

Protokoll i sak 788/2014

for

Boligtvistnemnda

17.06.15

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

1. Sakens faktiske sider

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 forbrukerne kjøpte en av 15 leiligheter i en 3 etasjes planlagt og prosjektert boligblokk. Deres leilighet er i 3. etasje. Det skal etableres garasjeanlegg i underetasjen, med støpt betongdekke mot leilighetene i 1. etasje. Etasjeskillerne videre oppover skal være trebjelkelag.

I klagen opplyser entreprenøren at arbeidene med blokka startet i januar 2012. Forbrukerne overtar leiligheten med overtakelsesforretning 6. desember samme år.

Leilighetseierne har etablert sameie. Det avholdes overtakelsesbefaring for felleseiet 18. juni 2013. Entreprenøren utarbeider referat 25. juni. Der opplyses det at sameiestyret, før befaringsene, hadde utarbeidet en liste datert 30. mai over «Forhold som ikke er i samsvar med kontrakt og/eller forskrift og må rettes opp». I referatet opplyser entreprenøren at han svarer på de enkelte punktene i overnevnte liste, samt det som ble tatt opp under befaringsen. I pkt 6 opplyses det 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

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 forbrukernes leilighet. Det betyr at entreprenørens svar om at forholdet ville bli utbedret ved ett-årsbefaringen blir å betrakte som en aksept på reklamasjonen. I angjeldende tilfelle har entreprenøren også, formelt sett, akseptert forbrukernes 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 forbrukernes leilighet som befinner seg i 3. 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 til forbrukerne 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 over garasjen. Han fremlegger en tegning som viser målt 18 mm i forbrukernes leilighet.

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 underkantarmering 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 «uomtviselige» 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.

Forbrukerne påpeker i e-post 27. oktober 2014 at entreprenøren allerede har utbedret forholdet i flere leiligheter i blokka, og anfører at han med det har akseptert at «knirken og skjevheten» ikke er akseptabel. Entreprenøren hevder på sin side at knirken uansett er ubetydelig, men det bestrides av forbrukerne.

Forbrukerne har ikke konkret kommentert størrelsen på gulvets nedbøyning, men de må anses å bestride «lovligheten» av den, siden de mener det er den som fører til uakseptabel knirk i parketten. De er dessuten 1 av de 10 sameierne i blokka som engasjerte et konsulentfirma til å foreta befaring av leilighetene og utarbeide rapport over «utførte innvendige arbeider». Rapporten foreligger 28. januar 2015. Der fremgår det at det største helningsavviket på gulv ble funnet i forbrukernes leilighet. En skisse viser målt 32 mm, 4,5 m fra inngangsdør, mens avviket målt 80 cm fra døra angis til 14 mm. I 2 andre leiligheter i 3. etasje 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, ± 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, ± 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 «Konklusjon» pkt 1 opplyses det dermed at gulv i forbrukernes 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.

I tilsvaret 21. april 2015 opplyser forbrukerne at de med vilje har valgt ikke å kjøpe inn reoler og tunge møbler, fordi de ønsket å vente til gulvene var ordnet. De opplyser at de i stua kun har en sofa og et TV. Videre påpeker de at det er de som har det skjeveste gulvet i blokka, slik dette fremgår av takstrapport, og at selv kona på 45 kilo får gulvet til å bøye seg. De erkjenner imidlertid at gulvoverflaten kan ha vært innenfor Norsk standard ved overtakelsen, men stiller spørsmålsteget ved at den i så fall ikke tåler å bli tatt i bruk.

Entreprenøren har fremlagt en takstrapport fra 6. januar 2014 fremskaffet av eierne av den leiligheten i 2. etasje (2E) som befinner seg rett under forbrukernes. (3E) Der oppgis det at eierne hadde reklamert på «skjevheter i gulvet», og at utbedringskostnad er stipulert til kr

70 000 ekskl mva. (I tilsva 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 denne rapporten 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 forbrukerne om at de 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 forbrukernes leilighet før eller under ferdigbefaringen 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 14 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. Kravene gjelder ferdig levert overflate, uavhengig at 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. Entreprenøren skal følgelig utbedre forholdet.

