

Protokoll i sak 568/2011

for

Boligtvistnemnda

01.12.11

Saken gjelder: Klage på sopp i treverk. Krav om prisavslag og erstatning.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 28. november 2006 *"Kontrakt om rett til tomt med selveierbolig som ikke er fullført, herunder fritidshus"*. Forbrukeren kjøper en enebolig.

I klagen for nemnda opplyses det at overtakelsesforretningen ble avholdt 11. desember 2007, men det er ikke fremlagt noen protokoll for nemnda.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 15. desember 2009, der han opplyser at han i forbindelse med at han skulle hente ned juletrepynt fra loftet, oppdaget at det der var *"sorte prikker i taket"*. Han ber om at entreprenøren snarest foretar en kontroll av hva dette er, med rask tilbakemelding. Entreprenøren spør når det passer for forbrukeren, og man enes om befaring 7. januar. (Takkonstruksjonen fremgår av tegninger vedlagt et senere brev fra entreprenøren fra 16.09.11)

Forbrukeren purrer 14. januar på tilbakemelding etter befaringen, og entreprenøren svarer dagen etter at han har *"sjekket ut med byggeplasser i andre distrikter"*, og at *"problemet ikke er ukjent"*. Han opplyser at *"for å forhindre dette må loftet luftes skikkelig med flere ventiler samt sikre god utlufting i gesimskasse. Dette tiltaket vil bli utført i løpet av våren i år, (mars - april)"*.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 6. april 2010 og minner om at våren nå har kommet. Han ber om at det avtales tid for at entreprenøren skal *"komme for å gjøre de tiltakene han mener er nødvendige for å fjerne sopp i tak på loft"*. Han purrer på svar 13. april. Entreprenøren svarer omgående med å vise til at alle hans bygningsarbeidere er tatt ut i streik samme dag, og at han derfor ikke er i stand til å *"fastsette til for utbedringer nå"*. Han lover imidlertid å ta kontakt så snart *"ting er på plass igjen"*.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 11. mai 2010, og poengterer at streiken nå for lengst er over, uten at han har fått noen tilbakemelding om utbedringsdato. I tillegg ber han om å få opplyst hvilke tiltak entreprenøren har planlagt å utføre. Entreprenøren svarer samme dag at han har planlagt utførelse i uke 23, men at han vil komme nærmere tilbake angående

entreprenørens eller forbrukerens innleide eksperter. Det legges også til grunn at det ikke er påvist noen tegn til unormal fuktighet på loftet etter at ventiler ble montert, og etter at diverse prøver ble tatt. Videre legges det vekt på at forbrukerens eksperter, etter å ha logget fuktigheten på loftet fra 14. desember 2010 til 6. juni 2011, kom til at luftigheten i trevirket hadde ligget *"klart under en grenseverdi på 18 % fuktkvote"*, og at det dermed *"ikke vil være risiko for at det skal oppstå muggsoppskader"*. De kom også til at sannsynlig årsak til sopp var fuktighet fra byggeperioden, og ikke fra kondens oppstått etter at boligen ble tatt i bruk. Når det gjelder anbefalingen fra Folkeinstituttet, legger nemnda til grunn at denne gjelder for inneklime i oppholdsrom, mens man her har et trangt krypeloft i en bolig med installert balansert ventilasjon. Det betyr at det er minimal risiko for at eventuelle soppsporer skal kunne trenge ned og inn i boligen.

Nemnda legger til grunn at soppmerkene oppstod i byggeperioden, og at det ikke lenger er fare for vekst. Der er ikke grunnlag for å hevde at soppmerker på materialer på et krypeloft, generelt og i seg selv uansett utgjør en mangel, så lenge disse ikke utgjør noen risiko for vekst eller spredning til oppholdsrom. Da det ikke foreligger noen mangel i buofl § 25, gis forbrukeren ikke medhold.

2.3 Gjennomføringer

Forholdet med utette gjennomføringer mellom krypeloft og oppholdsrom ble påpekt første gang i rapporten fra Mycoteam datert 13. september 2010. Det ble så påpekt i brev fra forbrukerens advokat til entreprenøren 27. september, med krav om tetting.

Entreprenøren avviser kravet med å hevde at det er reklamert for sent.

Nemnda legger til grunn at forbrukeren reklamerte på forholdet 27. september 2010, mens overtakelsen fant sted 11. desember 2007. Det er ikke opplyst noe om lekkasjenes omfang. I hht buofl § 30, måtte forbrukeren reklamere *"innan rimeleg tid"* eller at han *"oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen"*, men uansett innen 5 år. Nemnda kan ikke se at forbrukeren burde ha oppdaget forholdet før han gjorde. Han har således reklamert rettidig.

Når det gjelder kravet fra forbrukeren, legger nemnda til grunn at boligen har et balansert ventilasjonsopplegg som gjør at trykkdifferansen mellom inne og ute blir minimal. Det bidrar til å redusere mengden luft som vil trenge igjennom utettheter. Det er i denne saken ikke dokumentert eller påstått at utetthetene er i en størrelsesorden som sannsynliggjør at totalkravet ihht teknisk byggeforskrift til boligens tetthet ikke er tilfredsstilt. Nemnda kommer dermed til at det ikke i tilstrekkelig grad er sannsynliggjort at utetthetene utgjør noen mangel. Forbrukeren gis således ikke medhold.

