

Protokoll i sak 787/2014

for

Boligtvistnemnda

17.06.15

Saken gjelder: Nedbøyning gulv i blokk. Reklamasjon på knirk i parkett

1. Sakens faktiske sider

Samme dag som entreprenøren fremmet angjeldende sak for Boligtvistnemnda ble leiligheten solgt til eier nr 2. Første eier hadde da hatt leiligheten i underkant av 2 år. Entreprenøren oppga første eier som innklaget part, men nr 2 gjorde en avtale med første eier om at han kunne og skulle tre inn i «hennes sted» med hensyn til de forhold Boligtvistnemnda skulle behandle. Dette ble også akseptert av entreprenøren. Nemnda velger derfor for enkelthets skyld å omtale eier nr 2 som «forbrukeren» helt fra starten av.

Kontrakten mellom partene er ikke fremlagt for nemnda, men i klagen som er fremmet av entreprenøren, opplyses det at den ble inngått i hht bestemmelsene i bustadoppføringslova (buofl). Det fremgår av fremlagt dokumentasjon at forbrukeren kjøpte en av 15 leiligheter i en 3 etasjes planlagt og prosjektert boligblokk. Hans leilighet (2A) er i 2. etasje. Det skal etableres garasjeanlegg i underetasjen, med støpt betongdekke mot leilighetene i 1. etasje. Etasjeskillerne videre oppover skal være trebjelkelag med bæring av I-bjelker. (Ranti)

I klagen opplyser entreprenøren at arbeidene med blokka startet i januar 2012.

Forbrukeren overtar leiligheten med overtakelsesforretning 7. desember samme år.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 22. april 2013 der det i pkt 3 opplyses at det er:

Knirk i gulv enkelte steder

Nemnda kommer i dette tilfellet til at sameiets «reklamasjon» vedrørende knirk og skjevheter i gulv i leiligheter, fremsatt før sameiets overtakelse av felleseiet 18. juni 2013, også skal anses å gjelde for forbrukerens leilighet. Entreprenøren har dessuten ikke bestridt at forbrukeren reklamerte muntlig overfor hans formann kort tid etter overtakelsen, og at han da fikk beskjed om at forholdet skulle tas opp igjen ved ett-årsbefaringen. Det betyr at entreprenørens svar blir å betrakte som en aksept på at det ble reklamert. I angjeldende tilfelle har entreprenøren også, formelt sett, akseptert forbrukerens reklamasjon ved at forholdet, uten forbehold om eventuell uenighet, er anmerket i protokollen fra ett-årsbefaringen. Entreprenørens utsagn i protokollen fra sameiets overtakelse av felleseiet må uansett tolkes som en aksept på at knirk vil bli utbedret. Entreprenøren kan da ikke senere påberope seg at det er reklamert for sent, jfr buofl § 30. I dette tilfellet foreligger det sannsynlighetsovervekt for at det er en direkte sammenheng mellom knirk og gulvets nedbøyning. Nemnda kommer følgelig til at det for begge forhold ikke er reklamert for sent.

2.3 Nedbøyning gulv

2.3.1 Partenes anførsler

Entreprenøren erkjenner at det nå er en skjevhet i gulv i forbrukerens leilighet som befinner seg i 2. etasje, men i tilsvarende 16. april 2015 hevder han at gulvene var ihht Norsk standard da leiligheten ble overlevert. I klagen for nemnda, og i e-post 17. oktober 2014, opplyser han at gulvene i leilighetene i blokkas 1. etasje har seget opp til ca 10 mm, mens gulvene i 2. og 3. etasje har seget inntil ca 18 mm. Siset i garasjedekket opplyses å være ca 8 mm etter at bygget ble tatt i bruk, mens ca 10 mm hevdes å ha skjedd i byggetiden, uten at det opplyses noe om hvordan dette ble «avdekket». Entreprenøren opplyser at skjevhetene i gulvene i leilighetene i blokkas varierer «opptil ca 18 mm», og at de er identiske med de skjevhetene som er målt i betongdekket (på undersiden) over garasjen.

Entreprenøren har engasjert et konsulentfirma til å sjekke de statiske beregningene knyttet til betongdekket, inklusiv oppgitt nødvendig armering, og viser til at de i rapport 9. september 2014 konkluderer med at:

Resultatene fra den statiske beregningen viser at nedbøyningen med innlagt armering (i hht tegning B4-4101) er tilfredsstillende for dekket, med kontroll opp mot krav til nedbøyning L/300

Videre viser han til en uttalelse fra en ekstern fagperson, engasjert av betongentreprenøren, som i rapport 25. september 2014 skriver at:

Innmålte jern i forhold til armering angitt på armeringstegning fra..... synes å være korrekt.

Det kan se ut som at det i innerfelt, i midtre område, er lagt for tette jern. Her angir tegning c/c 120 mm, mens vi stedvis måler c/c ca 90 mm, det samme som er angitt i endefelt.

Ellers synes underkantarmoring å være lagt i henhold til tegning

Entreprenøren erkjenner at bygget har mer nedbøyning enn andre bygg han har oppført, og opplyser at det er årsaken til at han kontaktet og innhentet overnevnte uttalelser. Dersom disse hadde konkludert med at bygget har en nedbøyning utover forskriftskrav opplyses det at krav «selvsagt» ville blitt rettet mot enten prosjekterende eller utførende, avhengig av hvor ansvaret lå. Han anfører at hans fremlagte rapporter må anses som å være «uomtvistelige» fordi han er den eneste som har målt siset/nedbøyningen i bjelkelag eksakt, mens takstfolkene sine målinger er foretatt oppå flytende gulv. Det vises til at et flytende gulv med alle de lag som dette er bygget opp av, lagt på en 100 % rett flate, vil få en sammentrykning der hvor folk står og/eller der det står tunge reoler etc. Dermed anføres det at man ikke ukritisk kan

måle nedbøyning oppå parkett, og at forholdet i det minste burde vært bemerket av takstfolkene ved at det kunne vært opplyst at deres målinger inneholdt unøyaktigheter grunnet nevnte forhold.

