

## Protokoll i sak 602/2011

for

**Boligtvistnemnda**

**15.09.11**

### **Saken gjelder:**

Klage på parkett, krav om dagmulkt samt reklamasjon  
vedrørende balkong og utvendig vedlikehold etc  
-----

### **1. Sakens faktiske sider**

Det er ikke fremlagt noen kontrakt mellom partene, men i klagen for nemnda opplyser forbrukeren at han kjøpte sin leilighet i boligkomplekset i 2006, og flyttet inn etter overtakelsesforretning i september samme år. Det fremgår av fremlagte dokumenter at det dreier seg om en leilighet i et borettslag. Leiligheten opplyses solgt av et utbyggingsfirma via megler, med innklaget entreprenør som ansvarlig for oppførelsen.

Entreprenøren skriver 21. desember 2006 til leilighetseierne og orienterer om at omfanget av reklamasjoner har vært større enn antatt, og at det derfor har tatt lengre tid enn forutsatt å få utbedret feil og mangler. Det opplyses imidlertid at det arbeides kontinuerlig med dette, og at alle vil bli kontaktet *"i tur og orden etter nyttår"*.

I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at han etter ca 1½ år oppdaget *"at parketten begynte å glippe"*, og at han etter hvert *"oppdaget glipper av betydelig omfang"*. Han anfører at han tok forholdet opp med entreprenøren, men at han da fikk beskjed om at de skulle *"ta det på 3 års befaringen"*.

Forbrukeren sender e-post til styret i borettslaget 16. februar 2009 og orienterer om at *"parketten synes å glippe noe i skjøtene"*. Han anføres at dette *"bør sjekkes"*. 22. februar følger ny e-post der han viser til at *"betongsprekkene på verandaen"* snarest bør ordnes.

Utbyggeren skriver til andelseierne 1. april 2009 *"Vedrørende gjenstående arbeider – 3 års befaring"*. Han opplyser at han har mottatt lister fra de som opplyser at de fortsatt har gjenstående arbeider etter ett-årsbefaringen, og at disse er gjennomgått med entreprenøren. Med dette som grunnlag vedlegges det et nytt skjema for utfylling, der den enkelte på ny anmodes om å føre opp:

registrert "enkelte gliper på 0,1/0,2 mm, mens det i noen tilfeller kunne måles 0,3 mm (ref i gang til bad/soverom)". Det opplyses også at glipene i gangen kan utbedres lokalt. For øvrig påpekes det at forbrukeren ikke reklamerte ved ett-årsbefaringen, men først ved 3-årsbefaringen. Leverandøren står fast ved sin beslutning om å avvise reklamasjonen, da han anfører at reklamasjonen ikke kan "*relateres til produkt eller leggefeil*". Entreprenøren tiltrer beslutningen i første omgang, men han foreslår at Norsk Treteknisk Institutt (NTI) engasjeres for en nøytral befaring av parketten. Først kreves det at forbrukeren må dekke kostnaden dersom NTI kommer til at det *ikke* foreligger noen mangel, men etter hvert aksepterer entreprenøren å betale for utgiften til NTI uansatt. Entreprenøren hevder at forbrukeren allikevel har motsatt seg en slik løsning, med henvisning til hans e-post fra 22. desember 2010. Dette bestrides imidlertid av forbrukeren som hevder at verken e-posten eller hans brev fra 28. november, inneholder noen slik avvisning. Det eneste som erkjennes er at han har nektet å betale for en slik ny befaring,

Nemnda vil først få bemerke at parkett er et trebasert materiale som nødvendigvis utsettes for varierende luftfuktighet og temperatur over året. Dette vil ofte føre til visse bevegelser som kommer til syne som gliper eller sprekker. I angjeldende sak er det referert til toleransekrav i NS 3420, bl.a. med hensyn til maksimal akseptabel størrelse på gliper eller sprekker. Denne standarden gjelder imidlertid først og fremst for parkettens tilstand på overtakelsestidspunktet, dvs i september 2006. Dersom ikke noe annet er avtalt kan den ikke uten videre benyttes som referanse på et senere tidspunkt, da den ikke er ment å ta opp i seg de naturlige endringene som skjer med varierende fuktighet og temperatur. I angjeldende tilfelle er dette relevant, da forbrukeren opplyser at han først oppdaget begynnende glipdannelse etter ca 1½ år.

Nemnda er enig med forbrukeren i at parkettgulvet fremstår som lite tilfredsstillende, basert på fremlagt fotodokumentasjon. Det kan imidlertid være flere mulige årsaker til dette. Forbrukeren hevder at det foreligger en mangel ved at det ikke er lagt plastfolie mellom parkett og betonggulv, og ved at parketten ikke er limt i skjøtene. Han hevder at dette har blitt konstatert ved at en del av gulvet har blitt tatt opp, men forholdet er ikke nærmere dokumentert. Hverken entreprenøren, parkettleverandøren eller forbrukerens takstmann har bekreftet påstanden. Forbrukerens takstmann viser til mulige årsaker knyttet til forholdene da parketten ble lagt i 2006, mens entreprenøren og parkettleverandøren viser til mulige årsaker knyttet til bruken av leiligheten og større variasjoner i temperatur og luftfuktighet enn normalt. Parkettleverandøren hevder for øvrig at de oppståtte glipene *ikke* kan relateres til feil med montering. I et slikt tilfelle er det forbrukeren som i tilstrekkelig grad må sannsynliggjøre at det er entreprenøren som har ansvaret for oppsprekkingen. Nemnda kommer til at han, i dette tilfellet, ikke har klart det. Forbrukeren gis således ikke medhold.

