

Protokoll i sak 1025/2018

for

Boligtvistnemnda

25.10.2018

Saken gjelder: Diverse reklamasjoner på utført arbeid.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 11. august 2016 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført», basert på Byggblankett 3427.

Vedlegg B til avtalen er en Leveranse/prosjektbeskrivelse og vedlegg K er et salgsprospekt. Avtalen gjelder kjøp av en kjedet enebolig i rekke og prosjektet består i tillegg av flere rekkehus, kjedede eneboliger og byggeklare tomter.

Vederlaget er i pkt. 5.1 oppgitt til kr. 3 420 000, hvorav vederlaget for tomt utgjør kr 600 000. Hele vederlaget skal innbetales til megleres klientkonto senest ved overtagelsen.

Forbrukernes advokat opplyser i vedlegg til klagen at boligen har flere feil og mangler ved overtagelsen som derfor ble utsatt fra den 21. juni 2017 til den 29. september 2017, men forbrukeren ønsker at nemnda bare tar stilling til følgende tvistepunkter:

1. Stygge merker og sprekker i sponplateskjøter i stue
2. Manglende fall på badegulv
3. Svanker og skjevheter på vegger og gulv
4. Krav om dagmulkt på grunn av forsinket overlevering
5. Krav om dekning av utgifter til takstmann og juridisk bistand

Partene blir den 13. desember 2016 enige om at boligen skal leveres med 12 mm umalte sponplater på noen innvendige vegger (alle vegger i stue og på kjøkken) og ikke med malte panelplater som var standardleveransen. Endringen utgjør et tillegg på kr 2 500 og entreprenøren bekrefter den 31. januar 2017 at veggspanplatene vil bli limt i skjøtene ved montering.

Entreprenøren innkaller den 31. mai 2017 til en forhåndsbefaring av boligen som gjennomføres den 12. juni 2017. Her deltar også forbrukernes takstmann. I referatet fra befaringen som er skrevet av entreprenøren og omtaler 27 reklamerte forhold, fremkommer det at flere av disse forholdene gjelder svanker og skjevheter på vegger og gulv (tvistepunkt nr. 3). Entreprenøren mener at avvikene ligger innenfor gjeldende toleransekrav, noe forbrukernes takstmann er uenig i og som forsterkes ved at entreprenøren nekter å oppgi måleresultatene.

Forbrukerne reklamerer også på synlige, stygge merker i skjøtene på veggspanplatene i stue og i kjøkken. De anfører at dette mest sannsynlig skyldes limet. Entreprenøren avviser denne reklamasjonen fordi det etter hans oppfatning, skyldes overflatebehandlingen som er

I et siste tilsvarende 11. april 2018 fastholder entreprenørens advokat at forbrukerne ikke har dokumentert at det ikke er forskriftsmessig fall mot sluk. Når det gjelder påstandene om at entreprenøren har vært inne og utbedret badet flere ganger stemmer heller ikke dette. Det ble bytte ut en flis, men for å gjøre dette må naturlig nok også andre fliser rundt den aktuelle flisen tas opp og legges på nytt. Det ble det tatt opp 12 fliser etter at forbrukernes takstmann foretok målinger i juni som la grunnlag for hans rapport fra september. Denne rapporten fra september kan derfor uansett ikke legges til grunn med tanke på dette forholdet.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever prisavslag på kr 150 000 fordi entreprenøren etter flere forsøk ikke har klart å rette opp fallet på badegulvet i 2. etg. slik at det tilfredsstiller kravene i TEK10. Entreprenøren avviser kravet da forbrukerne ikke har fremlagt bevis på mangler ved fall på badegulvet etter at det er utbedret.

