

Protokoll i sak 567/2010

for

Boligtvistnemnda

13.05.11

Saken gjelder:

Krav om dekning av utgifter i forbindelse med utbedring av mangler, og utgift forbundet med branntilløp

1. Sakens faktiske sider

Saken er fremmet av et ektepar, og en rekke av de fremlagte dokumentene er således fremmet av begge to, mens andre, spesielt e-poster kun er sendt av den ene. For enkelt hets skyld vil i nedenstående redegjørelse benytte entallsordet "forbruker" selv om det i flere tilfeller omfatter begge to.

Forbrukeren mottar pristilbud fra entreprenøren 25. november 2006. Det fremgår at tilbudet er basert på "*overleverte udaterte tegninger*" fra forbrukeren, og entreprenøren beskriver hva som er inkludert og ikke inkludert i prisen på kr 1 991 300. "*Mur- og pussarbeider*" inngår ikke i tilbudet, heller ikke materialer forbundet med dette.

Partene inngår kontrakt 27. november 2006, basert på Byggblankett 3426. (Avtale om utførelse av arbeider i forbindelse med oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus) Av pkt 2.3 fremgår det at forbrukeren selv skal stå for grunn- og murarbeider, og hvilke entreprenører han har engasjert til disse oppgavene, men pkt 2.4 angir at innklaget entreprenør skal administrere fremdriften også for disse. Vederlaget avtales i pkt 6.2 til kr 1 991 300. Under pkt 17 om "*særlige bestemmelser*" opplyses det at forbrukeren skal ha tilgang til bygget i byggeperioden, slik at han kan utføre "*maling, tapetsering eller annen egeninnsats*".

I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at byggearbeidene på tomte ble igangsatt i oktober 2006, og at de ble avsluttet 9. mars 2007, men at entreprenøren i mai 2007 monterte inn 2 stk stålbjelker i etasjeskillet mellom kjeller og 1. etasje etter at det var reklamert på "*funksjonsforstyrrelser*" i form av problem med skyvedør i garderobe og dør mellom gang og stue i 1. etasje pga nedbøyning, samt knirk og rystelser i gulvet.

Forbrukeren engasjerer en takstmann til å foreta "*tilstandsanalyse*" av boligen. Befaringen avholdes 13. februar 2008 med rapport datert 2. april. Bakgrunnen opplyses å være at det er konstatert "*symptomer på nedheng i bjelkelag*" i kjøkken, stue og hall, og at det ønskes

Forbrukerens krav fremsatt 27. januar 2009 listes opp igjen, og summeres nå til kr 92 587. (Opplistede summer gir imidlertid kr 121 387. Trekker man fra summen for opphold utenfor boligen i forbindelse med malerarbeider, kr 28 800 får man kr 92 587) Advokaten hevder igjen at partene i et møte i mars 2008 ble enige om at forbrukeren skulle betale kr 113 603.

Det refereres til de utbedringene entreprenøren tilbød seg å foreta i sitt brev fra 11. mars 2009, og anføres at en eventuell avstivning av bjelkelaget vil medføre en vesentlig forbedring av stivheten ut over det som må anses for å være avtalt mellom partene. Det vises i den anledning også til en konkret dom fra Agder Lagmannsrett fra 14.07.06, der det opplyses å stå at:

Etter rettens oppfatning må tabellen for minimum stivhet legges til grunn for bolighus når det ikke er inngått avtale om høy stivhet

Det fremsettes forslag til minnelig løsning:

- Utbedring/avretting gulv og bjelkelag avrettes og avstives av «entreprenøren» i hht til forslag fra «konsulentfirmaet», med en etterfølgende kontroll fra «konsulentfirmaet» for det utførte arbeid
- Netting under gurtene i det sydøstre hjørnet utbedres/settes på
- Fuging av dørstokk på badene 1. og 2. etg. utføres
- «Forbrukeren» betaler til «entreprenøren» kr 70 000 i sluttoppgjør
- Hver av partene dekker sine saksomkostninger

Det forutsettes at man etter dette har gjort opp, og endelig avgjort ”et hvert mellomværende hva gjelder sluttoppgjøret, innsigelser til kravet og reklamasjon for de i dette brev nevnte punkter”, og at tilbudet ikke kan påberopes ved en eventuell rettslig prosess. Da vil det også bli krevd forsinkelsesrentes av utestående beløp, samtidig som alle anførsler og innsigelser som er fremsatt til de enkelte postene, bl.a. om at det er reklamert for sent, vil bli opprettholdt.

Forbrukerens advokat svarer 27. november 2009. Hun opplyser at forbrukeren aksepterer opprettingen av gulv og bjelkelag, men at *det* forutsetter at bjelkelagene ”oppgraderes” til høy stivhet i hht konsulentrapporten fra 25.09.09 som i pkt 3.2 viser til at Byggforsk anbefaler dette, og at bjelkelag der det ligger keramiske fliser på gulvet, skal forsterkes ved at det etableres bjelker med senteravstand 300 mm. Slike fliser opplyses å ligge i hall/gang og i bad både i 1. og 2. etasje. Dermed kreves det at utbedringen også omfatter badene.

Nettingen og fugingen aksepteres, men det bemerkes at fugingen neppe blir aktuell, da den vil ”falle inn” under utbedringen av bjelkelaget.

Forbrukeren aksepterer ikke å skulle betale sluttoppgjør kr 70 000, ”basert på en *skjønnsmessig reduksjon av det opprinnelige kravet på sluttoppgjør*, da det vises til tidligere fremsatte innsigelser og estimer. Han er imidlertid villig til å frafalle kravet om dagmulkt og krav om å få dekke advokatomkostninger, samt krav om erstatning for ikke økonomiske tap.

Dermed opprettholdes følgende motkrav:

• Elektrisk	5 625
• Flis	4 655
• Egenandel forsikring	5 000
• Ståldragere	9 487
• Takstmann	8 415

- Takstmann 8 605
- Satt opp himling 3 800
- Erstatningsgrunnlag bolig utenfor hjemmet 28 800

Summen blir kr 74 397, mens entreprenørens krav er kr 113 603. Dermed blir differansen ca kr 40 000. Forbrukeren er villig til å betale dette beløpet til advokatens klientkonto når utbedringsarbeidene er utført, kontrollert og godkjent av konsulentfirmaet. Som et alternativ kreves det at entreprenøren kan utvide den økonomiske garantien som er stilt i hht buofl § 12, angivelig ca kr 60 000, (ikke angitt noe om dette i kontrakten) da det anføres at kostnadene med utbedringene langt vil overskride garantibeløpet, og forbrukeren blir sittende med risikoen for at entreprenøren ikke vil lykkes. Dersom utvidet garanti stilles, kan overnevnte beløp innbetales omgående, men da åpenbart fortsatt bare til advokatens klientkonto.

Forbrukerens advokat sender e-post til entreprenørens advokat 17. desember 2009, etter at advokatene har snakket sammen på telefon samme dag. Det uttrykkes tilfredshet med at entreprenøren *"tilbyr seg fullstendig utbedring"*, men det påpekes at forbrukeren ikke er villig til å fire på sine fremsatte krav. Når det gjelder kravet om å få dekket utgifter til bolig utenfor hjemmet i utbedringsperioden, opplyses det at de kr 28 800 kun var for oppholdet for 1 person og ikke for resten av familien, og at entreprenøren *"således allerede har fått en rabatt"*. For den utbedringen som nå skal skje, og som antas å vare i 1½ uke, kreves det at entreprenøren skal dekke utgiftene for 1 person i 1 uke etter statens satser for kost og losji, da det antas at familien kan ta vinterferie i denne perioden. For øvrig påpekes viktigheten av at entreprenøren stiller den utvidede garantien.

Entreprenørens advokat svarer motparten 18. desember 2009, etter å ha konsultert konsulentfirmaet spesielt vedrørende gulvene i de 2 badene. Det opplyses at konsulenten anbefalte en løsning for avstiving av begge gulv ved innleggelse av en ståldrager i himlingen i badet i 1. etasje og i vaskerom i kjeller, en løsning som vil medføre at dragerne vil bygge ca 10 cm ned. Dermed opplyses det at forbrukerens krav til stivhet skal bli tilfredsstilt.

Arbeidene som antas å kunne gjøres i løpet av 1½ uke skal utføres når det passer for forbrukeren, eventuelt i forbindelse med ferieavvikling. Dersom det skjer i en slik periode, hevdes det at det ikke foreligger grunnlag for å kreve dekket kostnader for opphold utenfor hjemmet. Kravet om utvidet garanti avvises med at *"gjenstående"* garantibeløp stort kr 60 000, pluss det beløpet som forbrukeren holder tilbake, må anses som tilstrekkelig sikkerhet for forbrukeren sikkerhet, når betalingsfristen for utestående beløp utskytes til arbeidene er utført.

Advokaten lister opp forbrukerens opprinnelige motkrav som summerte seg til kr 121 387, og viser til sitt forslag fra 20. oktober 2009 (egentlig 21. oktober) om at sluttvederlaget settes til kr 70 000 mot tidligere kr 113 603. Hun opplyser at hun nå forstår forbrukeren dit hen at han er villig til å betale kr 40 000 etter å ha trukket ut kravet om dagmulkt og om erstatning for tort og svie, samt sine advokatutgifter. Det vises videre til at forbrukeren i brevet fra 4. mai 2009 aksepterte at han allerede hadde fått fratrukket for postene *"elektrisk"* og *"flis"* med henholdsvis kr 5 625 og kr 4 655, og at disse postene kun er medtatt videre ved en forglemmelse. Dersom det tas hensyn til dette, anføres det at differansen mellom krav og motkrav nå er kr 50 296 istedenfor kr 40 000. Det opplyses at entreprenøren, *"for å vise vilje til å løse saken"*, nå er villig til å akseptere en innbetaling stor kr 60 000 *"som en endelig løsning"*.

Entreprenørens tilbud oppsummeres som så:

- Utbedring/avretting gulv og bjelkelag avrettes og avstives av «entreprenøren» i hht til forslag fra «konsulentfirmaet», med en etterfølgende kontroll fra «konsulentfirmaet» for det utførte arbeid
- Ståldragere settes opp i himling bad 1. etg. og vaskerom kjeller for avstiving av gulv på badene i 1. og 2. etg.
- Netting under gurten i det sydøstre hjørnet utbedres/settes på
- Fuging av dørstokk på badene 1. og 2. etg. utføres
- «Forbrukeren» betaler «entreprenøren» kr 60 000 i sluttoppgjør
- Hver av partene dekker sine saksomkostninger

Det opplyses igjen at dette er et forslag til minnelig løsning som ikke senere kan påberopes dersom man ikke kommer til enighet.

Forbrukerens advokat sender forslag til svar til sin klient som e-post datert 22. desember 2009. Overnevnte tilbud foreslås akseptert, men det forutsettes at entreprenøren også utbedrer eventuelle følgeskader av opprettingen, for eksempel dersom fliser i bad sprekker, og at han retter eventuelle avvik som er utover standardens krav. Videre kreves det dokumentasjon, helst fra konsulentfirmaet, om at utestående beløp pluss gjenstående garanti er tilstrekkelig til å dekke kostnadene dersom entreprenøren ikke lykkes med arbeidene. Forbrukeren aksepterer i utgangspunktet entreprenørens påstand om at han allerede har tatt hensyn til de 2 fradragene for elektro og flis, men han forbeholder seg retten til å undersøke dette nærmere. Han aksepterer imidlertid ikke at entreprenøren ikke skal dekke utgifter for opphold utenfor hjemme mens utbedringsarbeidene pågår, da han opplyser at han foreløpig ikke har planlagt ferier for 2010. Entreprenøren kan dermed bestemme tidspunktet selv.

Entreprenørens advokat svarer 16. januar 2010. Hun opplyser at hun vedlegger et kostnadsoverslag for entreprenørens arbeider, (ikke fremlagt for nemnda) men at forbrukeren selv må sørge for at dette kvalitetssikres av konsulentfirmaet dersom det ønskes. Arbeidene vil bli utført så snart forbrukeren ønsker det, forutsatt at partene "*oppnår enighet i saken*". De kan gjerne tas i en forestående vinterferie, men dersom forbrukeren ikke skal reise bort, tilbyr entreprenøren seg å betale for 3 dagers fravær fra hjemmet, da det er den tiden han mener vil medgå til den delen av arbeidene som gjør det vanskelig å bo i boligen. Når det gjelder sluttvederlaget, opplyses det nå at entreprenørens "*endelig tilbud*" er at forbrukeren betaler kr 66 346.

Forbrukeren ved sin advokat engasjerer det samme konsulentfirmaet som entreprenøren benyttet til ny "*vurdering av bjelkelag i nyoppført bolighus*". Befaringen avholdes 28. januar, og rapporten RIB-2 foreligger 2. februar 2010. Denne gangen gjelder undersøkelsen spesielt bjelkelaget over 1. etasje, mens den forrige rapporten tok for seg bjelkelaget over kjelleren. Rapporten beskriver bl.a. observasjoner av toleranseavvik, og det opplyses bl.a. at:

Vedlegg 2 viser at stuen i 2. etasje har størst avvik fra total planhet (målelinje 5 og 6), men vedlegg 1 viser at det er en jevn nedbøyning av bjelkelaget her, slik at de lokale effektene avviker mindre. Huseier opplyser om at vegg mellom soverom og stue i 1. etasje ble flyttet 0,5 m inn i soverommet. Dermed har stålbjelken som ligger mellom 1. og 2. etasje fått et lengre spenn og er nå på ca 7 m. Målingene av stuegulvet i 2. etasje viser en større deformasjon på den siden hvor stålbjelken har størst spenn og fall innover i huset. Det er derved indikasjon på at deformasjoner i bjelkelaget her kan ha sammenheng med deformasjon av stålbjelken.

Det fremgår for øvrig at det er normalt å henvise til NS 3420 i byggebeskrivelser vedrørende krav til "*planhet til gulv*", men at *det* ikke er gjort i avtalen mellom partene.

Konsulenten angir en rekke konkrete forslag til utbedringer av begge bjelkelag, spesielt i bad der han hevder at det uansett skulle vært benyttet en tabell for høy stivhet..

Forbrukerens advokat skriver til entreprenørens advokat 15. februar 2010, med henvisning til en e-post fra 8. februar (ikke fremlagt for nemnda) der det opplyses om at konsulentfirmaet *"avdekket nye mangler med boligen"*. Overnevnte rapport oversendes med beskjed om at forbrukeren forutsetter at entreprenøren utbedrer også nye påviste forhold. Det kreves også at entreprenøren skal dokumentere hvordan han bygde opp bjelkelaget, og spesielt om dette er gjort i hht konkrete tegninger. (Ikke fremlagt for nemnda) Dersom slik dokumentasjon ikke fremlegges, kreves det at *"hele/deler av himlingen tas ned slik at «konsulentfirmaet» kan utføre korrekte målinger"*. Det vedlegges også et kostnadsoverslag over utbedringsarbeidene, utarbeidet av konsulenten. (Ikke fremlagt for nemnda)

Forbrukerens advokat sender e-post til entreprenørens advokat 18. februar 2010 der det fremsettes konkrete krav til hvilken dokumentasjon entreprenøren må fremskaffe. Det kreves at arbeidene med utbedring igangsettes snarest.