Dermed anføres det at det leverte gulvet, med hensyn på nedbøyning, må anses å være innenfor kravet i teknisk byggeforskrift.

Forbrukeren har ikke konkret kommentert størrelsen på gulvets nedbøyning, men det vises til sameiets innhentede konsulentrapport som foreligger 28. januar 2015. Der fremgår det at det største helningsavviket på gulv, registrert 4,5 m fra inngangsdøra, er målt til 20 mm, mens det er 10 mm målt 80 cm fra døra. I 2 andre leiligheter i 3. etasje (3A og 3C) opplyses det at skjevhetene på gulv er utbedret med avrettingsmasse, og at kontrollert overflateavvik der er innenfor tillatte grenser. Også 2 kontrollerte leiligheter i 1. etasje opplyses ikke å ha avvik ut over $\pm 1 - 2$ mm.

I konsulentrapporten opplyses det at det i prospektet for boligblokka (ikke fremlagt for nemnda) er beskrevet at det er NS 3420 toleranseklasse 3 (C) som gjelder. Det gjengis en tabell fra et blad i Byggforskserien til Sintef Byggforsk. Tabellen er hentet fra nevnte standard og viser at maksimalt helningsavvik for gulv i klasse C med parkett er henholdsvis ± 10 mm for målelengder over 5 m, $\pm 2\%$ for målelengder 2,5 – 5 m, og ± 5 mm for målelengder under 2,5 m. (I en revidert utgave av overnevnte Byggdetaljblad fra 2015 er toleransegrensene endret etter at standarden ble oppdatert. Der oppgis toleransegrensene til henholdsvis ± 15 mm for målelengder over 5 m, $\pm 3\%$ for målelengder 2 – 5 m, og ± 6 mm for målelengder under 2 m) Konsulenten viser for øvrig til at parkettleverandøren opererer med et maksimalt toleransekrav på ± 3 mm målt med en 2 meters rettholt. Det tilsvarer standardens toleranseklasse B.

Under pkt 1 «Konklusjon» opplyses det dermed at gulv i forbrukerens leilighet «har helningsavvik som langt overskrider tillatt avvik».

Kostnadene til utbedring oppgis estimert til kr 150 000 – 200 000 pr leilighet, men det opplyses ikke om dette er med eller uten mva.

Entreprenøren har fremlagt en takstrapport fra 6. januar 2014 fremskaffet av eierne av leilighet 2E i 2. etasje. Der oppgis det bl.a. at eierne hadde reklamert på «skjevheter i gulvet», og at utbedringskostnaden er stipulert til kr 70 000 ekskl mva. (I tilsvr 16. april 2015 anfører entreprenøren at beløpet er inkl mva). Entreprenøren opplyser at beløpet stemmer bra med erfarte kostnader fra gulvavretting i leilighet 3A og 3C. Han anmoder om at nemnda tar hensyn til dette som en motvekt til den fremskaffet av sameierne, der utbedringskostnaden pr leilighet er anslått til kr 150 000 – 200 000 pr leilighet.

2.3.2 Nemndas synspunkter

I denne saken omtales 2 standarder. Den ene har betegnelsen NS-EN 1992-1-1, og har blitt benyttet av betongentreprenøren til dimensjonering av betongdekket over garasjen. Denne standarden skal først og fremst sikre at betongdekket får tilstrekkelig styrke til å bære de belastningene som vil bli påført ovenfra fra leilighetsdelen av bygget med sine 3 etasjer. En akseptabel nedbøyning er for betongdekker angitt til lik eller mindre enn $L/300$, dvs betongdekkets spennvidde i millimeter delt på 300. Det er dette forholdet entreprenørens konsulent omtaler i sin rapport fra 9. september 2014, der han oppgir at nedbøyningen kan

være 25 mm for en spennvidde på ca 7,5 m. Det er ikke vist til denne standarden i noe kontraktdokument.

Den andre standarden har betegnelsen NS 3420. I den finner man bl.a. tabeller for hvilke toleranseavvik med tilhørende toleranseklasser som kan/må aksepteres for overflater i form av planhet, svanker og bulninger, sprang og ikke minst helningsavvik. Denne standarden skal først og fremst ivareta kravet til brukelighet og estetikk. Den opererer med 4 toleranseklasser, der A er den strengeste. Et helningsavvik på gulv forårsakes alltid av en nedbøyning. For å klare denne standardens krav til maksimalt helningsavvik må nedbøyningen normalt være til dels vesentlig mindre enn den betongdimensjoneringsstanden «tillater» på $L/300$. I angjeldende sak har entreprenøren ikke bestridt at det i prospektet for prosjektet opplyses at leveransene skal skje innenfor toleranseklasse C. (Tidligere kalt 3) For gulv i leiligheter beskrives normalt toleranseklasse B eller C, men vanligvis minst B for gulv med parkett, siden det er den vanligste toleranseklassen krevd av parkettleverandørene. Teknisk byggeforskrift (TEK) har ingen bestemmelse om hva som konkret må aksepteres som maksimal nedbøyning eller helningsavvik.

Nemnda vises til buofl § 7 «Utføring og materialar», der det i første setning heter at:

Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis og elles vareta forbrukarens interesser og omsynet til miljøet med tilbørleg omsut.

Faglig godt vis må i angjeldende tilfelle si at gulvene med parkett må leveres innenfor toleranseklasse B, mens de øvrige kan være i C. I den grad entreprenøren virkelig mente også å levere parkettbelagte gulv i klasse C, måtte han spesielt informert forbrukeren om at hun da måtte akseptere større overflateavvik enn det som anses normalt. Dessuten ville det utvilsom medføre større risiko for knirk i parketten. Nemnda er kjent med at dersom man stedstøper betongdekker til gulv, spesielt i boligblokker, så gjøres det ofte med en viss overhøyde, siden det alltid må påregnes et sig når forskalingen fjernes, og under betongens herdeprosess. En større entreprenør har nevnt ca 15 mm overhøyde for en anslått spennvidde på 6 m, mens det i entreprenørens innhentede konsulentrapport fra 9. september 2014 opplyses at tillatt nedbøyning for en spennvidde på 7475 mm er 25 mm. Det er ikke noe som tyder på at entreprenørens betongentreprenør har tatt hensyn til dette, og et så stort påregnelig sig.

Det er ikke fremlagt konkrete målinger foretatt i forbrukerens leilighet før eller under ferdigbefaringen før overtakelsen i desember 2012, men de som ble gjort i ettertid vedrørende helningsavvik og nedbøyninger, gjengitt i konsulentrapporten fra 28. januar 2015, må uansett anses som unormalt store sett opp imot standardens krav. Et helningsavvik på 10 mm over en målelengde på 80 cm utgjør vesentlig mer enn kravet for oppfyllelse av klasse C som er inntil 5 mm, eller 3 mm i hht toleranseklasse B som ubestridt hevdes oppgitt krevd av parkettleverandøren, og som normalt benyttes for parkettgulv. Kravene gjelder ferdig levert overflate, uavhengig av undergulvets planhet. Selv om standarden i utgangspunktet kun gjelder på tidspunktet for overlevering, og dessuten på en ubelastet konstruksjon, kommer nemnda til at det foreligger sannsynlighetsovervekt for at helningsavviket også var for stort på overleveringstidspunktet, og at det da utgjorde en mangel. Nemnda behøver ikke ta standpunkt til den sannsynlige årsaken til nedbøyningen, siden sluttresultatet uansett ikke kan anses å oppfylle kravet om utførelse i hht «fagleg godt vis» i buofl § 7. Svaret på entreprenørens spørsmål, stilt i hans e-post 13. april 2015, er følgelig at gulvet ikke kan anses å oppfylle gjeldende regelverk. Det forutsettes at forholdet med knirk vil være løst når gulvene er utbedret. Entreprenøren skal følgelig utbedre forholdet.

3. Konklusjon

- Entreprenøren skal demontere parketten, avrette undergulvet og remontere parketten

Leilighetseierne i blokken har etablert sameie. Styret utarbeider 30. mai en liste med forhold som hevdes ikke å samsvare med «kontrakt og/eller forskrift og må rettes på». I pkt 6 spør styret:

Er foretatt kontroll på de enkelte bygningsflater? Det er kommet mange tilbakemeldinger på skjeve vegger og gulvflater. Er dette kontrollert i hver enkelt boenhet? Er det kontrollert utvendig? Finnes det evt dokumentasjon på dette?

I pkt 7 opplyses det at:

Det er rapportert om knirk i mange parkettgulv. Vil dette bli gjort noe med i nærmeste fremtid?

På fremlagt kopi for nemnda er det for hånd skrevet «Ett-årsbefaring».

Det avholdes overtakelsesbefaring for sameiets felleseie 18. juni 2013. Entreprenøren utarbeider referat 25. juni. Der svarer han på overnevnte punkter, samt det som ble tatt opp under befaringen. Vedrørende pkt 6 opplyses han at:

De enkelte bygningsflatene er kontrollert iht. interne sjekklistor og ble funnet å være innenfor gjeldende regelverk. Intern dokumentasjon foreligger. Det har senere vist seg at enkelte leiligheter har skjeve gulv. Vi er ikke kjent med årsaken til at skjeve gulv har forekommet, men erkjenner ansvaret.

Videre opplyses det i pkt 7 at:

Knirk i gulv vil bli rettet opp på 1. års-befaring

Med henvisning til pkt 6 om erkjent ansvar, opplyser entreprenøren i e-post til nemnda 15. april 2015 at han med dette kun mente «ansvar dersom det foreligger utførelser som ikke er i hht gjeldende regler og lover». Den nevnte kontrollen hevdes utført før overtakelsene av leilighetene.

Eierne av en av de andre leilighetene i 2. etasje (2E) har engasjert takstmann for befaring av deres leilighet. Den befinner seg i motsatt ende av etasjen, men eierne er ikke omfattet av angjeldende saker for nemnda. (3 separate saker) Entreprenøren fremlegger takstrapporten, datert 6. januar 2014, som vedlegg til e-post 16. april 2015. Pkt 1 omtaler «Skjevheter i gulv». Det opplyses at det med en lasermåler ble registrert skjevheter fra 2 – 3 cm over en målelengde på 2 m, og at det var skjevheter i hele leiligheten der det lå parkett. Utbedringsmetoden angis til å «ta opp parkett og rette av gulv». Kostnaden er beregnet til kr 70 000 ekskl mva, men det påpekes at det ikke er tatt med noe for flytting av møbler, demontering og remontering av kjøkkeninnredning, eller for eventuell utflytting mens arbeidet utføres.