Nemnda viser til de tre ulike taksrapportene (4. september 2017 – forbrukerens takstmann, 23. november 2017 – uavhengig takstmann og 10. desember 2017 – forbrukerens takstmann) som to forskjellige takstmenn har utarbeidet. Disse kommer til forskjellige konklusjoner når det gjelder om kravet til våtrom i TEK10 § 13-20 er oppfylt. Den takstmannen som partene var enige om skulle være uavhengig og som etter en befaring i boligen den 27. oktober 2017 skriver en rapport den 23. november 2017, kommer til at badegulvet tilfredsstiller kravene i TEK10 § 13-20 mens forbrukernes takstmann i en etterfølgende rapport den 10. desember 2017 kommer til motsatt konklusjon. Nemnda har vurdert rapportene når det gjelder faglig innhold, omfang og kvalitet og kommer til at den uhildede rapporten skal tillegges størst vekt. For øvrig vil nemnda også bemerke at forbrukeren i denne saken ikke har oppfylt kravet til bevisbyrde som påhviler ham.

Nemnda må basere sin avgjørelse på den dokumentasjon som er fremlagt og viser også til fotodokumentasjon av vann på badegulvet. Disse bildene kan være vanskelige å tyde og tilfører ikke saken opplysninger av betydning og nemnda kommer derfor til at det ikke i tilstrekkelig grad er sannsynliggjort at badegulvet i 2. etasje ikke tilfredsstiller kravene i TEK10 § 13-20. Det omtvistede forholdet utgjør derfor ingen mangel etter buofl § 25 og forbrukeren får ikke medhold.

Konklusjon: Forbrukerne får ikke medhold.

2.4 Svanker og skjevheter på vegger og gulv – krav om prisavslag

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer på svanker og skjevheter (overflate- og retningsavvik) på vegger og gulv ved en forhåndsbefaring i boligen den 12. juni 2017. Han anfører at avvikene må rettes opp før boligen kan overtas. Siden partene er uenige om dette utgjør en mangel, ber forbrukerens takstmann som også deltok, om at entreprenøren foretar kontrollmålinger av overflate- og retningsavvik og oversender resultatet av målingene til forbrukerne slik som det ble avtalt under befaringen. Måleresultatene etterlyses av forbrukernes advokat den 6. juli 2017. Da entreprenøren endelig har målt og fremlegger sin rapport fremstår denne etter forbrukernes oppfatning som «*svært tynn og overfladisk*» og de kjenner seg ikke igjen i beskrivelsen av at skjevhetene ikke har praktisk betydning. Forbrukerne engasjerer derfor sin egen takstmann. Etter en befaring den 30. juni 2017 foreligger hans rapport den 4. september 2017. Av rapporten fremgår det at det er avdekket en lang rekke skjevheter og svanker utenfor toleransekravene. Det bemerkes også at veggspenplatene ikke er montert etter leverandørens anvisning eller etter anbefalinger fra Sintef Byggforsk, Byggdetaljblad 543.204.

Veggoverflatene fremstår ikke som akseptable og forholdet må rettes evt. må nye veggplater

settes opp. Forbrukerne krever utbedring eventuelt prisavslag der hvor utbedring ikke lar seg gjennomføre i praksis. Forbrukernes advokat gjentar kravet i et brev den 27. september 2017.

Partene har i fellesskap engasjerer en uavhengig takstmann, men forbrukerne er heller ikke enige i konklusjonen i hans rapport. Bla. mener de at takstmannen ikke har målt veggene der hvor de buler mest. Forbrukeren har derfor fått en ny rapport fra sin egen takstmann hvor de feil og mangler som han tidligere har påpekt fastholdes. Foto er vedlagt som dokumentasjon. Takstmannen påpeker at det ikke finnes noen tekst i Norsk Standard (NS) som gir føringer for «viktige og mindre viktige» avvik. Det fantes tidligere en slik benevnelse i Byggforskserien, Byggdetaljblad 520.008 hvor den faglige redigeringen ble avsluttet i 2008. Byggdetaljbladet har derfor henvisninger til en ikke gyldig NS3420 og ble tatt ut av Byggforskserien i 2017.

I tilsvaret 20. mars 2018 fastholder forbrukernes advokat at det er på det rene at flere av veggene og gulvene er skjeve. Entreprenørens anførsel om at forbrukernes takstmann har målt feil gjentas og avvises. Videre gjentas det at Byggforsk Byggdetaljblad 520.008 er utgått i 2017. Det er ikke snakk om bagatellmessige avvik som ikke har betydning og kravet om prisavslag opprettholdes.

Entreprenøren avviser at overflate- og retningsavvikene som forbrukerne reklamerer på, ligger utenfor kravene i toleranseklasse PC. Derfor var det ikke grunnlag for å utsette overtagelsen som er varslet til den 21. juni 2017 kl. 13:00. Eventuelle mindre avvik som faller utenfor kravene i toleranseklasse PC vil uansett ikke gi grunnlag for å nekte overtagelse, da dette i høyden kan utgjøre mangler som vil gi grunnlag for et mindre skjønnsmessig prisavslag. Entreprenøren minner også om at det er forbrukerne som har bevisbyrden for de påståtte manglene.

Rapporten fra den uavhengige takstmannen som partene var enige om å benytte forutsetter toleransekrav og målemetode for ferdige overflater slik som angitt i leveransebeskrivelsen. I rapporten konkluderes det med at «.....ble det generelt ikke registrert avvik som er av praktisk betydning». Kostnader til oppretting av mindre svanker og buler er satt til kr 14 500.

Entreprenørens advokat aviser igjen forbrukernes krav da det etter hans oppfatning ikke foreligger mangler som gir grunnlag for krav om utbedring før overtagelse. Overtagelse av boligen hadde derfor kunnet skje til avtalt tidspunkt og det løper ikke dagmulkt.

Entreprenøren fremhever også at hans forslag om en minnelig løsning bla. ved å innrømme prisavslag istedenfor utbedring, jfr. buofl § 32, ble avvist av forbrukerne.

Når det gjelder rapporten fra forbrukernes takstmann påpeker advokaten at også den omtaler overflateavvikene som «små og uten praktisk betydning» samt at de marginale skjevheter og svanker som er påvist selv om disse er utenfor toleransekravene, må kunne aksepteres da de ikke har noen praktisk betydning.

Den 10. oktober 2017 gjentar entreprenørens advokat tidligere anførsler og fastholder at da entreprenøren aksepterte å utsette overtagelsen fra den 18. juni til den 30. juni 2017, var det under forutsetning av at det ikke skulle påløpe dagmulkt.

Entreprenøren påpeker også at en ny rapport fra nok en uavhengig takstmann konkluderer med at «det ikke er funnet avvik av betydning for bruken av boligen». Det er tillatt å skille mellom viktige og mindre viktige avvik, og avvik som ikke har noen praktisk betydning bør aksepteres selv om de går ut over toleransen. Entreprenøren gjentar anførselen om at boligen

var klar for overlevering slik han varslet om og at det derfor ikke har påløpt dagmulkt, men tvert imot har påløpt forsinkelsesrenter fordi det tilbakeholdte beløpet er for høyt.

I tilsvaret den 1. mars 2018 påpeker entreprenørens advokat at det fremgår av prosjektbeskrivelsen som er vedlegg til kontrakten, at det er avtalt NS3420, 4. utgave, 2008, og at det for planhetstoleranser og retningsstoleranser er benyttet henholdsvis toleranseklasse PC og RC for alle innvendige overflater. Forbrukernes påstand om at dette er en utdatert standard er ikke entreprenøren enig i. Forbrukerne har heller ikke sannsynliggjort at de toleranser som fremgår av NS3420, 4. utgave 2008, og det som fremgår av Byggforskserien, Byggedetaljblad 520.008 skulle være i strid med TEK10 eller det som må anses som fagmessig god utførelse i henhold til bustadoppføringslova. Entreprenøren fastholder at når man er innenfor toleransene som er avtalt, så er utførelsen i tråd med avtalen mellom partene og utgjør følgelig ingen mangel. Som det fremgår av alle rapportene fra de ulike takstmenn ble det ikke avdekket planhetsavvik eller retningsavvik av betydning ved deres befaringer. Entreprenøren kan ikke se at de marginale planhetsavvik som fremgår av rapportene fra takstmennene utgjør mangler, da de knapt er synlige og ikke har praktisk betydning. Anførselen om at entreprenørens takstmann har benyttet uriktige målemetoder avvises.

I siste tilsvaret den 11. april 2018 gjentar entreprenøren tidligere anførsler om at anbefalte toleranser ikke er i strid med kravene som fremgår av TEK 10 eller det som må anses som fagmessig godt arbeid i henhold til bustadoppføringslova. Det har i så måte ingen betydning at standarden står som utgått i 2017, da det uansett er disse toleransene som er avtalt mellom partene. Så lenge leveransen er innenfor toleranseklassene som er avtalt, eller ikke avviker mer enn det som må aksepteres foreligger ingen mangel.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever kr 100 000 for oppretting av plan- og retningsavvik. Nemnda viser til leveransebeskrivelsen som er vedlegg til kontrakten. Her står det under Generelt i pkt. 1.4 at «*For utførelsen av tømrerarbeid gjelder toleranseklasse PC/PD i NS 3420, 4. utgave 2008*».

På samme måte som beskrevet under pkt. 2.3.2 kommer ulike takstmenn til ulike resultater også når det gjelder dette tvistepunktet. Det er likevel en felles forståelse hos takstmennene om at enkelte av overflatene i boligen kan ha noen mindre overflate- og retningsavvik uten at dette har noen praktisk betydning. Entreprenøren har i noen grad erkjent dette som mangler og vist til bufl § 33, 2. ledd, 2. punktum som har følgende ordlyd: "*Blir kostnadene urimeleg høye i høve til det mangelen har å seie for forbrukeren, skal prisavslaget vere lik den verdireduksjonen som mangelen medfører*" og tilbudt prisavslag på kr 18 125. Senere har han også tilbudt å frafalle kravet om påløpt forsinkelsesrenter av for sent betalt kjøpesum samt av for høyt tilbakeholdt beløp. Nemnda kan ikke se at dette tilbudet er trukket tilbake og forutsetter derfor at det fortsatt gjelder.

Nemnda må også i dette tvistepunktet basere sin avgjørelse på den dokumentasjon som er fremlagt. Etter å ha vurdert rapportene og fotodokumentasjonen som er fremlagt, er nemnda i tvil om det foreligger et overflate- og retningsavvik utover det som er avtalt og som er av praktisk betydning. I denne situasjonen finner nemnda det naturlig å falle tilbake på tilbudet fra entreprenøren om å innrømme et prisavslag på 18 125 kroner, samt frafall av forsinkelsesrenter.

Konklusjon: Forbrukerne får delvis medhold.

2.5 Krav om dagmulkt på grunn av forsinket overlevering

2.5.1 Partenes anførsler

Allerede i forbindelse med ferdigbefaringen den 12. juni 2017 og før overtagelsen som var varslet til den 21. juni 2017 men senere flyttet til den 30. juni 2017, varslet forbrukerne om at de ikke vil overta boligen før vesentlige feil og mangler er utbedret. De ville kreve dagbøter fra den 30. juni 2017 til overtagelsen hadde funnet sted.

Kravet om dagbøter ble også gjentatt i to brev til entreprenøren fra forbrukernes advokat henholdsvis den 7. september 2017 og den 27. september 2017.

I tilsvaret 20. mars 2018 gjentar forbrukernes advokat at boligen samlet sett ikke var klar for overtakelse den 30. juni 2017. Entreprenøren har erkjent ansvar for en del av forholdene som forbrukerne har reklamert på og vil blant annet utbedre taket i stuen.

Entreprenøren ble også gjort klar over feilene i forbindelse med forhåndsbefaringen før overtakelsen. Han hadde da tid og anledning til å rette forholdene og ferdigstille boligen til avtalt overtakelsesdato. Etter denne datoen har entreprenøren vært inne i boligen i flere omganger, blant annet for å forsøke å utbedre badet og taket. Badet er imidlertid fortsatt ikke i forskriftsmessig stand, og var i alle tilfelle ikke det da boligen skulle vært overtatt den 30. juni 2017. Videre må plateskjøter på veggplatene i stue og kjøkken utbedres før kjøkkenet kan ferdigstilles. Det er derfor behov for omfattende utbedringer som innebærer at boligens kjøkken og bad ikke kan anses ferdigstilt. Dette trekker klart i retning av at forbrukerne har krav på dagmulkt.

Entreprenøren på sin side avviste allerede på ferdigbefaringen den 12. juni 2017 at de feil og mangler herunder overflate- og retningsavvik, som forbrukerne påpekte var utenfor avvikstoleransene som var avtalt og av en slik betydning at forbrukerne kunne nekte overtakelse den 30. juni 2017 slik han hadde varslet om. I en e-post den 3. juli 2017 fastholder entreprenøren at boligen var klar for overtakelse den 30. juni 2017 og at forbrukerne ikke hadde noen rimelig grunner til å nekte dette. Entreprenøren skriver videre at nøkler ikke ble overlevert forbrukerne den 30. juni fordi kjøpesummen ikke var innbetalt. Det løper derfor ikke dagmulkt etter denne datoen, men det påløper forsinkelsesrente.

Entreprenørens advokat aviser også i et brev den 21. september 2017 forbrukernes krav om dagmulkt. Entreprenøren fremhever at hans forslag om en minnelig løsning bla. ved å innrømme prisavslag istedenfor utbedring, jfr. buofl § 32, ble avvist av forbrukerne. Avslutningsvis skriver advokaten at entreprenøren ikke har akseptert overføring av sluttoppgjøret til meglers klientkonto med instruksjon om å ikke utbetale til entreprenøren som fullt oppgjør i henhold til buofl. Derfor påløper det forsinkelsesrente fra varslet overtakelse den 30. juni 2017 til innbetaling har funnet sted med kr 796,50 pr. dag og kr 23 893 pr. måned.

Entreprenørens advokat gjentar den 10. oktober 2017 at boligen var klar for overtakelse den 30. juni 2017 og viser til at flere takstmenn som har vurdert alle forhold som ble påpekt ved overtagelsen, konkluderer med at «*det generelt ikke ble registrert avvik som er av praktisk betydning*» og «*det ikke er funnet avvik av betydning for bruken av boligen*». Kravet om dagmulkt avvises.

Avvisningen av dagmulktkravet gjentas i et brev fra entreprenørens advokat den 24. november 2017. Tvert imot har det påløpt forsinkelsesrenter fordi det tilbakeholdte beløpet er for høyt. Med utgangspunkt i forsinket betalt kjøpesum, men med fratrekk for tidligere tilbudt

prisavslag, har det påløpt forsinkelsesrenter av for sent betalt kjøpesum pålydende kr. 72 073, samt kr. 7 720 av for høyt tilbakeholdt beløp pålydende kr. 602 717 fra 30. september 2017 til dags dato. Entreprenøren ønsker å få avsluttet saken og gjentar derfor sitt tilbud om et prisavslag pålydende kr. 18 125. Som et siste forsøk på å oppnå en minnelig løsning på saken, tilbyr han i tillegg å frafalle forsinkelsesrentekravet som i tråd med overnevnte per i dag lyder på kr. 79 793. Tilbudet står til mandag 4. desember 2017 kl. 12.00, og vil ikke kunne påberopes av forbrukerne ved en eventuell rettslig prosess.

Dersom resterende tilbakeholdt beløp pålydende kr. 602 717 ikke er fristilt og gjort tilgjengelig for entreprenøren innen 14 dager fra brevets dato, varsles med dette at entreprenøren vil gå til rettslige skritt for å inndrive kravet. Dette brevet er således å regne som et prosessvarsel, jfr. tvisteloven § 5-2.

I tilsvar den 1. mars 2018 gjentar entreprenørens advokat at det ikke forelå mangler på tidspunktet for overtakelsesforretning som ga forbrukerne grunn til å motsette seg overtakelse. Det at de motsatte seg overtakelse er dermed forbrukernes risiko. Entreprenøren forsøkte å finne løsninger før overtakelse, i hovedsak i form av en mindre økonomisk kompensasjon for å gjøre forbrukerne fornøyd, da entreprenøren var klare på at påståtte planhetsavvik og retningsavvik ikke utgjorde mangler. Forbrukerne ønsket imidlertid ikke å gå i en slik dialog, men motsatte seg overtakelse. Først 29. september 2017 fristilte forbrukerne deler av kjøpesummen, totalt kr. 2 836 075,10 og hentet nøklene til boligen, men holdt fortsatt tilbake kr. 602 717 samt forsinkelsesrenter. Den 5. desember 2017 fristilte de også kr. 602 717.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne nektet å overta boligen den 30. juni 2017 fordi det etter deres oppfatning var behov for omfattende utbedringer på grunn av alvorlige feil og mangler som innebar at bla. boligens kjøkken og bad ikke kunne anses som ferdigstilt. Boligen ble derfor først overtatt etter 91 kalenderdager, den 29. september 2017. Entreprenøren er ikke enig i dette og viser til at flere takstmenn har konkludert med at «*det generelt ikke ble registrert avvik som er av praktisk betydning*» og «*det ikke er funnet avvik av betydning for bruken av boligen*». På grunn av uenighet om hvorvidt badegulvet etter overtagelsen den 29. september 2017 fortsatt ikke tilfredsstiller kravene i TEK10, anfører forbrukerne at det fortsatt påløper dagmulkt inntil dette forholdet er rettet, men ikke i mer enn 100 dager slik som angitt i buofl. Entreprenøren på sin side avviser kravet om dagmulkt og krever forsinkelsesrente på grunn av for sent innbetalt beløp og på grunn av for høyt tilbakeholdt beløp.

Nemnda vil først påpeke at det ikke løper dagmulkt etter at boligen ble overtatt den 29. september 2017. Videre viser nemnda til de to tvistepunktene ovenfor – pkt. 2.3, mangler ved fall på badegulvet og pkt. 2.4, svanker og skjevheter på vegger og gulv (overflateavvik) på bla. kjøkken, som forbrukerne anfører er årsaken til at boligen ikke kunne overtas. Her har forbrukeren ikke fått medhold og grunnlaget for å kreve dagbøter er derfor ikke tilstede.

Konklusjon: Forbrukerne får ikke medhold i kravet om dagmulkt.

2.6 Krav om dekning av utgifter til takstmann og juridisk bistand.

2.6.1 Partenes anførsler

Forbrukeren krever dekket kr 118 750 for nødvendige utgifter til advokatbistand samt kr. 48 381 til dekning av nødvendige kostnader til sakkyndig takstmann.

2.6.2 Nemndas synspunkter

- (1) Det følger av buofl § 32 fjerde ledd andre setning at entreprenøren skal bære utgifter til «konstatering av mangelen», og forbrukeren får dermed medhold i sitt krav.

Konklusjon: Forbrukerne får medhold.

(2) Når det derimot gjelder advokatutgiftene, må disse etter nemndas oppfatning bæres av forbrukerne. Boligtvistnemnda er ment å være en rimelig form for tvisteløsning, utenom domstolene og nemnda har lang praksis for at partenes eventuelle utgifter til juridisk assistanse, som den store hovedregel, ikke tilkjennes.

Nemnda kommer etter en samlet vurdering til at det i denne saken ikke er grunnlag for å fravike praksis, og forbrukeren får således ikke medhold.

Konklusjon: Forbrukerne får ikke medhold.

3. Konklusjoner

- Forbrukerne får ikke medhold i at entreprenøren skal utbedre merker og sprekker i plateskjøtene.
- Forbrukeren får ikke medhold i kravet om prisavslag på grunn av at badegulvet har manglende fall.
- Forbrukeren får delvis medhold i kravet om prisavslag på grunn av svanker og skjevheter på vegger og gulv ved at entreprenørens tilbud om prisavslag på kr 18 125 samt at kravet om forsinkelsesrenter frafalles legges til grunn.
- Forbrukerne får ikke medhold i kravet om dagmulkt.
- Forbrukeren får medhold i kravet om dekning av utgifter til takstmann med kr 48 381.
- Forbrukeren får ikke medhold i kravet om dekning av utgifter til juridisk bistand

forbrukernes ansvar. Han viser til at han i en e-post den 25. januar 2017 har informert forbrukerne om at sprekkdannelser kan forekomme i overflatene på malte sponplater. Avslutningsvis skriver entreprenøren i referatet at det ikke er grunnlag for å utsette overtagelsen 21. juni 2017 kl. 13:00, som han har innkalt til den 24. mai 2017.

Forbrukernes takstmann kommenterer referatet i en e-post den 13. juni 2017 hvor han påpeker at entreprenøren ikke har referert alt som ble avtalt under befaringen, herunder at entreprenøren skal foreta kontrollmåling av påpekte svanker og skjevheter og legge frem måleresultatene for forbrukerne.

Overtagelsesforretning ble avholdt den 30. juni 2017, men boligen ble ikke overtatt fordi den etter forbrukernes og takstmannens mening, hadde betydelige feil og mangler. Entreprenøren er uenig.

I en e-post den 3. juli 2017 fastholder entreprenøren at boligen var klar for overtagelse den 30. juni 2017 og at forbrukerne ikke hadde noen rimelig grunner til å nekte dette. Det løper derfor ikke dagmulkt etter denne datoen, men det påløper forsinkelsesrente. Nemnda vil bemerke at overtagelsesprotokollen er ikke fremlagt. Entreprenøren skriver videre at nøkler ikke ble overlevert forbrukerne den 30. juni fordi kjøpesummen ikke var innbetalt. Når det gjelder forbrukernes påstand om at det foreligger loddavvik som gir grunnlag for å nekte overtagelse, gjentar entreprenøren at målinger viser at avvikene er innenfor toleransekrav PC. Eventuelle mindre avvik som faller utenfor toleransekrav PC vil uansett ikke gi grunnlag for å nekte overtagelse, da dette i høyden kan utgjøre mangler som vil gi grunnlag for et mindre skjønnsmessig prisavslag. Derfor ønsker entreprenøren nå å engasjere en uavhengig takstmann som kan kontrollmåle boligen, slik at takstmannens målinger kan danne grunnlag for diskusjon om størrelsen på en eventuell skjønnsmessig kompensasjon. Entreprenøren minner om at det er forbrukerne som har bevisbyrden for de påståtte manglene.

Den 25. august 2017 sender entreprenøren et brev til forbrukernes advokat vedlagt en takstrapport. Rapporten er skrevet den 16. august 2017 etter en forutgående befaring den 1. august 2017 og forutsetter toleransekrav og målemetode for ferdige overflater i henhold til NS 3420, 4. utgave 2018. For planhetstoleranser og retningstoleranser er toleranseklasse PC lagt til grunn for alle innvendige overflater (tømmerarbeider) slik som angitt i leveransebeskrivelsen. Som måleutstyr er det benyttet rettholt på 2 m med 20 mm knaster og kile. I rapporten konkluderes det med at «.....ble det generelt ikke registrert avvik som er av praktisk betydning». Kostnader til oppretting av mindre svanker og buler er satt til kr 14 500. Takstrapporten fremstår etter forbrukernes oppfatning som «svært tynn og overfladisk» og de kjenner seg ikke igjen i beskrivelsen av at skjevhetene ikke har praktisk betydning. Forbrukerne engasjerer derfor sin takstmann til å utforme en egen rapport. Etter en befaring den 30. juni 2017 foreligger rapporten den 4. september 2017.

Av rapporten fremgår det at det er avdekket en lang rekke skjevheter og svanker utenfor toleransekravene samt at det er påvist forskriftsfeil på badet fordi vann ikke renner til sluk. Det bemerkes også i rapporten at veggspenplater ikke er montert etter leverandørens anvisning eller etter anbefalinger fra Sintef Byggforsk, Byggdetaljblad 543.204. Det er benytte feil type lim og i så godt som alle plateskjøter «tyter» det ut lim som danner «limpølser» i hele plateskjøtens lengde. Veggoverflatene fremstår ikke som akseptable og forholdet må rettes evt. må nye veggplater settes opp. I tillegg til de øvrige feil og mangler som er påvist i rapporten, vil det ifølge takstmannen koste kr 412 500 å utbedre alle manglene. Forbrukernes advokat oversender rapporten til entreprenøren den 7. september 2017 med krav om utbedring eventuelt prisavslag der hvor utbedring ikke lar seg gjennomføre

i praksis. Advokaten foreslår også at partene i fellesskap skal engasjerer en uavhengig takstmann som de forplikter å forholde seg til.

Den 15. september 2017 sender flisleggeren en e-post til entreprenøren og bekrefter at utbedringen av badegulvet er utført med flislim og 12 fliser er bytte ut samt at banemembranen ble kontrollert visuelt og det ble utført en vanntest før de nye flisene ble lagt. Nytt fall ble kontrollert og funnet i orden slik som beskrevet i TEK10.

Entreprenørens advokat aviser i et brev den 21. september 2017 forbrukernes krav om prisavslag/utbedring da det etter hans oppfatning ikke foreligger mangler som gir grunnlag for krav om utbedring før overtagelse. Overtagelse av boligen har derfor kunnet skje til avtalt tidspunkt og det løper ikke dagmulkt. Entreprenøren fremhever også at hans forslag om en minnelig løsning bla. ved å innrømme prisavslag istedenfor utbedring, jfr. buofl § 32, ble avvist av forbrukerne.

Når det gjelder rapporten fra forbrukernes takstmann påpeker advokaten at også den omtaler overflateavvikene som «*små og uten praktiskbetydning*» samt at de marginale skjevheter og svanker som er påvist selv om disse er utenfor toleransekravene, må kunne aksepteres da de ikke har noen praktisk betydning. Ref. NBI Byggdetaljblad 520.008, pkt. 22. Derfor utgjør de heller ingen mangel etter buofl. I tillegg anfører advokaten at entreprenøren frarådet forbrukerne å benytte veggspanplater da dette utgjør en risiko for bevegelse som igjen kan få betydning for overflatefinishen. Forbrukerne har i vedlegg til klagen anført at dette ikke er riktig. Avslutningsvis skriver advokaten at entreprenøren ikke har akseptert overføring av sluttoppgjøret til meglers klientkonto med instruksjon om å ikke utbetale til entreprenøren som fullt oppgjør i henhold til buofl. Derfor påløper det forsinkelsesrente fra varslet overtagelse til innbetaling har funnet sted med kr 796,50 pr. dag og kr 23 893 pr. måned.

Forbrukerens advokat svarer den 27. september 2017 at brevet fra entreprenørens advokat inneholder flere udokumenterte anførsler. Årsaken til at boligen ikke ble overtatt anføres ene og alene å skyldes entreprenøren. Når entreprenøren nå hevder å ha utbedret fallet på badegulvet, velger forbrukerne å stole på dette og å overta boligen førstkommande fredag den 29. september 2017. Megleren vil da få instruks om å overføre sluttoppgjøret til entreprenørens konto fratrasket kostnadene til utbedring slik som deres takstmann har vurdert samt at det vil bli gjort fradrag for dagmulkt jfr. buofl § 18. Avslutningsvis gjentar advokaten at monteringsanvisningen ikke er fulgt ved montering av veggspanplatene, bla. er det benytte feil type lim. Han anmoder sterkt om at utbedringsarbeidene utføres innen den 1. oktober 2017 og ikke utsettes til ettårsbefaringen.

Den 10. oktober 2017 svarer entreprenørens advokat at selv om ikke takstmannen har vurdert alle forhold som ble påpekt ved overtagelsen, konkluderer han med at «*det generelt ikke ble registrert avvik som er av praktisk betydning*». Etter advokatens oppfatning kunne derfor overtagelsen ha skjedd på avtalt tidspunkt. Da entreprenøren aksepterte å utsette overtagelsen fra den 18. juni til den 30. juni 2017, var det under forutsetning av at det ikke skulle påløpe dagmulkt. For øvrig fastholdes tidligere anførsler

Etter at forbrukeren flytte inn den 29. september 2017 oppdaget de raskt at fallet på badegulvet allikevel ikke var utbedret. