vara som högst.

Entreprenørens beskrivelse for avfukter og fuktmåler vedlegges, samt dokumenter fra flik 11 i kundepermen.

Det hevdes igjen at det er forbrukerens som har ansvaret for fuktskaden i kryperommet, da han angivelig ikke har utført sine arbeider som anvist på tegning og i kundeperm. Hadde plastfolien vært lagt som anbefalt ville eventuell fuktighet fra kondens angivelig ha blitt ført ut av kryperommet langs ringmursplatene, i tillegg til at den ville blitt fanget opp av avfukteren, mens den nå hevdes å ha kunnet renne fritt innover oppe på plastfolien. Det hevdes igjen at forbrukeren selv må iverksette utbedringstiltak.

Når det gjelder avfukteren, hevdes det at den som nå er installert har samme kapasitet som den som var der opprinnelig, men forbrukerens krav om at denne ikke skal reinstallerer aksepteres. Det vedlegges produktdatablader for de 2 avfukterne. *(Det fremgår av disse at den sist installerte avfukteren faktisk ca 20 % lavere kapasitet enn den opprinnelige, som forbrukeren ikke vil ha)*

Entreprenøren engasjerer Mycoteam AS til å foreta en "Vurdering av muggsoppvekst i krypekjeller". Rapporten med bilder og tekst foreligger 30. september 2009, etter inspeksjon 14. september. Det opplyses at det foreligger "omfattende muggskader på huntonittplatene i etasjeskiller i krypekjeller", og at årsaken er muggsoppvekst som har oppstått "fra kondensering av fuktig luft mot kaldere overflater". Det opplyses også at det ble foretatt en luftanalyse av luften i stue og soverom, og at den viste "indikasjoner på unormal spredning av muggsoppsporer til inneluften", muligens på grunn av antatte "utettheter i etasjeskillet og utettheter rundt rørgjennomføringer". Det poengteres imidlertid at årsaken ikke er konstatert, og at det kreves kontroll og målinger under forskjellige værforhold dersom man skal finne endelig årsak. Rapporten angir for øvrig at man tviler på at fuktårsaken er avdamping fra grunn, eller at ringmuren og grunn ikke er varmeisoleret, da plastfolien angivelig hindrer tilførsel av fuktig luft, samtidig som avfukteren hindrer kondensering ved at fuktinnholdet i lufta holdes nede. Fuktigheten i kryperommet ble ved befaringen avlest til 73 %.

Det foreskrives at mugginfiserte materialer fjernes og/eller rengjøres, og at etasjeskilleren kontrolleres spesielt før remontering. Det anbefales at man holder avfukteren i drift, og sørger for at fuktigheten i kryperommet ikke får overstige 80 %, da det er kritisk grense for muggvekst. Dessuten bør man sikre at det er tett i overganger/skjøter i ringmuren. Dersom dette ikke er tilstrekkelig, forslås det å foreta utbedring i hht egen anvisning fra SINTEF Byggforsk, med eventuell økt ventilasjon og tilluft utenfra, avtrekk over tak, isolering av grunn, eller også tidvis oppvarming.

Entreprenøren faktureres 30.09.09 for befaring og rapport med kr 19 062,50.

Forbrukerens advokat sender e-post til daglig leder hos entreprenøren 15. oktober 2009, med beskjed om at han har snakket med lederen for entreprenørens bransjeforening Boligprodusentenes Forening, og at *han* angivelig ga uttrykk for at han forventet en snarlig henvendelse om saken fra daglig leder til forbrukerens advokat.

Daglig leder svarer advokaten samme dag, etter at de angivelig snakket sammen på telefon dagen før. Han opplyser at han er kjent med at det ikke var forbrukeren som selv og personlig utførte grunnarbeidene, men at disse bl.a. ble utført av samme entreprenør som han selv benyttet til murerarbeidene. Det hevdes at det må være denne entreprenøren som er ansvarlig for den angivelig feilaktige utførelsen, og daglig leder lover å bistå forbrukeren med "tilstrekkelig press på dette foretaket slik at kostnaden med sanering og skadebegrensning ikke blir belastet forbrukeren personlig, med dette foretaket".

Entreprenøren bekrefter videre at han vil koordinere arbeidet med sanering og skadebegrensning, som skal utføres av et navngitt skadesaneringsfirma, og sørge for at dette blir utført i samsvar med anvisningene. Fuktigheten i kryperommet vil så bli holdt under oppsikt, angivelig i samarbeid med forbrukeren de neste 2 årene.

Skadesaneringsfirmaet fakturerer entreprenøren 13. november 2009 for kr 46 250, inkl mva. Et annet foretak fakturerer 27. desember 2009 kr 7 341,50.

Etter at utbedringene åpenbart er foretatt, sender entreprenøren e-post til forbrukeren og hans advokat 5. februar 2010, der han avslutter med å takke *"for at det lar seg gjøre å løse dette i minnelighet"*, samtidig som han gir uttrykk for at han nå *"regner med at vi nå har kommet problemet til livs"*.

Forbrukeren svarer 15. februar 2010 at han *"dessverre har oppdaget fuktskader i badet, synlige skader"*, i form av buler på en vegg som sveller. Årsaken hevdes å være en sprekk i en skjøt. Bilder vedlegges. (Ikke fremlagt for nemnda) Det anmodes om at entreprenøren ser på dette. Skjer ikke det, vil takstmannen angivelig bli tilkalt.

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren og hans advokat 16. februar 2010. Han viser til at han nå har utbedret kryperomskonstruksjonen slik at den nå angivelig fremstår i hht anvisningene, og at den vil bli holdt under oppsyn i ett år fremover. Entreprenøren anfører at man først *da* vil kunne konstatere om det virkelig var slik at det var den løsningen forbrukeren etablerte som var årsaken til fuktproblemene. Dersom *det* viser seg å være tilfelle, opplyser entreprenøren at han forbeholder seg retten til å kreve sine utgifter dekket av forbrukeren, med henvisning til *"kontraktens vedlegg gruppe A nr 1, punkt 5.7"*. (Ikke fremlagt for nemnda).

Forbrukerens advokat svarer samme dag at forbrukeren mottok flere ulike anvisninger og beskjeder fra entreprenøren om hvordan plastfolien skulle etableres på bakken i kryperommet, og at han ikke hadde noen egeninteresse av å legge den feil. Det hevdes også at også entreprenørens folk faktisk la den feil *"ved siste legging"*.

Videre vises det til at forbrukeren har reklamert på fuktskader i badet, og det anmodes om svar på hvorvidt entreprenøren vil befare forholdet.

Forbrukerens takstmann fremlegger 25. februar 2010 *"tilleggsrapport nr 2"*, etter befarings 22. februar. Han opplyser at det nå er konstatert ytterligere skader på huset i form av nivåforskjeller og sprekkdannelse over vindu i kjøkken og bad, pluss at det angivelig har oppstått *"en ny bulk på gulvet i andre etasje"*. Forholdene dokumenteres med fotografier og en tegning. Avvikene hevdes som før å være i koblingen mellom 2 husseksjoner, men takstmannen betviler at de var der allerede rett etter oppføringen/montasjen. I badet beskrives det at har kommet fuktighet inn i konstruksjonen, noe som angivelig kommer til syne som en bulk på den vinyltapetserte veggen. Det anbefales at man, inntil skaden er utbedret, tetter tapeten med plast og tape.

I kryperommet opplyses det at entreprenøren nå har *"lagt plast over eksisterende plast og har flyttet plasten tilbake slik den lå i utgangspunktet"*. Det hevdes imidlertid å ha dannet seg kondens mellom plastlagene, noe som angivelig vil føre til råte og lukt over tid, og det hevdes at løsningen er å anse som en *"byggeteknisk feil konstruksjon"*.

Takstmannen hevder at entreprenøren *må* isolere krypkjelleren/ringmuren for å få fjernet fuktproblemet, uten at han er sikker på at det vil løse alt. Dersom intet gjøres, hevder han at *"det hele starter forfra igjen"*.

Utbedringskostnadene for kjøkkenet og badet anslås til ca kr 15 000, som skal dekke reparasjon og tapetsering av vegger.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerens advokat 2. mars 2010 der han opplyser at han snarest vil be serviceavdelingen *"se over de nye forholdene"*. Advokaten svarer 16. mars med å spørre om entreprenøren både vil befare *"fukt på bad samt krypkjeller mm"*. Han purrer på svar 24. mars. Entreprenøren svarer omgående at han trolig kan gi en dato for befaring dagen etter.

Forbrukerens advokat sender e-post til entreprenøren 16. mars 2010 og vedlegger overnevnte tilleggsrapport fra takstmannen. Det anføres at reklamasjonene opprettholdes, og anmodes om tilbakemelding om befaring.

Entreprenøren svarer 25. mars 2010 at hans servicemann har vært i kontakt med forbrukeren for å avtale befaring, men at man enda ikke har funnet en tid som passet etter ordinær arbeidstid. Det vil angivelig bli gjort et nytt forsøk etter påske, og det opplyses at man da vil ta kontakt med forbrukeren om dette i løpet av fredag 26.03.10.

En konsulent fakturerer entreprenøren 9. april 2010 kr 3 375 for *"diverse konsulenthjelp vedr. arbeider i krypkjeller"*.

I fremlagt kopi for nemnda har partene 13. april 2010 signert i protokollen fra ett-årsbefaringen 18. februar 2009 på at *"feil og mangler er nå utbedret"*.

Forbrukerens advokat sender e-post til entreprenøren 10. mai 2010, der det opplyses at forbrukeren har fått en henvendelse fra et malerfirma, åpenbart etter initiativ fra entreprenøren. Det hevdes at firmaet anmodet om å få en avtale om befaring av den reklamerte fuktskaden i vegg i bad, men det opplyses at forbrukeren ikke hadde anledning til å finne en tid som passet for han på grunn av *"lange arbeidsdager og reisetid"*. Derfor anmodes det nå om at entreprenøren *"beskriver hva som skal utføres av avdekking eventuelt utbedring av nye forhold i saken"*. Entreprenøren svarer omgående at han skal be sin servicekoordinator svare snarest.

Forbrukerens advokat sender ny e-post til entreprenøren 18. mai 2010, der han opplyser at forbrukeren blir tilgjengelig for befaring av badet 2 dager i inneværende uke. Entreprenøren svarer omgående at han gir beskjed om dette til sin servicekoordinator.

Forbrukeren ved sin advokat fremmer sak for Boligtvistnemnda 28. mai 2010. Han redegjør for saken i eget vedlegg i hht overnevnte. Når det gjelder kryperommet erkjennes det at entreprenøren har utbedret fuktskadene, men det anføres at forbrukeren ikke har noen sikkerhet for at utbedringene er tilstrekkelige, da de angivelig ikke er utført i hht ekspertuttalelser om at ringmuren og grunnen i kryperommet burde vært varmeisolert som en sikkerhet mot kondensering. Det hevdes også at den avfukteren som entreprenøren satte inn etter ett-årsbefaringen har større kapasitet enn den opprinnelige, men at den uansett vil stanse på et tidspunkt, for så å måtte skiftes ut, kanskje med et intervall på 5 – 10 år, og det antydes