Partene kommuniserer om dokumentasjonen via e-post 11. og 12. mars 2010, og forbrukerens advokat skriver i tillegg brev datert 12. mars. Det påpekes at man enda ikke har mottatt noe av etterlyst dokumentasjon, men at det med grunnlag i den siste konsulentrapporten er viktig for forbrukeren at utbedringsarbeidene igangsettes snarest. Det vedlegges et forslag til avtale, og anmodes om tilbakemelding og bekreftelse på denne innen 22. mars 2010, da den kan anses som *"ferdigforhandlet"* fra forbrukerens side. Dersom avtalen ikke aksepteres, varsles det at det tas rettslige skritt, og at forbrukeren da vil stå fast ved tidligere fremsatte krav, pluss at han forbeholder seg retten til å ta med andre krav som er knyttet til saken, men som ikke omfattes av forslagene til minnelig avtale.

Utkastet til *"Avtale"* angir 14 detaljerte krav:

- «Entreprenøren» skal utbedre mangler – med de endringer anført i vedlegg til denne avtalen – slik de er beskrevet og foreslått utbedret i «konsulentfirmaet» sin rapport RIB-1 og akseptert av «entreprenøren», ref. «entreprenørens advokat» brev datert 18.12.2009.
- «Entreprenøren» skal utbedre mangler påvist og foreslått utbedret av i «konsulentfirmaet» sin rapport RIB-2, med tilleggskrav formulert av eier i vedlegget
- «Entreprenøren» skal utbedre mangler/fuging på bad 2. etasje som nevnt i vedlegget
- «Konsulentfirmaet» skal kvalitetssikre utbedringene
- Sluttoppgjør fastholdes til kr 25 296 og er lik kr 50 296 fratrukket honorar til «konsulentfirma» for notater RIB-2, stort kr 25 000
- Dersom ikke «entreprenøren» skaffer til veie beregninger av jernbjelker under stuegulv i 2. etasje, se vedlegg vil eiers utgifter for å fremskaffe opplysningene ble fratrukket sluttoppgjøret
- «Entreprenøren» har til dags dato ikke gjennomført ettårsbefaring som avtalt. Etter at alle utbedringer er ferdigstillet, skal «entreprenøren» foreta ettårsbefaring innen 14 dager fra ferdigstillelsen. Dersom det på det tidspunktet gjenstår sluttoppgjør, så vil det bli utbetalt etter befaringen
- «Entreprenøren» starter utbedringene snarest og etter avtale med eierne om tidspunkt. Utbedringene skal gjennomføres uten opphold og ferdigstilles innen utgangen av mai 2010
- Dersom eier må oppholde seg utenfor hjemmet mens utbedringer pågår, skal «entreprenøren» dekke nødvendige kostnader til opphold utenfor hjemmet etter statens satser for kost og losji eller etter regning
- «Entreprenøren» bærer det hele og fulle ansvaret for arbeidene, herunder også eventuelle skader eller komplikasjoner som arbeidene medfører. Eier skal holdes skadesløs som følge av de mangelfulle forholdene, og utbedring av disse
- «Entreprenøren» skal dekke uforutsette kostnader som måtte oppstå under utbedringene
- «Entreprenøren» skal utbedre skader som måtte oppstå på boligen under utbedringene
- «Entreprenøren» skal besørge og bekoste utgifter til rengjøring av boligen når arbeidene er ferdige
- Partene dekker hver for seg egne kostnader til juridisk bistand

Entreprenørens advokat svarer 22. mars 2010. Overnevnte avtaleutkast aksepteres åpenbart ikke. Advokaten viser til at entreprenøren tidligere har fremsatt forslag til minnelig løsning, og hevder at dette ble akseptert i en e-post fra 23. desember 2009. (Ikke fremlagt for nemnda, men trolig basert på forslag fra dagen før) Entreprenørens tilbud oppsummeres til å være:

- Utbedring/avretting gulv og bjelkelag 1. etg.; avrettes og avstives av «entreprenøren» i hht til forslag fra «konsulentfirmaet» jfr RIB-1
- Ståldragere settes opp i himling bad 1. etg. og vaskerom kjeller for avstiving av gulv på badene i 1. og 2. etg. i hht anbefalingene i rapporten RIB-2, pkt 4.1, 1. og 2. avsnitt, samt punkt 4.2, 1. avsnitt. I tillegg tilbys fuging av fliser i bad 2. etg.
- «Forbrukeren» betaler til «entreprenøren» kr 60 000 i sluttoppgjør, med betaliingsfrist umiddelbart etter ferdigbefaring som foretas innen 14 dager etter ferdigstillelse
- Hver av partene dekker sine saksomkostninger
- Arbeidene utføres for «entreprenørens» kostnad, i samsvar med anbefalingene fra «konsulentfirmaet» som også vil kontrollere at arbeidene er utført i hht deres anbefalinger
- Ettårsbefaring gjennomføres innen 14 dager fra ferdigstillelse

Arbeidene skal starte så snart man blir enige om arbeidenes omfang. I den grad forbrukeren må flytte ut, skal han få dekket sine utgifter, begrenset til statens satser for kost og losje, eller etter regning, avhengig av hva som er rimeligst, men det opplyses at utflytting bare er aktuelt for tiden med avretting/flislegging av gulv i gang 1. etasje. Forbrukeren anmodes imidlertid om å akseptere utbedring under et feriefravær. Tidligere anførsel om endelig oppgjør og forbehold om å trekke tilbake tilbudet dersom enighet ikke oppnås, gjentas.

Forbrukeren og hans advokat engasjerer konsulentfirmaet igjen for å "*dimensjonere/vurdere eksisterende stålbjelker som opplegg for bjelkelag over stuen i 1. etasje*". Som grunnlag opplyses det at man har fått tilgang til de opprinnelige styrkeberegningene utført av et navngitt firma. Rapporten RIB-3 foreligger 16. april 2010. Konsulentfirmaet opplyser i pkt 3 at det "*ved dimensjonering av enkeltbjelker i etasjeskillere er vanlig å sette maksimal nedbøyning til mindre enn spennvidden (L)/300, men uansett ikke mer enn 20 mm*", mens de i pkt 4 opplyser at de 2 benyttede stålbjelkene får en beregningsmessig nedbøyning på henholdsvis 24 mm og 18 mm forutsatt at man benytter seg av standardens "åpning" for å benytte kombinasjonsfaktorer for nyttelast ved at man ikke opererer med full nyttelast stor 200 kg/m² på hele bjelkelaget som "*normalt opptredende*". Dersom man imidlertid ikke benytter "reduksjonsfaktorene" blir nedbøyningene henholdsvis 38 mm og 33 mm. Rapporten konkluderer imidlertid med at de opprinnelige beregningene:

....er i henhold til standardverket, men at nedbøyning av etasjeskiller ikke er vektlagt/hensyntatt i stor nok grad. Dette underbygges av nivellementet av gulvet i 2. etasje som viser en tydelig tendens til nedbøyning over stålbjelkene.

Typiske utbedringsalternativer vil være:

1. Utskifting av eksisterende stålbjelker med nye stålbjelker med større dimensjon. Nye og støtte stålbjelker vil da ha høyere stivhet og gi mindre nedbøyning enn dagens situasjon
2. Beholde eksisterende stålbjelker å rette opp etasjeskilleren ved å kile mellom overkant av stålbjelkene og underkant av trebjelkene (undergurten)

Forbrukeren sender e-post til sin advokat 20.april 2010, og ber henne formidle til motparten at entreprenøren kan få "*starte utbedringer så langt han har forpliktet seg. Det vil si avstiving av bjelkelaget mellom kjeller og 1. etasje inkl. hall og badene i 1. og 2. etasje*". Det opplyses at avstivningen av gulvet i badet i 1. etasje må utføres "*uten jernbjelker som jo reduserer takhøyden med 15 min. cm. i arbeidsrommet under*". Det kreves at arbeidene skal gjøres uten opphold, og ferdigstilles rom for rom i løpet av uke 22. Entreprenøren må dekke alle utgifter, inkl for rengjøring.

Det uttrykkes frustrasjon over den siste påvisningen av underdimensjonerte stålbjelker, og opplyses at dette forholdet vil bli fulgt opp overfor de som opprinnelig utførte beregningene

og konsulentfirmaet. Når endelig resultat foreligger vil alle mangler bli presentert slik at man med takst/vurdering kan finne frem til et mulig verditap ved salg.

Advokaten svarer samme dag at innholdet i e-posten vil bli formidlet til motparten, og at det må vurderes hvordan den siste konsulentrapporten skal presenteres. Entreprenørens advokat informeres 22. april, og det anmodes om at entreprenøren snarest starter sine utbedringsarbeider i hht de 2 første konsulentrapportene, *"dette for å hindre ytterligere skader og uheldig utvikling av de forholdene som «entreprenøren» har tilbudt seg å utbedre, samt for å begrense sakens omfang til de partene våre faktisk er uenige om"*.

Forbrukerens advokat sender e-post til forbrukeren 23. april 2010 med beskjed om at hun enda ikke har hørt noe fra entreprenøren om når han kan starte sine utbedringsarbeider i hht hans siste tilbud.

Entreprenørens advokat sender e-post til motparten 5. mai 2010, som svar på tilbudet om oppstart fremsatt 22. april. Hun opplyser at hun har konferert med sin klient, og at entreprenøren ikke er innstilt på å starte utbedringsarbeidene før det foreligger en endelig avtale om minnelig løsning. Dermed anmodes det om svar på tilbudet fremsatt 22. mars. Forbrukerens advokat informerer forbrukeren samme dag.

Forbrukerens advokat svarer motparten i e-post 6. mai 2010. Man tar til etterretning at entreprenøren ikke vil starte sine arbeider før det foreligger noen avtale. Det opplyses at konsulentfirmaet nå arbeider med kontroll av styrkeberegningene fremlagt av det firmaet som opprinnelig utførte disse, og at rapport vil bli fremlagt så snart som mulig. I den anledning anmodes det om at entreprenøren fremskaffer *"lastberegninger av de to jernbjelkene som ble montert mellom kjeller og 1. etasje"*. Dersom han ikke gjør dette, opplyses det at konsulentfirmaet vil få i oppdrag å fremskaffe dokumentasjonen. Kostnadene for dette vil bli krevd dekket av entreprenøren.

Den etterlyste dokumentasjonen mottas åpenbart ikke, og konsulentfirmaet engasjeres til utarbeidelse til *"dimensjonering av 2. stk. stålbjelker i bjelkelaget over stuen i 1. etasje"*. Rapporten RIB-4 foreligger 31. mai 2010. Den inneholder bl.a. diverse betraktninger om hva som er vanlig praksis ved dimensjonering av denne typen bjelker, og det konkluderes med at *"stålbjelkene både over kjeller og 1. etasje (jfr. notat RIB-3) er helt på grensen i forhold til nedbøyninger, men samlet sett er dette medvirkende årsak til planhets- og helningsavvik registrert i bjelkelaget over stuen i 1. etasje (jfr. notat RIB-2)"*. Det opplyses at typiske utbedreingsalternativer vil være.

1. Utskifting av eksisterende stålbjelker I og II med nye med nye stålbjelker med større dimensjon. Nye større stålbjelker vil da ha høyere stivhet og gi en mindre nedbøyning enn dagens situasjon
2. Beholde eksisterende stålbjelker I og II og skifte ut oppleggsøyler under stålbjelke 1 og 2 med høyere søyler for å kompensere nedbøyningen

Vi gjør oppmerksom på at ev. utbedring av alle stålbjelker (I, II, 1 og 2) må sees i sammenheng, og vil påvirke bjelkelaget over 1. etasje og tilliggende vegger. Utbedringer må derfor prosjekteres slik at konsekvenser kan identifiseres og nødvendig tiltak iverksettes.

(Bjelkene I og II er i bjelkelaget over kjeller, mens 1 og 2 er i bjelkelaget over 1. etasje)

Forbrukerens advokat oversender rapporten til motparten 8. juni 2010. Hun hevder at denne *"viser avvik og mangelfull dimensjonering av bjelkelag"* mellom kjeller og 1. etasje, *"med påfølgende nedheng og helningsavvik"*, og at det nå er tilstrekkelig dokumentert at boligen

har betydelige mangler som gjør at den ikke *"kan omsettes uten store utbedringskostnader for en eventuell kjøper"*. Da det imidlertid ikke er fare for brudd i konstruksjonene er forbrukeren villig til å la entreprenøren vente med oppstart utbedringsarbeider til medio august, dersom han ikke kan utføre arbeidene i uke 24, 25 og 26. Det vises spesielt til en e-post fra 13. mai 2010 der forbrukeren har fremsatt sine siste krav, (ikke fremlagt for nemnda) og det opplyses at tilbudet om sluttoppgjør nå er *"redusert til 0 som følge av de kostnadene som «forbrukeren» er påført i forbindelse med de mangelfulle forholdene"*. Det kreves positivt svar innen inneværende uke. Dersom dette ikke mottas varsles det igjen at det vil bli tatt rettslige skritt.

Forbrukerens advokat ber 11. juni om forlenget svarfrist til uken etter på, da entreprenøren er bortreist ut inneværende uke, men motparten opplyser 15. juni at dette ikke aksepteres. Dermed opplyses det at arbeidet med å ta ut stevning startes.

Entreprenørens advokat sender e-post til motparten 18. juni 2010. Hun hevder at det fremgår av konsulentrapporten fra 16. april 2010 at *"nedbøyninger er innenfor de akseptable grenseverdier"*. Dermed betviler hun at det foreligger *"et rettslig hjemlet grunnlag for å si at det foreligger en mangel ved bjelkene"*. Tross det opplyser hun at entreprenøren fortsatt er innstilt på å bidra til en minnelig løsning i hht alternativ 2 i overnevnte rapport, dvs si for bjelkelaget over 1. etasje å:

Beholde eksisterende stålbjelker å rette opp etasjeskilleren ved å kile mellom overkant av stålbjelkene og underkant av trebjelkene (undergurten)

Når det gjelder bjelkelaget over kjeller anføres det at nedbøyningen i dette ble utbedret i 2008, i samsvar med anbefaling, oppfølging og kontroll av forbrukerens takstmann, selv om det i samråd med takstmannen ikke ble utbedret *"fullt ut"*. Det anføres at det ikke har oppstått ytterligere nedbøyninger, og at utbedringen i 2008, kombinert med tidligere fremsatt tilbud om oppretting av gulvet i hallen må anses å være dekkende for utbedringsalternativ 2 i den siste konsulentrapporten. Tross *det* opplyses det at entreprenøren fortsatt er innstilt på å bidra til en minnelig løsning i hht alternativ 2 i konsulentrapporten fra 31. mai 2010, dvs si for bjelkelaget over kjelleren å:

Beholde eksisterende stålbjelker I og II og skifte ut oppleggsøyler under stålbjelke 1 og 2 med høyere søyler for å kompensere nedbøyningen

Overnevnte tilbud skal anses å komme som tillegg til tilbudet fremsatt 22. mars 2010. Det tas forbehold som tidligere.

