

Protokoll i sak 833/2015

for

Boligtvistnemnda

15.03.2016

Saken gjelder: Svikt og knirk i bjelkelag i stue, lydtransmisjon mellom leiligheter og krav om utbedring av reklamerte mangler.

1. Sakens faktiske sider

Avtalen mellom partene er ikke fremlagt for nemnda, men det fremgår at det dreier seg om kjøp av en enebolig hvor forbrukeren har utført noe egeninnsats.

Overtagelsesforretningen opplyses å være avholdt 1. desember 2012. Dokumentasjon på dette er ikke fremlagt. I tiden frem til 4. mars 2014 er det ikke fremlagt noen dokumentasjon som viser at det har vært korrespondanse mellom partene, men det er åpenbart at forbrukeren har reklamert på bjelkelagets stivhet/styrke.

Den 4. mars 2014 oversender entreprenøren bjelkelagsberegninger for den delen av bjelkelaget som det er tvist om.

Denne dokumentasjonen viser at det er utført kontroll av tre ulike elementer av bjelkelaget i første etasje. Dokumentasjonen beskriver nedbøyning i bruddgrensetilstand, men nemnda har i ettertid fått opplyst fra entreprenøren at nedbøyningene som det refereres til, er i bruksgrensetilstand. Dokumentasjonen viser at alle tre kontroller er innenfor tillatt toleranser.

«Kontroll 1:

Jerndrager" HE-1608. Nedbøyning L/1255 (krav L/300). Utnyttelsesgrad ca. 20%, meget godt innenfor.

Kontroll 2:

Kontroll skjærkraft mot stikkbjelke. 3,3 kN. Kapasitet er min. 4,1 kN (Her er det kun en bjelke som treffer stikkbjelken)

For øvrig utnyttelsesgrad bjelke ca. 30%.

Nedbøyning i bruddgrense, ca. 3,1mm (kan være noe mer grunnet lydhimling, *ca. 3,5 om delt på 90%*, Herav følger L/975). Godt innenfor krav.

Kontroll 3:

Lengste spenn (L= 3653mm, men lysåpning = 3500mm).

Max tillat ihht. til tabell (redusert for lydhimling) =3830mm (opp til 4kN/kvm) For øvrig utnyttelsesgrad bjelke ca. 45%.

Nedbøyning i bruddgrense, ca. 5,1mm (kan være noe mer grunnet lydhimling, *ca. 5,7 om delt på 90%*, Herav følger L/614). Godt innenfor krav».

Entreprenøren skriver i sin e-post datert den 13. mars 2014 at han nå anser seg ferdig med alle utbedringer og at de statiske beregningene viser resultater innenfor toleransene.

Forbrukeren gjennomfører 5. januar 2015 en befaring med takstmann. Takstmannen utarbeider en rapport datert 6. januar 2015. Under overskriften "Stue" beskriver rapporten følgende:

*"Svikt og «gynging» samt knirk i bjelkelag. Det er her benyttet I-bjelker med bæring på delevegg og jernbjelke. Undergulv med sponplater som er dekket med parkett. Når en person går over gulvet er det merkelig gynging og klirring fra serviseskap som står på gulvet
Materialvalg og dimensjonering må dokumenteres.*

Lydisolasjon

Det er egen boenhet i underetasjen. Som lydisolasjon er det benyttet lydbøyer og gipsplater. Lydisolasjon oppleves som dårlig, både trinnlyd og luftlyd.

Materialvalg og dimensjonering må dokumenteres".

I tillegg til svikt i og lydisolering av bjelkelag beskrives følgende reklamerte forhold som ikke er utbedret:

Bad 2. etasje.

*Sprekk i elastisk fuge i hjørne. Sprekk i eikelist.
Skjemmende og skjevt røroppstikk fra gulv til toalett.
Malingsavflakking dør.*

Bad 1. etasje og vaskerom U- etasje.

Skjemmende rørføringer.

Trappegang.

Deler av vegger har liggende gipsplater, bredde 60 cm. Skjemmende skjøter mellom plater.

Tak over veranda.

Taket består av sperrer lagt opp e på mønebjelke i topp. Sperrer er skjøtt butt i butt i topp. Uten laskeplater eller spikerplater. Ser ut til å være en del åpninger. Bør monteres laskeplater.

Dører.

Enkelte innvendig dører er skjeve, utbedres.

Sjekkliste, FDV-perm.

*Tiltakshaver sier han ikke har fått overlevert FDV perm eller sjekkliste. Dette må framskaffes.
Ferdigattest?*

Den 7. januar 2015 oversender forbrukeren rapporten til entreprenøren og ber om en befaring i løpet av februar. Samme dag svarer entreprenøren at han vil komme tilbake med et svar.

Partene møtes til befaring den 17. januar 2015.

Den 1. mars 2015 sender forbrukeren en e-post/møtereferat til entreprenøren hvor han viser til møtet i boligen. I denne e-posten opplyses det at ferdigattesten først forelå den 29. januar 2015.

De forhold som ble befart og som det er referert til i e-posten, er de samme som er omtalt i takstmannens rapport.

Den 25. mars 2015 svarer entreprenøren i en e-post på hvilke av de reklamerte forholdene som etter hans oppfatning er utbedret. Utbedring av bjelkelaget kommenteres ikke.

Den 8. mai 2015 etterlyser forbrukeren i en e-post informasjon om fremdrift på gjenstående reklamerte forhold.

Samme dag svarer entreprenøren i en e-post hvor han skriver at *"når det gjelder gyngingen i gulvet hos dere har vi levert nok dokumenter på at alt er innafor det som det skal være. Her gjør vi ikke noe mer utbedringer hos dere"*

Forbrukeren svarer i en e-post datert den 16. september 2015 at han har vært i kontakt med Forbrukerrådet og blitt anbefalt å sende saken til Boligtvistnemnda. Samme dag sender forbrukeren saken til nemnda.

Entreprenøren sender 20. oktober 2015 en e-post til forbrukeren hvor han bekrefter at tilsvaret til Boligtvistnemnda vil bli utarbeidet og sendt. Han fastholder at reklamasjonen av svikt i bjelkelaget skal avvises.

For å komme videre og for å få avsluttet saken, foreslår entreprenøren at bjelkelaget skal åpnes fra undersiden i det aktuelle området for kontroll av utførelsen. Dersom det avdekkes feil vil entreprenøren rette dette kostnadsfritt. Skulle det derimot ikke bli avdekket feil, vil kostnadene som er beregnet til kr. 25.000,- måtte dekkes av forbrukeren.

Samme dag svarer forbrukeren at det er uaktuelt å bære kostnadene for kontrolljobben. Han skriver i e-posten at en vegg i stua er flyttet *"i planleggingsfasen"* og stiller spørsmål ved om dette er hensyntatt i beregningen av bjelkelaget.

Den 23. oktober 2015 sender entreprenøren tilsvaret på klagen til Boligtvistnemnda. Han bekrefter at hovedgrunnen til klagen er svikt i bjelkelag og klage på lydtransmisjon mellom utleieleilighet i underetasjen og leilighet i hovedetasjen.

I tillegg skriver han at det gjenstår utbedring av to reklamasjonspunkter, begge fremmet *"lang tid etter overtagelsen"*. Disse to reklamasjonspunktene er maling som flasser av på en dør og en sprukket flis på bad. Entreprenøren bekrefter at begge disse reklamasjonspunktene vil bli utført i uke 44.

Under overskriften *"Vibrasjoner, gynging og støy i gulv"* skriver entreprenøren i sitt tilsvaret at forbrukerens påstand om at gulvet i hhv. stue og kjøkken har samme konstruksjon ikke er riktig. Han bekrefter at bjelkelaget har samme dimensjon, men at bjelkelaget i kjøkkenet understøttes av bærevegger mens bjelkelaget i stuen er innfelt i en fritt opplagt ståldrager på den ene oppleggssiden og en fast bærevegg på den andre oppleggssiden. Han skriver videre at *"det vil altså foreligge en noe mer naturlig svikt i stuegulv kontra kjøkkengulvet med bærende understøttelse"*.