2.4 Luftespalte ved raft

Forholdet med manglende etablering av luftespalte ved raft ble påpekt første gang i rapporten fra Mycoteam datert 13. september 2010. Det ble så påpekt i brev fra forbrukerens advokat til entreprenøren 27. september, med krav om tetting.

Entreprenøren avviser kravet. Han anfører i tilsvar fra 2. november 2011 det har vært avholdt flere befaringer, også av forbrukerens rådgivere, uten at dette forholdet har blitt påpekt. Han opplyser dessuten at boligen *"ikke er prosjektert med lufting i raft"*, og påpeker at det ikke er *"krav til dette"*. Uansett hevder han at det er reklamert for sent.

Nemnda legger til grunn at forbrukeren reklamerte på forholdet 27. september 2010, mens overtakelsen fant sted 11. desember 2007. I hht buofl § 30, måtte forbrukeren reklamere "*innan rimeleg tid*" eller at han "*oppdaget eller burde ha oppdaga mangelen*", men uansett innen 5 år. Nemnda kan ikke se at forbrukeren burde ha oppdaget forholdet før han gjorde. Han har således reklamert rettidig. På den annen side er det ikke noe eksplisitt forskriftskrav at en takkonstruksjon skal utluftes med luftespalter ved raft. Det fremgår av fremlagt dokumentasjon at taket nå er tilstrekkelig utluftet. Det foreligger således ingen mangel, og forbrukeren gis ikke medhold.

2.5 Rengjøringsutgift

Forbrukeren krever å få dekket sin påførte utgift til rengjøring av undertaket, opplyst å være kr 18 375.

Entreprenøren har avvist kravet med at rengjøring ikke var nødvendig.

Nemnda viser til overnevnte konklusjon om at det ikke forelå noen mangel som tilsa at undertaket måtte rengjøres. Forbrukeren gis således ikke medhold.

2.6 Konsulentutgifter

Forbrukeren krever å få dekket sin utgift stor kr 31 292,50 til engasjement av Mycoteam, fordelt på 3 befaringer med rapporter.

Entreprenøren avviser kravet.

Nemnda kommer til at forbrukernes engasjement av Mycoteam ikke kan anses som nødvendig for å påvise mangelen, da den raskt ble i varetatt av entreprenøren, både ved hans engasjement knyttet til prøvetaking og analyser av prøver, og ved hans montering av ekstra ventiler. Forbrukeren gis derfor ikke medhold.

2.7 Advokatutgifter

Forbrukeren krever at entreprenøren skal dekke hans stor kr 18 126,25 for juridisk bistand frem til og med klagen for nemnda.

Entreprenøren avviser kravet.

Forbrukerens klage har ikke ført fram og han vil alene derfor ikke kunne kreve sine advokatutgifter dekket av entreprenøren. For øvrig ønsker nemnda å påpeke at Boligtvistnemnda er ment å være en rimelig form for tvisteløsning utenom domstolene. Det er derfor en lang praksis for at partenes eventuelle utgifter til juridisk assistanse som den store hovedregel ikke tilkjennes.

2.8 Behandlingsgebyr

Forbrukeren krever at entreprenøren skal dekke hans behandlingsgebyr for nemnda, stort kr 1 075.

Behandlingsgebyret er det samme som rettsgebyret, og dette ilegges uansett utfallet av en sak. Forbrukerne gis således ikke medhold

3. Konklusjon

- Forbrukerne gis ikke medhold

utførelsen. Han opplyser imidlertid at *"det hele går ut på å sørge for bedre ventilering av kaldloftet"*.

Forbrukeren reagerer på at han må vente til uke 23, da det opprinnelig var lovet tiltak i mars/april, dvs i uke 13. Entreprenøren svarer å dette har noe med hans bemanning å gjøre, og at hans servicemann kun arbeider 50 %.

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren 3. juni 2010, der han anmoder om befaring 7. juni med en ny prosjektleder. Han opplyser at de under befaringen ønsker å få *"ta noen nye prøver for å få bekreftet / avkreftet mulig soppangrep i undertaket på loft"*. Forbrukeren svarer med å foreslå 8. juni, og man blir enige om befaring denne dagen.

Befaringen avholdes, og entreprenøren sender e-post til forbrukeren samme dag, der han informerer om at han har sendt prøvene til et laboratorium for undersøkelse, og at soppen der skal *"dyrkes"* i 10 dager. Dermed forventer han svar i løpet av et par uker.

Rapporten fra prøvelaboratoriet foreligger 15. juni 2010. Av denne fremgår det at entreprenøren tok *"svaber og tapeprøver"* i 2 boliger, den til forbrukeren (nr 26) og en annen. I forbrukerens leilighet opplyses det at man fant:

Sparsom muggsoppvekst og moderat gjærsoppvekst.
Påvist sporer av hyfer og *Cladosporium sp.*

Den angitte soppen opplyses å være *"svært vanlig forekommende utendørs på planterester"*, mens den innendørs særlig oppstår *"på kondensflater på loft, i soverom, og i kjølerom"*, der den fremstår med *"ulike grader av mørk, brunsvart misfarging"*.