Forbrukerens advokat svarer 21. juni 2010 at forbrukeren ikke vil ta endelig stilling til tilbudet før det foreligger et helhetlig tilbud der alle forholdene som er en del av saken omfattes, inkl tilbud om utbedring i hht den siste konsulentrapporten, og forholdet til sluttoppgjøret. En del av forbrukerens tidligere fremsatte krav listes opp, og det poengteres at forbrukeren også krever en *"normal reklamasjonsperiode"* på utbedringsarbeidene.

Entreprenørens advokat svarer i e-post fra 25. juni, og vedlegger sitt tilbud om minnelig løsning fra 22.03.10, med bl.a. krav om sluttoppgjør stort kr 60 000. I tillegg gjentas tilbudene om utbedring av de 2 bjelkelagene fremsatt 18. juni.

Forbrukerens advokat oversender overnevnte e-post til forbrukeren 25. juni 2010, der hun opplyser at entreprenørens tilbud *"omfatter utbedring i hht RIB 1-4, reklamasjonstid, ansvar*

for skader, nye forhold, opphold utenfor hjemmet og de andre forholdene som vi har listet opp", samt at han vil være forpliktet etter bustadoppføringslova. Når det gjelder entreprenørens fremsatte krav om sluttoppgjør, opplyses det at dette kan holdes tilbake til etter at kontrollbefaring/ettårsbefaring er gjennomført. Arbeidene kan starte 15. august. Forbrukeren anbefales å lese igjennom entreprenørens tilbud, men advokaten gir uttrykk for at hun synes det vil være *"svært risikabelt i forhold til prosessrisiko og saksomkostninger å føre saken for retten"*.

Forbrukeren sender e-post til SINTEF Byggforsk og spør om deres anbefalte løsning for utbedring av bjelkelaget mot kjeller. Etablert løsning beskrives, og det opplyses at bjelkelaget nå oppleves som *"svært sjenerende"* med rystelser særlig i *"stue, kjøkken, hall og bad"*. I hall og bad opplyses det å være en påstøp på 5 cm og keramiske fliser SINTEF Byggforsk svarer at de anbefaler at bjelkelaget forsterkes opp til *"høy stivhet"* og at en god løsning kan være at cc-avstanden mellom bjelkene reduseres til 30 cm samtidig som man *"kubber mellom bjelkene midt i spennet"*. Forbrukeren spør dagen etter om det vil være en god løsning bare å kubbe mellom bjelkene, men SINTEF Byggforsk svarer at *det ikke vil ha noen særlig betydning vedrørende mulighetene for svingningsdemping, "siden bjelkelaget i utgangspunktet er underdimensjonert i forhold til spennvidden"*.

Forbrukerens advokat sender e-post til motparten 29. juni 2010 og opplyser at forbrukeren ikke kan godta det fremsatte forlikstilbudet, både fordi kravet om sluttvederlaget ikke er nullet ut, og fordi forbrukeren har betydelige motkrav bl.a. knyttet til utgifter til konsulentrapporter og verdiforringelse av boligen fordi deler av de mangelfulle forholdene ikke kan utbedres fullt ut. Det opplyses dermed at forbrukeren ikke vil akseptere et tilbud som ikke omfatter at kravet om sluttoppgjør trekkes, og at det ikke er rom for ytterligere forhandlinger. Forbrukeren opplyses å være fast bestemt på å føre saken videre i rettsapparatet dersom enighet ikke oppnås om et forlik. Entreprenøren får kopi dagen etter, da forbrukeren krever omgående svar.

Forbrukeren skifter advokat, og vedkommende skriver til entreprenørens advokat 13. juli 2010. Han oppsummerer forbrukerens krav. Vedrørende gulvene i bad 1. og 2. etasje aksepteres det at det monteres *"ståldragere i himling bad 1. etasje og i vaskerom kjeller i hht anbefalingene i rapporten RIB-2, pkt 4.1, 1. og 2. avsnitt, samt punkt 4.2, 1. avsnitt"*. (Identisk med entreprenørens forlikforslag fremsatt 22.03.10)

Når det gjelder stålbjelker i gulvet mellom 1. og 2. etg. ønsker forbrukeren helst at konsulentens alternativ 1 velges, men han er villig til å akseptere utbedring i hht alternativ 2 i RIB-3 og RIB-4 forutsatt at *"løsningen vil gi et akseptabelt resultat"*. Det opplyses imidlertid at forbrukeren stiller seg tvilende til om dette vil være tilstrekkelig til å få et godt nok resultat, og at han derfor er villig til selv å dekke materialkostnadene for utskifting av bjelker, slik at utbedringen heller blir utført i hht konsulentens alternativ 1.

For bjelkelaget mot kjeller ønskes primært bjelker med cc-avstand 300 mm, men forbrukeren er villig til å akseptere utbedring i form av *"avretting og avstiving i samsvar med forslagene"* i RIB-1, pkt 4.1 og 4.2. mot at resultatet blir akseptabelt.

Dermed kreves utbedring i hht buofl § 32. Det forutsettes at arbeidene utføres i hht konsulentfirmaets anbefalinger, og at de kontrollerer at så skjer. Det ønskes snarlig oppstart.

Når det gjelder sluttoppgjøret, opplyses det at forbrukeren vil få komme tilbake til dette når manglene er utbedret eller uenigheten er avklart på annen måte, samtidig som det vises til forbrukerens rett til å holde tilbake vederlag i hht buofl § 31.

Forbrukerens advokat svarer 19. august 2010. Hun opplyser at entreprenøren kun erkjenner utbedringsplikt for:

1. Avretting av gulv i hall/gang i første etasje
2. Bad 1. etasje: Etablere en bjelke som støtter opp under bjelkelaget som monteres fra kjelleren. (I samsvar med RIB 2, pkt 4.1, 1. avsnitt)
3. Bad i 2. etasje: Etablere en bjelke under badet i 2. etasje (i samsvar med RIB 2, pkt 4.2, 1. avsnitt)

Erkjennelsen av utbedringsplikten opplyses å være begrunnet i at det for *"gulv med påstøp stilles krav til bjelkelag med høy stivhet"*, mens *det* ikke er tilfelle for øvrige deler av huset. Det opplyses at arbeidene kan starte i midten av september. Når det gjelder de andre forholdene, bestrides det at det foreligger noe rettslig grunnlag for å påberope mangler. Når det gjelder stålbjelkene hevdes disse å være etablert med *"en dimensjon som er innenfor akseptable dimensjoner og nedbøyninger i standardverket"*, men det opplyses at det firmaet som opprinnelig foretok dimensjoneringen nå foretar kontrollberegninger både for 1. og 2. etasje basert på tegninger og benyttede materialer, og at resultatene blir gjort tilgjengelige når de foreligger. Det presiseres at kravet om sluttoppgjør nå fastholdes i sin helhet, og utgjør kr 113 602.

Forbrukerens advokat svarer 27. august 2010. Han konstaterer at partene er enige om hvordan gulvene i badene skal utbedres. Når det gjelder gulvet i hall/gang forutsettes det at utbedring gjøres i hht anbefalingen i RIB-1, pkt 4.2, ved at samtlige bjelker forsterkes. Det poengteres også at man må regne med at varmekabler og fliser vil bli skadet ved oppjekkingen, og at forbrukeren forutsetter at entreprenøren i så fall må etablere ny støp, nye kabler og fliser. Entreprenøren anmodes om å bekrefte at han aksepterer dette før arbeidene iverksettes.

Når det gjelder utbedringen av bjelkelaget i 2. etasje, konstateres det at entreprenøren ikke er villig til å utbedre dette med ståldragere og avretting. Det opplyses at forbrukeren derfor vil kreve prisavslag for dette, men entreprenøren oppfordres til å revurdere sitt standpunkt. Det opplyses også at forbrukeren fortsatt er villig til å vurdere eventuelle forslag til en minnelig løsning, og at han at nå også er villig til å dekke materialkostnadene med å få etablert bjelkelaget i 1. etasje med en cc-avstand på 300 mm.

Forbrukerens advokat innhenter pristilbud fra annen byggmester vedrørende utskifting av stålbjelker i bjelkelaget i 2. etasje. Det avholdes befaring 31. august, og tilbudet er datert 8. september 2010. Byggmesteren opplyser at han ved befaringen registrerte *"sig i stålbjelker og dissing i gulv"*, og at det ved trapp var *"sig på grunn av langt bjelkespenn"*. Han beskriver utbedringsarbeidets omfang, og gir en pris stor kr 91 112,50 for *"utskifting av begge bjelkene"*, men han tar forbehold om eventuelle følgeskader av oppjekking. Som et alternativ til utskifting opplyser han at det eventuelt kan sveises på ekstra stål på undersiden av bjelkene, men at *det* eventuelt først må styrkeberegnes. Dersom siget ved trappen også skal utbedres, opplyses det hvordan det kan gjøres. Tilleggskostnaden blir da kr 32 500, men det opplyses at eventuelle arbeider som berører himlingen i kjelleren ikke er medtatt.

Entreprenørens advokat svarer 10. september 2010 på brevet fra 27. august. Hun opplyser at gulvet i hallen vil bli utbedret ved at bjelkelaget avstives før gulvet avrettes og nye fliser legges, noe hun hevder tidligere har blitt avtalt med forbrukeren. Det fastholdes imidlertid at

det ikke foreligger mangler ved bjelkelag og dragere, da bjelkelaget *"er innenfor minimum stivhet"* og partene ikke har avtalt at det skal levers noe annet. Vedrørende ståldragerne vises det til at ingen av målingene utført av konsulentfirmaet *"viser nedbøyninger eller helninger ut over hva som følger av normkravene, som er L/300 dvs. nedbøyning inntil 20 mm for ståldragerne mellom 1. og 2. etg. og 22 mm for dragerne mellom kjeller og 1. etg."* Det erkjennes imidlertid at de benyttede ståldragerne teoretisk sett kunne fått en nedbøyning på mer enn L/300 (L = lengden i mm) men at *det* ikke er relevant, da det forutsetter en nyttelast som er *"fordoblet i forhold til hva som er normalt opptredende belastning"*. Det hevdes også at det ikke er noen grunn til å frykte at nedbøyningen i bjelkene vil sige ned til teoretisk mulig nedbøyning. Dermed opplyses det at entreprenøren ikke er innstilt på å foreta utbedringer ut over de som tilbys i brevet fra 19. august. Beregninger for ståldragere og søyle vedlegges. Det opplyses at entreprenøren er innstilt på å starte utbedringsarbeidene snarest etter eventuell avtale med forbrukeren.

Forbrukeren sender 21. september 2010 e-post til konsulentfirmaet, og anmoder om en bekreftelse på at de fastholder sine kalkyler, spesielt med henvisning til et pkt 5. (Ikke noe slikt punkt i overnevnte brev) Konsulenten bekrefter 27. september at han fastholder sine beregninger gjengitt i RIB-3.

Forbrukerens advokat svarer 22. september 2010. Han anmoder om at entreprenøren snarest tar kontakt med forbrukeren for å avtale tid for oppstart av erkjente utbedringsarbeider, men det poengteres at forbrukeren fortsatt forutsetter at utbedringene av gulvene i badene i 1. og 2. etasje utføres i hht RIB-2, og at alle arbeider utføres på faglig forsvarlig måte med nye reklamasjonsfrister fra utbedringstidspunktet. Ved utbedring av badene antas det at membranen vil bli skadet, og det anmodes om at entreprenøren dokumenterer hvordan utbedringen av membranen blir gjort. Videre opplyses det at forbrukeren ønsker at entreprenøren skal fremlegge en plan som beskriver hvordan arbeidene konkret planlegges utført, slik at han kan få anledning til å kommentere denne. Dette er imidlertid ikke et ubetinget krav.

Det opplyses at forbrukeren fastholder sitt syn på at det foreligger mangler i form av *"manglende stivhet i bjelkelag, underdimensjonerte ståldragere og avretting av gulv i 2. etasje"*. Overnevnte 2 prisinnhenter fra annen byggmester, henholdsvis kr 91 112,50 og 32 500 inkl mva vedlegges. Det opplyses at det også vedlegges et tilbud fra samme byggmester vedrørende utbedring av svikt i bjelkelag, stort kr 103 500 inkl mva. (Ikke fremlagt for nemnda) og det opplyses at forbrukerens krav om prisavslag vil ta utgangspunkt i disse tilbudene, men kravet vil ikke bli fremsatt før erkjente utbedringsarbeider er utført slik at det er klart hva partene da er uenige om. Entreprenøren oppfordres nok en gang om å revurdere sitt standpunkt til omfanget av sine utbedringer.

Forbrukeren tar kontakt med en trelastleverandør 28. september 2010, men anmodning om at han svarer på når de startet med å anbefale sine kunder å benytte anbefalingen fra SINTEF Byggforsk om bjelkelag med høy stivhet som kom i 1997, og hva som er vanlig i bransjen. Leverandøren svarer at de tok anbefalingen i bruk samme året som den kom, og at det er *"få som ikke benytter høy eller tilnærmet høy stivhet i eneboliger"*. Det fremgår også at det er SINTEF Byggforsk som er den vesentligste leverandøren av byggetekniske normer i Norge, og at disse ofte utgis i samarbeid med bransjen. Trelastleverandørens "faktaark" vedlegges.

Forbrukeren tar ny kontakt med SINTEF Byggforsk 28. september 2010, og stiller ytterligere spørsmål knyttet til deres anbefalinger i Byggforskserien. Han får til svar at anvisningene i

forslag til *"tiltak for å rette avvik"*, med angivelse av forventet kostnad. Takstmannen konkluderer bl.a. med at det er:

....synlig ned- og oppbøyning i dekker, synlig og merkbar funksjonssvikt på tofløyet dør og garderobedører, riss i mørtelfuger i dekke, samt synlig manglende opplagerpunkter mellom horisontal ståldrager i bjelkelag under 1. etg, og vertikal bærende tresøyle samt lastbærende vegger mot dekket samme sted.

Han opplyser at tilstanden er forsøkt utbedret med en innlagt horisontal bærende stålbjelke, men at dette ikke *"har vært vellykket fordi lastene fra bjelkelaget i 2. etg. ikke er overført gjennomgående som punktlaster i praksis"*. Som utbedring anvises det at *"konstruksjonen må jekkes opp og gjennomgående og trygg lastbæring etableres"*, samtidig som skadede materialer og komponenter *"med feil utførelse eller feil funksjon må erstattes"*. Årsaken til problemet opplyses *"i ytterste konsekvens"* å skyldes *"manglende forståelse for og evne til å forholde seg praktisk til de statiske prinsipper som gjelder for et bygg"*.