Entreprenøren skriver i tilsvaret at bjelkelaget i stue og i kjøkken er konstruert og montert i hht. de beregninger og tegninger som er godkjent og at dokumentasjon på dimensjonering og materialvalg er sendt til forbrukeren.

Det vises også til en felles befaringsrapport hvor entreprenøren hevder at det ikke er notert noe om uforholdsmessig høy vibrasjon, gynging eller støy fra gulvet. Dette utsagnet er ikke overensstemmende med forbrukerens oppfatning som refererer til taksrapporten hvor det beskrives at *«det er svikt og «gynging» samt knirk i bjelkelaget»* og *«Når en person går over gulvet, er det merkbare gynging og klirring fra serviseskap som står på gulvet»*.

Entreprenøren skriver videre at forbrukeren i forbindelse med egne arbeider i boligen har brutt lydhimlingen ved montering av *«et betydelig antall spotter»*. I referat fra møte den 17. januar

2015 har forbrukeren selv skrevet at innfelte spotlys i taket i underetasjen vil påvirke lydgjennomgangen negativt.

Entreprenøren fastholder i sitt tilsvarende at bjelkelaget er dimensjonert og utført riktig, både når det gjelder nedbøyning og lydisolering. Han foreslår igjen å åpne bjelkelaget fra underetasjen for å avdekke om det er utførelsesfeil eller konstruksjons/produksjonsfeil på bjelkene. Dersom det avdekkes feil, skal han rette disse. Dersom det ikke avdekkes feil, skal forbrukeren betale kr. 25.000,-. Siden forbrukeren tidligere har avslått dette forslaget, anser entreprenøren at han har gjort det han kan for å imøtekomme forbrukeren i denne saken.

Forbrukeren sender nytt tilsvarende datert 21. desember 2015 hvor han vedlegger et bilde som viser at gulvet svikter ved pipa. Bildet viser en glippe mellom gulvlist og parkett og han ber på nytt om at forholdet utbedres.

Den 22. januar 2016 svarer entreprenøren at det er naturlig med «noen mm kryping» av bjelkelag ved murt pipe når pipa går gjennom flere etasjer. Han skriver også at glippen kan skyldes sammenpressing av parkettunderlaget fordi det står en peisovn som veier over 100 kg tett inntil pipa og at han ikke er enig i forbrukerens påstand om at glippen skyldes feil i konstruksjonen. Reklamasjonen avvises.

2. Sakens rettslige sider

Selv om avtalen ikke er forelagt nemnda, legges det til grunn at Bustadoppføringslova (buofl) gjelder og at det er reklamert i tide.

2.1 Innledning

Det er opplyst at boligen ble overtatt 1. desember 2012. Ferdigattest opplyses å være mottatt 29. januar 2015. Entreprenøren oversender bjelkelagsberegninger 4. mars 2014 og han skriver i e-post 13. mars 2014 at han nå anser seg som ferdig og ikke vil foreta utbedring av bjelkelaget fordi det er «innenfor krav og normer».

Forbrukeren er ikke enig i dette og får utarbeidet en rapport av takstmann. Etter at denne rapporten ble oversendt 7. januar 2015, bekrefter allikevel entreprenøren at han vil se på saken på nytt og komme tilbake med et svar. I rapporten tas det også opp seks andre reklamasjonspunkter som forbrukeren mener skal utbedres av entreprenøren. I senere e-poster bekrefter entreprenøren at disse seks punktene vil bli utbedret, men han avviser fortsatt reklamasjonen av bjelkelaget.