I den andre leiligheten (nr 16) fant man for øvrig *"svært rikelig muggsoppvekst"* av den angitte soppen, pluss sporer og hyfer fra en annen.

I rapporten vises det til en anbefalt norm for inneklimate, utgitt av Folkehelseinstituttet i 1998, der det heter at:

fukt- og råteskader ikke skal forekomme. Videre skal synlig mugg og mugglukt ikke forekomme. Man kan med dagens kunnskap ikke sette en tallfestet norm for disse parametrene.

Det konkluderes med at det i:

de innleverte prøvene er påvist muggsopp, som kan medføre helseplager for disponerte personer

Det er ikke foretatt noe *"skille"* i anbefaling vedrørende de 2 boligene.

Forbrukeren søker juridisk bistand, og advokaten skriver til entreprenøren 20. august 2010, med henvisning til overnevnte korrespondanse og entreprenørens e-post fra 8. juni. Forbrukeren har på dette tidspunktet ikke mottatt overnevnte laborierapport, og etterlyser svaret på sopp prøvene. Advokaten går ut i fra at de registrerte sorte prikkene var sopp, og anfører at de utgjør en mangel i hht buofl § 25. Hun viser til at entreprenøren i så fall skulle ha utbedret denne *"innen rimelig tid"*, uten at så har skjedd. Dermed hevdes det at forbrukeren nå har krav på prisavslag tilsvarende hans kostnader med å få mangelen rettet, samt erstatning for økonomisk tap, med henvisning til buofl §§ 33 og 35. Det anføres at situasjonen er uholdbar for forbrukeren, da han og hans familie frykter at soppen kan påføre, eller allerede

har påført dem skade. For å bidra til en minnelig løsning, er de imidlertid villige til å akseptere at entreprenøren foretar utbedring innen 2 uker. Dersom han ikke svarer bekreftende på dette innen 1 uke, varsles det at forbrukeren vil sørge for at andre foretar nødvendig utbedring, samt at det foretas en uavhengig kontroll av resultatet. I tillegg til å kreve at entreprenøren dekker kostnadene, opplyses det at det vil bli krevd at entreprenøren skal dekke utgiftene til juridisk bistand.

Prøvelaboratoriet sender et kompletterende *"notat"* til entreprenøren 26. august 2010, der de *"utdyper"* noe av innholdet i rapporten fra 15. juni. De viser til at entreprenøren har opplyst det har oppstått kondensskader (i takkonstruksjonen), og at *det* var bakgrunnen for prøvetaking og undersøkelse av prøvene. Ved eventuelle fuktskader på *"kryploft"* opplyses det at det:

...generelt ikke er fare for inneklimaet, dersom det er god utlufting. Hvis det ikke er tegn på unormal fuktbelastning bør en ikke utføre noen tiltak. Er det derimot tegn til unormal fuktbelastning bør en rengjøre overflatene med 5 % klorinløsning med en stiv børste eller mikrofiberklut. Kontrollere om det er bra nok luftsirkulasjon i rommet slik at en hindrer ny kondensskade. Anbefaler å merke et område slik at en lett kan kontrollere om det oppstår ny skade.

Forbrukerens advokat skriver til entreprenøren 27. august 2010. Hun viser til at hun fortsatt ikke har fått svar på sitt brev fra 20. august, men at hun er kjent med at entreprenøren har tatt direkte kontakt med forbrukeren. (En e-post fra 23. august. Ikke fremlagt for nemnda) Det opplyses at entreprenøren da skal ha opplyst *"noe så påfallende at den muggsopp og den gjærsoppvekst som befinner seg på forbrukerens loft også befinner seg i luften ute i samme mengde, og at det grunnet god ventilasjon og tørt miljø ikke anbefales tiltak overhodet"*. Advokaten etterlyser dokumentasjon fra laboratoriet, og dokumentasjon enten fra laboratoriet eller entreprenøren på at loftet er vurdert å ha så god ventilasjon at tidligere varslede tiltak med etablering av skikkelig lufting med flere ventiler og lufting i gesimskasse, ikke lengre er nødvendig.

Entreprenøren svarer 31. august 2010. Han vedlegger rapporten og notatet fra prøvelaboratoriet, og opplyser at det sistnevnte ble etterlyst for å få en oppsummering etter en telefonsamtale med dem 21. juni. Entreprenøren opplyser at han vurderer *"luftingen av loftet til å være god og tilstrekkelig"*, og at han sist vår ettermonterte 3 stk ventiler i yttervegg. Under befaringen 8. juni hevder han at det ble konstatert at disse sikrer god ventilasjon av loftet. Han avviser at de sorte prikkene representerer noen mangel, og avviser krav om prisavslag og dekning av juridisk bistand. Forbrukeren opplyses å være velkommen til å ta kontakt dersom forholdene endrer seg, men entreprenøren tilbyr seg uansett å ta nye prøver med påfølgende dyrking i laboratorium etter førstkommende vinter.