Nemnda vil for øvrig bemerke at den finner det forståelig at entreprenøren tolket forbrukerens e-post fra 22. desember 2010 som et avslag om å la en nøytral instans som NTI få avgjøre om det foreligger en mangel eller ei. Når forbrukeren skriver at det *eneste* som kan få han "*til å avbryte denne prosessen med å gjennomgå «prosjektnavnet» i sin helhet, er å få bekreftet nytt gulv, uten noen mer aktiviteter og styr*", så må det kunne tolkes dit hen at innholdet i en eventuell rapport fra NTI ikke ville få noen betydning for kravet om full utskifting av parketten.

Nemnda merker seg at entreprenørens tilbud om vederlagsfri nøytral befaring av parketten, foretatt av NTI, fortsatt står ved lag. I den grad forbrukeren skulle ønske å benytte seg av tilbudet, forutsettes det at entreprenøren følger rapportens konklusjon dersom denne går ut på at det foreligger en mangel med parketten i hht buofl § 25.



## *2. Balkonger med søyler og dragere*

Forbrukeren hevder at det er alvorlige mangler med bærekonstruksjonen i betong for balkonger og søyler, spesielt knyttet til for liten overdekning av armering. Han hevder at det foreligger alvorlig fare for konstruksjonssvikt, langt tidligere enn forventet levetid skulle tilsi, på grunn av korrosjon som forsterkes ved at bygningen opplyses å stå i et aggressivt miljø, nær havkanten. Forbrukeren har fremlagt fotografier som viser riss og sprekker i overflatene, og han krever at samtlige balkonger med søyler og dragere (i blokka) skiftes.

Entreprenøren har ikke bestridt at det foreligger mangel med armering og overdekning, og at dette medfører redusert levetid for konstruksjonene. Han viser imidlertid til at han har engasjert SINTEF byggforsk som undersøkte forholdet og fremla rapport 3. mai 2010, og at han samarbeider med utbyggeren og borettslagets styre om dette. Det opplyses for øvrig at kommunen har blitt orientert. Entreprenøren opplyser at det arbeides med å finne løsning på problemet sammen med SINTEF byggforsk, og at de forslag som fremkommer vil bli kvalitetssikret av Multiconsult AS.

Nemnda viser til at buofl § 1 a tredje ledd bestemmer at borettslaget kan gjøre gjeldende krav som knytter seg til fellesareal. I forarbeidene til bestemmelsen framholdes det at når et spørsmål angår *alle* andelseierne, er det eneste praktiske at borettslaget gjør slike forhold gjeldende, se Ot prp nr 30 (2002–2003) side 318. I hvilken grad den enkelte andelseier kan rette et (forholdsmessig) økonomisk krav mot entreprenøren for mangler ved fellesareal, er noe uklart. Når det derimot gjelder krav om faktisk utbedring, det vil si fysiske inngrep i fellesarealet, er dette rettigheter som eksklusivt tilkommer borettslaget. Nemnda tar dermed ikke standpunkt til spørsmålet om retting med mindre borettslaget som sådan fremmer et slikt krav.

## *3. Periodisk vedlikehold av fasadene - alternativt opprettelse av et fond for fremtidig vedlikehold*

Forbrukeren hevder at også fasadene har en konstruksjon som ikke er forsvarlig, men han innser at disse ikke lar seg skifte ut uten uforholdsmessig store kostnader. Han anfører at forholdet vil medføre store fremtidige utgifter til utbedring og vedlikehold for borettslaget og dermed han selv. For dette forholdet krever han derfor at entreprenøren pålegges å legge til rette for et systematisk periodisk vedlikehold av fasadene, eller at han alternativt pålegges å opprette et fond for fremtidig vedlikehold ut over det en må forvente av en betongflates livslengde, utført med korrekt armeringsoverdekning.

Entreprenøren har ikke kommentert kravet konkret, ut over å vise til sitt svar knyttet til overnevnte pkt 2, men har erkjenner mangelen.

Nemnda viser også for dette forholdet til konklusjonen i overstående pkt 2, og kommer til at den blir den samme her.

## *4. Utbetaling av entreprenørens/utbyggers gevinst ved en konstruksjon som ikke er i henhold til forskriftene*

Forbrukeren hevder i sitt brev til utbyggeren fra 28. november 2010 at entreprenøren kan ha oppnådd en kostnadsbesparelse på 15 – 20 %, eller rundt 20 millioner kroner ved å levere for spinkle konstruksjoner, som dessuten hevdes ikke å være ”godkjente”. I klagen for nemnda

krever han at beløpet utbetales, åpenbart til borettslaget, men kravet er ikke ytterligere dokumentert.

Entreprenøren har ikke kommentert kravet.

Nemnda viser også her til konklusjonen i pkt 2, og kan ikke se at det foreligger noe grunnlag for at forbrukeren, på eget initiativ, kan fremsette et slikt krav overfor entreprenøren. Han gis således ikke medhold.

### *5. Dagmulkt*

I klagen for nemnda fremsetter forbrukeren krav om dagmulkt, men kravet er ikke konkretisert eller begrunnet. Entreprenøren har ikke kommentert kravet.

Nemnda viser til buofl § 14, siste ledd, og at det der fremgår at en eventuell rett til dagmulkt stanser på tidspunktet for overtakelsesforretningen. Forbrukeren opplyser at denne fant sted i september 2006. Det foreligger således ikke noe grunnlag for kravet, og forbrukeren gis ikke medhold.

### **3. Konklusjoner**

- Forbrukeren har ikke i tilstrekkelig grad sannsynliggjort at mangelen med parketten skyldes entreprenørens eller leverandørens forhold
- Når entreprenøren, for egen regning, tilbyr seg å engasjere NTI for befaring, burde forbrukeren godta det, å begge parter akseptere de konklusjoner NTI måtte komme med.
- For øvrig gis forbrukeren ikke medhold



...alle gjenstående arbeider, da det kun er disse punkter som vil bli befart i etterkant.

Det understrekes også at:

...en kun skal skrive opp skjulte feil og mangler på skjemaet, dvs slike som ikke kunne sees på overtakelsestidspunktet, eller som er et resultat av dårlig håndverk eller materialer, og som ikke stammer fra naturlig slitasje og bruk

På fremlagt utfylt skjema for nemnda, knyttet til forbrukerens leilighet, er det angitt en post med følgende ordlyd:

Nytt punkt: *Parkett glipper*

Borettslaget tar åpenbart kontakt med SINTEF byggforsk vedrørende *"betongoverdekningen til armeringen i elementer ved prosjektet «prosjektnavn»"*. Det fremgår at denne skal vurderes opp i mot Norsk standard 3473. Rapporten foreligger 8. februar 2010. Det konkluderes med at *"enkelte bjelker, søyler og balkongdekker bare har en overdekning på 25 mm på utvendige flater"*, mens standarden *"krever"* minst 40 mm.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 23. mars 2010 der han viser til en avholdt telefonsamtale vedrørende parketten. Han opplyser at problemet stort sett gjelder hele gulvet, og vedlegger fotografier av situasjonen.

Entreprenøren sender overnevnte e-post videre til parkettleverandøren med beskjed om at leiligheten også ble befart sist høst. Det anmodes om ny befaring, da *"gulvet har til dels mange sprekker"*. Det opplyses for øvrig at det er *"konstatert at denne parketten ikke er limt"*.

Parkettleverandøren svarer i e-post til entreprenøren 24. mars 2010. Det opplyses at det vil bli foretatt en befaring *"ved neste anledning"*, men at det *"umiddelbart kan tyde på at parketten har krympet noe, dvs uttørking"*. Årsaken hevdes å være tiden på året, og at det i lengre perioder har vært *"veldig lav relativ luftfuktighet"* som påvirker uttørking, og dermed gliper i skjøter. Disse opplyses normalt å ville avta når fuktighetsverdiene stiger igjen til våren/sommeren.

Entreprenøren sender overnevnte svar til forbrukeren 24. mars, med beskjed om at leverandøren vil ta direkte kontakt for befaring. Forbrukeren svarer at han finner argumentet om årstidsvariasjoner som irrelevant for problemstillingen, da han heller stiller spørsmålstegn ved utførelsen og parkettens kvalitet. Han understreker at han finner *"disse voldsomme problemene som dette produktet viser, stort sett over hele gulvet, ikke er akseptabelt"*. Han viser også til en tidligere avholdt befaring der det hevdes å ha blitt foreslått at sprekken kunne sparkles, men en slik eventuell løsning avvises.

I et udatert tilsvare, mottatt av Boligtvistnemnda 9. juni 2011, opplyser forbrukeren at styret i borettslaget engasjerte en teknisk konsulent *"for å hjelpe til i reklamasjonsprosessen gjeldende hele bygningsmassen"*. Forbrukeren (som for øvrig titulerer seg som *"anleggsingeniør"* i en e-post) har registrert riss og sprekker i sitt balkongdekke, og han sender e-post til konsulenten der han gir uttrykk for sine alvorlige bekymringer spesielt knyttet til styrke og langsiktig holdbarhet. Det opplyses at problemet ble tatt opp med entreprenøren både i 2008, 2009 og i inneværende år uten at det førte til noen tilbakemelding. Han ber om et *"snarlig møte med berørte eiere, styreformann, og evt. utbygger for full*



*gjennomgang og avklaring av reist ansvarsforhold – teknisk som juridisk, samt hvilket regelverk en legger til grunn i dag og fremtidig”.*

Konsulenten svarer i e-post 24. mars. Han viser til overnevnte e-post og en avholdt telefonsamtale, samt rapporten fra SINTEF byggforsk vedrørende manglende armeringsoverdekning. Det opplyses at de nå er i dialog mellom partene om hvilke tiltak som må iverksettes vedrørende dette forholdet. Da det anses som uheldig med direkte innspill til utbyggeren fra enkelteiere i bygget, oppfordres forbrukeren til å utarbeide et notat om de avvik han har registrert, gjerne også med fotografier. Dette vil så bli fremlagt for partene og SINTEF byggforsk, slik at de eventuelt kan *”foreta en etterberegning”*.

Konsulenten bringer forbrukerens bekymringsmelding videre til utbyggeren og entreprenøren 6. april 2010, der han bl.a. spør hvem forbrukeren var i kontakt med hos entreprenøren i 2008, 2009 og i inneværende år. Konsulenten hevder at de riss som forbrukeren har registrert ikke kan tilskrives manglende armeringsoverdekning, og at de må ha andre årsaker som *må* avklares. Foruten visuell kontroll kreves det kontroll av tegninger og etterberegning av styrke. Det fremgår at entreprenøren allerede har bebudet at de vil foreta en kontroll av overdekning på fasadeelementene, samt ta fotografier og foreta rissmålinger. Dermed foreslås det at de samtidig sjekker søyler, dragere og dekkene på balkongene, slik at det kan avdekkes om den rissdannelsen som er på forbrukerens balkong også er på de andre. Det anbefales at SINTEF byggforsk sjekker tegningene og foretar etterberegningen av styrken.

Forbrukeren tar kontakt med advokat vedrørende *”mangler ved fasade og balkonger”*, og mottar en skriftlig uttalelse vedrørende dette 23. april 2010. Advokaten viser til at borettslaget står som formeld eier av bygningen, og at det av borettslagsloven og borettslagets vedtekter fremgår hvem som har plikt til vedlikehold og eventuell utbedring utvendig, herunder av balkonger og fasader. Dermed anbefales det at borettslaget snarest mulig innhenter tilstrekkelig dokumentasjon for at det foreligger mangler, og at de så reklamerer til selger (utbygger) og entreprenør. Det vises til at leiligheten ble overtatt i 2006, og at det dermed også foreligger en *”foreldelsesproblematikk som bør klarlegges”*. Borettslaget anbefales derfor snarest mulig å kontakte et advokatfirma med egen entrepriseavdeling *”til å håndtere en sak av denne størrelsesorden”*.

Forbrukeren skriver til konsulenten, utbyggeren og styret 28. april 2010. Han viser til 3-årsbefaringen, og opplyser at han flere ganger, både muntlig og skriftlig, har henvendt seg til entreprenøren vedrørende parketten, men at de ikke enda ikke har kommet opp med en *”objektiv løsning på problemet”*. Forbrukeren anmoder om *”omgående reaksjon”* innen 14 dager. Dersom han ikke får det, opplyser han at han vil ta ut forliksklage for å stoppe eventuell foreldelse. Utbyggeren svarer omgående at reklamasjonen er videresendt til entreprenøren, og at han har lovt å gi en rask tilbakemelding.

Entreprenøren svarer utbyggeren 29. april 2010 at han har videresendt saken til parkettleverandøren som også tidligere har *”sett på dette”*. Det opplyses imidlertid at leverandøren vil foreta ny befaring i løpet av kommende uke. Beskjeden formidles videre til forbrukeren samme dag, med beskjed om at han må si i fra dersom han ikke hører noe fra leverandøren.

Borettslaget engasjerer SINTEF byggforsk for å foreta en nærmere vurdering bygningens balkonger generelt, og spesielt av de rissene forbrukeren har reklamert på i balkongdekket. De får tilgang til tegningene, men påpeker at de mangler en snitt-tegning som viser

armeringsplassering, og at det gjør at deres vurderinger *"er forbundet med en viss usikkerhet"*. Rapporten foreligger 3. mai 2010. Det konkluderes med følgende:

- Kapasiteten til de største hjørnebalkongene ser ut fra disse vurderingene ut til å være tilstrekkelig
- Det er forventet at kantbjelkene sprekker opp over oppleggsbjelkene i forlengelsen av langfasaden
- Rissviddene til disse rissene bør derfor måles i høyde med armeringen og evt injiseres hvis de er større enn 0,3 mm
- Det er litt uheldig å ha en renne like ved det kritiske snittet for moment. Rissvidden til evt riss i denne rennen er imidlertid ikke forventet å bli stor, men pga den uheldige plasseringen vil vi anbefale at de tettes

Parkettleverandøren besiktiger parketten 5. mai 2010, og han sender e-post til entreprenøren samme dag. Det opplyses at *"glipene ble målt til ca 0,10 mm"*, mens det vises til at NS 3420 tillater 0,20 mm. Det bemerkes for øvrig at standarden ikke tar høyde for eventuell uttørking av parkett vinterstid pga lav relativ luftfuktighet. (RF) Den relative fuktigheten ble målt til 33 % mens den hevdes å *"skal ligge mellom 40 – 60 %"*. Fuktigheten i parketten ble målt til 5 %, mens den hevdes å skulle *"ligge på ca 8 %"*. Det opplyses også at forbrukeren informerte om at leiligheten *"står tom i perioder"*. Leverandøren antar at det er grunn til å tro at RF-verdiene har vært en del lavere enn normalt sist vinter. Han viser til at parkett er et tremateriale som påvirkes av omgivelsene, og at det starter en gradvis uttørking dersom RF-verdiene kommer under 30 %. Dette vil da føre til tørkesprekker i skjøtene mellom parkettbordene. Leverandøren konkluderer med at de registrerte glipene i parketten *"ikke kan relateres til parkettfeil eller feil med montering"*.

Forbrukeren får tilgang til overnevnte e-post fra parkettleverandøren 31. mai 2010. Han svarer samme dag at leverandørens *"anførsler er beheftet med flere faktafeil"*. Blant disse anføres det at:

- de utførte målingene ikke er utført i hht regelverket, samtidig som han påpeker at *han* ikke var til stede
- boligen benyttes som pendlerbolig, og at den alltid har nødvendig oppvarming
- relativ luftfuktighet skal ligge mellom 35 og 60 %, og ikke 40 – 60 %
- betraktningen om unormalt lav RF-verdi sist vinter er basert på synsing, og dermed ikke dokumentert
- det er sprekker som er større enn 0,2 mm

I tillegg etterspørres det nærmere opplysninger om hvilken type parkett som er benyttet og hvem som har produsert den. Det anmodes også om at montasjeanvisningen fremlegges, og om opplysninger om luftfuktigheten i rommet på montasjetidspunktet og i selve parketten. Det stilles videre spørsmål ved om det har blitt lagt diffusjonssperre mellom betong og parkett, og om problemet med gliper bare har oppstått i hans leilighet. Han ber om snarlig svar på sine opplistede punkter, og opplyser at han vil benytte dette i forbindelse med sin videre forfølgelse av saken.

Forbrukeren engasjerer en takstmann som besiktiger parkettgulvene 8. juni 2010. Hans rapport foreligger 21. juni. Han opplyser at den relative luftfuktigheten under befaringen ble målt til 35 % ved en innetemperatur på 22°C, noe han bedømmer som *"innenfor det normale"*. Det oppgis at forbrukeren oppdaget langsgående gliper ca 2 år etter overtakelsen, og at han fikk forholdet nedfelt i protokollen ved 3-årskontrollen opplyste. Ved befaringen hadde forbrukeren stukket ned gule lapper i glipene for at man lettere skulle kunne danne seg et bilde av situasjonen. Takstmannen konstaterer at det er omfattende gliper, spesielt i stua, men også i gang og soverom. Størrelsen oppgis til 0,1 – 0,3 mm. Han hevder at det ikke er vanlig at det oppstår sprekker i dette omfanget, men angir at det *kan* skje hvis parketten er lagt slik at den *"hindres i å bevege seg"*. Han kommer imidlertid til at *det* ikke er tilfelle i angjeldende sak, og at årsaken derfor mest sannsynlig er for *"mye fukt under legging"*. Takstmannen viser til at forbrukerens leilighet var en av de første som ble ferdigstilt i blokken, og at det derfor er store muligheter for at betongen under parketten ikke hadde tørket



tilstrekkelig ut før legging, samt at luftfuktigheten i leiligheten har vært spesielt høy. Dermed anføres det at *"fuktigheten har akkumulert seg i parketten over tid"* slik at den har svellet ut, for så å trekke seg sammen igjen etter hvert som tørkeprosessen kom i gang. En mulig annen årsak opplyses å kunne være produksjonsfeil av parketten, men denne "avvises" som lite sannsynlig.

Takstmannen konkluderer med at parketten bør skiftes ut, selv om han opplyser at den ikke fremstår som *"særlig skjemmende subjektivt sett"*. Årsaken til rådet om utskifting er at han mener glipene vil *"trekke til seg mer skitt og vann enn vanlig"*, og at den dermed vil få en kortere levetid enn om glipene ikke var der.

Parkettleverandøren foretar ny befaring 5. juli 2010. Forbrukeren og entreprenøren deltar. Leverandøren skriver udatert "rapport". Faktainnholdet er om lag det samme som i e-posten etter befaringen 5. mai men nå opplyses det at det ble registrert *"enkelte gliper på 0,1/0,2 mm, mens det i noen tilfeller kunne måles 0,3 mm (ref i gang til bad/soverom)"*. Det opplyses også at glipene i gangen kan utbedres lokalt. For øvrig påpekes det at forbrukeren ikke reklamerte ved ett-årsbefaringen, men først ved 3-årsbefaringen. Det fremgår at forbrukeren under befaringen fremla overnevnte takstmannsrapport. Leverandøren står fast ved sin beslutning om å avvise reklamasjonen, da han anfører at reklamasjonen ikke kan *"relateres til produkt eller leggefeil"*, men han tilbyr seg å engasjere Norsk Treteknisk Institutt (NTI) for nøytral befaring. Dersom NTI kommer til at det foreligger en mangel vil han dekke kostnadene og foreta utbedring, men dersom de kommer til det motsatte kreves det at forbrukeren skal betale for engasjementet.

Utbyggeren mottar overnevnte rapport fra parkettleverandøren 13. juli, men den formidles først videre til forbrukeren 7. september. Det vises til at entreprenøren avviser reklamasjonen, men at forbrukeren anbefales å ta kontakt med NTI dersom han ikke godtar dette.

Forbrukeren skriver til borettslagets konsulent 10. oktober 2010, der han "angriper" innholdet i rapporten fra SINTEF byggforsk fra 3. mai vedrørende konstruksjonen for balkonger. Det fremgår at forbrukeren selv har inngående kunnskaper om betongkonstruksjoner og armering m.m., og han viser til en rekke forhold og utsagn i rapporten som han hevder ikke er godt nok dokumentert. Spesielt stiller han spørsmålsteget ved den leverte løsningens holdbarhet over tid, og påpeker at *han* som kjøper ikke vil akseptere det leverte produktet. Forbrukerens skriv innledes imidlertid med å vise til en telefonsamtale der konsulenten opplyses å ha orientert om at balkongene *kanskje* skal skiftes.

Entreprenøren sender brev til forbrukeren 8. november 2011 der han bekrefter at han har utført *"anførte reklamasjoner etter 3-årsbefaring"*.

Forbrukeren skriver til utbyggeren 28. november 2010 der han igjen bestrider utsagnene i rapporten fra SINTEF byggforsk. Han hevder at entreprenøren med sin leveranse har oppnådd en *"kostnadsbesparelse ved en lettere – ikke godkjent konstruksjon"*, og at han på selve råbygget kan ha spart 15 – 20 %, eller rundt 20 millioner kroner. Forbrukeren tar også opp forholdet med parketten, og viser til at entreprenøren har avvist hans reklamasjon, til tross for at han hevdes å ikke ha *"fremkommet med noen faglig tekniske begrunnelser"* for dette. Han uttrykker også frustrasjon over at han anbefales å kontakte NTI for befaring, med henvisning til at han allerede *har* hatt befaring med en takstmann tilsluttet Norges Takseringsforbund, og det foreligger en rapport fra han som anbefaler at parketten skiftes. Innhentet kostnadsestimat for et eventuelt engasjement av NTI hevdes å være ca kr 20 000. Oppsprekkingen som nå



oppgis til *"ca 22 stk. langs og tversgående sprekker"*, anføres å samle opp skitt og bakterier *"som vil kunne være helseskadelig og allergifremkallende"*. Forbrukeren henviser spesielt til de svar parkettleverandøren har gitt med hensyn til årsaken til oppsprekkingen, og sitt svar til leverandøren fra 31. mai 2010. Det påpekes at leggeanvisningen for parketten fortsatt ikke er fremlagt. Det hevdes videre at parketten ikke har blitt limt, til tross for at *det* hevdes foreskrevet, og at det ikke er lagt fuktsperre mellom parkett og betong. Dette hevdes konstatert ved at en del av gulvet ble tatt opp. Forbrukeren påpeker også at leverandøren har opplyst at største akseptable sprekke i parketten er 0,2 mm i hht NS 3420, mens det hos han er registrert opp til 0,3 mm, i tillegg til at den totale mengden sprekker hevdes å være over det akseptable. Forbrukeren anmoder om at nødvendige tiltak iverksettes, samtidig som utbyggeren redegjør nærmere for hvem som er den *"korrekte juridiske person å forholde seg til"*.

Utbyggeren svarer 29. november 2010. Vedrørende parketten gjentas oppfordringen om bruk av NTI som en nøytral instans, og det minnes om at parkettleverandøren vil dekke kostnadene og sørge for utbedring dersom det skulle vise seg at det foreligger en mangel. Når det gjelder de andre forholdene knyttet til balkonger og fasader, vises det til at disse håndteres generelt av entreprenøren for hele bygget, og det opplyses at beboerne vil få tilbakemelding *"når saken er ferdig utredet og konklusjon på evt utbedring er ferdig"*. Utbyggeren lister opp hvilke firma som hadde ansvaret for *hva* i prosessen, og opplyser at hun gjerne tar et møte med forbrukeren dersom han ønsker det, selv om det gis uttrykk for at *det* neppe vil *"gjøre saken annerledes"*.

Forbrukeren svarer samme dag. Han gir igjen uttrykk for sterk missnøye med å bli henvist til NTI for en nøytral befarings av parketten, da han igjen viser til at han allerede *har* bekostet egen takstrapport. Kostnaden med NTI hevdes dessuten å tilsvare om lag det som det vil koste å skifte ut hele parketten. Dermed avviser han å engasjere NTI. Forbrukeren stiller også en rekke spørsmål til utbyggeren vedrørende balkongene og fasadene. Det gjelder både hva han viste når, hva som er gjort for å informere beboerne om forholdene hvordan han har tenkt å holde kjøperne økonomisk skadesløse nå og i fremtiden, hvorvidt de som kjøpte *etter* at forholdene ble kjent har blitt informert, og hvordan det forholder seg med eventuell erstatning eller heving av kjøp.

Det fremsettes krav om ny parkett, og at balkongene med søyler og dragere fjernes og erstattes i hht gjeldende byggeforskrift, da dette hevdes mulig. Når det gjelder fasadene erkjennes det at disse ikke enkelt kan fjernes. Dermed kreves det at disse får en utbedring av *"temporær art"*, selv om denne må gjentas *"med års mellomrom med voldsomme kostnader grunnet mangler i konstruksjon som er utført med forsett"*. Det anføres at eierne blir påført voldsomme kostnader pga feil i konstruksjonen, og at det således foreligger et erstatningsansvar.

Borettslagets konsulent skriver til forbrukeren 7. desember 2010. Han opplyser at det er borettslagets styre som håndterer forholdene vedrørende fasadeelementer og balkonger, og oppsummerer hva som er status. Det fremgår at det er enighet om at minimum levetid for fasadeelementer og balkonger skal være 50 år, og at det normalt bør gå *"nærmere 100 år før en skal forvente at det vil bli noen korrosjon på armeringen"*. Det hevdes at entreprenøren har erkjent *"mangler med armering, overdekning etc som medfører redusert levetid"*, og at også kommunen er varslet om forholdene. Forslag til tiltak forventes fra entreprenøren før årsskiftet. Uansett skal disse godkjennes og kvalitetssikres av SINTEF byggforsk før eventuell iverksettelse.

Når det gjelder parkettspørsmålet får forbrukeren støtte i sitt syn på at han ikke skal måtte engasjere NTI for ny befaring, med henvisning til at han allerede har fremlagt en takstrapport som han selv har bekostet, og som konkluderer med en anbefaling om at parketten skiftes. Forbrukeren anbefales å tilskrive utbyggeren og kreve at *han* enten foretar full utskifting eller selv engasjerer NTI. Dersom dette avvises, anbefales han å ta kontakt med Forbrukerrådet.

Forbrukeren skriver til utbyggeren 21. desember 2010 og opplyser at han nå starter *"gjennomgang med Forbrukerrådet med flere"*. Årsaken opplyses å være *"flere års unnlatelse i å ta ansvar ved reiste reklamasjoner m.m."*.

Utbyggeren svarer 22. desember ved å vise til flere samtaler med entreprenøren, og at *han* nå har sagt seg villig til, for egen regning å engasjere NTI for en uhildet befaring av parketten. Rapportens konklusjon vil så bli avgjørende for om parketten blir utbedret eller ei. Forbrukeren anmodes om å gi raskt svar.

Forbrukeren svarer samme dag. Han uttrykker frustrasjon over alt som har skjedd med parkettsaken, men opplyser at han *"har ingenting i mot av NTI ser over leiligheten"*. Han informerer imidlertid om at han skal ha et møte med Forbrukerrådet dagen etter, og at det eneste som kan få han *"til å avbryte denne prosessen med å gjennomgå «prosjektnavnet» i sin helhet, er å få bekreftet nytt gulv, uten noen mer aktiviteter og styr"*.

Utbyggeren svarer 22. desember at parketten dessverre ikke kan skiftes på dette grunnlaget, men det vises til at entreprenøren har bestemt seg for å få *"dette sjekket opp av et uhildet organ som verken er «parkettleverandøren» eller din takstmann"*. For øvrig bemerkes det at forbrukeren gjerne må ta møtet med Forbrukerrådet.

Forbrukeren skriver til entreprenøren 27. desember 2010, som svar på hans brev fra 8. november 2011 der entreprenøren bekrefter at han har utført *"anførte reklamasjoner etter 3-årsbefaring"*. Han bestrider at så er tilfelle, og viser til sine reklamasjoner vedrørende parkett og balkonger m.m.. Det varsles at saken nå vil bli sendt Boligtvistnemnda, samtidig som også Arbeidstilsynet og entreprenørens styreansvarlige med flere vil bli informert.

Forbrukeren sender 28. desember 2010 en kopi av en tekstsider til entreprenøren vedrørende *"Norsk standards krav til legging av parkett"*. Det oppgis ikke hvor denne er kopiert i fra, men faktaarket har punkter om krav til underlag, fuktinnhold, temperatur og oppvarming.

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren 5. januar 2011, der han orienterer om at han nå for egen regning har engasjert uhildet kompetanse for å få vurdert parketten, og at ubedring vil bli foretatt dersom det påvises mangel. Når det gjelder betongkonstruksjonen og mangler med denne, vises det til at dette forholdet håndteres av styret i borettslaget, og at det er håp om avklaring av alle detaljer innen kort tid. I den grad forbrukeren fortsatt står fast ved å fremme sak for Boligtvistnemnda, så opplyses det at klagen da må rettes mot utbyggeren som hans kontraktspart.

Forbrukeren svarer med å oppsummere hva som har skjedd med hensyn til hans reklamasjoner, med henvisning til overnevnte redegjørelse for kommunikasjonen mellom partene. Han avslutter med å opplyse at han gjerne tar et møte der entreprenøren skal presentere *"varige løsninger"* som holder *han* skadesløs. Inntil så skjer vil han imidlertid videreføre saken.



Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 11. mars 2011, der han krever:

1. Nytt parkettgulv i henhold til NS
2. Samtlige balkonger med søyler og dragere skiftes
3. Ansvarlig for periodisk vedlikehold av fasadene, alternativt opprettelese av et fond for fremtidig vedlikehold ut over det en må forvente av en betongflates livslengde med det korrekt overdekning innebærer
4. Entreprenørens/utbyggers gevinst ved en konstruksjon som ikke er i henhold til forskriftene
5. Dagmulkt

Entreprenøren og utbyggeren har et møte 28. mars 2011 om "*Status fasader og balkonger med søyler*". Utbyggeren skriver referat, der det fremgår at det nå foreligger et konkret forslag til utbedring av fasader. Dette opplyses kvalitetssikret av Multiconsult AS, men det skal også legges frem for SINTEF byggforsk. Når det gjelder balkongene, så opplyses det at disse vil bli "*utbedret med membran og flis*". For søylene opplyses det at entreprenøren vil komme med et forslag også for disse. Endelig avklaring for overnevnte forhold skal foreligge innen 26.04.11, og løsningene skal presenteres for utbyggeren 29. april. Det skal så avholdes møte med borettslaget 3. mai 2011 der også en representant fra SINTEF byggforsk skal delta. Utbedringsarbeidene skal så starte 1. juni.

Entreprenøren gir tilsvaer til Boligtvistnemnda 14. april 2011. Han viser til at forbrukeren har fått beskjed om at han er villig til å engasjere NTI for egen regning for å få en nøytral vurdering av parketten, og at parketten vil bli utbedret dersom rapporten konkluderer med at det foreligger en mangel. Det anføres imidlertid at forbrukeren har avvist en slik løsning, med henvisning til hans e-post fra 22. desember 2010 og brevet fra 28. november samme år. Tross *det*, opplyses det at tilbudet fortsatt står ved lag.

Når det gjelder fasader, balkonger og søyler vises det til fremlagt dokumentasjon, og at det er dialog med utbyggeren og borettslagsstyret om dette. Dermed opplyser entreprenøren at han ser liten hensikt i å svare på forbrukerens klage vedrørende disse forholdene.

Forbrukeren gir tilsvaer som mottas av nemnda 9. juni 2011. Han opplyser at han "*fullstendig bestrider*" at han har motsatt seg "*befaringer av nøytrale personer/firmaer*". Det hevdes at verken brevet fra 28. november og e-posten fra 22. desember 2010 innholder noen slik avvisning. Det eneste som erkjennes er at han har nektet å betale for en slik ny befaring, da han viser til at han allerede selv har bekostet overnevnte takstmannsrapport, som har blitt underkjent av entreprenøren. Forbrukeren anfører for øvrig at hans leilighet har blitt befart av entreprenøren og andre anslagsvis 10 – 15 ganger allerede, noe han finner "*meget provoserende*" siden det nå har gått neste 5 år siden overtakelsen. Han hevder igjen at parketten ikke er lagt slik arbeidet skulle vært gjort, da den verken er limt i skjøtene, eller det er lagt plastfolie under i hht NS. Sprekkes størrelse hevdes nå å være oppe i 0,4 mm. Det vises for øvrig til brevet fra borettslagets innleide konsulent fra 7. desember 2010. Når det gjelder fasader og balkonger hevdes det at entreprenørens fremsatte forslag til utbyggeren om utbedring er "*meget useriøst*". Forslaget knyttet til fasadene hevdes ikke å representere noe "*varig vern*", da det hevdes å måtte gjentas "*med flere års intervaller*", mens løsningen for balkongene ikke vil hindre at fuktighet kan trekke opp og inn i betongen, kappilært fra sidene og fra undersiden. Det samme hevdes å gjelde for søyler og dragere. Forbrukeren anfører for øvrig at konstruksjonene blir utsatt for spesielt "*aggressivt*" miljø, da bygningen "*ligger i sjøkanten med tidvis betydelig oppkast av sjøvann*". Dermed opprettholdes kravet om at balkongene med deres bæresystem må skiftes ut. Med henvisning til fremlagt fremdriftsplan for utbedring, referert til i møtoreferatet etter møtet mellom utbyggeren og entreprenøren 28.



mars, så hevdes det at denne *"for lengst har stoppet opp"*. Det kreves at nemnda skal fatte vedtak om at entreprenøren *"skal ta ansvar og holde borettslaget økonomisk skadesløs"*.

## **2. Sakens rettslige sider**

Partene har ikke fremlagt noen kontrakt, men det legges til grunn at denne er inngått i hht bustadoppføringslova (buofl).

### *1. Parkettgulv*

Forbrukeren forklarer i klagen for nemnda at han ca 1½ år etter overtakelsesforretningen i september 2006 oppdaget *"at parketten begynte å glippe"*, og at han etter hvert *"oppdaget glipper av betydelig omfang"*. Han opplyser at han tok forholdet opp med entreprenøren, men at han da fikk beskjed om at de skulle *"ta det på 3 års befaringen"*. I protokollen fra denne er forholdet anmerket.

Entreprenøren sørger for at parkettleverandøren besiktiger parketten 5. mai 2010, og *han* opplyser at *"glipene ble målt til ca 0,10 mm"*, mens det vises til at NS 3420 tillater 0,20 mm. Leverandøren bemerker for øvrig at standarden ikke tar høyde for eventuell uttørking av parkett vinterstid pga lav relativ luftfuktighet. (RF) Den relative fuktigheten ble målt til 33 % mens den hevdes å *"skal ligge mellom 40 – 60 %"*. Fuktigheten i parketten ble målt til 5 %, mens den hevdes å skulle *"ligge på ca 8 %"*. Det opplyses også at forbrukeren informerte om at leiligheten *"står tom i perioder"*, men forbrukeren opplyser at dette kun skjer fordi den benyttes som en *"pendlerleilighet"*, og at den uansett står oppvarmet hele tiden. Leverandøren antar at det er grunn til å tro at RF-verdiene har vært en del lavere enn normalt sist vinter. Han viser til at parkett er et tremateriale som påvirkes av omgivelsene, og at det starter en gradvis uttørking dersom RF-verdiene kommer under 30 %. Det hevdes at dette vil føre til tørkesprekker i skjotene mellom parkettbordene. Leverandøren konkluderer med at de registrerte glipene i parketten *"ikke kan relateres til parkettfeil eller feil med montering"*.

Forbrukeren engasjerer en takstmann for egen regning, som besiktiger parkettgulvene 8. juni 2010. Hans rapport foreligger 21. juni. Han opplyser at den relative luftfuktigheten under befaringen ble målt til 35 % ved en innetemperatur på 22°C, noe han bedømmer som *"innenfor det normale"*. Takstmannen konstaterer at det er omfattende glipper/sprekker, spesielt i stua, men også i gang og soverom. Størrelsen oppgis til 0,1 – 0,3 mm. (I klagen for nemnda hevder forbrukeren at størrelsen er oppe i 0,4 mm) Takstmannen hevder at det ikke er vanlig at det oppstår sprekker i dette omfanget, og at årsaken mest sannsynlig er for *"mye fukt under legging"*. Han viser til at forbrukerens leilighet var en av de første som ble ferdigstilt i blokka, og at det derfor er store muligheter for at betongen under parketten ikke hadde tørket tilstrekkelig ut før legging, samt at luftfuktigheten i leiligheten har vært spesielt høy. Dermed anføres det at *"fuktigheten har akkumulert seg i parketten over tid"* slik at den har svellet ut, for så å trekke seg sammen igjen etter hvert som tørkeprosessen kom i gang. En mulig annen årsak opplyses å kunne være produksjonsfeil av parketten, men denne *"avvises"* som lite sannsynlig. Takstmannen konkluderer med at parketten bør skiftes ut, selv om han opplyser at den ikke fremstår som *"særlig skjæmmende subjektivt sett"*. Årsaken til rådet om utskifting er at han mener glipene vil *"trekke til seg mer skitt og vann enn vanlig"*, og at parketten dermed vil få en kortere levetid enn om glipene ikke var der.

Entreprenøren medvirker til at parkettleverandøren foretar ny befaring 5. juli 2010. Forbrukeren og entreprenøren deltar. Leverandøren skriver udatert *"rapport"*. Faktainnholdet er om lag det samme som i e-posten etter befaringen 5. mai men nå opplyses det at det ble