2.2 Partens anførsler

Forbrukeren hevder at det er for mye knirk og svikt i deler av bjelkelaget og at det er lydtransmisjon mellom boenhetene i underetasjen og i hovedetasjen. Han viser til at takstmannen som besiktiget boligen den 6. januar 2015 påpekte forholdet og skriver at materialvalg og dimensjonering må dokumenteres. Rapporten angir ikke konkrete tall for målte avvik, men beskriver forholdet slik:

"Svikt og «gynging» samt knirk i bjelkelag. Det er her benyttet I-bjelker med bæring på delevegg og jernbjelke. Undergulv med sponplater som er dekket med parkett. Når en person går over gulvet er det merkbare gynging og klirring fra serviseskap som står på gulvet. Materialvalg og dimensjonering må dokumenteres.

Lydisolasjon

Det er egen boenhet i underetasjen. Som lydisolasjon er det benyttet lydbøyler og gipsplater. Lydisolasjon oppleves som dårlig, både trinnlyd og luftlyd.

Materialvalg og dimensjonering må dokumenteres".

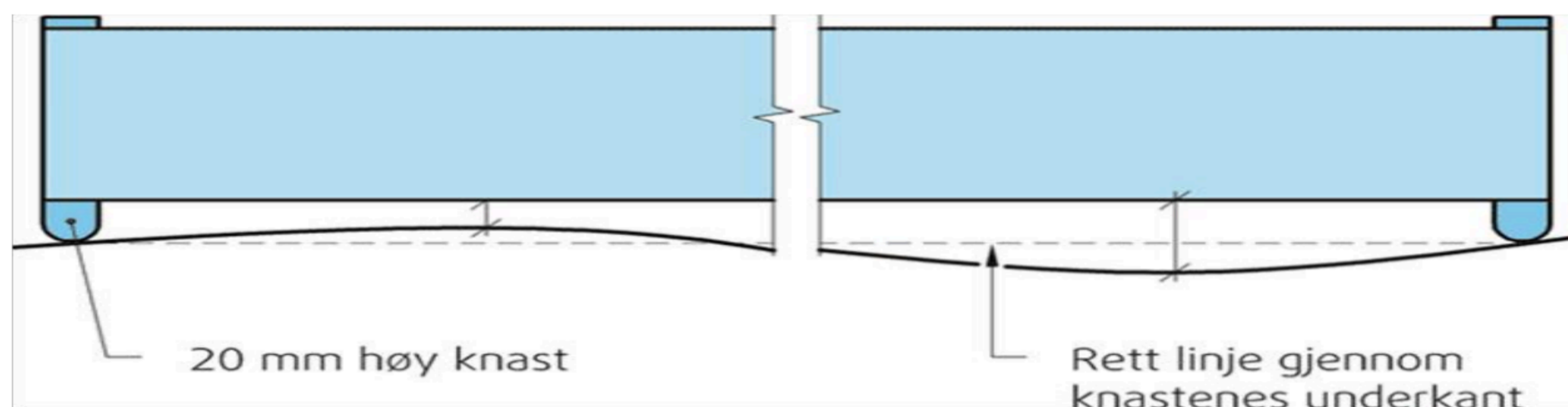
Forbrukeren fastholder at han vil ha forholdet utbedret av entreprenøren som han mener har gjort en dårlig jobb. Svikten i bjelkelaget og lydtransmisjonen mellom boenhetene oppleves som generende og entreprenørens avvisning oppleves frustrerende.

Entreprenøren avslår reklamasjonen da han mener det er tilstrekkelig dokumentert at bjelkelaget er dimensjonert etter gjeldene krav og forskrifter. Han har også tilbudt å åpne bjelkelagskonstruksjonen for å se om det kan være gjort utførelsesfeil. Dersom det påvises feil, dekker han kostnadene. Dersom det ikke avdekkes feil, kreves kostnadene dekket av forbrukeren. Denne løsningen er avslått av forbrukeren.