Takstmannen opplyser at entreprenøren opprinnelig hadde satt opp 2 stk tresøylar med dimensjon 98 x 98 mm i kjelleren. (Fremkommer senere at forbrukeren hevder den ene var sammensatt av 2 stk 36 x 73 mm, mens den andre bestod av 3 stk 48 x 98 mm) En at disse ble fjernet av forbrukeren *"fordi han trodde de var provisoriske"*, og fordi *"de sto i veien for normal bruk"*. Det anføres at forbrukeren ikke hadde noen *"forutsetning for å forstå at disse var installert som, og ment som nødvendige komponenter i bygningens statiske system"*. Det hevdes for øvrig at de 2 søylene uansett *"umulig kunne være tilstrekkelig til å utføre"* oppgaven med å oppta nødvendige laster, da de *"ikke hadde gjennomgående bærende kontakt med ståldragerne i etasjeskillet mot 2. etg. og fordi en lastbærende vegg (om enn utilsiktet) ikke utgjør en punktlast"*. Det opplyses videre at entreprenøren ble tilkalt til befaring etter fjerningen, og at man da, som erstatning for søylene, ble enige om at det skulle monteres *"3 stk horisontale bærende stålbjelker i stedet"*. Situasjonen nå anføres å være at en av stålbjelkene er innekledd bak himlingen, slik at den ikke konkret kan vurderes, mens en annen som er synlig opplyses å være *"klart underdimensjonert"* samtidig som den bare har *"ett opplagspunkt for laster ovenfra"*.

Takstmannen beskriver i detalj hvordan han mener svakhetene kan utbedres, og hva som må gjøres for å ferdigstille det hele, men han poengterer at operasjonene inneholder mange usikkerhetsmomenter. Tiltakene foreslås utført *"neste vinter"*, og kostnadsberegnes til kr 170 290 inkl mva, men det tas en rekke forbehold som eventuelle *"revisjoner"* som følge av hva som avdekkes.

Forbrukeren, entreprenøren og takstmannen avholder befaring 28. august 2008, og takstmannen skriver referat 2 dager senere. Dette beskriver hva som konkret skal gjøres av utbedringsarbeider, og det fremgår bl.a. at takstmannen *"skal tilkalles og være til stede under selve oppjekkingen og helt til konstruksjonen er stabilisert og fiksert"*. Selv om det er han som anviser løsning, poengteres det at *"ansvaret for tilstrekkelig kapasitet"* uansett fortsatt tilligger entreprenøren og en navngitt person som opplyses å ha stått for selve dimensjoneringen og kontrollen av denne på vegne av entreprenøren, *"også etter at utbedringsarbeidet er gjennomført"*. Referatet opplyses å være *"stilltiende akseptert av partene"* dersom de ikke skriftlig har meldt fra om noe annet.

Utbedringsarbeidene iverksettes, og takstmannen skriver *"Erklæring"* 5. september 2008 der han bekrefter at arbeidene er utført med entreprenøren som *"ansvarlig utførende"*, under tilsyn av han selv. (s. 37) Avvikene opplyses rettet ved at det er *"etablert korrekt dimensjonering og utført statisk bæresystem i bygningen"*, men det opplyses igjen at det er

seg selv ikke har noen selvstendig forskrifts- eller standardstatus, men at de alltid tar sikte på å tilfredsstille aktuelle standarder. Det svares for øvrig positivt på et spørsmål om ikke tabellen for høy stivhet burde være kjent for byggebransjen etter 8-9 år.

Forbrukeren får samme bekreftelse fra en byggevareleverandør.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 9. oktober 2010. Han redegjør for saken i hht overstående, og fremsetter følgende krav:

- Gulvene under nevnte rom tilføres et antall bjelker slik at senteravstanden reduseres fra 60 cm til 30 cm
- Jernbjelkene mellom kjeller og 1. etasje og 1. og 2. etasje skiftes, alternativ 1, RIB-03 og RIB-04
- Avvik i overflater i 2. etasje utbedres, RIB-01 og RIB-02
- Det kreves utbedring, ref. bilag 23. (*Tilbudet fra annen byggmester fra 8. sept 2010.*)
- Fuging og montering av insektnett nevnt i tilbud datert 22.03.10 kreves utbedret.
- Nødvendig opphold utenfor hjemmet som følge av utbedringer skal dekkes av byggmester etter regning eller statens satser
- Alle arbeider skal utløse reklamasjonsfrister fra utbedringstidspunktet
- Byggmester skal bære alle kostnader forbundet med utbedringene slik Bustadoppføringslova krever
- Eierne krever at «konsulentfirmaet» eller tilsvarende kompetanse deltar i prosjektering og kvalitetssikring av utbedringene

I klagen opplyses det for øvrig at boligen kan bli solgt innen kort tid, og at de påviste manglene *”høyst sannsynlig vil bidra til kostbare utbedringer eller prisreduksjoner på eierens hånd”*. Det opplyses også at krav om prisavslag eller erstatning vil bli vurdert når omfanget av utbedringer foreligger.

I tillegg til overstående krever forbrukeren at entreprenøren skal dekke hans konsulentutgifter oppgitt til kr 63 067. Han opplyser for øvrig at utestående beløp er kr 51 900.

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren 13. oktober 2010 og viser til telefonsamtale samme dag. Han bekrefter at utbedringsarbeidene vil bli igangsatt i første halvdel av november, men at det først må avholdes en befaring for å få oversikt over hvordan arbeidene skal utføres. Han vil ta kontakt for avtale om tid for dette.

Entreprenørens advokat gir tilsvaret til nemnda 3. november 2010. Hun viser til sine brev og e-poster omtalt overfor. Det påpekes at entreprenøren har erkjent utbedringsplikt for følgende forhold:

1. Avretting av gulv i hall/gang i første etasje
2. Bad i 1. etasje: Etablere en bjelke som støtter opp under bjelkelaget som monteres fra kjelleren (i samsvar med RIB-2, pkt 4.1, 1. avsnitt)
3. Bad i 2. etasje: Etablere en bjelke under badet i 2. etasje (i samsvar med RIB-2 pkt 4.2, 1. avsnitt)

Sammendrag fra kommentarene til forbrukerens fremsatte kravpunkter:

1. Gulvene under nevnte rom tilføres et antall bjelker slik at senteravstanden reduseres fra 60 cm til 30 cm

Det anføres at partene *ikke* avtalte at bjelkelaget skulle leveres med *”høy stivhet”* i hht bjelkelagstabellene fra SINTEF Byggforsk, og at det således ikke foreligger noe rettslig grunnlag for å kreve dette ut over for de delene av gulvene der det er lagt betong og fliser. For disse områdene har entreprenøren imidlertid erkjent utbedringsplikt. Det hevdes at det leverte bjelkelaget tilfredsstiller kravet til *”minimum stivhet”* som var gjeldende på det tidspunktet boligen ble oppført. Dimensjonen opplyses å være 48 x 223 med kvalitet C30, og

cc-avstanden angis til 4,07m. Det vises videre til uttalelsen og bjelkelagstabellen fra byggevarehandleren fra 3. juni 2009, der han opplyser at han:

Ut fra opplysninger som er gitt i saken, vil vi godkjenne bjelkelaget som gir oss en maksimal lysåpning på 4,15 meter ved bruk av 48 x 223

Tidligere har «navn byggevarehandler» sett på denne dimensjoneringen for «forbrukeren», da med annet resultat. Forutsetningen var da ikke lik med den vi nå har

samt en tilsvarende tabell fra annen leverandør som også viser ”akseptabel” spennvidde større enn den virkelige.

Vedrørende forbrukerens krav om at hele bjelkelaget skal etableres med høy stivhet, vedlegges en kopi fra en sak for Lagmannsretten fra 2005, der retten i sine innledende premisser uttaler at:

... etter rettens oppfatning må tabellen for minimum stivhet legges til grunn for bolighus når det ikke er inngått avtale om høy stivhet

Dermed konkluderes det med at bjelkelaget *er* tilstrekkelig dimensjonert, og at det er etablert med en lysåpning mindre enn maksimalt anbefalt for minimum stivhet i fremlagte bjelkelagstabeller.

2. Jernbjelkene mellom kjeller og 1. etasje og 1. og 2. etasje skiftes, alternativ 1, RIB-03 og RIB-04

Advokaten hevder at Byggforsk anbefaler at nedbøyningskravet for oppleggsdragerne for bjelkelaget (mener åpenbart ståldragerne) bør settes til L/300, og at det betyr at dragerne mellom 1. og 2. etasje kan ha en nedbøyning på inntil 20 mm, mens dragerne mellom kjeller og 1. etasje kan ha inntil 22 mm. Det anføres at ingen av de utførte nedbøyningsmålingene viser nedbøyninger eller helninger ut over L/300, og at de styrkebergningene som entreprenøren har fremlagt viser at det er benyttet tilfredsstillende dimensjoner.

Dermed hevdes det ikke å foreligge noen mangel med de benyttede ståldragerne. Uansett anføres det at forbrukerens krav om utskifting av dragere ikke står ”i forhold til det avviket som er påvist”. Det vises for øvrig til at entreprenøren som et forslag til en minnelig løsning tilbød seg å forsterke dragerne i samsvar med foreslåtte alternativ 2 i RIB-3 og RIB-4 men at dette ble avvist. Dermed anføres det også at forbrukeren ”avtalerettslig har tapt en evt. rett til krav på utbedring”.

3. Avvik i overflater i 2. etasje utbedres, RIB-01 og RIB-02

Det anføres at de målingene som ble utførte av konsulentfirmaet i 2. etasje ikke viser resultater som overstiger ”hva som er innenfor akseptable nedbøyninger”. Det vises også til at det i RIB-2, pkt 3.1 opplyses at:

Vedlegg 2 viser at stuen i 2. etasje har størst avvik fra total planhet (målelinje 5 og 6), men vedlegg 1 viser at det er en jevn nedbøyning av bjelkelaget her, slik at de lokale effektene avviker mindre

Dermed hevdes det at de påviste nedbøyningene ikke representerer noen mangel.

4. Det kreves utbedring, ref. bilag 23. (Tilbudet fra annen byggmester fra 8. sept 2010)

Det vises til at forbrukerens krav er basert på krav om utbedringer av de samme forhold som er avslått i overstående pkt 1, 2 og 3, og at tilbudet fra byggmesteren ble innhentet *etter* at entreprenøren hadde fremsatt et forslag om minnelig løsning som innebar at han var villig til å

redusere sitt krav om sluttvederlag med mer enn 50 %. Kravet avvises med at det ikke foreligger noen mangel.

5. *Fuging og montering av insektnett nevnt i tilbud datert 22.03.10 kreves utbedret.*

Det vises til at forbrukeren avviste forlikstilbudet og dermed også tilbudet om utbedring av dette forholdet i sin e-post fra 29. juni 2010. Kravet avvises.

Med dette avvises samtlige krav om utbedring ut over for de erkjente forholdene. Det anføres også prinsipielt at forbrukeren *"har avslått tilbud om utbedring og en vesentlig reduksjon av sluttvederlaget, og således avtalerettslig har tapt sin ev. rett til utbedring etter Bustadoppføringslova"*. Subsidiært anføres det at det ikke foreligger rettslig grunnlag for kravet om utbedring, da det ikke foreligger mangler ved oppføring av boligen, da bjelkelaget over kjelleren tilfredsstiller kravet til minimal stivhet, og det ikke foreligger noen avtale om, eller rettslig grunnlag for å kreve at høy stivhet skulle leveres. Det anføres at målingene viser at ståldragene ikke er underdimensjonerte og at målte nedbøyninger og helningsavvik er innenfor det som må aksepteres. Det anføres videre at en eventuell utskifting av dragere uansett ville medføre uforholdsmessig store kostnader, sett i lys av de avvik som er påvist.

Det vedlegges et notat benevnt *"Oversikt over fratrekk og tillegg"*, som hevdes å være fra møtet partene hadde i mars 2008, og der entreprenøren hevder at man ble enige om at forbrukeren skulle betale utestående beløp kr 113 603. I notatet er det gjort en rekke korrigeringer og tilføyelser, og det hele er for hånd summert til overnevnte beløp. Entreprenøren står fast ved kravet.

Forbrukeren gir et fyldig tilsvare 22. november 2010.

Vedrørende sluttoppgjøret, erkjenner forbrukeren at man forhandlet om dette våren 2008, men han hevder at entreprenøren da tilbød seg å slette sitt tilgodehavende mot at han aksepterte boligen som ferdigstilt. Han opplyser at tilbudet ble avslått fordi *"manglene etter oppjekking av etasjeskiller var åpenbare"*. Forbrukeren avviser entreprenørens krav, og setter opp følgende regnestykke:

Entreprenørens krav pr 19.08.10

kr 113 602

Forbrukerens krav:

Egenandel røykskade

kr 5 000

Ståldragere

kr 9 487

Isolert himling i kjeller

kr 3 500

Tilstandsanalyser

kr 17 015

Bo utenfor hjemmet

kr 28 800

kr 63 793 (Summen blir egentlig kr 63 802)

Entreprenøren til gode

kr 49 809 (Egentlig 49 800)

Han anfører at posten for egenandel forsikring medfører at partene har delt opprinnelig beløp 50/50. Posten for stålbjelker hevdes å være et resultat av at hans takstmann påviste en alvorlig konstruksjonssvikt som måtte rettes opp, og at den således ikke skyldes tilleggsarbeid/tilleggsbestilling. Posten knyttet til himling anføres akseptert av entreprenøren, mens posten om tilstandsanalyser kreves dekket med hjemmel i buofl § 32. Det samme gjelder for kravet om dekning av utgifter til opphold utenfor hjemmet. Når det gjelder konsulentrapportene (RIB-2, 3 og 4) hevdes disse å ha kostet i alt kr 63 067. Av dette opplyses det at det *"uansett"* kreves at kr 31 250 dekkes for RIB-2. (Ikke medtatt i overnevnte regnestykke) Forbrukeren anfører at han i hht buofl § 31, jfr. 32, 4. ledd kan holde tilbake vederlag til manglene er utbedret

Forbrukeren hevder til at alle konsulentrapportene dokumenterer at det foreligger alvorlig underdimensjonering av bærende elementer i konstruksjonene, og at det derfor ikke kan påberopes at utbedringskostnadene blir uakseptabelt store, slik entreprenøren gjør i sitt tilsvarende fra 3. november 2010, og han lister opp alle fremlagte bilag der han har anmodet entreprenøren om å starte utbedringsarbeidene. Han viser også til entreprenørens plikt til å utbedre mangler innen rimelig tid i hht buofl 32, 3. ledd, og at denne plikten ikke forutsetter noen *"oppfordring fra forbruker"*. Det anføres også at entreprenøren først avviste å utføre utbedringer av påviste mangler, og at det gikk et helt år fra den første konsulentrapporten RIB-1 forlås i september 2009 til han *"viste vilje til handling"*.

Forbrukeren gir sine betraktninger og konklusjoner knyttet opp til *"mangelbegrepet"*, og gjentar sin påstand om at entreprenøren uansett skulle benyttet bjelkelagstabellen for høy stivhet siden den ble lansert og anbefalt benyttet av Byggforsk hele 10 år før boligen ble oppført. Dermed anføres det at entreprenørens leveranse også avviker fra *"bransjenormer"*, og at det skyldes *"grader av inkompetanse, skjodesløshet og kunnskapsmangel"*.

Det opplyses at entreprenøren var på befaring 11. november og at badene nå skal utbedres, men at man ble enige om å utsette utbedringen i hallen inntil det foreligger vedtak fra Boligtvistnemnda, bl.a. for å *"unngå å rive himling i kjellerstue to ganger"*.

Når det gjelder bjelkelaget over kjelleren, hevdes det igjen at dette har en bjelkespennvidde på 4,15 m og *ikke* 4,07 m slik entreprenøren påstår, og alle påstander om underdimensjonering gjentas. Det påpekes dessuten igjen at himlingen i kjelleren ikke ble montert før høsten 2008, da himlingsplatene ble tatt ut av entreprenørens leveranse da forbrukeren skulle stå for innredning av kjellerstue selv. Forbrukeren hevder at bruken av bjelkelagtabellen forutsetter en kontinuerlig himling. *Uten* himling hevdes det at angitt maksimal spennvidde skal reduseres med 5 %, slik at de 4,15 m da reduseres til 3,94 m.

Entreprenørens sitat fra saken for Lagmannsretten kommenteres, og det påpekes at sitatet kun er nevnt i premissene uten at det er gjentatt i selve dommen. Det påpekes også andre forhold som hevdes å tilsi at man ikke kan sammenligne de to tilfellene. Forbrukeren anfører spesielt at deformasjonene i hans bolig *"i hovedsak er forårsaket av manglende sikring av vertikale laster, der underdimensjonert bjelkelag kan sies å ha medvirket i noen grad"*.

Når det gjelder avvik i overflater i 2. etasje anfører forbrukeren at det i konsulentrapporten RIB-1 ble påvist avvik for *"total planhet"* på 10,5 mm i hallen, og at entreprenøren har erkjent dette. Det vises videre til at konsulentrapporten RIB-2 angir avvik for total planhet i stue til 12 mm, samtidig som det hevdes å fremgå av rapport RIB-3 at denne kan øke til om lag 35 mm på sikt.

Forbrukeren anfører at entreprenøren egentlig har tapt sin rett til å få utbedre manglene, selv om han opprettholder kravet om utbedring av *"deformasjoner for så vidt de overskrider anbefalte bransjenormer for nybygg, og slik må karakteriseres som mangler forårsaket av manglende sikring av laster, for dårlig dimensjonering av trebjelkelag og stålbjelker i etasjeskillene"*.

Samme dag som overnevnte tilsvarende forfattes av forbrukeren, sender entreprenøren en e-post til forbrukeren der han opplyser at han er i gang med å fremskaffe styrkeberegninger for ståldragere til *"vaskerom og bad i 1. etasje"*. Disse blir klar dagen etter, og entreprenøren

oversender en plan for hvordan han vil gjennomføre utbedringene av bjelkelaget i disse rommene. Han opplyser at han vil benytte bjelkedimensjon 48 x 223 mm med maksimal "tillatt" lysåpning 330 cm, men at bjelkene vil gå kontinuerlig over ståldrageren slik at tillatt spennvidde kan økes med 5 %, dvs opp til 346,5 cm, mens maksimal aktuell lysåpning er 340cm.

Forbrukeren svarer 24. november 2010 at han ikke aksepterer entreprenørens forslag, da han hevder at *det* vil medføre at det fortsatt vil være nedbøyning i bjelkelaget i baderomsgulvet i 1. etasje. Han vil ha en annen plassering av stålbjelken ved at denne etableres ca midt i spennet i hht rapporten RIB-2, pkt 4.2, men det påpekes at *det* kan føre til "*større brudd på membran i vegg mot hall*" som så må utbedres av "*rette fagfolk*". Forbrukeren opplyser at han forutsetter at arbeidet tar til 30. november.

Entreprenøren svarer 9. desember 2010 at han fortsatt vil velge å utføre utbedringen som angitt i sin e-post fra 23. november. Han hevder at det ikke vil oppstå noe membranproblem. Han viser også til en e-post fra forbrukeren mottatt 6. desember (ikke fremlagt for nemnda) der det opplyses at forbrukeren skriver at han "*aksepterer løsningen for utbedring av badet i 1. etasje*". Entreprenøren hevder imidlertid at "*det ikke stemmer*" med henvisning til en e-post fra forbrukeren fra 23. november (heller ikke denne fremlagt for nemnda) der han opplyser at han ikke aksepterer bruk av angitt bjelkelagstabell fordi det vil være forskjellige spennvidder på bjelkene på hver side av ståldrageren. Han opplyser imidlertid at han kan starte sine arbeider 15. desember.

Forbrukeren svarer samme dag, etter at han har konferert med sin advokat. Han krever at utbedringene skal skje i hht "*avtale*" i brevet fra entreprenørens advokat fra 19.08.10. Følgende krav listes opp:

- Badet i 1. etasje utbedres som anbefalt av «konsulentfirmaet»
- Badet i 2. etasje utbedres som anbefalt av «konsulentfirmaet»
- Hall utbedres som anbefalt av «konsulentfirmaet». Det må være helt klart at gulvet ikke bare kan avrettes, men først forsterkes fordi bjelkelaget ikke er tilstrekkelig dimensjonert, ref. RIB-01
- Avvik fra nevnte anbefalinger må klareres med «konsulentfirmaet», og lastberegninger i så fall forelegges
- Utbedring av gulvet i baderommet i 1. etasje kan begynne 15.12.10. Her kan bjelke enkelt monteres i himlingen, og lastene føres ned inne i vegg og ned til kjellergulv på begge sider
- Utbedring av badet i 2. etasje forutsettes påbegynt 1. uke i 2011. Hallen utbedres når Boligtvistnemnda har avgitt sin innstilling. Dette for å unngå riving av himling i kjellerstue to ganger
- Ny befaring kan gjøres når som helst før den 15. ds.

Entreprenøren svarer samme dag at han vil ordne vaskerommet før jul, og at han ikke har behov for ny befaring, ut over at han vil vite tykkelsen på veggen mellom vaskerom og kjellerstue.

Entreprenørens advokat gir tilsvaret 16. desember 2010. Hun anfører at de omtvistede postene nå er:

a. Egenandel røykskade

Gjentar tidligere påstand om at den oppståtte skaden var forårsaket av forbrukeren, men at skaden var dekningsmessig på entreprenørens forsikring, fratrasket en egenandel stor kr 10 000. Derfor kreves det nå at forbrukeren skal dekke hele egenandelen selv om det tidligere, som del av tilbud om minnelig løsning, har vært tilbudt en deling av beløpet.

b. Ståldragere i kjeller med kr 9 487

Hevdes igjen at disse dragerne måtte settes opp etter at forbrukeren krevde å få fjernet søyler. Det anføres at entreprenøren kun krever betaling for sine materialkostnader, og ikke for arbeidet. Dermed opprettholdes kravet.

c. Isolering himling kjeller kr 3 500

Hevdes igjen at det var avtalt at forbrukeren selv skulle utføre dette arbeidet. Det bemerkes at forbrukerens krav medfører en timepris stor kr 475, men entreprenøren vil allikevel akseptere at beløpet trekkes fra i sluttoppgjøret.

d. Tilstandsanalyser kr 17 015

Entreprenøren aksepterer at beløpet trekkes fra i sluttoppgjøret.

e. Bo utenfor hjemmet kr 28 800

Kravet avvises med at forbrukeren på det aktuelle tidspunktet var på ferie og lånte en leilighet i utlandet. Subsidiært anføres det at kravet er for høyt. Det merkes at forbrukeren tidligere har fått tilbud om en minnelig løsning som tilsvarende erstatning i hht vanlige satser benyttet av forsikringsbransjen i form av markedsleie for en rimelig bolig i perioden, men at han avslo tilbudet.

Kravet om at entreprenøren skal dekke utgiftene til engasjering av konsulent avvises da det anføres at det *"ikke foreligger rettslig grunnlag for å kreve dekket egne utlegg for å føre egen sak, med mindre det foreligger en rettslig avgjørelse som omfatter sakskostnader"*.

Etter dette er kravet på sluttoppgjør nå kr 93 088.

Det hevdes fortsatt at det ikke foreligger mangler med boligen ut over de som er erkjent av entreprenøren, og der arbeidene er igangsatt.

Forbrukeren sender e-post til nemndas sekretariatsleder 10. januar 2011 og opplyser at partene i 2010 ble enige om å forlenge garantitiden frem til 09.03.11. Han ber om en bekreftelse på at tiden *"fryses"* mens saken er til behandling. Det gis svar 13. januar 2011, der forbrukeren oppfordres til å be om en bekreftelse fra entreprenøren om utvidet frist.

Forbrukeren gir tilsvaret til nemnda 10. januar 2011. Han avviser å betale hele egenandelen for røykskaden, da han hevder at entreprenøren har innrømmet at det var *han* som forårsaket skaden ved å plassere lampen *"kloss inn til vegg"*. Han er imidlertid fortsatt villig til å dekke halvdelen.

Forbrukeren vil fortsatt ikke dekke materialkostnaden for ståldragere i kjeller, da det anføres at disse uansett var nødvendige for å ivareta behovet for å kunne føre ned vertikale laster. Det vises i den anledning til uttalelsene i tilstandsanalysene. Det hevdes dessuten igjen at de søylene entreprenøren hadde plassert ga rommene redusert funksjonalitet.

Forbrukeren krever fortsatt at entreprenøren skal betale kr 28 800 etter statens satser for 14 dagers opphold borte fra hjemmet mens himling i kjeller ble malt om igjen. Han opplyser at han er pensjonist og at oppholdet egentlig var på 4 uker, og at alternativet til oppholdet i Spania var å leie hotellrom i Norge med full pensjon.

Forbrukeren opplyser at han opprettholder sin påstand om at *"økonomisk mellomværende"* er kr 49 809, pluss at det tas hensyn til at konsulenten i rapporten RIB-2 påviste at det forelå

”avvik fra bransjenormer i stue, gang og bad”. Dermed kreves det at entreprenøren skal dekke kr 31 250 for denne rapporten. (Påstått utestående blir da redusert til kr 18 559)

Forbrukeren påpeker at Boligtvistnemndas vedtak ikke er bindende for partene, og opplyser at han derfor vil vente med å fremme *”helhetlige krav”* om erstatning/prisavslag til det foreligger *”rettskraftige avgjørelser hva mangler angår”*. Han opplyser for øvrig at entreprenøren foreløpig kun har montert stålbjelken under badet i 1. etasje, samt 2 stk stolper der, uten at det har medført noen forbedring når det gjelder *”vibrasjoner i baderommets bjelkelag”*. Utbedringen i 2. etasje forventes avsluttet i inneværende uke.

Entreprenørens advokat gir tilsvaer 14. februar 2011. Hun bemerker at det var forbrukeren selv som ba om at utbedringen av gulvet i hallen ikke skulle skje før Boligtvistnemnda hadde fattet vedtak. For øvrig intet nytt.

Forbrukeren svarer 6. mars 2011. Intet nytt.

Nemndas sekretær sender e-post til forbrukeren 22. mars 2011, med følgende tekst:

Vi er nå i gang med konkrete forberedelser til behandlingen av din klagesak i nemnda, og undertegnede har satt seg inn i sakens detaljer etter beste evne, men her var det til tider vanskelig å konkret holde orden på hva som i detalj og helt konkret kreves. Saken vil trolig komme med i et berammet nemndsmøte 13. mai. For å være sikre på at vi får med oss alle tvisteforhold, ønsker vi at De bidrar med å ***presisere så nøyaktig som mulig, punkt for punkt, hva som nå i detalj gjenstår som krav*** mot «entreprenøren». Vi ser av de siste tilsvarene at det trolig allerede er utført diverse utbedringsarbeider under, og muligens i bjelkelagene til badene, mens det i hallen ikke ser ut til å ha skjedd noe, da De opplyser at De ønsker å vente til nemnda har fattet vedtak om hva som eventuelt skal gjøres der. ***Gjenta gjerne hva de konkret krever skal gjøres også i hallen.*** De behøver ikke argumentere ytterligere for de enkelte kravene.

Forbrukeren svarer 23. mars. Han opplyser at baderomsgulvene nå er utbedret, for entreprenørens regning, ved at det er montert jernbjelker på tvers av bjelkelagenes underside, og at bjelkene er kasset inn, uten at svingningene/rystelsene er merkbart redusert. Som opplegg for jernbjelkene er det anlagt søyler montert skjult inne i veggene. Utbedringene opplyses å hindre ytterligere nedbøyning av bjelkelagene. Han påpeker imidlertid at overflateavvikene er de samme som før, men opplyser at han valgte å akseptere dette da en utbedring med oppjekking trolig ville medført skader i påstøp, elektriske kabler og fliser, samt brudd i membranen, noe som ville krevd full renovering av rommene. Forbrukeren opplyser for øvrig at en flislegger har konstatert at den etablerte membranen ikke er *”forskriftsmessig tett”*, og i hht anbefalinger i Våtromsnormen, men han krever ikke forholdet utbedret.

Når det gjelder gulvet i hallen, kreves det at påstøp, varmekabler og flis fjernes, og at gulvet avrettes ved at bjelkelaget jekkes opp. Gulvbjelker skal forsterkes ved at cc-avstanden reduseres fra 60 cm til 30 cm. Deretter skal det etableres ny påstøp med varmekabler og fliser. I den grad det blir nødvendig å flytte ut under utbedringen, kreves det at entreprenøren skal dekke kostnadene med opphold utenfor hjemmet.

Forbrukeren oppsummerer sine krav som følger:

- hall utbedres som beskrevet
- bjelker tilføres stue og kjøkken i etasjeskillet mellom kjeller og 1. etasje slik at senteravstanden mellom bjelkene reduseres fra 60 cm til 30 cm. Arbeidene skal slutføres slik at avvik i gulvoverflater i stue /kjøkken (godt synlig) bringes innenfor norm, ref. «konsulentrapport» RIB-01, samt at vedvarende knirk i kjøkkengulv siden innflytting i mars 2007 opphører
- avvik utover norm i flater i 2. etasje avrettes, «konsulentrapport» RIB-02
- jernbjelker vurdert av «konsulentrapport» RIB-03 og 04 byttes i henhold til utbedringsalternativ 1

- Utbedring av etasjeskillet mellom 1. og 2. etasje, ref. vårt brev til nemnda 09.10.10, bilag 23 og pkt. 4 i konklusjonen
- fuging utføres under dør i badene i 1. og 2. etasje samt ved vegg i badet i 2. etasje, der gulvet har forlatt fugingen (fuger langs vegger har tidligere vært utbedret i dette badet)
- undergurten langs boligens vestsida tilføres innseksnetting
- vi fastholder økonomisk mellomværende
- alle utbedringer utføres for «entreprenørens» sin regning og risiko

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen.

1. Dimensjonering av bjelkelag

1.1 Valg av bjelkelagstabell generelt

Forbrukeren hevder at entreprenøren opprinnelig skulle levert boligen med bjelkelag dimensjonert for "*høy stivhet*" i hht en bjelkelagstabell i Byggforskserien, og ikke tabellen for "*minimum stivhet*" som er benyttet. Han anfører til at tabellen for høy stivhet ble utgitt for om lag 10 år siden, og at det er *den* som anbefales benyttet generelt både av SINTEF Byggforsk og andre, og at den må bli å anse som en "*bransjestandard*" som entreprenøren skulle kjenne til og benytte. Han hevder også at han i salgsprosessen understrekte viktigheten av at bjelkelaget ble levert med høy stivhet, da han hadde dårlige erfaringer med for mykt bjelkelag og "svingninger" i gulvet, fra eksisterende bolig.

Entreprenøren bestrider at det forelå noen avtale om høy stivhet, og viser til at dette heller ikke er nedfelt i kontraktsdokumentene. Han hevder at det leverte bjelkelaget på leveringstidspunktet ble dimensjonert med en styrke som tilfredsstiller teknisk forskrift, og at forbrukeren således ikke har noe rettslig grunnlag for å kreve noe annet. Han viser også til en sak fra Lagmannsretten fra 2006, der retten i premissene for en dom skriver at:

... etter rettens oppfatning må tabellen for minimum stivhet legges til grunn for bolighus når det ikke er inngått avtale om høy stivhet

Forbrukeren hevder imidlertid at overnevnte sak ikke kan sammenlignes med hans tilfelle, og bemerker dessuten at teksten ikke er en del av selve dommen.

Nemnda legger til grunn at bjelkelagstabellen for minimal stivhet generelt tilfredsstiller forskriftens (TEK97) krav til stivhet selv om SINTEF Byggforsk anbefaler en høyere stivhet for at man skal unngå kundeklager på grunn av opplevde uakseptable sjenerende rystelser/svingninger. Selv om tabellen for høy stivhet ble lansert ca 10 år før kontrakten mellom partene ble inngått, er nemnda kjent med at det ikke har nedfelt seg noen *generell* bransjestandard for bruk av denne, selv om mange foretak tilbyr høyere standard og stivhet mot ekstrabetaling.

I dette tilfelle opplyser forbrukeren at han spesielt var opptatt av bjelkelagenes stivhet under salgsprosessen, og at dette var et tema som ble omtalt. Entreprenøren har ikke bekreftet dette, og nemnda kommer til at forbrukeren således må ha hovedansvaret for at en avtale om høyere stivhet, som var så viktig for han, ikke ble nedfelt skriftlig, selv om man ikke ser bort i fra at forbrukeren ikke konkret kjente til den "spesielle" bjelkelagstabellen. Nemnda kommer således til at forbrukeren ikke gis medhold i at han generelt hadde krav på bjelkelag dimensjonert for høy stivhet.

Det bemerkes at partene også er uenige om hvorvidt bjelkespennvidden maksimalt er 4,15 m eller 4,07 m i boligen. Nemnda kan ikke se at dette har noen avgjørende betydning for overnevnte konklusjon, da 4,15 m er identisk med tabellens maksimalverdi.

1.2 Gulvene i bad i begge etasjer og i gang/hall

Forbrukeren krevde opprinnelig at entreprenøren skulle forsterke gulvene i begge bad og i hall ved å legge inn gulvbjelker med cc-avstand 300 mm, mens det opprinnelig er benyttet cc-avstand 600 mm. Han viste til at det i disse rommene er benyttet påstøp og keramiske fliser på gulvene, og at det derfor uansett er behov for bjelkelag med høy stivhet der, slik konsulenten også påpeker i sin rapport RIB-1, utarbeidet på oppdrag fra entreprenøren. Entreprenøren har nylig, i forståelse med forbrukeren, utført forsterkningsarbeider knyttet til badene, på en slik måte at forbrukeren ikke krever utført ytterligere arbeider der, selv om han påpeker at overflateavvikene fortsatt er der.

I hallen kreves han imidlertid at utbedringen skal utføres ved at påstøp, varmekabler og flis fjernes, og at gulvet avrettes ved at bjelkelaget jekkes opp. Gulvbjelker skal forsterkes ved at cc-avstanden reduseres fra 60 cm til 30 cm. Deretter skal det etableres ny påstøp med varmekabler og fliser. I den grad det blir nødvendig å flytte ut under utbedringen, kreves det at entreprenøren skal dekke kostnadene med opphold utenfor hjemmet.

Entreprenøren har erkjent at det skulle vært levert bjelkelag med høy stivhet i rom der det er etablert påstøp og fliser. Da badegulvene nå er utbedret, og forbrukeren aksepterer at det der ikke skal foretas ytterligere arbeider, tilbyr han seg å foreta oppretting av overflaten på gulvet i gangen, men han vil i hht til tilbudet fra 3. november 2010 åpenbart ikke foreta noen forsterkning av bærekonstruksjonen. I den grad forbrukeren må flytte ut, skal han i hht tilsvaret fra 22. mars 2010 få dekket sine utgifter, begrenset til statens satser for kost og losje, eller etter regning, avhengig av hva som er rimeligst, men det opplyses at utflytting bare er aktuelt for tiden med avretting/flislegging. Forbrukeren anmodes også om å akseptere utbedring under et feriefravær.

Nemnda legger til grunn at entreprenøren i tilsvaret fra hans advokat fra 19. august 2010 har erkjent at gulv med påstøp og fliser skulle hatt høy stivhet, og at det i tilsvaret fra 10. september 2010 opplyses at gulvet vil bli avstivet før overflaten avrettes. Dermed kommer nemnda til at entreprenøren, i tillegg til utbedring av overflaten skal forsterke konstruksjonen, enten som krevd av forbrukeren, eller i hht forslaget fra konsulenten angitt i rapporten RIB-1. I den grad forbrukeren må flytte ut av boligen under utbedringsarbeidet, skal entreprenøren gi en erstatning til dekking av ekstra boutgifter skjønnsmessig fastsatt til kr 1 000 pr dag. Det henvises for øvrig til pkt 6 vedrørende det rettslige grunnlaget.

1.3 Jernbjelkene mellom kjeller og 1. etasje og 1. og 2. etasje

I klagen for nemnda krever forbrukeren at jernbjelkene mellom kjeller og 1. etasje og 1. og 2. etasje skiftes i hht alternativ 1 i rapportene RIB-03 og RIB-04. Han anfører at rapportene angir at dragerne er underdimensjonerte.

Entreprenøren hevder at SINTEF Byggforsk angir at nedbøyningskravet for oppleggsdragerne for trebjelkelag kan settes til $L/300$, og at *det* betyr at dragerne mellom 1. og 2. etasje kan ha en nedbøyning på inntil 20 mm, mens dragerne mellom kjeller og 1. etasje kan ha inntil 22 mm. Han anfører at ingen av de utførte nedbøyningsmålingene viser nedbøyninger eller helninger ut over $L/300$, og at de styrkebergningene som han har fremlagt viser at det er

benyttet tilfredsstillende dimensjoner. Forbrukeren bestrider dette, og viser til beregningene utført av hans konsulent, gjengitt i rapportene RIB 1,2 og 3.

Entreprenøren hevder at forbrukerens krav om utskifting av ståldragere uansett ikke står ”i forhold til det avviket som er påvist”. Han viser også til at han som en minnelig løsning tilbød seg å forsterke dragerne i samsvar med foreslåtte alternativ 2 i RIB-3 og RIB-4 men at dette ble avvist av forbrukeren. Dermed anføres det også at forbrukeren avtalerettslig uansett har tapt en eventuell rett til krav på utbedring.

Nemnda kommer til at forbrukeren i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at de aktuelle dragerne er underdimensjonerte, og kommer til at entreprenøren skal sørge for at forholdene utbedres. Forbrukeren må imidlertid akseptere en utbedring i hht alternativ 2 i de to rapportene RIB-3 og RIB-4.

1.4. Overflateavvik og knirk i gulv i 2. etasje

Forbrukeren viser til at de 2 rapportene RIB-1 og RIB-2 angir at det er overflateavvik ut over det ”normale” i 2. etasje, og han hevder ubestridt at entreprenøren har erkjent dette. Det vises spesielt til at rapporten RIB-1 angir avviket i gulvet i hallen til 10,5 mm, mens rapporten RIB-2 angir avvik for total planhet i stue til 12 mm, samtidig som det hevdes å fremgå av rapport RIB-3 at denne kan øke til om lag 35 mm på sikt. Forbrukeren krever at overflatene utbedres, unntatt for badet der utbedret gulv nå aksepteres. Han påpeker også at det helt siden 2007 har vært knirk i parketten i kjøkkengulvet. Også knirken kreves fjernet.

Entreprenøren hevder at de målingene som ble utførte av konsulentfirmaet i 2. etasje ikke viser resultater som overstiger ”hva som er innenfor akseptable nedbøyninger”, og viser spesielt til at det i RIB-2, pkt 3.1 opplyses at:

Vedlegg 2 viser at stuen i 2. etasje har størst avvik fra total planhet (målelinje 5 og 6), men vedlegg 1 viser at det er en jevn nedbøyning av bjelkelaget her, slik at de lokale effektene avviker mindre

Dermed hevdes det at de påviste nedbøyningene ikke representerer noen mangel, og kravet om utbedring avvises.

Nemnda viser til at partene åpenbart ikke *konkret* har avtalt at NS 3420 skal legges til grunn med hensyn til hva som er akseptable overflateavvik. Denne standarden gjelder i utgangspunktet først og fremst ved overtakelsen, og før konstruksjonene utsettes for bruksbelastninger og bevegelser på grunn av uttørking av materialer. I dette tilfellet har det imidlertid i ettertid blitt utført diverse arbeider med bl.a. oppjekking for å rette skjevheter. I tillegg forutsettes det å skulle foretas ytterligere utbedringsarbeider. Nemnda kommer derfor i dette tilfellet til at NS 3420 skal legges til grunn for bedømmelse av sluttresultatene. Da partene ikke har fremlagt måleresultater utført i hht denne, forutsetter nemnda at slike fremskaffes, og at entreprenøren sørger for utbedring/oppretting av flater som eventuelt har eller får toleranseavvik ut over standardens krav for normal utførelse. Han skal også utbedre eventuell knirk. Det gjøres unntak for badet som er akseptert av forbrukeren.

2. Fuging i baderom i begge etasjer

Forbrukeren krever at entreprenøren skal fugetette under dørtersklene til dører til badene. I sitt siste tilsvare krever han også at det fuges ved vegg i 2. etasje.

entreprenøren som har ansvaret for ”dimensjonering”, og bruken av sin navngitte person til i forbindelse med dette.

Forbrukeren sender brev til entreprenøren 27. januar 2009 vedrørende ”tilgodehavende”. Det vises til et krav fremsatt av entreprenøren i en e-post samme dag, stort kr 132 738. (Ikke fremlagt for nemnda) Forbrukeren krever:

Pkt. nr.	Forbrukerens krav for:	Beløp	Fra kommentarer
1	Elektrisk/bet. For mange DL	5 625	Hevdes avtalt i møte 04.04.08
2	Flis	4 655	Hevdes avtalt i møte 04.04.08
3	Egenandel røykskade	10 000	Viser til at han hadde lovlig tilgang i byggeperioden i hht kontraktens pkt 17. Hevder at skaden som oppstod (forårsaket av forbrukerens lampe som stod mot vegg og ikke ble avslått) skulle vært dekket av entreprenørens forsikring. Hevder forsikringsbevis ikke fremlagt
4	Ståldragere i kjeller inkl arb.	9 487	Utbedring av nedbøyning entr. ansvar i hht buofl § 32, 4. ledd
5	Bistand takst fakt.nr. 2412	8 415	Utlegg til vurderinger
6	Bistand takst fakt.nr. 242	8 605	Utlegg til deltakelse oppjekking
7	Bistand adv. fakt. 471	4 000	Utlegg vurdering/krav om utbedring bj.lag
8	Isolert himling i kjeller/arb. 8t a 475	3 800	Egeninnsats i hht avtale med snekkeren
9	Døgnmulkt 11.06.07 – 27.06.07	26 000	Viser til e-post fra 18.06.07 (ikke fremlagt for nemnda) Medio mai hevdes forespeilet utbedring i løpet av samme måned. Skjedde ikke
10	Maling himlinger. Kostn./bo utenfor hjemmet 16 dgr.	28 800	Krav fremsatt i hht statens satser for tidsrommet 10.11.08 – 01.12.08. Hevdes gitt beskjed til entr. mens arbeidet pågikk
11	Tort og svie	12 000	Store belastninger, bekymringer, frustrasjoner i hele perioden. Manglene rettet først etter ett år. Krav kr 500 pr måned
	SUM	121 387	(Forbrukeren summerer til kr 121 747)

Forbrukeren vedlegger et skriv merket ”Nedbøyning – bjelkelag” der det fremgår at han har konferert med en byggevarehandler, og der fått opplyst at entreprenøren burde ha benyttet en bjelkelagstabell (fra SINTEF Byggforsk) for et stivere bjelkelag enn den han benyttet. Derfor ber han om at entreprenøren ”snarest skal dokumentere treverkets kvalitet i bjelkelaget”, og at han skal fremlegge ”daterte fuktighetsmålinger” tatt før innvendige vegger ble platekledd. Han hevder for øvrig at resultatet av de foretatte utbedringsarbeidene ikke ble 100 %, da de ”medførte bølgegang i parketten i kjøkkenet eller deler av den”, samtidig som ”gulvet i hallen er like skjevt”. Forbrukeren anfører at dette medfører at boligen ville hatt en redusert verdi ved et eventuelt salg, men at størrelsen må vurderes av en takstmann eller jurist.

Forbrukeren skriver til entreprenøren 23. februar 2009 og purrer på svar. Han viser til at det ikke har blitt avholdt noen overtakelsesforretning selv om boligen ble tatt i bruk i 2007, og at entreprenøren ikke stilte noen økonomisk garanti selv om han var forpliktet til dette i hht buofl § 12. Når det gjelder bjelkelaget mellom kjelleren og hovedetasjen, så hevdes det igjen at dette bare ble delvis utbedret, da det fortsatt er ”bølger i parketten på kjøkkenet” som er godt synlig ”under kjøkkenbenkens sokkel”, og en nedbøyning i hallen på ”minst 1,5 cm midt på gulvet”. Det hevdes også at omfanget av knirk nå er det samme som før utbedringen ble foretatt. Forbrukeren viser igjen til innhentede uttalelser og anbefalinger fra SINTEF

Entreprenøren avviser kravet om fugging under dører, ved å vise til at han tilbød seg slik fugging, bl.a. i sitt forlikforslag fra 29. juni 2010, men at dette ble avvist. Dermed anfører han at forbrukeren har tapt sin eventuelle rett til å få forholdet utbedret.

Partene har ikke i særlig grad bidratt til å belyse omfanget av manglene, eller når det ble reklamert på disse første gang. Nemnda kommer allikevel skjønnsmessig til at dette er forhold som entreprenøren skal utbedre. Forbrukeren gis således medhold.

3. Utbedring av innsektsnett ved takutstikk boligens vestside

Forbrukeren krever at entreprenøren skal utbedre en mangel med innsektsnett ved takutstikk på boligens vestside. Entreprenøren avviser kravet ved å vise til at han tilbød seg slik utbedring i sitt forlikforslag fra 29. juni 2010, men at dette ble avvist. Dermed anfører han at forbrukeren har tapt sin eventuelle rett til å få forholdet utbedret.