Forbrukeren engasjerer Mycoteam AS som inspiserer loftet 9. september 2010. Deres rapport foreligger 13. september. Det konkluderes med at *"muggsoppskader på loftet skyldes sannsynligvis kondensering"*, og at *"årsaken til kondenseringen trolig er en kombinasjon av mangelfull ventilasjon og luftlekkasjer fra boligrom og opp på loft"*. Det vises til at det ble etablert ventiler på loftet etter at muggsoppskadene ble oppdaget, mens det hevdes at det *før* det ikke var noen utlufting. Ved inspeksjonen 8. juni 2010 opplyses det at det ble konstatert at luftingen fungerte tilfredsstillende. Ved inspeksjonen nå, opplyses det å ha vært *"tørre forhold på loftet"*, men at *"dette må kontrolleres på nytt i løpet av vinteren, da dette er den kritiske perioden for kondensering"*. Under et punkt om *"Observasjoner og resultater"*, angis det at det ved befaringen ble registrert mangelfull tetting rundt flere rørgjennomføringer fra loftet og ned til beboelsesrom, og rundt en loftsluke. I tillegg opplyses det at isolasjonen ved takfot ligger helt opp til taktroa slik at de det ikke er noen luftespalte der, til tross for at man

utvendig, med spalte i gesimskassa, kan konstatere at denne var planlagt. Dermed anføres det at det *"under visse værtpåkjenninger vil være en risiko for spredning av muggsoppssporene til inneluften i boligen"*. Den etablerte luftingen vurderes til ikke å være tilstrekkelig til å unngå kondensering, på grunn av de påviste luftlekkasjene. Spesielt gjelder *det* for manglende lufting ved takfot. Det anbefales at *"etablerte skader fjernes ved overflaterengjøring"*, og det gis en anvisning for utbedring.

Mycoteam AS fakturerer forbrukeren for kr 12 755.

Forbrukerens advokat skriver til entreprenøren v/daglig leder og styreformann 27. september 2010, og oversender overnevnte rapport. Hun oppsummer saken og viser til at Mycoteam påviste og anbefalte at alle gjennomføringer mellom loft og boligrom kontrolleres og tettes, at det etableres lufting langs hele takfoten, og at taket rengjøres med *"en fuktig mikrofiberklut/stiv børste"*. Det vises til at forbrukeren anser den påviste mugg- og gjærsoppen som en mangel, og at entreprenøren fikk et tilbud om selv å utbedre denne, uten at så skjedde. Dermed fremsettes det igjen krav om utbedring, samt om erstatning for økonomisk tap og dekning av utgiften til Mycoteam og juridisk bistand. Det opplyses at forbrukeren fortsatt er interessert i å bidra til en minnelig ordning, og det anmodes om tilbakemelding innen 2 uker. Dersom det ikke skjer, varsles det at det er aktuelt å iverksette rettslige skritt uten ytterligere varsler. I så fall anmodes entreprenøren om å ta stilling til de fremsatte kravene og grunnlaget for disse innen den nevnte fristen.

Entreprenøren svarer 1. oktober 2010. Han står fast ved tidligere utsagn om at det ikke foreligger noen mangel, og avviser kravet om erstatning m.m. Han viser til at han har fått undersøkt sopprøvene ved et laboratorium, men det erkjennes at Mycoteam, som ble engasjert av forbrukeren, kom til et annet resultat. Entreprenøren opplyser at han ønsker å se utviklingen i saken an gjennom ytterligere en vinter og vår som nevnt i e-posten fra 31. august, og at han opprettholder sitt tilbud om å foreta nye prøver i mai/juni neste år.

Forbrukeren fremmer via sin advokat, sak for Boligtvistnemnda 13. oktober 2010. (Saken ble innregistrert 14. oktober, men klageskjemaet er først datert 18. oktober) Det redegjøres for saken i hht overstående, og fremsettes krav om at entreprenøren skal gi et prisavslag begrenset oppad til kr 40 000, men det tas forbehold om et høyere beløp når kostnaden med utbedring er kjent. I tillegg kreves erstatning for økonomisk tap, herunder utgifter til Mycoteam AS og juridisk bistand i hht buofl §§ 33 og 35. Utgiften til Mycoteam AS oppgis til kr 12 755. Utgiften til juridisk bistand, forut for klagen, oppgis å være kr 8 800 ekskl mva, mens utgiften til utarbeidelsen av klagen er kr 5 725, ekskl mva. Det tas imidlertid forbehold om ytterligere anførsler og bevis. Dermed kreves prisavslag og erstatning begrenset oppad til kr 75 000, med tillegg av renter fra forfall til betaling skjer.

Entreprenøren gir tilsvaer 10. november 2010. Han anfører at partene er enige om at *"vekst av muggsopp og gjærsopp i boliger er alvorlig"*. Det oppgis som grunnen til at det ble tatt sopprøver for analyse, med henvisning til rapporten fra 15. juni. Det vises videre til at rapporten angir at det *kun* var sparsom muggsoppvekst og moderat gjærsoppvekst på undertaket i boligen, mens det i undertaket i garasjen på naboeiendommen (nr 16) ble påvist større mengder muggsopp. Der opplyses det at det ble montert flere ventiler, samt foretatt vasking i uke 41, i hht laboratoriets anbefaling.