2.3 Nemndas synspunkter

(1) Toleranseavvik:

Selv om det ikke er henvist til hvilke toleransekrav det omtvistede forhold refererer seg til, legger nemnda til grunn at det vil være naturlig å benytte NS 3420 toleranseklasse B (tidligere betegnet klasse 2) for parkettgulv. Dette gulvet kan ha overflateavvik innenfor ± 3 mm over en målelengde på 2 m. Avvikene skal da helst måles med en 2 m lang rettholt med 20 mm høye knaster i hver ende i hht nedenstående figur, og det aksepteres avvik på inntil 3 mm på *hver* side av den stiplede linjen. Standarden gjelder for øvrig kun på overtakelsestidspunktet, og da på ubelastede konstruksjoner, forutsatt at partene ikke har avtalt noe annet.



Nemnda legger til grunn at forbrukeren ikke har fremlagt måleresultater som viser at kravet til overflateavvik er overskredet. Rapporten fra hans takstmann inneholder kun prosatekst om det reklamerte forholdet.

Nemnda legger videre til grunn at det dreier seg om et trebjelkelag med I-profiler hvor deler av bjelkelaget er opplagt på en frittstående stådrager på den ene siden og på en fast bærevegg på den andre siden.

Denne konstruksjonen er ikke uvanlig i trehus. Stådragerens nedbøyning vil selv om de fremlagte beregninger i bruksgrensetilstand ($L/1255$) viser at den ligger innenfor kravet til nedbøyning ($L/300$), føre til et visst, men mindre overflateavvik på gulvet og opplevelsen av en dårligere stivhet enn der begge oppleggene er på faste bærevegger.

Nemnda finner det ikke dokumentert at det foreligger et uakseptabelt overflateavvik.

(2) Knirk mv:

Når det gjelder knirk og lydtransmisjon, er forholdet det samme. Partene er uenige om styrken og årsaken. Graden av knirk, og hva som eventuelt må aksepteres, er ikke regulert av forskrift eller standard. Det bør imidlertid være alminnelig kjent at trematerialer utvider seg og trekker seg sammen ved endringer i temperatur og fuktighet, og at det tidvis ofte fører til knirk

enkelte steder. Knirk kan også oppstå pga en ujevn overflate på underlaget under parketten når parketten belastes, eller ved at selve underlaget til en viss grad presses sammen. En viss sammentrykning må uansett påregnes, bl.a. pga en viss mykhet i parkettunderlag. En eventuell knirk knyttet til dette forholdet vil imidlertid normalt ikke være avhengig av årstid. Nemnda finner det heller ikke her dokumentert at det foreligger et uakseptabelt avvik eller stivhet.

(3) Andre reklamerte forhold:

For så vidt gjelder diverse andre forhold, har nemnda følgende merknader:

Bad 2. etasje.

Spekk i elastisk fuge i hjørne. Spekk i eikelist. Skjemmende og skjevt røroppstikk fra gulv til toalett. Malingsavflakking på dør. Utbedres.

Bad 1. etasje og vaskerom U. etasje.

Skjemmende Rørføringer utbedres.

Trappegang.

Deler av vegger har liggende gipsplater, bredde 60 cm. Skjemmende skjøter mellom plater utbedres.

Tak over veranda.

Taket består av sperrer lagt oppe på mønebjelke i topp. Sperrer er skjøtt butt i butt i topp uten laskeplater eller spikerplater. Ser ut til å være en del åpninger. Laskeplater monteres.

Dører.

Enkelte innvendig dører er skjeve og justeres evt. byttes.

Sjekkliste, FDV-perm.

Manglende FDV perm og sjekkliste må overleveres. Ferdigattest må utstedes.

3. Konklusjoner

- Nemnda kommer etter en total vurdering, til at den beskrevne nedbøyning, knirk og lydtransmisjon ikke er dokumentert og ikke er sannsynliggjort og derfor ikke blir å anse som noen mangel. Forbrukeren gis således ikke medhold.
- Andre reklamerte forhold utbedres av entreprenøren som beskrevet ovenfor og FDV dokumentasjon fremlegges. Det gis en på fire uker.