3. Konklusjon

- Entreprenøren skal demontere parketten, avrette undergulvet og remontere parketten

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 leilighetene i blokka har engasjert takstmann for befaring av deres leilighet. Den befinner seg i 2. etasje, rett under forbrukernes leilighet, men disse 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 gjelder «Skjevheter i gulver». Det opplyses at det med en lasermåler ble registret 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 forbrukernes leilighet 10. april 2014, dvs vel 15 måneder etter overtakelsen. I protokollen anmerkes 4 forhold. Ett av disse:

Parkett knirker i stue, kjøkken og gang

I e-post til nemnda 15. april 2015 opplyser entreprenøren at han kun registrerte «litt knirk», og at anførselen i protokollen ble gjort bare fordi forbrukerne ønsket det. Han anfører videre at det ville vært skrevet «Utbedres» bak punktet dersom forholdet skulle utbedres. I klagen for nemnda opplyser han imidlertid at det ble registrert knirk «i alle gulv».

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 24. juni 2014 der han viser til ett-årsbefaringen. Han opplyser at:

Det viser seg at noen av leilighetene har skjeve gulv. For å finne årsaken ønsker vi å måle gulvene i din leilighet

Han oppgir mulige datoer og anmoder om forslag fra forbrukerne om når det passer for dem. Forbrukerne svarer at de er bortreist, men at de kommer hjem 1. juli. Dermed avtales 3. juli 2014.

I klagen for nemnda opplyser entreprenøren at han etter ett-årsbefaringen blir 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.

Entreprenøren engasjerer et konsulentfirma til å sjekke de statiske beregningene knyttet til betongdekket over garasjen, inklusiv oppgitt nødvendig armering. Deres rapport foreligger 9. september 2014. Fra denne er det for nemnda kun fremlagt «Sammendrag» og «Konklusjon». Det konkluderes 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 underkantarmoring å være lagt i henhold til tegning

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 17. oktober 2014 der han viser til ett-årsbefaringen og anmerkningen om knirk. Han opplyser at han i august og september har fått utført målinger av gulv og tak i de fleste leilighetene i blokka, i tillegg til målinger foretatt på garasjedekket. Det opplyses at skjevhetene i gulvene i leilighetene varierer «opptil ca 18 mm», og at de er identiske med de skjevhetene som er målt på betongdekket over garasjen. Gulvene i 1. etasje opplyses å ha seget opp til ca 10 mm, mens gulvene i 2. og 3. etasje har seget inntil ca 18 mm. Siget i garasjedekket opplyses igjen å være ca 8 mm etter at bygget ble tatt i bruk, mens ca 10 mm skjedde i byggetiden.

Entreprenøren opplyser at han har engasjert et uavhengig konsulentfirma til å kontrollere prosjekteringen og utførelsen av betongdekket, og vedlegger overnevnte rapport som anføres å konkludere med at dekket er riktig dimensjonert med hensyn til brukslaster og egenlast, samt nedbøyning. Det opplyses at det igjen er tatt kontakt med konsulenten for å få svar på «hvordan en kan forvente at bøyninger i betongdekke skal foregå».

Entreprenøren vises til at det også er sjekket og konstatert at utførelsen og armeringsmengden er i hht det som er prosjektert.

Det opplyses at de første tilbakemeldingene om knirk (i leiligheter i blokka) ble mottatt i juni 2013. Entreprenøren spør når forbrukerne oppdaget at deres gulv begynte å knirke.

Forbrukerne svarer 19. oktober 2014 at de merket noe knirking i gulv da de flyttet inn i desember 2012, men at problemet forsterket seg våren og sommeren 2013. De opplyser at de da kunne se på «lister og vegger» at bygget var i bevegelse. Dører begynte å «henge» og vinduer var ikke tette lenger. De erkjenner at det er vanlig at en nytt bygg «setter seg», men hevder at bevegelsen i angjeldende tilfelle er for stor. Til tross for at fremlagt rapport ikke viser at det er noe feil med betongkonstruksjonen, etterlyses svar på hvordan skjevheten har oppstått.