Partene har ikke i særlig grad bidratt til å belyse omfanget av mangelen eller når det ble reklamert på denne første gang. Nemnda kommer allikevel skjønnsmessig til at dette er et forhold som entreprenøren skal utbedre. Forbrukeren gis således medhold.

4. Egenandel røykskade

Entreprenøren krever at forbrukeren skal betale kr 10 000 som utgjør den egenandelen *han* måtte betale for en røykskade som oppstod ved at forbrukeren, i byggeperioden, plasserte en tent byggelampe inn til en vegg, slik at veggen ble så varm at det oppstod skade. Han opplyser at resten av skadekostnaden ble dekket på hans forsikring.

Forbrukeren er villig til å dekke halve beløpet, stort kr 5 000. Han viser til at han i hht kontraktens pkt 17 hadde "lovlig" tilgang til bygget i byggeperioden, samtidig som han hevder at det var entreprenøren som fysisk flyttet på lampen slik at den ble stående mot veggen.

Nemnda legger til grunn at entreprenøren, i sin byggeperiode, ga forbrukeren tillatelse til å arbeidet på bygget med sin egeninnsats, og kommer til at han dermed tok en viss risiko for at forbrukerens arbeider kunne medføre forsikringsmessige skader innenfor den byggeforsikring han kontraktsmessig hadde tegnet. I den grad en forbruker forårsaker en skade som påfører entreprenøren en utgift, skal han i utgangspunktet betale for denne, men i dette tilfellet er partene uenige om hvem som egentlig forårsaket skaden. Nemnda kommer dermed til at entreprenøren må akseptere forbrukerens tilbud om at han bare skal dekke halvdelen av egenandelen, dvs kr 5 000.

5. Ståldragere i kjeller med kr 9 487

Entreprenøren har fremsatt et krav om at forbrukeren skal betale kr 9 487 for 2 stk ståldragere som han monterte under bjelkelaget til kjelleren i 2008. Han hevdes dragerne måtte settes opp etter at forbrukeren krevde å få fjernet noen tresøyler som opprinnelig var montert til understøttelse av bjelkelaget, og opplyser at han kun krever betaling for materialene, og ikke for arbeidet.

Forbrukeren hevder imidlertid at dragerne uansett måtte etableres for å ivareta behovet for lastnedføringer fra overliggende konstruksjoner, og anfører det at behovet for dette ble avdekket i takstrappporten fra 2. april 2008, og ytterligere kommentert i brevet fra 27. april 2009.

Nemnda kommer til at forbrukeren i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at det forelå en mangel med entreprenørens leveranse, og at ståldragerne var nødvendige for å utbedre forholdet. Forbrukeren gis således medhold i at han ikke skal betale for dragerne.

6. Utgift til opphold utenfor hjemmet

Forbrukeren krever at entreprenøren skal betale kr 28 800 for den tiden han måtte flytte ut av boligen mens det ble foretatt reklamasjonsmessige utbedringer av malerarbeidet i himling i kjeller. Han opplyser at han har beregnet beløpet i hht statens satser for kost og losji i 16 dager, men at han kun har regnet for 1 person, selv om det egentlig dreier seg om 2.

Entreprenøren avviser kravet med at forbrukeren på det aktuelle tidspunktet var på ferie og lånte en leilighet i utlandet. Subsidiært anføres det at kravet er for høyt. Han bemerker for øvrig at forbrukeren tidligere har fått tilbud om en minnelig løsning som tilsvarer erstatning i hht vanlige satser benyttet av forsikringsbransjen i form av markedsleie for en rimelig bolig i perioden, stort kr 5 000, men at han avslo tilbudet.

Nemnda legger til grunn at partene er enige om at forbrukeren måtte flytte ut av boligen i en periode mens malerarbeidet ble utbedret, og kommer til at det må tas utgangspunkt i buofl § 35 første ledd som gir forbrukeren rett til å kreve et eventuelt økonomisk tap dekket som følge av mangelen. Utlegg til eventuell erstatningsbolig er en av de tapspostene som kan kreves dekket av forbrukeren etter denne bestemmelsen, men det er i utgangspunktet en forutsetning at forbrukeren legger frem dokumentasjon som viser hva han betalte, og at han valgte en rimelig løsning. Det er i så fall denne dokumentasjonen som skal ligge til grunn for erstatningsbeløpet. Det er imidlertid akseptert at en forbruker også har krav på en kompensasjon dersom han har bodd gratis, for eksempel hos slekt eller venner, eller som i dette tilfellet har lånt en leilighet i utlandet. Forbrukeren krav er her basert på denne bosituasjonen, mens forholdet behandlet i pkt 1.2 dreier seg om et *fremtidig* forhold, uten at det er kjent hvordan bosituasjonen vil være. Beløpet må da i dette tilfellet settes skjønnsmessig slik at forbrukeren vil kunne yte eieren av leiligheten en rimelig godtgjørelse for oppholdet.

Nemnda kommer etter dette til at entreprenøren skjønnsmessig skal betale kr 10 000.

7. Utgifter til konsulentrapporter

Forbrukeren krever i sitt tilsvaer fra 10. januar at entreprenøren skal dekke hans utgift knyttet til konsulentrapporten RIB-2, stor kr 31 250.

Entreprenøren avviser kravet.

Nemnda legger til grunn at konsulentrapportene avdekker alvorlige mangler med boligen, og at entreprenøren har erkjent utbedringsplikt. Etter nemndas vurdering hadde forbrukeren behov for å knytte til seg konsulenthjelp. Nemnda kommer således til at entreprenøren, med henvisning til bestemmelsen i buofl § 35, skal dekke forbrukerens utgift til rapporten RIB-2 i hht til hans krav stort kr 31 250.

8. Sluttoppgjør

Forbrukeren krever i sitt tilsvaer fra 10. januar 2011 at sluttoppgjøret settes til kr 18 559, med utgangspunkt at det opprinnelig ble anført å være kr 49 809 i hht påstanden fra 22. november 2010. (egentlig kr 49 800) fratrukket kr 31 250 til dekning av utgift til konsulentrapporten RIB-2.

Entreprenøren hevder i sitt tilsvare fra 16. desember 2010 at hans krav utgjør kr 93 088. Han hevder at partene i et møte i mars 2008 ble enige om at forbrukeren egentlig skulle betale kr 113 603, men at overnevnte beløp er et resultat av at han er villig til å betale kr 3 500 som krevd for forbrukerens egeninnsats med himling i kjeller, pluss kr 17 015 for hans utgift til tilstandsanalyser utarbeidet av takstmannen.

Nemnda legger til grunn at entreprenørens krav skal reduseres med kr 5 000 i hht overstående pkt 4, kr 9 487 i hht pkt 5, og kr 10 000 i hht pkt 6 og kr 31 250 i hht pkt 7. Utestående beløp blir således kr 37 351. Forbrukeren gis medhold i at beløpet kan holdes tilbake inntil utbedringene i henhold til overnevnte vedtak er foretatt.

3. Konklusjoner

- Entreprenøren skal utbedre bjelkelaget i gang/hall, enten som krevd av forbrukeren, eller i hht anbefalt løsning i konsulentrapport RIB-1. I den grad forbrukeren må flytte ut av boligen under utbedringsarbeidet, skal entreprenøren gi en erstatning til dekking av ekstra boutgifter skjønnsmessig fastsatt til kr 1 000 pr dag.
- Entreprenøren skal utbedre mangler knyttet til stålbjelkene under bjelkelag mot kjeller og mellom 1. og 2. etasje i hht utbedringsalternativ 2 i konsulentrapportene RIB-3 og RIB-4
- Entreprenøren skal kontrollere og eventuelt utbedre overflateavvik i 2. etasje i hht kravene for normal utførelse i hht NS 3420. Det gjøres unntak for gulvet i badet. Han skal også utbedre eventuell knirk
- Entreprenøren skal fuge under dører til bad, og ved vegg i bad 2. etasje
- Entreprenøren skal utbedre innsektnetting ved takutstikk på boligens vestside
- Forbrukeren skal dekke kr 5 000 av entreprenørens egenandel stor kr 10 000 knyttet til forsikringsoppgjør etter røykskade
- Entreprenøren gis ikke medhold i kravet om at forbrukeren skal dekke kr 9 487 for 2 stk ståldragere under bjelkelag mot kjeller
- Entreprenøren skal dekke kr 10 000 for forbrukerens opphold borte fra hjemmet i forbindelse med utbedring av malerarbeider i kjeller
- Utestående beløp utgjør kr 37 351 etter at det er tatt hensyn til overnevnte punkter. Forbrukeren skal betale dette når overnevnte utbedringsarbeider er fullført, fratrukket eventuell erstatning for opphold utenfor hjemmet ved utbedring av konstruksjon i hall

Byggforsk og leverandører, som alle anbefaler at man bruker bjelkelagstabellen for ”*høy stivhet*” fremfor den entreprenøren har benyttet for ”*minimum stivhet*”. Det vises også til at sistnevnte tabell forutsetter at det monteres en kontinuerlig himling på undersiden av bjelkelaget, mens himlinger *der* opplyses først å ha blitt montert etter 2 år. Forbrukeren uttrykker undring over at han ikke ble tilbudt et stivere bjelkelag. Han hevder også at entreprenøren ikke tørket ut bygget tilstrekkelig før han startet med innvendig platekledning.

Forbrukeren viser til at han er avkrevd egenandel stor kr 10 000 for den skaden som oppstod ved at hans bygglampe sto nær vegg med lyset på, slik at branntilløp oppstod. Han krever igjen denne dekket av entreprenøren, med henvisning til at entreprenøren skulle ha tegnet lovmessig forsikring i byggeperioden, noe som hevdes ikke gjort. (Fremkommer senere at slik forsikring var ordnet)

Forbrukeren fremsetter krav om at:

- gulvet i hallen rettes
- parketten i kjøkken utbedres
- knirk utbedres
- utvendig fuglesperre utbedres
- det fuges under terskler bad 1. og 2. etg.

Forbrukeren opplyser at han konfererte med en eiendomsmegler før boligen ble utbedret med bl.a. oppjekking, og at han da fikk opplyst at boligen ved et eventuelt salg ville ha en verdireduksjon på kr 250 000 – 1. million ”*ved permanent nedbøyning*”. Han anfører at han ved et salg ville måtte informere om tidligere konstruksjonssvikt, men at han ikke har fått ”*to uavhengige meglere*” til å vurdere hva dette ville utgjøre i redusert verdi, da det må ”*overlates til takst*”.

Entreprenøren søker juridisk bistand, og advokaten skriver til forbrukeren 11. mars 2009. Hun viser til et møte som partene opplyses å ha avholdt i mars 2008, og at utestående beløp på det tidspunktet var kr 132 738. Etter en gjennomgang av de enkelte postene hevdes det at man ble enige om at forbrukeren skulle betale 113 603 etter diverse fratrekk, og at det på dette tidspunktet ikke forelå ytterligere uavklarte forhold eller innsigelser fra forbrukeren. Dermed anføres det at forbrukeren har akseptert å betale beløpet. Et vedlegg som viser gjennomgåtte poster vedlegges.

De økonomiske kravene fremmet ovenfor, (se tabellen) gjennomgås og kommenteres, og entreprenøren gir uttrykk for at han ønsker å bidra til å finne en minnelig ordning. Stikkord og konklusjoner inntatt i nedenstående tabell.

Pkt. nr.	Forbrukerens krav 27.01.09	Beløp	Fra forbr. kommentarer 27.01.09	Fra kommentarer forbr. adv 11.03.09
1	Elektrisk/bet. For mange DL	5 625	Hevdes avtalt i møte 04.04.08	Hevdes allerede fratrasket utestående beløp
2	Flis	4 655	Hevdes avtalt i møte 04.04.08	Hevdes allerede fratrasket
3	Egenandel røykskade	10 000	Viser til at han hadde lovlig tilgang i byggeperioden i hht kontraktens pkt 17. Hevder at skaden som oppstod (forårsaket av forbrukerens lampe som stod mot vegg og	Avvises. Anføres at det var forbrukeren som forårsaket ulmebrannen, men at skaden ble dekket av entreprenørens forsikring, etter fratrekk for egenandelen

			ikke ble avslått) skulle vært dekket av entreprenørens forsikring. Hevder forsikringsbevis ikke fremlagt	stor kr 10 000. Hevder forbrukeren ikke har rettslig grunnlag for å fremme sitt motkrav.
4	Ståldragere i kjeller inkl arbeid	9 487	Utbedring av nedbøyning er entr. ansvar i hht buofl § 32, 4. ledd	Drageren hadde ikke noe med nedbøyningen og utbedringen av bjelkelaget å gjøre. Måtte etableres som "erstatning" for de søylene forbrukeren ønsket fjernet. Opprettholder krav om betaling.
5	Bistand takst fakt.nr. 2412	8 415	Utlegg til vurderinger	Aksepteres
6	Bistand takst fakt.nr. 242	8 605	Utlegg til deltakelse oppjekking	Aksepteres
7	Bistand adv. fakt. 471	4 000	Utlegg vurdering/krav om utbedring bj.lag	Avvises med at hver part har risikoen for egne kostnader inntil det foreligger rettslig avgjørelse
8	Isolert himling i kjeller/arbeid 8t a 475	3 800	Egeninnsats i hht avtale med snekkeren	Aksepteres
9	Døgnmulkt 11.06.07 – 27.06.07	26 000	Viser til e-post fra 18.06.07 (ikke fremlagt for nemnda) Medio mai hevdes forespeilet utbedring i løpet av samme måned. Skjedde ikke	Hevdes at døgnmulkt stor kr 25 883 allerede er trukket fra i oppgjøret. Viser til vedlagt oppsett. (Ikke fremlagt nemnda) Ikke grunnlag for ytterligere dagmulkt, etter at boligen ble tatt i bruk
10	Maling himlinger. Kostn./bo utenfor hjemmet 16 dager.	28 800	Krav fremsatt i hht statens satser for tidsrommet 10.11.08 – 01.12.08. Hevdes gitt beskjed til entr. mens arbeidet pågikk	Hevdes at tidspunktet for malingsarb. ble valgt i samråd med forbrukeren, da han hadde lånt leilighet i utlandet i sin ferie. Anføres dessuten at kravets størrelse er urimelig. Aksepterer som minnelig ordning å betale i hht praksis fra forsikr.bransjen Dermed kr 5 000 for anslått ½ mnd.
11	Tort og svie	12 000	Store belastninger, bekymringer, frustrasjoner i hele perioden. Manglene rettet først etter ett år. Krav kr 500 pr måned	Avvises. Kravet anføres å være grunnløst, da det ikke foreligger "forsettlig handling eller grov uaktsomhet" fra entreprenørens side.
	SUM	121 387	(Forbrukeren summerer til kr 121 747)	Opplyser at utestående etter dette er kr 87 783 som kreves innbet. Innen 14 dager. Hvis ikke, kan overstående tilbud ikke senere påberopes.