Entreprenøren opplyser videre at han er av den oppfatning at soppen er av eldre dato, og at den kom som et resultat av fukt i byggetiden. Han hevder at hans tømrere, etter nedbør,

oppdaget at undertaket var fuktig før taktekkingsarbeidet var avsluttet, (papptekket pulttak) og at det var etablert mangelfull lufting av loftet. Dermed ble ventiler montert, og fuktigheten tørket ut. Entreprenøren viser til at det var god utlufting og tørt på loftet ved befaringen 8. juni. Han opplyser at han, dersom det påvises økt soppvekst ved ny prøvetaking neste år, vil foreta utbedring *"i hht vår konsulents anbefalinger"*.

Nemndas sekretær sender overnevnte tilsvarende svar til forbrukerens advokat 18. november 2010, med bl.a. et spørsmål om forbrukeren kan akseptere at man ser saken an til nye prøver er tatt etter kommende vinter.

Mycoteam AS foretar åpenbart en ny befaring 14. desember 2010. Denne omtales i rapport fra 17. juni. (omtalt nedenfor) De fakturerer forbrukeren 27. desember for kr 7 712,50.

Forbrukerens advokat svarer 16. desember 2010 at det aksepteres at man ser an forholdet til etter kommende vinter.

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren 4. mai 2011, og spør om det passer for *han* at det tas nye prøver av undertaket 12. mai.

Entreprenøren tar nye prøver som sendes laboratoriet. De mottas 13. mai, og ny rapport foreligger 24. mai 2011. Denne gangen er konklusjonen at det *"ikke ble påvist spiredyktig muggsopp"*. Det opplyses at det foreligger indikasjoner på at tidligere påvist sopp *"nå ikke er spiredyktig lenger"*. Rapporten sendes forbrukerens advokat dagen etter.

Mycoteam skriver ny rapport 17. juni 2011, der de viser til sine inspeksjoner foretatt 14. desember 2010, og nå 6. juni. De opplyser at de ved inspeksjonen 14. desember monterte en fuktlogger i taket, og at de da også foretok en grundig rengjøring av et felt stort 60 x 60 cm. Ved kontroll av 2 prøver tatt fra dette feltet 14. desember, opplyses det at man ikke fant tegn til vekst av muggsopp på den ene prøven, mens det den andre viste en sparsom vekst. Ved kontrollen 6. juni ble det ikke registrert noen muggsoppvekst på prøvene i prøvefeltet. Det opplyses at loggingen av fuktighet i trevirket viste høysete verdi 15,3 %, men denne angis å være *"klart under en grenseverdi på 18 % fuktkvote"*. Det konkluderes med at det ved slike fuktforhold *"ikke vil være risiko for at det skal oppstå muggsoppskader"*, og at det i prøvefeltet *"ikke har kommet ny vekst til etter rengjøring"*.

Mycoteam betviler nå at muggsoppskadene har oppstått på grunn av kondensering, og opplyser at det *"er mer sannsynlig at skadene har oppstått som et resultat av byggfukt under oppføring av boligen"*. Årsaken oppgis å være at plasseringen av de ekstra ventilene ikke er optimal i forhold til at de skal kunne gi en god gjennomlufting. De anbefaler imidlertid at man fortsetter med logging frem til desember, slik at man også får registret fuktforholdene på høsten, da risikoen for kondensering er størst *da*, pga klare dager med sterkt utstråling.

Forbrukeren faktureres kr 10 825 for arbeidet.

Nemndas sekretær sender e-post til entreprenøren 23. juni 2011, med spørsmål om hva som nå skjer. Entreprenøren svarer at han har fått utført nye prøver, åpenbart med henvisning til rapporten fra 24. mai, og at denne er oversendt forbrukerens advokat. Han opplyser videre at han skal ta kontakt med advokaten, med anmodning om hun utarbeider et tilsvarende svar til nemnda.

Forbrukerens advokat sender e-post til entreprenøren 10. august 2011, der hun viser til mottatt rapport. Hun viser også til at laboratoriet påviste muggsopp både i juni 2010 og i mai 2011, og det opplyses igjen at forbrukeren ønsker denne fjernet. Dermed anmodes det om at entreprenøren oppgir en tid for når han vil gjøre dette.

Entreprenøren svarer 16. august at han tolker rapporten fra "hans" prøvelaboratorium dit hen at det ikke er nødvendig å fjerne soppsporene på undertaket. Han opplyser imidlertid at han har tatt ny kontakt med laboratoriet om dette, og at han da, for å være på den sikre siden, ble anbefalt "*å plassere 2 luftprøveinstrumenter i boligen, i henholdsvis stue i 2. etg. og på selve loftet*". Dermed anmodes det om at forbrukeren tar kontakt for avtale om tid for utplassering.

Forbrukerens advokat svarer 19. august ved å vise til anbefalingen fra Folkehelseinstituttet fra 1998 om at "*synlig mugg og mugglukt ikke skal forekomme*". Dermed anmodes det igjen om at entreprenøren sørger for å få fjernet muggsoppen, og at han oppgir tidspunkt innen 1 uke. Dersom det ikke skjer, varsles det at forbrukeren selv vil sørge for fjerning, og sende regningen til entreprenøren.