Entreprenøren svarer 24. oktober 2014 ved igjen å vise til innhentede uttalelser i rapporter som anføres å vise at betongdekket over garasjen er utført i hht gjeldende bestemmelser. Det vises spesielt til rapporten om kontrollerte statiske beregninger, og at det der fremgår at nedbøyningen kan være inntil 25 mm. (Åpenbart med grunnlag i $L/300$, der L er gulvets spennvidde i mm) Det vises videre til at nedbøyningen i forbrukernes leilighet er mindre enn dette. Årsaken til nedbøyningen opplyses å være «byggets egenvekt og brukslaster». Med dette som grunnlag opplyser entreprenøren:

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

Slik vi ser det, ut i fra rapporter, vil det naturlig være en del nedbøyning i bygget

For å få en endelig avslutning og konklusjon i saken opplyser han imidlertid at han vil fremme sak for Boligtvistnemnda.

Forbrukerne svarer 27. oktober 2014 ved å spørre entreprenøren om han virkelig mener at gulv i en ny leilighet skal «knirke mer enn et gammelt hyttegulv». De anfører at entreprenøren allerede har utbedret forholdet i flere leiligheter i blokka, og hevder at han med det har godtatt at «knirken og skjevheten» ikke er akseptabel. De etterlyser dessuten en rapport som viser de konkrete skjevhetene målt i deres leilighet. Denne ønskes slik at «videre skritt» kan vurderes. Dersom de selv skal engasjere eksterne fagfolk til å rette opp gulvet, krever de en garanti fra entreprenøren for at gulvet faktisk tåler dette. (Tenker åpenbart på en eventuell tilleggsbelastning fra avrettingsmasse)

Entreprenøren svarer samme dag ved å ettersende en tegning med påførte tall fra målinger som opplyses foretatt oppe på den "flytende" parketten.

Entreprenøren fremmer sak for Boligtvistnemnda 19. november 2014. Han redegjør for forholdet i hht overstående, og viser spesielt til sin beskjed til forbrukerne 24. oktober 2014 om at han ikke påtar seg reklamasjonsansvar for nedbøyning og knirk.

10 av de 15 sameierne engasjerer et konsulentfirma til å foreta befaringsavvisning av leilighetene og utarbeide en rapport over «utførte innvendige arbeider». Blant forhold som spesielt skal gjøres nevnes «kontroll av overflateavvik på gulv og veggflater». Rapporten foreligger 16. januar 2015. Maksimale helningsavvik i forbrukernes leilighet opplyses, og vises på skisse, målt til 32 mm (4,5 m fra inngangsdør), mens maksimalt avvik registret 80 cm fra døra opplyses til 14 mm. Det fremgår at det var i denne leiligheten man fant det største helningsavviket. I 2 andre leiligheten i 3. etasje 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 «Konklusjon» pkt 1 opplyses det dermed at gulv i forbrukernes leilighet «har helningsavvik som langt overskrider tillatt avvik». Samme type avvik opplyses å «finnes igjen» i himling, men der opplyses kun maksimalt målt 25 mm.

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, men det fremgår ikke i hvilken leilighet dette var tilfelle. (Forbrukerne opplyser i e-post 14. april 2015 at det ble nedsatt 2 skruer i deres parkett)

I e-post 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 14. april 2015 bekrefter entreprenøren at han har rettet av gulvene i leilighetene 3A og 3C, og at det skjedde i starten av 2014. (Forbrukerne har leilighet 3E) 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 forbrukerne 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.

Forbrukerne gir tilsvarende samme dag. De gir uttrykk for at entreprenøren har brukt deres «uvitenhet» mot dem, fordi de ikke er fagfolk, og at de dermed har vært avskåret fra å stille kritiske spørsmål. De opplyser igjen at de registrerte og reagerte på knirk i gulvet, og på at det «svaiet», allerede da de flyttet inn. Da de tok dette opp med entreprenøren hevdes det at han kun satte ned 2 skruer det det knirket mest. I ettertid opplyser de å ha fått vite at parkett ikke skal festes til undergulv. Forbrukerne anfører at knirken og skjevheten i gulvet etter hvert økte på, men at de da fikk beskjed om at entreprenøren ønsket å vente til ett-årsbefaringen og til bygget hadde «satt seg» før det ble gjort noe med forholdet. De viser til at knirk er notert i protokollen. Da de så at entreprenøren utbedret gulvene i leilighet 3A og 3C antok de at også deres gulv ville bli tatt, uten at så skjedde. De bekrefter imidlertid entreprenørens utsagn om at han foretok målinger i leiligheten, men da uten at de fikk vite resultatet.