Forbrukerens påstand om at det skulle vært benyttet en annen og "strengere" dimensjoneringstabell for bjelkelaget avvises med at den benyttede gir dimensjoner og spennvidder innenfor det som må aksepteres. Tabellen og kvittering for innkjøpt trelast med kvalitetsangivelse vedlegges. (Ikke fremlagt for nemnda)

Når det gjelder parketten, anføres det at det ikke foreligger noen mangel med denne, da det hevdes å fremgå av takstrapporten at eventuelle overflateavvik er innenfor standardens toleransekrav. Det anføres også til at nedbøyningen i bjelkelaget er utbedret, og at det dermed ikke foreligger noe grunnlag for å hevde at boligen er påført noen verdiforringelse.

Kravet om fremleggelse av dokumentasjon på at det ble foretatt fuktmålinger i trevirket før innvendig platekledning avvises med at det ikke foreligger noen hjemmel for kravet, men det hevdes at slike målinger *ble* utført. Det anføres for øvrig at forbrukeren ikke har fremsatt noen krav som kan knyttes til eventuelt for fuktige materialer.

Som en minnelig løsning tilbyr entreprenøren seg å:

- foreta avretting av gulvet i hallen
- foreta nærmere undersøkelse av knirkforholdene
- utbedre netting (fuglesperre) ved takutstikk sydøstre hjørne
- fuge under dørstokker bad 1. og 2. etasje

Det poengteres at overstående skal anses som forsøk på å finne en minnelig ordning, og at de forutsetter at forbrukeren innbetaler utestående beløp. Dersom det *ikke* skjer, kan tilbudene ikke senere påropes. Det varsles samtidig at det i så fall vil bli tatt rettslige skritt.

Forbrukerens takstmann foretar ny befaring 3. april 2009, og skriver rapport datert 27. april 2009. Han påpeker at hans første rapport først og fremst omhandlet tiltak for ivaretagelse av konstruksjonssikkerheten, og at *den* la til grunn at entreprenøren hadde benyttet en navngitt fagperson til selve dimensjoneringen. Da det nå hevdes å være avklart at vedkommende ikke stod for dimensjoneringen av bjelkelaget, omtales dette spesielt. Det påpekes også at forbrukeren trakk ut platingen av himlingen i kjelleren, (ble først etablert ca 2 år etter overtakelsen) mens den benyttede bjelkelagstabellen forutsetter bruk av kontinuerlig himling. Takstmannen kommer til at bjelkelaget må bli å anse som 5 – 10 % underdimensjonert i forhold til "*kravene til sikkerhet og minimum stivhet*". Det hevdes for øvrig at forbrukeren tok opp forholdet med viktigheten av høy stivhet med entreprenøren under kontraktsforhandlingene, da han hadde "dårlig" erfaring med for stor svikt og svingninger fra tidligere bolig, og at han derfor hadde grunn til å forutsette at det forelå en "*gyldig avtale om brukskrav til bjelkelagets stivhet*" med entreprenøren, der han skulle ta hensyn til dette i sin leveranse, selv om det ikke ble avtalt noen tilleggsbetaling. Det stilles også spørsmålsteget ved hvorvidt sponplategulvet ble anlagt på beste måte med kontinuerlig liming mellom plater og bjelker og i skjøter, samt tilstrekkelig skruing. Legges det til grunn at så ikke har skjedd, og at høy stivhet skulle vært levert, anføres det at underdimensjoneringen kan dreie seg om så meget som ca 20 %.

Vedrørende entreprenørens påstand om at stålbjelken under bjelkelaget kun skulle erstatte de søylene forbrukeren ønsket fjernet, hevdes det at søylene uansett ikke var egnet til å oppta de nødvendige lastene, og at bjelken uansett var nødvendig.

Når det gjelder forbrukerens påstander om overflateavvik, anføres det at den første takstrapporten "tok høyde for" at man ikke ville se det endelige resultatet etter utbedringene før etter en viss tid, og det opplyses at det nå "*fortsatt er nedheng og ujevnheter (bølging) i dekkene*". Da kontakten ikke konkret spesifiserer at NS 3420 skal legges til grunn vedrørende toleranser, anføres det at det naturlige vil være å benytte en "*referansenorm*" angitt i et NBI-blad. I henhold til dette hevdes maksimalt akseptabelt helningsavvik å være 2 mm pr meter. Noen avvik opplyses å være innefor denne grensen, mens andre overstiger den. Disse hevdes å påvirke boligens økonomiske verdi.

Rapporten omhandler også utvendig kondens på vinduer, men dette forholdet er ikke gjenstand for nemndas behandling.

Takstmannen gir et detaljert kostnadsoverslag over utbedringskostnadene knyttet til bjelkelaget, og summerer det hele til kr 512 939 inkl mva.

Også forbrukeren søker juridisk hjelp, og hans advokat skriver til entreprenørens advokat 4. mai 2009, med henvisning til brevet fra 11. mars 2009 samt brev fra 20. mars og 4. april. (De 2 siste ikke fremlagt for nemnda) Det erkjennes at entreprenøren har fremsatt krav om sluttoppgjør stort kr 113 603, men det anføres at forbrukeren står fast ved sine reklamasjoner. Det kreves at disse enten utbedres eller at det gis prisavslag tilsvarende verdiforringelsen. Med utgangspunkt i overstående tabell kommenteres de enkelte punktene. Stikkord inntatt nedenfor.

Pkt. nr.	Forbrukerens krav for:	Beløp	Fra kommentarer entr. adv 11.03.09	Fra kommentarer forbr. adv 04.05.09
1	Elektrisk/bet. For mange DL	5 625	Hevdes allerede fratrasket utestående beløp	Aksepteres
2	Flis	4 655	Hevdes allerede fratrasket	Aksepteres
3	Egenandel røykskade	10 000	Avvises. Anføres at det var forbrukeren som forårsaket ulmebrannen, men at skaden ble dekket av entreprenørens forsikring, etter fratrekk for egenandelen stor kr 10 000. Hevder forbrukeren ikke har rettslig grunnlag for å fremme sitt motkrav.	Hevder at entreprenøren har erkjent at det var han som hadde plassert lampen inntil veggen slik at det var umulig å se at den var på når det var dagslys. Forbrukeren er imidlertid villig til å dekke kr 5 000. Kreves uansett at entr. fremlegger dok. for når lovmessig forsikring ble stilt
4	Ståldragere i kjeller inkl arb.	9 487	Drageren hadde ikke noe med nedbøyningen og utbedringen av bjelkelaget å gjøre. Måtte etableres som "erstatning" for de søylene forbrukeren ønsket fjernet. Opprettholder krav om betaling.	Det vises til takstrapporten om at drageren uansett var nødvendig. Kravet om at kr 9 487 skal trekkes fra i sluttoppgjøret opprettholdes.
5	Bistand takst fakt.nr. 2412	8 415	Aksepteres	Enighet
6	Bistand takst fakt.nr. 242	8 605	Aksepteres	Enighet
7	Bistand adv. fakt. 471	4 000	Avvises med at hver part har risikoen for egne kostnader inntil det foreligger rettslig avgjørelse	Kravet vil fremkomme ved en eventuell senere rettslig behandling.
8	Isolert himling i kjeller/arbeid 8t a 475	3 800	Aksepteres	Enighet
9	Døgnmulkt 11.06.07 – 27.06.07	26 000	Hevdes at døgnmulkt stor kr 25 883 allerede er trukket fra i oppgjøret. Viser til vedlagt oppsett. (Ikke fremlagt nemnda) Ikke grunnlag for ytterligere dagmulkt, etter at boligen ble tatt i bruk	Kravet frafalles
10	Maling himlinger. Kostn./bo utenfor hjemmet 16 dager.	28 800	Hevdes at tidspunktet for malingsarb. ble valgt i samråd med forbrukeren, da han hadde lånt leilighet i utlandet i sin ferie. Anføres dessuten at kravets størrelse er urimelig. Aksepterer som minnelig	Vises til buofl § 32, 4. ledd. Hevdes at entreprenøren har tatt utgangspunkt i at forbrukeren kunne leie bolig i 16 dager. Hevdes umulig. Alternativet ville vært hotell, motell el tilsvarende.

			ordning å betale i hht praksis fra forsikr.bransjen Dermed kr 5 000 for anslått ½ mnd.	Forbrukeren opplyser å ha lagt statens satser til grunn. Kravet opprettholdes.
11	Tort og svie	12 000	Avvises. Kravet anføres å være grunnløst, da det ikke foreligger <i>"forsettlig handling eller grov uaktsomhet"</i> fra entreprenørens side.	Ikke kommentert
	SUM	121 387	Opplyser at utestående etter dette er kr 87 783 som kreves innbet. Innen 14 dager. Hvis ikke, kan overstående tilbud ikke senere påberopes.	

Det vises videre til takstrapporten om at bjelkelaget må anses som underdimensjonert med inntil 10 % i forhold til en minimumsløsning. Dermed anføres det å være levert *"i strid med vanlig god vare og god håndverkskikk både i forhold til valgt dimensjon, og at det ikke er kompensert for at det ikke er himlingsplater i kjelleretasjen"*. Entreprenøren oppfordres til å dokumentere bjelkelagets utførelse, og at han, dersom han har benyttet løsninger som avviker fra de som er *"forhåndsgodkjent"* må dokumentere at de er i hht forskrift og kravet til god vare og god håndverkskikk.

Det kreves igjen at bjelkelaget utbedres i hht anvist løsning i takstrapporten. Alternativt kan det gis et prisavslag for verdiforringelsen. Det opplyses at utestående fordring motregnes mot forbrukerens krav.

Brevet inneholder også argumentasjon vedrørende vinduene, men dette forholdet refereres ikke, da det ikke skal behandles av nemnda.

Entreprenøren får 3. juni 2009 tilsendt bjelkelagstabeller fra en byggevarehandler for bjelkelag med *"minimum stivhet"*. For benyttet bjelkedimensjon 48 x 223 mm, kvalitet C30 på c/c 600 mm viser disse en maksimal "akseptabel" spennvidde på henholdsvis 4,15 og 4,1 m. (Opplyst lysåpning i boligen hevdes målt av takstmannen til 4,15 m, men entreprenørens advokat hevder lysåpningen er 4,07 m.) Under den ene tabellen har byggevarehandleren skrevet:

Ut fra opplysninger som er gitt i saken, vil vi godkjenne bjelkelaget som gir oss en maksimal lysåpning på 4,15 meter ved bruk av 48 x 223

Tidligere har «navn byggevarehandler» sett på denne dimensjoneringen for «forbrukeren», da med annet resultat. Forutsetningen var da ikke lik med den vi nå har

Vedlagte bjelkelagstabell brukes av «navn byggevarehandler» i den daglige kalkulasjon

Entreprenørens advokat skriver til motparten 18. juni 2009. Hun opplyser at hun oppfatter forbrukeren dit hen at han aksepterer at entreprenørens krav på sluttoppgjøret er kr 87 783, med unntak for postene om egenandel forsikring stor kr 5 000, ståldrager kr 9 487 og kostnader på kr 23 800 (forbrukerens krav var kr 28 800) for å bo borte fra boligen under utbedring malerarbeider, til sammen kr 43 278. Det opplyses at det vedlegges et forsikringsbevis som viser at boligen har vært forsikret i hele byggeperioden. (Ikke fremlagt for nemnda)

Vedrørende bjelkelaget og påstanden om at dette må anses som underdimensjonert, anføres det prinsipielt at forbrukeren reklamerte for sent på forholdet, da han tok boligen i bruk i mars 2007, og ikke tidligere har *"reklamert på utbedringsarbeidet eller reklamert på at det er for mykt gulv/underdimensjonert bjelkelag"*. Subsidiært hevdes det at utbedringene er foretatt i samråd med forbrukerens takstmann som også deltok under arbeidet og faktisk *"godkjente måten utbedringen ble foretatt på og resultatet av denne"*. Etter utført arbeid hevdes det at takstmann foretok kontrollmålinger uten at det ble avdekket overflateavvik. Målingene forventes fremlagt dersom forbrukerens reklamasjon på overflater opprettholdes.

Det hevdes igjen at bjelkelaget ikke er underdimensjonert, med henvisning til fremlagte bjelkelagstabeller, og teksten fra byggevareleverandøren om at han anser benyttet bjelkedimensjon som tilstrekkelig for påstått lysåpning 4,07 m. Det hevdes videre at gulvsponplatene både ble forsvarlig limt og skrudd til bjelkene, og at forbrukeren eventuelt selv må bevise at *så* ikke var tilfelle. Advokaten anfører for øvrig at de fremlagte bjelkelagstabellene *ikke* angir noe om at det forutsettes at det benyttes himlingsplater på undersiden av bjelkene. Det viser også til at det uansett var forbrukeren som selv hadde ansvaret for etablering av himlingsplatene. Videre anføres det at dersom forbrukeren ønsket at det skulle leveres bjelkedimensjoner *"ut over hva som ordinært benyttes ved oppføring av bolighus, måtte dette fremgå av avtalen"*.

Entreprenørens advokat engasjerer i samarbeid med entreprenøren et konsulentfirma som befarer boligen 17. september 2009. Formålet opplyses å være å foreta en *"vurdering av bjelkelag"*. Rapporten (RIB-1) foreligger 25. september. Det foretas en rekke målinger, beregninger og vurderinger, og i sammendraget konkluderes det med at:

- Bjelkelaget kan ikke sies å være underdimensjonert verken i brudd- eller bruksgrensetilstanden
- Bjelkelaget som er benyttet i dag følger derimot ikke Byggforsk sin anbefaling, som kan sies å være normgivende for trebjelkelag i Norge
- Deformasjonene i bjelkelaget strider med det som er normalt akseptert, spesielt i hall/gang. I stue/kjøkken er det helningsavviket som er størst, og ikke avviket fra total planhet
- Et effektivt forbedringstiltak er å etablere kryssavstivning med avsprenkning i stue/kjøkken, mens av sprenkning av samtlige bjelker anbefales for hall/gang.

I pkt 3.2 opplyses det at:

Ved legging av keramiske fliser på gulv må bjelkelaget dimensjoneres med høy stivhet. Skal keramiske fliser legges direkte på undergulv (uten påstøp), må bjelkene ha en senteravstand på 300 mm.

(Det er slike fliser i hall og i bad i begge etasjer)

Rapporten viser for øvrig i pkt 3 til at NS 3470-1 *"Prosjektering av trekonstruksjoner"* har en *"bestemmelse"* om at *"trebjelkelag skal dimensjoneres slik at det ikke oppstår ubehagelige svingninger eller vibrasjoner eller begrenser dens funksjonsmessige effektivitet"*.

De registrerte måleresultatene dokumenteres, og forslagene til utbedring skisseres.

Entreprenørens advokat skriver til motparten 21. oktober 2009 og vedlegger overnevnte rapport. Hun erkjenner at det foreligger *"noe helningsavvik i hall/gang, samt noe avvik i kjøkken/stue"*, men anfører at bjelkelaget ellers er i *"samsvar med kravene jfr. minimum stivhet i bjelkelagstabell"*, og at det foreligger et forslag til utbedring av bjelkelaget *"opp til høyere stivhetsgrad"*. Ferdigmelding fra 21.08.09 og ferdigattest fra 19.10.09 opplyses vedlagt. (Ikke fremlagt for nemnda)