Det avholdes ett-årsbefaring i forbrukerens leilighet 10. april 2014, dvs vel 15 måneder etter overtakelsen. I protokollen anmerkes diverse forhold. I 2 av disse:

Knirk i parkett alle gulv
Har selv målt at gulvene er skjeve

I klagen for nemnda erkjenner entreprenøren til at det i forbindelse med ett-årsbefaringen ble klaget på knirk i alle gulv. Han opplyser at han først etter det ble klar over at «betongdekket over garasjen» hadde seget totalt ca 18 mm, hvorav 8 mm i byggetiden og ca 10 mm etter at bygget var tatt i bruk.

I e-post til forbrukeren 24. juni 2014 opplyser entreprenøren at «det viser seg at noen leiligheter har skjeve gulv», og at han derfor ber om å få foreta målinger i leiligheten. Det avtales at det skal skje 26. juni.

Entreprenøren har engasjert et konsulentfirma til å sjekke de statiske beregningene knyttet til betongdekket over garasjen, inklusiv oppgitt nødvendig armering. Konsulentens rapport foreligger 9. september 2014. På side 42 vises det til at tillatt nedbøyning basert på $L/300$ (L = lengden i mm) for en lengde på 7475 mm (spennvidde) er 25 mm, og større enn betegnet 24 mm. Dermed konkluderes det bl.a. med at:

Resultatene fra den statiske beregningen viser at nedbøyningen med innlagt armering (i hht tegning B4-4101) er tilfredsstillende for dekket, med kontroll opp mot krav til nedbøyning $L/300$

Også entreprenørens engasjerte betongentreprenør (som åpenbart stod for utførelsen av dekket over garasjen) engasjerer ekstern ekspertise. En sivilingeniør fremlegger sin rapport 25. september 2014. Hans oppdrag opplyses å ha vært:

...å lokalisere underkant armering i dekke over p-plan

Han konkluderer med at:

Innmålte jern i forhold til armering angitt på armeringstegning fra..... synes å være korrekt.

Det kan se ut som at det i innerfelt, i midtre område, er lagt for tette jern. Her angir tegning c/c 120 mm, mens vi stedvis måler c/c ca 90 mm, det samme som er angitt i endefelt.

Ellers synes underkantarmering å være lagt i henhold til tegning

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren 17. oktober 2014 der han viser til avholdt ett-årsbefaring og skjeve gulv. Han opplyser at han, etter å ha foretatt målinger i august og september, har funnet ut at betongdekket over garasjen har seget opptil ca 8 mm i byggetiden, og ca 10 mm etter at bygget ble tatt i bruk. Det oppgis som grunnen til at konsulent ble engasjert, og overnevnte rapport vedlegges. Entreprenøren opplyser at han fikk de første tilbakemeldingene om skjeve gulv og knirk i blokka i juni 2013, og spør når forbrukeren oppdaget at gulvet var skjevt i hans leilighet.

Forbrukeren svarer dagen etter at han merket knirk i gulvet «ganske tidlig», og at skjevheten ble konstatert da entreprenøren foretok måling.

Forbrukeren kommenterer den tilsendte konsulentrapporten i e-post til entreprenøren 21. oktober 2014. Han opplyser at han ikke «forstår» så mye av den, men at han håper entreprenøren vil utbedre «skadene som er skjedd».

Entreprenøren svarer 24. oktober at han forstår konsulentrapporten dit hen at «nedbøyningen er som forventet for dette bygget». Han opplyser at han etter en gjennomgang av rapportene vedrørende utførelse og prosjektering har kommet til at det hele er i hht gjeldende bestemmelser. Nedbøyningen i forbrukerens leilighet oppgis til mindre enn 25 mm, forårsaket av byggets egenvekt og brukslast. Entreprenøren opplyser med dette:

Vi tar ikke på oss noe som helst reklamasjonsansvar når det gjelder nedbøyning av gulv eller knirk i parkett

Han informerer imidlertid om at han vil oversende saken til Boligtvistnemnda for «å få en endelig avslutning og konklusjon».

10 av de 15 sameierne engasjerer et konsulentfirma til å foreta befaring av leilighetene og utarbeide rapport over «utførte innvendige arbeider». Blant forhold som spesielt skal gjøres nevnes «kontroll av overflateavvik på gulv og veggflater». Rapporten foreligger 16. januar 2015. Maksimalt helningsavvik i forbrukerens leilighet 2A opplyses målt til 20 mm, mens maksimalt avvik målt 80 cm fra yttervegg oppgis til 10 mm. I 2 av de 5 leilighetene i 3. etasje (3A og 3C) opplyses det at skjevhetene på gulv er utbedret med avrettingsmasse, og at kontrollert overflateavvik der er innenfor tillatte toleransegrenser. Også 2 kontrollerte leiligheter i 1. etasje opplyses ikke å ha avvik ut over $\pm 1 - 2$ mm.

I rapporten opplyses det at det i prospektet for boligblokka (ikke fremlagt for nemnda) er beskrevet at det er NS 3420 toleranseklasse 3 (C) som gjelder. Det gjengis en tabell fra et blad i Byggforskserien til Sintef Byggforsk. Tabellen er hentet fra nevnte standard og viser at maksimalt helningsavvik i klasse C for parkettgulv er henholdsvis ± 10 mm for målelengde lik eller over 5 m, $\pm 2\%$ for målelengder 2,5 – 5 m, og ± 5 mm for målelengde lik eller under 2,5 m. (I en revidert utgave av overnevnte Byggdetaljblad fra 2015 er disse toleransegrensene endret etter at standarden ble oppdatert. Der oppgis toleransegrensene til henholdsvis ± 15 mm for målelengder over 5 m, $\pm 3\%$ for målelengder 2 – 5 m, og ± 6 mm for målelengder under 2 m) Konsulenten viser for øvrig til at parkettleverandøren opererer med et maksimalt toleransekrav på ± 3 mm målt med en 2 meters rettholt. Det tilsvarer standardens toleranseklasse B.

Under pkt 1 «Konklusjon» opplyser konsulenten bl.a. at «inntrykket en sitter igjen med etter befaring er at det er mye som har sviktet underveis i prosjektet». Det vises spesielt til at gulv i forbrukerens leilighet «har helningsavvik som langt overskrider tillatt avvik». Samme type avvik opplyses å «finnes igjen» i himling.

Kostnadene til utbedring oppgis estimert til kr 150 000 – 200 000 pr leilighet, men det opplyses ikke om dette er med eller uten mva.

Det opplyses at alle leilighetseierne av leiligheter i 2. og 3. etasje klager på knirk, og det antydes at årsaken kan være at gulvplater eller gulvbord har blitt «presset ned mot bjelkene under montering» på grunn av «høydeforskjeller», men at de senere har løsnet etter hvert som gulv ble tatt i bruk slik at de nå beveger seg «opp og ned på spikrene» ved belastning. Det opplyses videre at det ble registrert at det var liten klaring mellom parkett og vegger slik at parketten har liten mulighet til å få bevege seg. I en leilighet opplyses dessuten parketten skrudd fast til underlaget. (Eierne av leilighet 3E har i sak 788 for nemnda bekreftet at det i deres leilighet ble nedsatt 2 skruer)

Entreprenøren fremmer sak for Boligtvistnemnda 19. november 2014. Han redegjør for forholdet i hht overstående, og viser spesielt til forbrukerens e-post fra 22. april 2013 der det opplyses at det er «knirk i gulv enkelte steder». Med henvisning til fremlagte konsulentrapporter anfører entreprenøren at nedbøyningen i gulvet ikke skyldes noen mangel med hans arbeider. Han viser dessuten til beskjeden til forbrukeren 24. oktober 2014 om at han ikke påtar seg reklamasjonsansvar for nedbøyning og knirk.

Forbrukeren (eier nr 2 av leiligheten) sender e-post til entreprenøren 13. februar 2015 der han opplyser at han samme dag som entreprenøren fremmet sak for Boligtvistnemnda

19. november 2014, der første eier oppgis som motpart, kjøpte leiligheten av første eier. Han opplyser at første eier oppga at det var «noen skjeve gulv som utbygger skal reparere». Forbrukeren spør entreprenøren om han «på noko tidspunkt» har lovt dette.

Entreprenøren svarer 16. februar at han «ut fra den korrespondansen» han har hatt med første eier «verken kan bekrefte eller avkrefte» at han har lovet å rette opp skjeve gulv. Han bekrefter at første eier ga uttrykk for at hun forventet at de skjeve gulvene ville bli rettet, men opplyser at han orienterte henne om at «gulvene er innenfor standard». Entreprenøren opplyser at saken nå er sendt Boligtvistnemnda, og at han vil forholde seg til nemndas konklusjon om hvorvidt gulvene er i hht norsk standard eller ei.

Forbrukeren svarer samme dag ved å anmode entreprenøren om å varsle nemnda om at han er den nye eieren.

Første eier hadde tegnet en eierskifteforsikring før hun solgte leiligheten til forbrukeren. Forbrukeren sender e-post til forsikringsselskapet 20. februar 2015 der han opplyser at han i januar 2015 mottok et brev, adressert til første eier, der det stod «nevnt noko om Boligtvistnemnda». Han opplyser at han ikke merket seg innholdet, men at han senere, via naboer, har blitt gjort oppmerksom på at entreprenøren ikke har noen intensjon om å rette skjeve gulv. Først da hevder han at han forstod sammenhengen. Forbrukeren anfører at første eier, i en tekstmelding, har bekreftet at hun ikke har noen dokumentasjon på at entreprenøren har sagt seg villig til å utbedre gulvene, men at hun ga uttrykk for at hun regnet med at så ville skje fordi entreprenøren allerede hadde rettet gulvene i 2 leiligheter. (3A og 3C) Han viser videre til at første eier, i egenerklæringen i forbindelse med salget, opplyste at «utbyggjar skal utbetre skeive giolv», men at dette nå fremstår som et utsagn «utan dekning». Siden det nå ikke er noe som tyder på at entreprenøren vil rette gulvene, opplyser forbrukeren at han har innhentet prisoverslag på hva en utbedring vil koste. Overslaget viser totalt kr 303 800, der selve utbedringen utgjør kr 200 000, og «flytting og oppbevaring av møbler» utgjør kr 60 000. Det fremgår at de kr 200 000 er hentet fra sameiets innhentede konsulentrapport. Arbeidene antas å ville pågå over 14 arbeidsdager. Kostnadene kreves dekket «uavhengig av sakens utfall» i Boligtvistnemnda.

Forsikringsselskapet skriver til entreprenøren 3. mars 2015. Det vises til en «vedlagt reklamasjon fra selger», samt sameiets innhentede konsulentrapport, og anføres at det arbeidet som er utført ikke er fagmessig slik at det foreligger mangel jfr buofl § 25. Dermed reklameres det over forholdene. Det vises til entreprenørens plikt og rett til å få utbedre for egen regning, og hans plikt til å rette innen rimelig tid, jfr buofl § 32. Dersom han ikke ønsker å rette, og forsikringsselskapet må utbetale prisavslag, varsles det at selskapet vil holde entreprenøren ansvarlig for det økonomiske tapet som kan knyttets til hans ufagmessige arbeider, jfr buofl §§ 33 og 35.

Entreprenøren svarer at saken er oversendt Boligtvistnemnda, og at han vil forholde seg «til de avtaler» han har med første eier. Reklamasjonen avvises. Subsidiært anføres det at det er reklamert for sent.

Forbrukeren sender e-post til nemnda 18. mars 2015 der han bl.a. gir uttrykk for undring over entreprenørens forklaring på at skjevhetene skyldes sig i betongdekket over garasjeanlegget, når gulvene i 1. etasje er rette. Uansett anføres det at entreprenøren har ansvaret for skjevhetene.

Forbrukeren sender e-post til nemnda 8. april 2015 der han vedlegger protokollen fra 25. juni 2013 fra sameiets overtakelse av felleseiet. Det vises spesielt til entreprenørens utsagn om ansvar for skjeve gulv i pkt 6, og knirk i pkt 7.

I e-post til nemnda 10. april 2015 kommenterer entreprenøren overnevnte punkter. Han viser til punktet om skjeve gulv, og anfører at det ville vært skrevet «Utbedres» bak punktet dersom forholdet skulle utbedres. Det hevdes at gulvene ble kontrollert i ettertid og funnet å være i henhold til gjeldende regelverk. Entreprenøren hevder at de gulvene som nå fremstår som skjeve, var innenfor gjeldende standard da leiligheten ble overtatt, og at hans ansvar for utførelse begrenser seg til leveransebeskrivelsen samt gjeldende lover og regler. Han hevder at leilighetseieren uansett har reklamert for sent.

Når det gjelder punkt 7 om at «knirk i gulv vil bli rettet opp på ett-årsbefaring» hevdes det at det i forbrukerens leilighet kun ble registrert «ubetydelig knirk», men det erkjennes at knirk ble angitt i protokollen fra ett-årsbefaringen. Det hevdes imidlertid kun å ha blitt gjort fordi forbrukeren ønsket det. Det anføres at knirk ikke er nevnt i fremlagte konsulentrapporter. (Stemmer imidlertid ikke. Nevnt i rapport fra 28. januar 2015. Det vises dessuten til at knirk ikke er nevnt i forbrukerens klage til forsikringsselskapet. Knirken hevdes kun å oppstå «sporadisk», og det anføres at forbrukeren ikke var oppmerksom på den før han leste om den i referatet fra sameiets overtakelse av felleseiet. Heller ikke første eier hevdes å ha tatt opp knirk som et problem. Selv om det erkjennes at hun skriftlig har opplyst at den var der «fra dag en», anføres det at hun aldri reklamerte på forholdet. Heller ikke i tidligere e-poster fra andre eier hevdes knirk å ha vært nevnt. Dermed hevdes det at det også for knirk er reklamert for sent.

I e-post til Boligtvistnemnda 13. april 2015 skriver entreprenøren:

Jeg vil be nemnda ta standpunkt til følgende forhold:

1. Hvorvidt den påviste nedbøyningen i gulvet skal anses å være innenfor reglene i byggeforskriften
2. Hvorvidt det er reklamert for sent

I e-post til nemnda 14. april 2015 bekrefter entreprenøren at han har rettet av gulvene i leilighetene 3A og 3C, og at det skjedde i starten av 2014. (Forbrukeren har leilighet 2A) På det tidspunktet hevder han at han ikke var klar over at flere av leilighetene hadde skjeve gulv. Da de 2 leilighetene ble rettet fikk han imidlertid anledning til å foreta nøyaktige målinger på undergulvene. Han forklarer at det var i dette tidsrommet han begynte å forstå at skjevhetene i de 2 leilighetsgulvene som ble rettet ikke skyldtes at de var bygget skjeve, men at årsaken var at betongdekket over garasjen hadde seget. Entreprenøren viser til at han 17. oktober 2014 sendte e-post til forbrukeren om forholdene, og at det ble foretatt målinger oppå gulvene og under himlingene. Disse ble så sammenholdt med registrerte målinger av over- og underside betongdekke samt undergulvene i leilighet 3A og 3C. Det opplyses videre at målingene av himlingene i 3. etasje ble sammenholdt med målingene på betongdekket over garasjen, og at himlingene i leilighetene i 3. etg. er festet direkte til takkonstruksjonen via lekter, i motsetning til himlingene i 1. og 2. etg. som henger på lydbøyler og har lettvegger under seg. Himlingene i 3. etg. opplyses å ha samme deformasjon som betongdekket, og undergulvene i leilighet 3A og 3C opplyses å ha samme deformasjon som betongdekket. Entreprenøren opplyser at det er de overnevnte målingene som ble oversendt konsulenten, og at det er de som er lagt til grunn for konklusjonen om at bygget har seget etter at det ble tatt i bruk. Det vises spesielt til en uttalelse fra konsulenten om at siget er som forventet og innenfor gjeldende standard for dimensjonering. Entreprenøren poengterer at dersom han hadde funnet

at bygget var feil prosjektert, eller at betongdekket var feil utført, så hadde han naturligvis tatt saken videre til prosjekterende eller utførende. Dermed fastholder han at nedbøyningen er innenfor gjeldende regler i byggeforskriften, men at det også er reklamert for sent.

I e-post til nemnda 15. april 2015, knyttet til en av leilighetene i 3. etasje, (sak 788) viser entreprenøren til punktet om innrapporterte skjeve gulv i protokollen fra sameiets overtakelse av felleseiet, og anfører at det ville vært skrevet «Utbedres» bak punktet dersom forholdet skulle utbedres. Dessuten hevder han at gulvene ble kontrollert før overtakelsen, og at de da ble funnet å være «innenfor gjeldende regelverk». Med henvisning til utsagnet om at han «erkjenner ansvaret», så hevdes det kun å være tilfelle dersom «det foreligger utførelser som ikke er i hht gjeldende regler og lover». Det anføres at gulv også er kontrollert i ettertid og funnet å være i henhold til gjeldende bestemmelser. Entreprenøren hevder at de gulv som nå fremstår som skjeve var innenfor gjeldende standard da leiligheten ble overtatt, og at hans ansvar for utførelse begrenser seg til leveransebeskrivelsen samt gjeldende lover og regler. Han hevder at leilighetseieren uansett har reklamert for sent.

Forbrukeren har i protokollen fra ett-årsbefaringen reklamert på knirk i gulv. Entreprenøren viser til sitt utsagn i protokollen fra overtakelsen av felleseiet der han skriver at «Knirk i gulv vil bli rettet opp på ett-årsbefaring». Han bestrider imidlertid at det da ble registrert vesentlig knirk.

Entreprenøren fremlegger en lengre redegjørelse i e-post til nemnda 16. april 2015. Tidligere utsagn gjentas og utdypes. Stikkordsmessig fra nye eller tilnærmet nye momenter som ikke tidligere er anført, eller som har spesiell betydning for de forhold nemnda skal behandle:

- Fremmet selv sak for Boligtvistnemnda for å «opptre ryddig» og for å sikre at saken ville bli belyst for de kundene som har skjeve gulv og knirk. (Har fremmet 3 separate saker for nemnda)
- Eierne av 5 av totalt 15 leiligheter har klaget på knirk. Var til sammen 4 leiligheter som hadde knirk i gulv ved ett-årsbefaring. Vedlegger protokoller for alle leilighetene. (Tekst stort sett ikke lesbar) Bestrider dermed at det er knirk i alle gulv i 2. og 3. etasje, som anført i takstrapport.
- Gulv i 2 leiligheter (3A og 3C) som hadde skjevheter og knirk ble avrettet før ett-årsbefaringen. Opplyses eid av medlemmer av sameiestyret. Målte gulvene og fant at de var skjeve. Skulle i hht egne sjekklister fra byggeperioden ha en total nedbøyning på ca. 5 mm, men målte 20 – 25 mm. Konkluderte da med at sjekklistene var feil og at gulvene av ukjent årsak var bygget så skjeve. Følte seg «tatt på sengen». Utbedret med å fjerne parkett, parkettunderlag, gulvgips og 2 lag trinnlydplater, alt lagt flytende. Målte da nedbøyningen på undergulvet til ca. 18mm.
- Viser til takstrapporten for annen leilighet (2E) fra 6. januar 2014 og angitt utbedringskostnad skjeve gulv kr 70 000. (Anfører at beløpet er inkl mva, men rapporten oppgir ekskl mva) Opplyser at beløpet stemmer bra med erfarte kostnader fra gulvavretting i leilighet 3A og 3C. Anmoder om at nemnda vurderer rapporten som en motvekt til den fremskaffet av sameierne. Viser til at leilighet 3E ligger over leilighet 2E som vedlagt rapport beskriver. (Skriver egentlig 2A, men «mener» åpenbart 2E som notert på rapporten)
- Egne fremlagte rapporter hevdes å måtte være «uomtvistelige» fordi entreprenøren anfører at han er den eneste som har målt siget/nedbøyningen i bjelkelag eksakt, mens takstfolkene sine målinger er foretatt oppå flytende gulv. Anføres at et flytende gulv med alle de lag som dette er i bygget opp av, lagt på en 100 % rett flate, vil få en

sammentrykning der hvor folk står og/eller der det står tunge reoler etc. Dermed anføres det at man ikke ukritisk kan måle nedbøyning oppå parkett, og at forholdet i det minste burde vært bemerket av takstfolkene ved at det kunne vært opplyst at deres målinger inneholdt unøyaktigheter grunnet nevnte forhold.

- Ikke tvilsom at bygget har seget likt i hver «like» seksjon.
- Viser til at det ikke er knirk i alle leilighetene. Anfører at årsaken er at 1. etasje har betongplate som ble rettet av etter at bygget kom opp, men før innflytting. Der hevdes igjen siget/nedbøyning registrert til 10 mm. Påpeker ikke registret knirk i 1. etg, trolig fordi parketten tåler undergulv som har nedbøyning 10 mm på midten. I 2. og 3. etg, totalt 4 leiligheter som har knirk. Nedbøyning 10 mm + 8 mm antas mer enn det parketten kan tåle.
- Anfører at knirken er ubetydelig og at gulvene i 2. og 3. etasje har samme nedbøyning og betingelser som forårsaker knirk. Når eierne av en leilighet i 3. etg. (3E) klager over knirk og eierne av leiligheten under i 2. etasje (2E) ikke gjør det, så hevdes det å vise at knirken ikke kan være dominerende.
- Anføres at gulvene var ihht Norsk standard da leilighetene ble overlevert.
- Vises til at egenvekten på betongavrettingen som ble benyttet i de leilighetene 3A og 3C er 1700 kg/m³, og at ca. 80 m² ble avrettet. Tykkelse ca. 15 mm gir tilleggsbelastning ca. 25,5 kg/m². Gulvet opplyses dimensjonert for 200 kg/m². Dersom man avretter gulvene i to leiligheter som ligger over hverandre (2. og 3. etg) anføres det at det vil påvirke byggets nedbøyning slik at man muligens vil få problemer med leilighet i samme seksjon i 1. etg.
- Hevder betongdekket over garasjen ble avrettet tilnærmet 100 % noen uker før bygget ble overlevert. Etasjeskillerne videre opplyses å bestå av Ranti-bjelker (I-bjelker) som bæring.

Forbrukerne gir tilsvaer 23. april 2015. Tidligere standpunkt gjentas og utdypes. Stikkordsmessig fra innholdet:

- Bestrider at det er reklamert for sent, men opplyser at han ikke vet hvor lang tid det tok før første eier reklamerte på skjeve gulv. Anfører imidlertid at det skjedde da hun ble klar over forholdet, og at hun da anmodet om retting.
- Betviler at gulvene kan ha vært rette ved overlevering. Påpeker det store helningsavviket og anfører at det viser at noe uansett må ha blitt gjort galt under byggingen slik at gulvet ble skjevt over tid.
- Påpeker at entreprenøren påtok seg ansvaret i referatet fra overtakelsen av felleseiet.
- Bestrider at knirken er ubetydelig. Er i hele leiligheten. Opplyser at årsaken til at han ikke har kommentert dette tidligere er at han så knirken som et direkte resultat av skjevhetene.

2. Sakens rettslige sider

Kontrakten mellom partene er ikke fremlagt for nemnda, men entreprenøren opplyser at den er basert på bestemmelsene i bustadoppføringslova (buofl).

2.1 Innledning

Det er ikke oppgitt når kontrakten mellom første eier og entreprenøren ble inngått, men det fremgår at hun kjøpte en av 15 leiligheter i en 3 etasjes planlagt og prosjektert boligblokk. Hennes leilighet er i 2. etasje. (2A) Det skal etableres garasjeanlegg i underetasjen, med støpt betongdekke mot leilighetene i 1. etasje. Etasjeskillerne videre oppover skal være trebjelkelag, basert på I-bjelker (type Ranti) som bæring.

I klagen for nemnda opplyser entreprenøren at arbeidene med blokka startet i januar 2012. Første eier overtar sin leilighet med overtakelsesforretning 7. desember samme år.

Det avholdes ett-årsbefaring 10. april 2014. I protokollen anmerkes bl.a. at:

Knirk i parkett alle gulv

Entreprenøren konstaterer etter hvert at det støpte dekket over garasjen har seget, men anfører at siget er innenfor det som må aksepteres i hht regelverket. Eieren av leiligheten godtar ikke dette, og entreprenøren fremmer sak for Boligtvistnemnda 19. november 2014. (Han fremmer samtidig sak 788 vedrørende samme forhold i en annen leilighet i samme etasje. Senere fremmes også sak 796 knyttet til en leilighet i 2. etasje)

Samme dag som entreprenøren fremmer angjeldende sak for Boligtvistnemnda blir leiligheten solgt til eier nr 2. I opprinnelig klage for nemnda har entreprenøren oppgitt første eier som innklaget part, men den nye eieren gjør en avtale med første eier om at han kan og skal tre inn i «hennes sted» med hensyn til de forhold Boligtvistnemnda skal behandle. Dette blir også akseptert av entreprenøren. Nemnda har derfor for enkelthets skyld valgt å omtale eier nr 2 som «forbrukeren» helt fra starten av.

I e-post 13. april 2015 presiserer entreprenøren hvilke forhold han vil at nemnda skal ta standpunkt til i de 3 sakene han har fremmet. Han skriver:

Jeg vil be nemnda ta standpunkt til følgende forhold når det gjelder sak. 787, 788 og 796:

1. Hvorvidt den påviste nedbøyningen i gulvet skal anses å være innenfor reglene i byggeforskriften
2. Hvorvidt det er reklamert for sent

2.2 Hvorvidt det er reklamert for sent

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 22. april 2013 der det i pkt 3 opplyses at det er:

Knirk i gulv enkelte steder

I e-post til entreprenøren 18. oktober 2014 opplyser han at han merket knirk i gulvet «ganske tidlig», og at skjevheten i gulvet ble konstatert da entreprenøren foretok måling.

I e-post 23. april 2015 bestrider forbrukeren at det er reklamert for sent, da det anføres at det ble reklamert så snart han ble klar over forholdet, med anmodning om retting. Dessuten vises det til utsagnene om skjeve gulv og knirk i henholdsvis pkt 6 og 7 i protokollen fra sameiets overtakelse av felleseiet 18. juni 2013.

Med henvisning til pkt 6 om erkjent ansvar, opplyser entreprenøren i e-post til nemnda 15. april 2015 at han med dette kun mente «ansvar dersom det foreligger utførelser som ikke er i hht gjeldende regler og lover». Den nevnte kontrollen av at gulv var rette hevdes utført før overtakelsene av leilighetene. Dersom det hadde blitt akseptert at skjevheter skulle utbedres, opplyser entreprenøren at det ville vært skrevet «Utbedres» bak punktet.

Når det gjelder utsagnet om at «Knirk i gulv vil bli rettet opp på ett-årsbefaring», anfører han at knirken er ubetydelig.

2.2.2 Nemndas synspunkter