Entreprenøren tar åpenbart ny kontakt med det prøvelaboratoriet han har benyttet, og de sender han et nytt "*notat*" 7. september 2011. De viser til prøvene tatt 8. juni 2010 og 13. mai 2011, og at det i den siste ikke ble "*påvist spiredyktig muggsopp*". Det refereres også til at entreprenøren har opplyst at kondensskaden oppstod som følge av dårlig luftsirkulasjon, men at dette forholdet ble utbedret ved ettermontering av lufteventiler. Når det gjelder den påviste eksisterende muggsoppen, opplyses det igjen at det er vanlig at denne opptrer i forbindelse med kondensskader innendørs, men at den er vanlig forekommende i naturen. Videre opplyses det at:

De spesielle vekstforholdene som oppstår ved store og raske svingninger i temperatur og fuktighet, fører til vekst av *Cladosporium* sp hovedsakelig skjer i den ytterstemillimeteren av materialet. Det er vanligvis liten sporeproduksjon. Med en normal utlufting er det liten eller ingen risiko for negativ belastning av innneklimaet på loftet i forhold til hva som er normalt å finne i uteluften. Da boligen har balansert ventilasjon vil ikke luft fra loftet trekkes ned i underliggende boligrom, og det er derfor ikke fare for at slike skader på loftet påvirker innneklimaet i boligen.

Da de sist leverte prøvene ikke viser tegn til levende muggsoppsporer, konkluderes det med at det ikke er nødvendig å iverksette ytterligere tiltak.

Entreprenøren gir tilsvaret til nemnda 16. september 2011. Han viser til at prøverapporten oppgir at det ikke lenger er spiredyktig muggsopp på undertaket, og anfører at *det* indikerer at tilførsel av fukt er fjernet, samt at ettermonterte ventiler for ventilasjon fungerer tilfredsstillende. Han vedlegger snittegninger av takkonstruksjonen, og viser til at taket har en helning på ca 10 grader, med en høyde på "kryploftet" som varierer fra 0 til i underkant av 1 meter. Det opplyses at det ikke er lagt noe gulv, noe som medfører at en eventuell ferdsel på loftet må "*foregå mellom takstolene og på undergurtene*". Til tross for at prøvelaboratoriet konkluderer med at det ikke er nødvendig å gjøre ytterligere tiltak, opplyser entreprenøren at han har vurdert om han allikevel skulle tilby seg å vaske undersiden av takplatene. Han angir imidlertid at dette ble droppet fordi "*håndtering av vann og vaskeredskap i dette trange rommet, oppi all isolasjonen, vil være svært vanskelig å gjennomføre med et godt resultat*". I tillegg vises det til at "*loftet på ingen måte er egnet verken til å oppbevare gjenstander eller være et oppholdsareal*". Dermed hevdes det ikke å foreligge noen mangel, og fremsatte krav avvises.

Forbrukerens advokat gir tilsvaer 10. oktober 2011. Hun staar fast ved tidligere utsagn, samt kravet om at undertaket rengjøres for muggsopp, uavhengig av om soppen er spiredyktig eller ikke, da den uansett utgjør en mangel. Det vises til at rengjøring anbefales av Mycoteam, og at det ogsaa anbefales av det laboratoriet som ble engasjert av entreprenøren "*dersom det var tegn på unormal luftfuktighet*". Når det gjelder det siste notatet fra laboratoriet, vises det spesielt til opplysningen om at det var *entreprenøren* som opplyste at kondenssskadene kom av for dårlig luftsirkulasjon. Det anføres at *det* må ha vært årsaken til at de konkluderte med at det ikke var nødvendig å iverksette ytterligere tiltak utover montering av ekstra ventiler. Det vises til at Mycoteam kom til at skadene trolig skyldes byggfukt da plasseringen av ventilene ikke er optimal i forhold til at de skal kunne gi en god gjennomlufting. Dermed anføres det at ventilene ikke kan anses som noe som har bidratt til å utbedre skaden.

Det opplyses at forbrukeren nå skal selge boligen, og at de "*svarte prikkene etter mugg er synlige*" på en slik måte at de kan få betydning for salget. Det vises videre til at entreprenøren har fått anledning til å rette, uten å ha påtatt seg å gjøre dette. Dermed kreves det igjen at han skal gi et prisavslag lik kostnaden med å få mangelen utbedret, samt dekke økonomiske tap. Det opplyses at det er inngått en avtale med et rengjøringsfirma som skal besiktige forholdet i uke 41, og at en pris vil bli fremlagt for nemnda etter det. I tillegg kreves dekket utgiftene til Mycoteam som nå totalt utgjør kr 31 292,50, pluss kr 18 126,25 for juridisk bistand frem til og med klagen for nemnda, pluss behandlingsgebyret for nemnda, stort kr 1 075. I den grad nemnda kommer til at entreprenøren skal dekke forbrukerens omkostninger knyttet til juridisk bistand etter innsendt klage, opplyses det at omkostningsoppgave vil bli oversendt.