Det neste som skjedde opplyses å være at entreprenøren fremmet sak for Boligtvistnemnda. Dette hevdes å ha kommet som et «sjokk» på dem, fordi de hele tiden hadde opplevd dialogen med entreprenøren som god, og fordi han hevdes å ha gitt uttrykk for at han ønsket å rette feilene. Alle møter og samtaler opplyses å ha vært «hyggelige og imøtekommende», og

forbrukerne anfører at de følte seg trygge på at ting ville bli ordnet. Det erkjennes imidlertid at en hel del kommunikasjon kun skjedde via telefon, og derfor ikke kan dokumenteres.

Forbrukerne tolker entreprenørens handlinger dit hen at han har satset på «å få sakene utenfor foreldelsesfristen». (Mener åpenbart reklamasjonsfristen)

Forbrukerne opplyser at de har vært i kontakt med en jurist, og at han ga uttrykk for at siden de hadde klaget så tidlig, og entreprenøren har «prøvd» å rette feilen uten hell, så skal de forholde seg til fristen på 5 år.

Det anføres at entreprenøren har hatt kjennskap til forholdet med gulvene siden de flyttet inn, og at han stiller seg «ignorerende og likegyldig» ved å hevde at knirkingen ikke er skjemmende. De opplyser at de har en datter på snart to år som våkner hver gang de går rundt i leiligheten på kvelds- og nattestid. Når de får besøk, hevder de at de alltid får kommentarer til hvor mye gulvet «bråker». Gulvet hevdes å være så dårlig at det forringer verdien av leiligheten ved et eventuelt salg.

Entreprenøren svarer 15. april 2015. Han skriver:

- Gulvene som ble rettet i to av leilighetene ble rettet før ettårsbefaringene, ikke etter som det blir skrevet her.
- «Forbrukerne» skriver at mye av kommunikasjonen med «entreprenøren» har vært muntlig pr. telefon. Dette medfører ikke riktighet. Vi har etter overtakelse av leiligheten ikke snakket sammen pr. telefon.

Forbrukerne svarer omgående at de egentlig finner det vanskelig å «kommentere dette seriøst». De hevder at entreprenøren pr dags dato faktisk holder på med å rette gulvene i de nevnte 2 leilighetene, og at de antar dette er hans fjerde forsøk. De uttrykker dermed fortsatt et håp om at også deres gulv vil bli utbedret. Dessuten vil de gjerne vite hvorfor entreprenøren mener at deres gulv er bra, siden han sendte folk for å skru parketten fast. Det vises igjen til at knirk er oppført i protokollen fra ett-årsbefaringen. At ikke entreprenøren «husker» den kommunikasjonen som har vært anføres å måtte stå på «hans egen regning».

Forbrukerne viser eller til pkt 6 i protokollen fra sameiets overtakelse av fellesarealene 18. juni 2013, der det oppgis at gulvene i leilighetene var skjeve, og at «entreprenøren» erkjente ansvar for dette. Det vises også til pkt 7 om at knirk vil bli rettet opp ved ett-årsbefaringen. Forbrukerne hevder at det er dette entreprenøren hele veien også har kommunisert over for dem.

I tilsvaret 15. april fastholder entreprenøren at han ikke har snakket med forbrukerne etter overtakelsen, med unntak for ved ett-årsbefaringen. Han bestrider at gulvene i leilighet 3A og 3C har blitt forsøkt rettet opp flere ganger, men det erkjennes at det i den ene leiligheten var en svank på ca 1 m² i gulvavrettingsmassen som nå utbedres. Det arbeidet som gjøres i den andre opplyses å skyldes at levert parkett var av feil type, noe som erstattes av parkettleverandøren. I begge leilighetene opplyses det dessuten å gjenstå en del etterarbeider i form av lister og foringer etc som kundene ikke var fornøyde med.

I e-post til nemnda 15. april 2015, 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 hevder imidlertid at det ved ett-årsbefaringen kun ble registrert "litt knirk", og at anførselen i protokollen kun ble gjort fordi forbrukeren ønsket det.

Entreprenøren fremlegger en lengre redegjørelse i e-post 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) Bestriker dermed at det 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 sjekklistene 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 forbrukernes leilighet (3E) ligger over leilighet 2E som vedlagt rapport beskriver. (Skriver egentlig 2A, men på forsiden av rapporten er det notert 2E)
- 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 tvilsomt 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. 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.
- Viser 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 21. april 2015. Tidligere standpunkt gjentas og utdypes. Stikkordsmessig fra innholdet:

- Finner det urimelig at entreprenøren påpeker at eierne av leilighet 2E, som ligger under deres, ikke har fremmet klagesak. Har ingen betydning for skjeve gulv hos dem i leilighet 3E.
- Opplyser at de med vilje har valgt ikke å kjøpe inn reoler og tunge møbler, fordi de ønsket å vente til gulvene var ordnet. Har kun en sofa og et TV i stuen. Anfører at gulvene er blant de skjeveste i bygget, og at selv kona på 45 kilo får gulvet til å bøye seg.
- Bestrider at knirken er ubetydelig. Kanskje mer knirk fordi entreprenøren har valgt å skru fast parkett som skulle ligge flytende
- Erkjenner at gulvoverflaten kan ha vært innenfor Norsk standard ved overtakelsen, men stiller spørsmålsteget ved at den i så fall ikke tåler å bli tatt i bruk.

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 partene ble inngått, men det fremgår at forbrukerne kjøpte en av 15 leiligheter i en 3 etasjes planlagt og prosjektert boligblokk. Deres leilighet er i 3. etasje. 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. Forbrukerne overtar sin leilighet med overtakelsesforretning 6. desember samme år.

Det avholdes ett-årsbefaring 10. april 2014. I protokollen anmerkes 4 forhold. Ett av disse:

Parkett knirker i stue, kjøkken og gang

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. Forbrukerne godtar ikke dette, og entreprenøren fremmer sak for Boligtvistnemnda 19. november 2014. (Fremmer samtidig en «parallell» egen sak vedrørende en annen leilighet (sak 787). Nok en klage fremmes 20. januar 2015 (sak 796))

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

Forbrukerne har først og fremst reklamert på knirk i parkett, men de oppgir selv at hovedårsaken må være at gulvet har en for stor nedbøyning. De opplyser at de merket noe knirking i gulvet allerede da de flyttet inn i desember 2012, men at problemet forsterket seg ut over våren og sommeren 2013, da de også kunne se på «lister og vegger» at bygget var i bevegelse. Dører begynte å «henge» og vinduer var ikke tette lenger. Forbrukerne erkjenner at det er vanlig at en nytt bygg «setter seg», men hevder at bevegelsen i angjeldende tilfelle er for stor.

Forbrukerne viser til at det i protokollen fra ett-årsbefaringen 10. april 2014 er oppgitt at:

Parkett knirker i stue, kjøkken og gang

Forbrukerne viser videre til protokollen/referatet fra avholdt overtakelsesbefaring for sameiets felleseie 18. juni 2013, utarbeidet av entreprenøren 26. juni. Der opplyses det at sameiestyret, før befaringene, hadde utarbeidet en liste datert 30. mai over «Forhold som ikke er i samsvar med kontrakt og/eller forskrift og må rettes opp». I referatet opplyser entreprenøren at han svarer på de enkelte punktene i overnevnte liste, samt det som ble tatt opp under befaringen. I pkt 6 opplyses det 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 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. I klagen for nemnda opplyser han imidlertid at det ble registrert knirk «i alle gulv».

2.2.2 Nemndas synspunkter