

Protokoll i sak 672/2012

for

Boligtvistnemnda

27.02.13

Saken gjelder: Klage på parkett og på innsig av innsektet sølvkre

1. Sakens faktiske sider

Entreprenøren markedsfører 24 borettslagsleiligheter i 3 stk 2 etasjes rekkehus. Det fremheves spesielt at de har *"høy standard"*. Under husrekkene skal det anlegges parkeringskjellere.

Forbrukeren kjøper en leilighet med bruksareal (BRA) på 84 m². Den fremlagte kontrakten er signert av partene, men ikke datert. (I tilsvarende fra 16. oktober 2012 opplyser imidlertid entreprenøren at rett dato er 17. oktober 2006) Vederlaget avtales som en fast pris

stor kr 1 095 000. Forbrukerens andel av fellesgjelden i borettslaget oppgis til kr 2 550 000.

I tilsvarende fra 16. oktober 2012 opplyser entreprenøren at oppstart av den bygningen der forbrukerens leilighet befinner seg fant sted i oktober 2007.

Forbrukeren og hennes ektefelle har et heleid AS-selskap, der forbrukeren fremstår som styrets leder. Det avholdes en ekstraordinær generalforsamling 27. april 2008 der det godkjennes at selskapet kjøper overnevnte leilighet for en kjøpesum stor kr 3 622 166.

Det inngås *"Kjøpekontrakt"* mellom forbrukeren og overnevnte AS 1. mai 2008, der det avtales at selskapet overtar eiendommen 1. juni 2008. Kjøpesummen ytes kjøper (selskapet) som et ansvarlig lån.

Generalforsamlingen informeres av overnevnte kontrakt 15. mai 2008, og det kalles inn til ekstraordinær generalforsamling for *"godkjenning av avtale mellom aksjonær og selskapet"* 27. mai. Kjøpesummen opplyses betalt entreprenøren 10. mai 2008.

Det avholdes overtakelsesforretning 26. mai 2008. Protokollen har med 3 anmerkninger, men ingen av disse berører de forhold nemnda skal behandle.

Entreprenøren får 31. august 2009 tinglyst overføringen av hjemmelen til eiendommen. Anmodningen om slik overføring er datert 23. juni 2009.

Forbrukerens takstmenn har i sine rapporter lansert flere *mulige* forklaringer på problemet. Disse er at:

- parkett ikke har fått romtemperatur ved legging, slik at det har oppstått spenn og sprik i parkettstavene etter legging.
- parketten er lagt for trangt, slik at den ikke får bevege seg.
- parketten er lagt i hele rommet, stue/kjøkken, slik at kjøkkeninnredning er montert i ettertid. Dette fører til at det blir tyngde på parketten og parketten blir hindret i å utvide seg, som igjen fører til spenn
- underlaget for parketten har vært for ujevnt
- parkettproduktet har ikke vært godt nok”.

Den siste takstmannen opplyser at han målte 3-4 mm ”*ujevnhet i overkant av parkettgolv i kjøkken*”. Entreprenøren påpeker at dette er den eneste konkrete målingen som er opplyst gjort av takstmannen, mens parkettleverandøren også målte bl.a. luftfuktigheten som var helt ned mot 20 % ved hans befaring 21. januar 2011. Dermed anfører han at takstmennenes antydninger om mulige årsaker til problemet kun fremstår som ”*teser*”. Han hevder at parketten er montert på en forsvarlig og normal måte, i hht ”krav” i Norsk standard med hensyn til kuving, og at forbrukeren selv må være skyld i problemet, men *det* bestrides av forbrukeren.

Forbrukeren antyder at problemet med parketten kan ha sammenheng med en for høy fuktighet i konstruksjonene under, men *det* bestrides av entreprenøren som bl.a. viser til at parkettleverandøren målte fuktnivået i betongen til ca 65 %, noe som anføres å være langt under kravet.

I klagen for nemnda har forbrukerens advokat vist til 2 konkrete lagmannsrettsdommer vedrørende visuelle svakheter/estetiske forhold ved parkettgolv som har blitt ansett som kontraktsbrudd. Det hevdes at entreprenøren i angjeldende sak ”*mener seg ute av stand til å legge/få lagt gulv som er innenfor det visuelt akseptable*”. Dermed anføres det at forbrukeren ”*har særlig grunn til å motsette seg retting*”, med henvisning til buofl § 32. Med utgangspunkt i takstmennenes beregnede utbedringskostnad for parkett, kreves kr 98 100 til utbedring etter en indeksregulering pr juli 2012.

2.2.2 Nemndas synspunkter

2.2.2.1 Reklamasjonstidspunkt

Entreprenøren opplyser at han mottok forbrukerens muntlige reklamasjon rundt årsskiftet 2010/2011, mens forbrukeren i klagen for nemnda oppgir at det ble reklamert skriftlig første gang 3. februar 2011. (s. 2) Begge tidspunkt er mer enn 2½ år etter overtakelsen i mai 2008. Det er opplyst at leiligheten første gang ble tatt i bruk rundt årsskiftet 2009/2010, dvs at den var i bruk i rundt 1 år før det ble reklamert.

Nemnda viser til buofl § 30 første setning om at:

Forbrukaren mistar retten til å gjera ein mangel gjeldande dersom det ikkje er gjeve melding til entreprenøren om at mangelen blir gjord gjeldande innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen.

Selv om problemet med kuving og oppsprekking er mest fremtredende vinterstid, så hadde leiligheten vært bebodd i mer enn 1 år før det ble reklamert. Forbrukeren har ikke entydig presisert *når* han oppdaget problemet første gang, men nemnda kommer til at det foreligger sannsynlighetsovervekt for at det må ha vært relativt kort tid etter overtakelsen, dersom det skyltes en mangel med entreprenørens ytelse. I så fall har forbrukeren reklamert for sent i hht buofl § 30 første ledd.

2.2.2.2 Mangel

Parkett består av "levende" trematerialer som påvirkes av fuktighet og temperatur i omgivelsene når disse forholdene endrer seg. Det vil da oppstå bevegelser. Når parkett monteres skal det tas hensyn til dette ved at det bl.a. etableres klaringer langs alle vegger slik at små bevegelser kan skje uten at det oppstår problemer med knirk eller overflateavvik. Etter overlevering er det i utgangspunktet forbrukeren som "styrer" boligens inneklima og dermed temperatur- og luftfuktighetsforhold. Når det i enkelte tilfeller oppstår problemer med parkett må det derfor foretas en nærmere undersøkelse om problemets årsak før det kan konkluderes med om det foreligger noen mangel, jfr buofl § 25, med entreprenørens leveranse, eller om årsaken ligger utenfor hans ansvarsområde.

I den grad problemet med kuving og oppsprekking først kunne oppserveres rundt reklamasjonstidspunktet, kommer nemnda til at den sannsynlige årsaken til problemet er at luftfuktigheten i leiligheten har vært for lav, spesielt vinterstid. *Det* er et forhold entreprenøren ikke kan gjøres ansvarlig for. Vedrørende muligheten for at problemet skyldes fuktighet i konstruksjonen *under* gulvet, er det sannsynlig at kuving og oppsprekking ville oppstått meget tidligere enn etter ca 2½ år. Det er dessuten ubestridt opplyst at det ligger en "fuktbeskyttende" plastfolie under parketten, samtidig som det fremgår at parkettleverandøren målte fuktigheten i betongdekket til 65 %, noe som er å anse som relativt tørt når det gjelder betong.

Nemnda vil videre bemerke at ingen av forbrukerens takstmenn foretok undersøkelser eller målinger som påviste konkrete feil gjort av entreprenøren ved montering. Det er heller ikke påvist feil ved selve parkettproduktet. Den ene takstmannen antyder riktig nok at det er en mulighet for at kjøkkeninnredningen står ned på parketten med sin tyngde, slik at parketten hindres i å kunne bevege seg i nødvendig grad ved påregnelig endring av fuktinnhold, men for dette forholdet har entreprenøren ubestridt opplyst at *han* festet innredningen til veggen, mens forbrukeren opplyser at *han* faktisk skiftet ut kjøkkeninnredningen allerede høsten 2008. Nemnda kommer etter dette til at forbrukeren ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at det foreligger noen mangel med entreprenørens leveranse. Forbrukeren gis således ikke medhold.

2.3 Sølvkre

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukeren krever at entreprenøren skal iverksette ytterligere tiltak som hindre sølvkre i å trenge inn i leiligheten.

Entreprenøren har ikke bestridt at forholdet utgjør en mangel. Han legger til grunn at årsaken til problemet har å gjøre med fuktighet i dekkekonstruksjonen mellom leiligheten og parkeringskjelleren, med støtte i undersøkelser foretatt av Mycoteam. Han opplyser at ventilasjonsanlegget i garasjen tidligere var "*utstyrt med CO2-styrt avlufting*", men at det sommeren 2012 ble installert en "*fuktstyrt vifte*" for å få fuktighetsnivået i hulldekket ned. Entreprenøren finner det for tidlig å avgjøre om tiltaket er tilstrekkelig til å fjerne problemet, men opplyser i tilsvaret fra 16. oktober 2012 at han vil følge opp forholdet.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at entreprenøren erkjenner at det foreligger en mangel som han har ansvaret for. Han skal således iverksette de tiltak som kreves for å få bukt med problemet med invasjon av sølvkre.

2.4 Krav om dekking av utgifter

Forbrukeren krever at entreprenøren skal dekke påløpte utgifter til:

Teknisk sakkyndighet, avrundet	kr 12 800
Skadedyrbekjempelse, avrundet	kr 3 700
Juridisk bistand, avrundet	<u>kr 37 500</u>
Sum bistand	kr 54 000

Da forbrukeren ikke har fått medhold i sin reklamasjon vedrørende parketten, får han heller ikke dekket sin kostnad stor kr 12 800 forbundet med engasjement av takstmenn. Han gis imidlertid medhold i kravet om kr 3 700 for skadedyrbekjempelse, da sølvkre-problemet utgjør et forhold entreprenøren har erkjent ansvar for.

Når det gjelder utgiften til juridisk bistand er det slik at Boligtvistnemnda er ment å være en rimelig form for tvisteløsning, utenom domstolene og nemnda har lang praksis for at partenes eventuelle utgifter til slik assistanse, som den store hovedregel, ikke tilkjennes. Nemnda kommer etter en samlet vurdering til at det i denne saken ikke er grunnlag for å fravike praksis, og forbrukeren får således ikke medhold.

3. Konklusjoner

- Entreprenøren skal iverksette de tiltak som kreves for å få bukt med problemet med sølvkre
- Entreprenøren skal dekke forbrukerens utgift stor kr 3 700 til skadedyrbekjempelse
- For øvrig gis forbrukeren ikke medhold

Det avholdes ett-årsbefaring 28. oktober 2009. Protokollen har med 6 anmerkninger, men ingen av disse berører de forhold nemnda skal behandle. Entreprenøren har signert protokollen samme dag befaringen ble avholdt, men representanten for AS-et signerer først 19. april 2010. I tilsvaret fra 16. oktober 2012 opplyser entreprenøren at dette var en bekreftelse på at de anmerkede forholdene var akseptert utbedret.

AS-et ved forbrukeren har reklamert på parkettgulvet overfor entreprenøren. Gulvet blir befart 21. januar 2011 der også parkettleverandøren deltar. Det var også han som utførte arbeidet med monteringen. I en udatert e-post til forbrukeren refererer entreprenøren til et utsagn fra leverandøren om at *"gulvet ikke er reklamasjonsberettiget"*. Det vedlegges en "reklamasjonsrapport" fra leverandøren der *han*, etter å ha foretatt diverse målinger av temperatur og luftfuktighet, der sistnevnte måles til 24,5 %, skriver at det er:

Noe kuving på bord, og små interne sprekker, men ikke mer enn man må forvente på vinteren i Norge. Dette skyldes kulde over lengre tid, i kombinasjon med dagens byggeskikk, som gjør at leilighetene vil få en lav luftfuktighet på vinterstid. Kald luft som blir varmet opp, fører til tørr luft. Parketten er produsert for en likevektfuktighet på 40 % relativ luftfuktighet. En nedtørking under 30 % over lengre tid vil gi noe kuving på bord på vinteren, som igjen gir påfølgende små sprekker mellom bord. Det har også i perioden november til januar vært veldig lange kuldeperioder, som gjør at inn klima vil ha vært tørrere enn ved befaringstidspunktet.

Det er også viktig å bemerke at ved befaring av tregulv, så skal dette befares i oppreist tilstand i normal belysning. Dette vil si at man ikke skal vurdere gulvet i slepelys. Kuv eller "avvik" på bord vil synes ekstra godt, når man ser det i dette lyset.

Ihht Norsk og Europeisk standard: NS – EN 13489 er det tillatt med kuv på bord ved montering tilsvarende 2 % av bordets bredde.

Slik gulvet så ut ved befaringstidspunktet, så er ikke dette noe reklamasjon på gulvet.

(NS – EN 13489 angir imidlertid at kuvingen skal være mindre enn 0,2 % og ikke 2 % som opplyst)

Det anbefales å benytte luftfukter i vinterhalvåret for å holde luftfuktigheten oppe.

Forbrukeren har meldt om *"parkettskade"* til sitt forsikringsselskap som engasjerer en takstmann som befarter leiligheten 27. januar 2011. Rapporten er datert samme dag. I rapporten opplyses det vedrørende *"skadetidspunkt"* at skaden oppstod *"fra nov. 2008"*, og at forbrukeren *"oppdaget skader på parkettgulv i stue/kjøkken, i form av ujevne skjøter både i lengderetning og i ender, ved skjøt"*. Det opplyses at *"parketten har høydeforskjell og sprekker"*. Takstmannen konkluderer med at:

Parkett har ant ikke fått romtemperatur ved legging, slik at det har oppstått spenn og sprik i parkettstavene etter legging.

Videre er ant parketten lagt for trangt, slik at den ikke får bevege seg.

I tillegg er parketten lagt i hele rommet, stue/kjøkken, slik at kjøkkeninnredning er montert i ettetid. Dette fører til at det blir tyngde på parketten og parketten blir hindret i å utvide seg, som igjen fører til spenn

Utbedringskostnaden beregnes til kr 78 047 ekskl mva. Han anviser at det bør søkes regress over for parkettleverandøren og entreprenøren.

Entreprenøren får overnevnte skaderapport tilsendt fra forbrukeren 3. februar 2011. Det fremsettes krav om full utbedring ihht rapporten, i form av *"nytt gulv"*. Svarfristen settes til 21. februar. Dersom kravet ikke imøtekommes i sin helhet, varsles det at rettslig prosess vil bli iverksatt.

Entreprenøren svarer 15. februar 2011. Han avviser reklamasjonen ved bl.a. å vise til rapporten fra parkettleverandøren, og at *han* ikke anså forholdet som reklamasjonsberettiget. Overnevnte takstrapport betegnes som *"veldig mangelfull"*, med henvisning til at det ved befaringen ikke ble foretatt målinger av fuktighet, samt inne- og utetemperatur. Det vises til at disse forholdene har stor betydning, med henvisning til utsagnet til parkettleverandøren om at en nedtørking til under 30 % over lang tid vil gi noe kuving på bordene vinterstid, samt små sprekker mellom bord. Det vises videre til at takstmannen bare *"antar"* at parketten ikke har hatt romtemperatur ved legging, og at han også bare *"antar"* at den er lagt for trangt, uten at det er sjekket. Entreprenøren anfører at parketten er montert *"helt normalt"*, og han opplyser at kjøkkeninnredningen er skrudd til veggen slik at det kun er støttebenene som er satt ned på parketten. Dermed hevdes tyngden som overføres til parketten å være minimal.

Det hevdes at Treteknisk Institutt bekrefter parkettleverandørens utsagn om parkett, og forbrukeren anbefales å engasjere instituttet for eventuell befaring og uttalelse om forholdene i leiligheten. Det opplyses imidlertid at forbrukeren selv må dekke kostnaden som anslås til ca kr 15 000.

Forbrukeren engasjerer enda en takstmann som besiktiger leiligheten 2. og 22. mars 2011. Siste gang deltar også en byggemester som opplyses å ha lang erfaring med bl.a. parkettlegging. Rapporten foreligger 12. april. Som grunnlag har takstmannen bl.a. fått tilgang til rapporten fra parkettleverandøren og den første takstrapporten fra 27. januar. Rapporten angir at parketten fremstår på samme måte som påpekt i sistnevnte. Det opplyses for øvrig at parketten ligger på en konstruksjon bestående av hulledekkeelementer, men at det ikke er avklart hvorvidt det ligger isolasjon, diffusjonssperre eller parkettunderlag under parketten. Diverse mulige årsaker til forholdet listes opp. I tillegg til de som ble angitt i forrige takstrapport nevnes også muligheten for at *"underlaget har vært for ujevnt"*, da det nå opplyses at det ble målt 3-4 mm *"ujevnhet i overkant av parkettgolv i kjøkken"*. Det antydes også at problemene kan ha sin årsak i at *"parkettproduktet ikke er godt nok"*. Takstmannen konkluderer med at *"parkettgolvene ikke skal aksepteres pga for dårlig helhetsinntrykk"*. Utbedringskostnaden oppgis til ca kr 78 000 ekskl mva, dvs som i forrige takstrapport.

Forbrukeren søker juridisk bistand, og advokaten skriver til entreprenøren 15. april 2011. Det vises til overnevnte korrespondanse og takstrapporter, og at entreprenøren har avvist reklamasjonen. Entreprenøren anmodes om å revurdere sitt standpunkt, og iverksette utbedring. Dersom *så* ikke skjer, opplyses det at utbedringen vil bli utført av andre, og at kostnadene vil bli fakturert entreprenøren. Om ønskelig kan det avholdes et møte etter påske for ny inspeksjon av gulvene, og eventuell planlegging av arbeidene.

Entreprenøren svarer 18. april 2011. Han opplyser at han *"stiller seg undrende"* til det han betegner som *"diverse påstander"* i forbrukerens fremlagte takstrapport fra 27. januar 2011. Den siste rapporten fra 12. april hevdes ikke mottatt. Som eksempel hevder han at det påstås at *"parketten er lagt på ujevnt underlag"*, uten at dette har blitt nærmere undersøkt ved demontering av parkett noe sted. (*Nemnda kan imidlertid ikke se at en slik påstand fremsettes i rapporten, men i den som enda ikke er mottatt anføres ujevnt underlag som en mulig årsak*) Entreprenøren viser videre til at parkettleverandørens ekspert *"innen fagområdet"* har uttalt seg om saken *"med bakgrunn i gjeldende regler og normer for parkett"*, samt foretatt diverse målinger, som grunnlag for det avslaget som har blitt gitt på reklamasjonen. Entreprenøren opplyser for øvrig at han ikke aksepterer å bli fakturert for kostnadene ved en eventuell utbedring av andre. Han opplyser imidlertid at han *vil* snakke med parkettleverandøren for å høre om han finner det formålstjenelig med en ny befaring og et nytt møte.

Det avholdes et møte 13. juni 2011, der entreprenøren opplyses å ha foreslått at det avholdes ny besiktigelse. Dette fremgår av et brev som forbrukeren sender entreprenøren og parkettleverandøren 26. juli. Forbrukeren avslår ny befaring. Det begrunnes med at leverandøren, da han besiktiget parketten sist i januar 2011, hevdet å ha uttalt at den var *"bra nok"*, og at den ville bli *"enda bedre når det ble sommer og varmere i været"*. Forbrukeren antar at leverandøren vil innta samme standpunkt ved en eventuell ny befaring. Han trekker samtidig tilbake et tilbud som opplyses gitt entreprenøren tidligere om at han skulle nøye seg med å kreve *"sliping og lakkering – som en mellomløsning"*. Det opplyses at leiligheten på sikt vil bli solgt, men at *det* ikke kan skje før parkettgulvet er utbedret. Forbrukeren varsler at det om nødvendig vil bli tatt rettslige skritt for å få dekket utbedringskostnadene av entreprenøren.

Forbrukeren opplever at insektet *sølvkre* stadig trenger inn i leiligheten. Han kontakter et firma som driver med skadedyrbekjempelse. Etter at de har foretatt en sanering, skriver de til forbrukeren 5. januar 2012, der det fremgår at den første sprøytebehandlingen ble foretatt 22. august 2011 på bad, i vaskerom, kjøkken og soverom samt i stue. Det opplyses at det vanligvis er tilstrekkelig med 1 – 2 slike behandlinger, men at det i dette tilfellet har blitt foretatt 5 i perioden august 2011 til nå. Det opplyses videre at det etter hver behandling har forekommet store mengder døde sølvkre, og at firmaet aldri tidligere har sett et så omfattende problem, til tross for 20 års erfaring. Da de iverksatte tiltakene ikke har vært tilstrekkelige, informeres det om at det nå er satt ut *"sukkerholdig giftåte"*.

Entreprenøren engasjerer *Mycoteam AS* for inspeksjon av boligen for å finne årsaken til sølvkre-problemet, samt foreslå tiltak for å unngå videre aktivitet. Inspeksjonen foretas 6. januar 2012, og rapporten foreligger 13. januar. Det opplyses at det under leiligheten er et garasjeanlegg med en skillekonstruksjon bestående av *"hulldekkelementer, løsleca, avretting, trinndemper og parkett"*, og at det kunne registreres saltutslag omkring gjennomføringer i dekket opp mot leiligheten. Det ble også foretatt fuktmålinger i betongdekket, der det ble registrert *"fullt utslag på fuktighet omkring avløp og med en lavere fuktgradient utover i dekket"*. Høye utslag ble også registrert andre tilfeldige steder, der det ikke var tegn til saltutslag. Dermed opplyses det at *"målingene med fuktindikator må vurderes som usikre"*. Det konkluderes med at den mest sannsynlige årsaken til problemet er at det står fuktighet i hulldekkeelementene og/eller i løsleca-isoleringen som er benyttet, og at det er det som er det mest sannsynlige hovedtilholdsstedet der sølvkreer yngler. For at *det* skal skje kreves over 75 % relativ luftfuktighet. (RF) Det antas at insektet trenger inn i leiligheten via *"utettheter/gjennomføringer mellom betongdekket og/eller avrettingen over løslecaen"*.

Mycoteam opplyser for øvrig at de også foretok fuktmålinger i leiligheten langs ytter- og delevegger i 1. etasje, uten at de fikk noe utslag på fuktighet der. De skriver imidlertid at de registrerte at *"parketten kuvert i skjøtene generelt på gulvene, men uten synlige tegn på pågående fuktbelastning"*. Det antydes at kuvingen kan skyldes fuktigheten i hulldekket, og at den kan komme fra rester etter vann fra byggeperioden, eller en eventuell mindre lekkasje i et rør.

Som første tiltak foreslås det å tette alle gjennomføringer, fra begge sider. I leiligheten må fotlistene demonteres slik at det kan fuges langs alle vegger. Dersom dette ikke stopper eller reduserer problemet, anbefales det å foreta nærmere undersøkelser fra undersiden av sjiktet med løsleca og selve hulldekket. Dersom det da registreres områder med høyere RF enn 75 %, anbefales iverksetting av *"kjemisk sanering i disse områdene for å svekke/fjerne sølvkreer"*.

Forbrukeren engasjerer ny advokat som skriver til entreprenøren 26. mars 2012. Det vises til problemene med parkett og inntrengning av sølvkre. Det anføres at *"reklamasjon ble fremsatt da problemene ble avdekket"*, og at forbrukeren således har *"overholdt sin plikt til å reklamere tidsnok"*.

Advokaten viser til at forbrukeren har fremlagt vurderinger gjort av 2 anerkjente takstmenn, og at de begge konkluderer med at *"parkettgulvet ikke er fagmessig utført og derfor fremstår som visuelt uakseptabel"*. Det påpekes at også Mycoteam registrerte kuvingen i skjøtene. Det vises videre til at leiligheten er av forholdsvis høy prisklasse og at den bl.a. i salgsprospektet ble gitt en *"innpakning"* som ga forbrukeren en forventning om at den skulle leveres med høy standard. Advokaten opplyser at han selv befarte parkettgulvet 8. mars, og at også *han* bedømte det som *"visuelt skjemmende"* på grunn av kuvingen. Det anføres dermed å foreligge et kontraktsbrudd som gir forbrukeren et *"rettslig og faktisk grunnlag for å gjøre mislighetsbeføyelser gjeldende"*.

Når det gjelder bekjempelsen av sølvkre opplyses det å være foretatt til sammen 12 omganger med sprøyting, samt tetting av gjennomføringer med fuging. Overnevnte rapport fra firmaet som stod for sprøytingen vedlegges, og det siteres fra deres konklusjon. Det opplyses for øvrig at Mycoteam avsluttet sine arbeider 2. mars, men at det allikevel, ved advokatens befaring 8. mars, ble registrert 4 sølvkre-individer. Det vises også til informasjon fra Folkehelseinstituttet om at *"sølvkre er en kjent indikasjon på innendørs fuktproblem"*. Når dette sammenholdes med utsagnene i takstrapportene om at fukt kanskje er den mest sannsynlige årsaken til parkettproblemet, hevdes det å være grunnlag for å kreve at parketten i 1. etasje fjernes for avklaring, og at eventuell ny avretting av gulvet foretas dersom det er behov for det, før ny parkett legges. Entreprenøren gis anledning til selv å utføre arbeidet, men det opplyses at det også innhentes tilbud fra andre, samtidig som en rettslig prosess forberedes. Det anmodes om tilbakemelding innen 20. april.

Entreprenøren svarer 11. april 2012. Han bestrider at det foreligger noe kontraktsbrudd, da han viser til at leiligheten ble overtatt med overtakelsesforretning der det ble ført protokoll med angivelse av enkelte mangler som senere ble utbedret. Etter at forbrukeren senere reklamerte på parketten har denne blitt befart, også av leverandøren. Det anføres at det etter utførte målinger ble konkludert med at *"gulvet ligger innenfor de reglene til avvik som aksepteres i Norsk Standard"*. Den primære årsaken til de påståtte avvikene hevdes å skyldes at den relative fuktigheten i leiligheten (ble målt til 24,5 %) var langt under det som er foreskrevet og kreves for at parketten skal holde seg stabil. Luftfuktigheten hevdes å ha vært *"helt ned mot 20 %"*, og det påpekes at det da er helt normalt at det da blir bevegelser i parketten pga uttørking. Entreprenøren betegner utsagnene i takstrapportene om mulige årsaker til kuving og sprekker som *"teser"*, da takstmennene ikke har foretatt fuktmålinger verken under de befaringene de foretok før rapportene ble skrevet eller senere.

Når det gjelder problemet med sølvkre, hevdes dette ikke å ha noen sammenheng med parkettforholdet, da det vises til at Mycoteam opplyste at sølvkre vandrer fra sin base som kan ligge flere meter unna, på jakt etter mat. Fuktforholdene i leiligheten hevdes ikke å gi levevilkår for sølvkre, da den relative fuktigheten opplyses å måtte være høyere enn 60 %. (Mycoteam skriver imidlertid 75 %) Entreprenøren opplyser for øvrig at han har oversendt overnevnte brev fra forbrukerens advokat, datert 26. mars 2012, til parkettleverandøren, og at han venter på svar. Når *det* kommer vil dette bli videreformidlet. Det opplyses også at

forbrukeren under et møte fikk et tilbud om en minnelig løsning fra parkettleverandøren, men at denne ble avslått.

Parkettleverandøren sender e-post til entreprenøren 30. april 2012 der han opplyser at han ikke kan se at det fremkommer nye opplysninger i advokatens brev. Det anføres at *"hvis det hadde vært så fuktig i grunnen at parketten hadde reagert, så ville man også fått synlige skader på overflaten av gulvet"*, mens det hevdes ikke å ha vært slike på befaringstidspunktet. Leverandøren opplyser videre at han ved sin befaring (21. januar 2011) målte den relative fuktigheten i betongen med en *"indikasjonsmåler"*, og at den slo ut på 65 %, noe som hevdes å være *"langt innenfor kravene"*. Det opplyses for øvrig at det er lagt en fuktsperre under parketten for å motvirke en eventuell *"fuktvandring i gulv"*. Leverandøren hevder igjen at det ikke er unormalt at parketten *"kan skåle seg på vinteren, når relativ fuktighet kommer under 30 %"*. Han påpeker også at det er montert gulvvarme, og at det gjør at *"gulvet blir enda mer påvirket"*. Beste måte å motvirke kuving på, opplyses å være å holde temperaturen stabil på rundt 20 °C, og tilføre fuktighet. Skålingen hevdes å ville gå tilbake mot sommeren, når luftfuktigheten øker. Det vises til at standarden *"tillater"* en skåling (kuv) på 0,2 % av bordets bredde ved montering med en luftfuktighet på 30 – 65 %. Dermed opprettholdes konklusjonen om at reklamasjonen avvises.

Entreprenøren oversender overnevnte e-post til forbrukerens advokat 30. april 2012.

Forbrukerens advokat mottar 8. mai 2012 en e-post fra den takstmannen som utarbeidet rapporten fra 12. april 2011. Han opplyser at en vurdering av parketten ikke bare kan baseres på Norsk Standards måleregler, da han hevder at det også må legges vekt på *"et skjønnsmessig visuelt inntrykk"*. Han viser til at han og den byggmesteren som deltok ved befaringen 22. mars 2011, begge kom til at dette inntrykket ikke var godt nok. Det anføres at et slikt gulv må gi et brukbart visuelt inntrykk også innenfor de luftfuktighetsgrenser som er naturlig i et bolighus.

Forbrukerens advokat skriver til entreprenøren 16. mai 2012. Brevet går også til administrerende direktør som også er styreleder. Overnevnte e-post vedlegges, og tidligere standpunkt opprettholdes. Det uttrykkes skuffelse over at entreprenøren *"velger å ignorere vurdering fra to anerkjente takstmenn i regionen"*, og heller velger *"parkettleverandøren som 'ankerfeste' for sin vurdering"*.

Vedrørende sølvkre, så opplyses det at det den siste tiden har vært påvist tiltakende mengde i leiligheten, etter at det var en bedring de 2 første ukene etter at Mycoteam foretok sine tiltak.

Det opplyses at det nå sjekkes ut hvorvidt forbrukeren kan få en forsikringsdekning for teknisk og juridisk bistand i saken. Entreprenøren anmodes om å melde tilbake dersom han er innstilt på en konstruktiv dialog.

Advokaten purrer på svar 12. juni 2012.

Entreprenøren svarer 27. juni 2012. Han foreslår at saken fremmes for Boligtvistnemnda.

Vedkommende som bebor leiligheten, for øvrig datteren til forbrukeren, forfatter et brev til forbrukeren 12. juli 2012 der hun opplyser at hun er den eneste som har bodd i leiligheten, og at hun har bodd der siden 2009/2010. Det opplyses at det har vært flere forhold som ikke har vært tilfredsstillende, men at det fortsatt gjenstår noe som ikke er ordnet. Det største

"ankepunktet i starten" opplyses å ha vært parkettgulvet som *"kuvet"*, spesielt om vinteren, slik at det fremstår som lite pent. Atskillig mer plagsomt opplyses det at problemet med *"invasjon av sølvkre"* har vært, fra sommeren 2011. Selv om forholdet ble bedre etter at Mycoteam hadde tettet i januar/februar 2012, så opplyses problemet å ha tiltatt i ettertid, med funn av nye eksemplarer omtrent hver dag. Det erkjennes at insektet er ufarlig, men det påpekes å være utrivelig å stadig finne eksemplarer i klær, skuffer, skap osv. Dermed informerer leietakeren om at hun nå vil se seg om etter annet husvære.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 28. august 2012, via sin advokat. Det gis en detaljert redegjørelse for saken i hht overstående. Det anføres at parkettgulvet utgjør en mangel, bl.a. med henvisning til 2 konkrete lagmannsrettsdommer, og at *"retting/avhjelping"* ikke er et alternativ da entreprenøren *"mener seg ute av stand til å legge/få lagt gulv som er innenfor det visuelt akseptable"*. Dermed hevdes det at forbrukeren *"har særlig grunn til å motsette seg retting"*. Med utgangspunkt i takstmennenes beregnede utbedringskostnad for parkett, kreves kr 78 481 ekskl mva etter at beløpet er indeksregulert pr juli 2012. Inkl. mva kreves kr 98 100.

Når det gjelder sølvkre-problemet anmodes det om at tvistenemnda treffer en avgjørelse som pålegger entreprenøren å utbedre forholdet, med hjemmel i buofl § 32. Også for dette forholdet vises det til 2 konkrete dommer fra lagmannsretten.

Videre kreves det dekket utgifter til:

Teknisk sakkyndighet, avrundet	kr 12 800
Skadedyrbekjempelse, avrundet	kr 3 700
Juridisk bistand, avrundet	<u>kr 37 500</u>
Sum bistand	kr 54 000

Dermed kreves totalt kr 152 100.

Forbrukerens advokat opplyser i brev fra 26. september 2012 at sølvkreproblemet har tiltatt etter at det i vedlegget til klagen for nemnda, datert 27. august, opplyses at det *"har vært mindre i inneværende måned"*.

Entreprenøren gir tilsvaer 16. oktober 2012. Han redegjør for forholdene i hht overstående. Han viser til at boligen stod ubebodd i tiden fra overtakelsen (26.05.08) til vinteren 2009/2010, og at det ikke er opplyst noe om hvordan kontrollen med temperatur og fuktighet ble ivarettatt i denne perioden. Den første reklamasjonen på parkettgulvet opplyses mottatt muntlig ved årsskiftet 2010/2011, noe som førte til befaringen med parkettleverandøren som også opplyses å ha stått for leggingen av parketten. Det vises til at reklamasjonen ble avslått etter foretatt besiktigelse og registreringer. Forbrukerens fremlagte takstrapporter hevdes ikke å ha frembrakt *"nye faktaopplysninger"*. Entreprenøren viser til at han i møte med bl.a. forbrukerens advokat 13. juni 2011 anmodet om å få anledning til å foreta en ny befaring/besiktigelse, men at det ble avslått av forbrukeren. Det samme gjaldt et tilbud om en minnelig løsning i form av sliping og lakkering av parketten. Dermed opprettholdes tidligere standpunkt om at reklamasjonen avvises.

Når det gjelder sølvkre opplyses det imidlertid at reklamasjonen *ikke* avvises. Det vises til at Mycoteam ble engasjert for å bidra til å løse problemet, og at deres undersøkelser tyder på at forekomsten av sølvkre ikke er knyttet til mangler med selve leiligheten, men sannsynligvis har å gjøre med dekkekonstruksjonen over parkeringskjelleren. Det opplyses at

ventilasjonsanlegget tidligere var *"utstyrt med CO2-styrt avlufting"*, men at det sommeren 2012 ble installert en *"fuktstyrt vifte"* for å få fuktighetsnivået i hulldekket ned under 60 %, i hht hevdet opplyst grenseverdi for fremvekst av sølvkre. (Mycoteam skriver 75 %)

Entreprenøren finner det for tidlig å avgjøre om tiltaket er tilstrekkelig til å fjerne problemet, men opplyser at han vil *"følge opp dette forholdet"*. Han vedlegger tegninger og 2 fotografier av parkettgulvet, der det ene viser et måleapparat som angir tallene 20,4 og 21,5. (Trolig temperatur og luftfuktighet) I tillegg vedlegges et informasjonsblad fra *TreFokus/Treteknisk* om *"Parkettgulv"*. Denne opplyses å ha vært vedlegg til reklamasjonsrapporten fra parkettleverandøren etter befaringen 21. januar 2011. Det samme gjelder NS-EN 13489 som også er vedlagt.

Forbrukerens advokat gir tilsva 7. desember 2012. Det opplyses at forbrukeren valgte å skifte ut både baderoms- og kjøkkeninnredning høsten 2008, og det bekreftes at den *da* ikke var bebodd, men det hevdes at *"temperaturen bevisst ble holdt stabil"*.

Når det gjelder sølvkre anmodes det om at nemnda også uttaler seg om entreprenørens ansvar knyttet til dette, da det opplyses at han avviste ansvar *"for få måneder siden"*.

Entreprenøren gir tilsva 11. januar 2013. Han viser til at han i sitt tilsva fra 16. oktober 2012 skrev at nedre grenseverdien for fremvekst av sølvkre var et fuktnivå på 60 %. Dette korrigeres nå til 75 % i hht opplysningen i rapporten fra Mycoteam. For øvrig intet nytt vedrørende sølvkre.

Vedrørende parketten vises det til at det verken på overtakelsestidspunktet 26. mai 2008, eller ved ett-årsbefaringen 28. oktober 2009 ble reklamert på forholdet. Dermed anføres det at forbrukeren reklamerte for sent.

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

2.1.1 Sakens faktum

Det dreier seg her om en 2-etasjes leilighet i et rekkehus, der det under nederste plan i leiligheten er etablert et garasjeanlegg. Som nevnt ovenfor ble leiligheten overtatt med overtakelsesforretning 26. mai 2008.

Leiligheten ble ikke umiddelbart tatt i bruk, bl.a. fordi forbrukeren høsten 2008 valgte å skifte ut kjøkken- og baderomsinnredning. Den ble imidlertid utleid fra 2009/2010. Rundt årsskiftet 2010/2011 mottar entreprenøren en muntlig reklamasjon på parketten på gulvet over garasjeanlegget. Det reklameres på kuving og sprekker mellom bordene. Det fører til en befaring 21. januar 2011 der også parkettleverandøren deltar. Det er for øvrig også han som har montert parketten. Leverandøren avviser reklamasjonen, og entreprenøren gjør det samme over for forbrukeren. Forbrukeren fremskaffer imidlertid 2 takstrapporter som begge konkluderer med at gulvet fremstår som uakseptabelt og må utbedres, men entreprenøren står fast ved sitt syn.

Sommeren 2011 oppstår et nytt problem ved at innsektet *sølvkre* "invaderer" leiligheten. Etter at forbrukeren og leietakeren selv har iverksatt gjentatte tiltak for bekjempelse av problemet, informeres entreprenøren rundt årsskiftet 2011/2012. Han engasjerer Mycoteam som foretar befaring og målinger. Det iverksettes tiltak, men tiltakene viser seg ikke å være tilstrekkelige.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 28. august 2012.

2.1.2 Boligtvistnemndas kompetanse

I dette tilfellet er kontrakten mellom forbrukeren og entreprenøren inngått 17. oktober 2006, før byggingen ble igangsatt i oktober 2007. Kontrakten ble imidlertid videreført til et AS 1. mai 2008 før leiligheten var ferdigstilt. AS-et var heleid av forbrukeren og hennes ektefelle, og det var disse som i ettertid deltok ved overtakelsesforretningen og som har fremmet reklamasjonene på de forhold nemnda skal behandle. Forbrukeren og hennes ektemann har aldri selv bebodd leiligheten, da den kun har blitt benyttet av deres datter og et barn.

Nemnda har vurdert hvorvidt den kunne behandle tvisten, da leiligheten ved overtakelsen 26. mai 2008 formelt var eiet, og fortsatt er eiet av et AS, og ikke en forbruker, jfr første setning i pkt 2.2 i vedtektene for nemnda, der det heter at:

Nemnda behandler tvister mellom medlem og forbruker, hvor formålet med avtalen gjelder bolig hovedsakelig til personlig bruk for forbrukeren.

I dette tilfellet kommer nemnda til at den *kan* behandle tvisten, da den opprinnelige forbrukeren i praksis fortsatt fremstår som eier av leiligheten som en av to aksjonærer i selskapet, og leiligheten kun har blitt og blir benyttet av et nært familiemedlem og hennes sønn.

Bustadoppføringslova (buofl) ligger til grunn for avtalen mellom partene.

2.2 Parkettgulvet

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren hevder at parkettgulvet fremstår som skjemmende ved at parkettbordene kuver, og ved at det har oppstått uakseptable sprekker mellom bordene og i skjøtene. Forholdet, som opplyses først og fremst å vise seg vinterstid, hevdes å utgjøre en mangel ved entreprenørens ytelse. Til støtte for sitt syn har forbrukeren fremlagt 2 takstrapporter som begge konkluderer med at gulvet bør skiftes ut, og at kostnaden vil bli i størrelsesorden kr 78 000 ekskl mva, dvs kr 97 500 inkl mva.

Entreprenøren avviser reklamasjonen. I sitt siste tilsvare hevder han at den ble fremsatt for sent, ved å vise til at det ikke ble reklamert verken ved overtakelsen eller ved ett-årsbefaringen. I tidligere korrespondanse hevdes årsaken til problemet å være at luftfuktigheten i leiligheten har vært for lav, spesielt vinterstid. Han viser til en uttalelse fra parkettleverandøren etter befaringen 21. januar 2011, som bl.a. med "støtte" i en informasjonsbrosjyre fra *Norsk Treteknisk Institutt* (NTI) skriver at det var:

Noe kuving på bord, og små interne sprekker, men ikke mer enn man må forvente på vinteren i Norge. Dette skyldes kulde over lengre tid, i kombinasjon med dagens byggeskikk, som gjør at leilighetene vil få en lav luftfuktighet på vinterstid. Kald luft som blir varmet opp, fører til tørr luft. Parketten er produsert for en likevektfuktighet på 40 % relativ luftfuktighet. En nedtørking under 30 % over lengre tid vil gi noe kuving på bord på vinteren, som igjen gir påfølgende små sprekker mellom bord. Det har også i perioden november til januar vært veldig lange kuldeperioder, som gjør at innneklima vil ha vært tørrere enn ved befaringstidspunktet.

Entreprenøren påpeker dessuten at leiligheten ikke var i bruk i relativt lang tid etter overtakelsen, og stiller spørsmålsteget ved hvordan temperatur og luftfuktighet ble fulgt opp i denne perioden. Forbrukeren hevder imidlertid at temperaturen ble holdt stabil.