Rengjøringsfirmaet gir pris stor kr 18 375 for vask av muggsopp på undertaket 20. oktober 2011. I tillegg vil de foreta en etterbehandling med muggdrepende kjemikalier som skal sprøytes på. De bemerker at loftet er meget trangt og at tilkomsten dermed gjør at arbeidet blir ganske tidkrevende. Forbrukeren aksepterer tilbudet samme dag, og spør når de kan starte. Firmaet svarer at de må se an værforholdene, da det ikke må være for kaldt, men at de vil forsøke i kommende uke. I tillegg spør de om de skal ordne med "*isolasjon i raft og mangelfull isolering*", slik at samme problem ikke oppstaar igjen.

Forbrukerens advokat inngir supplerende tilsvaer til nemnda i e-post fra 25. oktober 2011. Der påpeker hun at Mycoteam, i sin rapport fra 13. september 2010, opplyste at de ved befaringen 9. september registrerte mangelfull tetting rundt flere rørgjennomføringer fra loftet og ned til beboelsesrom, og rundt en loftsluke. I tillegg opplyste de at det var manglende luftespalte ved takfot. Hun vedlegger overnevnte tilbud fra rengjøringsfirmaet, og viser til at ogsaa *de* påpeker manglende isolering og luftespalte ved raft, med anbefaling om utbedring.

Entreprenøren gir tilsvaer 2. november 2011. Han staar fast ved tidligere standpunkt. Når det gjelder henvisningen til at ogsaa hans engasjerte prøvelaboratorium anbefalte vasking av undertaket, så viser han til at det *kun* var "*dersom det var tegn på unormal luftfuktighet*". Han mener åpenbart at det ikke er påvist noen slik unormal fuktighet, da han igjen anfører at fuktmerkene skyldes nedbør i byggeperioden, før taket ble tekket, i tillegg til at det etter *det* var mangelfull ventilering inntil ekstra ventiler ble montert. Ventilasjonen på loftet hevdes nå å være god, og luftfuktigheten anføres å være tilfredsstillende. Det vises ogsaa til at prøverapporten fra 7. september 2011 konkluderer med at det ikke lenger er fare for oppblomstring av muggsopp. Dermed oppleves det urimelig å bli avkrevd å utbedre et forhold som "*ikke har noen konsekvenser for kvaliteten av boligen eller bruken av denne*".

Kravet om bedre tetting av gjennomføringer mellom loft og oppholdsrom avvises med at det er reklamert for sent.

Også kravet om utbedring av isolasjon i raft og isolasjon ved takfot avvises. Det vises til at det har vært avholdt flere befaringer, også av forbrukerens rådgivere, uten at dette forholdet har blitt påpekt. Det opplyses dessuten at boligen *"ikke er prosjektert med lufting i raft"*, og det påpekes at det ikke er *"krav til dette"*. Uansett hevdes det at det er reklamert for sent.

Forbrukerens advokat svarer 10. november 2011. Med henvisning til punktet om manglende tetting av gjennomføringer, vises det til at forbrukeren reklamerte allerede i 2009. Det vises også til at entreprenøren ble gjort kjent med det konkrete forholdet knyttet til gjennomføringene i hennes brev fra 27. september 2010, som opplyses å ha vært 14 dager før forbrukeren ble kjent med mangelen. Dermed avvises det at det kan være reklamert for sent.

Det vedlegges en bekreftelse fra rengjøringsfirmaet om at undertaket ble utbedret med rengjøring som tilbudt, i oktober 2011. Samtidig opplyses det at forbrukeren foreløpig ikke har mottatt fakturaen.

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen.

Entreprenøren selger og bygger en enebolig for forbrukeren. Den overtas med overtakelsesforretning 11. desember 2007. 15. desember 2009 skriver forbrukeren til entreprenøren og gjør han oppmerksom på oppdagede *"sorte prikker i taket"* på kryploftet. Han opplyser at han så disse i forbindelse med at han skulle hente ned lagret juletrepynt. I første omgang ber han kun om at entreprenøren snarest foretar en kontroll av hva dette er, men etter hvert utvikler det seg til en konkret reklamasjon på muggsopp som kreves fjernet. I tillegg kreves det at rørgjennomføringer mellom loft og boligrom tettes bedre, samt at det anordnes luftspalte ved raft for å sikre bedre utlufting. I forbindelse med saken har begge parter engasjert eksperter for prøvetaking og vurdering av forholdene. Forbrukeren har dessuten engasjert advokat. Han krever derfor at entreprenøren skal dekke hans kostnader med kr 31 292,50 for konsulentbistanden, pluss kr 18 126,25 for juridisk bistand frem til og med klagen for nemnda. I tillegg kreves dekket behandlingsgebyret for nemnda, stort kr 1 075. Forbrukeren valgte til slutt å få rengjort undertaket ved å engasjere et rengjøringsfirma. Arbeidet ble utført i oktober 2011, til en avtalt pris stor kr 18 375. Også dette kreves dekket.

2.2 Muggsopp

Som opplyst ovenfor ble boligen overtatt 11. desember 2007, mens *"sorte prikker i taket"* ble påpekt overfor entreprenøren 15. desember 2009. Under en befaring 8. juni 2010 tok entreprenøren prøver som han fikk analysert ved et laboratorium. I rapporten som ble fremlagt 15. juni opplyses det at man fant *"sparsom muggsoppvekst og moderat gjærsoppvekst"*. Den angitte soppen opplyses å være *"svært vanlig forekommende utendørs på planterester"*, mens den innendørs særlig oppstår *"på kondensflater på loft, i soverom, og i kjølerom"*, der den fremstår med *"ulike grader av mørk, brunsvart misfarging"*. I rapporten vises det for øvrig også til en anbefalt norm for inneklimate, utgitt av Folkehelseinstituttet i 1998, der det heter at:

fukt- og råteskader ikke skal forekomme. Videre skal synlig mugg og mugglukt ikke forekomme. Man kan med dagens kunnskap ikke sette en tallfestet norm for disse parametrene.

Det konkluderes med at det i:

de innleverte prøvene er påvist muggsopp, som kan medføre helseplager for disponerte personer

Prøvelaboratoriet opplyser i et supplerende notat fra 26. august 2010, at entreprenøren har informert om at soppskadene oppstod på grunn av kondens. De informerer bl.a. om at det:

...generelt ikke er fare for inneklimate, dersom det er god utlufting. Hvis det ikke er tegn på unormal fuktbelastning bør en ikke utføre noen tiltak. Er det derimot tegn til unormal fuktbelastning bør en rengjøre overflatene med 5 % klorinløsning med en stiv børste eller mikrofiberklut. Kontrollere om det er bra nok luftsirkulasjon i rommet slik at en hindrer ny kondensskade.

Entreprenøren sørger for montering av ekstra ventiler på loftet. Det er ikke konkret opplyst *når* dette ble gjort, men hans tilsvarende fra 10. november 2010 tyder på at dette ble gjort i god tid før befaringen 8. juni. i rapporten fra Mycoteam fra 13. september 2010 opplyses tidspunktet til *"våren 2010"*. Det tas nye prøver fra undertaket som analyseres i mai 2011. I rapporten som foreligger 24. mai, er konklusjonen at det *"ikke ble påvist spiredyktig muggsopp"*, og at det foreligger indikasjoner på at tidligere påvist sopp *"nå ikke er spiredyktig lenger"*.

I et *"notat"* 7. september 2011 viser prøvelaboratoriet bl.a. til at forholdet med dårlig luftsirkulasjon har blitt utbedret ved ettermontering av lufteventiler. De skriver også at:

De spesielle vekstforholdene som oppstår ved store og raske svingninger i temperatur og fuktighet, fører til vekst av *Cladosporium* sp hovedsakelig skjer i den ytterstemillimeteren av materialet. Det er vanligvis liten sporeproduksjon. Med en normal utlufting er det liten eller ingen risiko for negativ belastning av inneklimate på loftet i forhold til hva som er normalt å finne i uteluften. Da boligen har balansert ventilasjon vil ikke luft fra loftet trekkes ned i underliggende boligrom, og det er derfor ikke fare for at slike skader på loftet påvirker inneklimate i boligen.

Dermed konkluderer de med at det ikke er nødvendig å iverksette ytterligere tiltak. Forbrukeren er ikke enig i dette. Han krever at entreprenøren skal betale for fjerning av soppen, uavhengig av om den er spiredyktig eller ei, da den hevdes uansett å utgjøre en mangel. I den anledning vises det spesielt til overnevnte anbefaling fra Folkehelseinstituttet.

Forbrukeren viser for øvrig til at han har innhentet ekspertuttalelser fra Mycoteam, og at de anbefaler at undertaket rengjøring med samme metode som anbefales av entreprenørens innleide laboratorium. Det erkjennes imidlertid at sistnevntes anbefaling fra 26. august 2010 har med et forbehold om at rengjøring *kun* er nødvendig *"dersom det var tegn på unormal luftfuktighet"*. Forbrukeren hevder at de ettermonterte ventilene ikke kan anses som noe som har bidratt til å utbedre skaden, med henvisning til en uttalelse fra Mycoteam fra 17. juni 2011 om at plasseringen av ventilene ikke er optimal i forhold til at de skal kunne gi en god gjennomlufting. Ved inspeksjonen 8. juni 2010 opplyste de imidlertid at luftingen fungerte tilfredsstillende. Det hevdes at skadene trolig skyldes byggfukt, og ikke kondens, og at konklusjonen til entreprenørens laboratorium om at det ikke er nødvendig å iverksette tiltak er basert på feil grunnlag, da den viser til at det nå er etablert tilfredsstillende utlufting med ventiler.

Også entreprenøren hevder at soppmerkene skyldes fuktighet fra byggeperioden. Han avviser imidlertid at det foreligger noen mangel, ved å anføre at merkene ikke har noen konsekvenser for kvaliteten av boligen eller bruken av denne.

Nemnda legger til grunn at entreprenøren iverksatte tiltak etter at forbrukeren reklamerte på sopp i desember 2009, og at det etter hvert ikke ble påvist spiredyktig muggsopp, hverken av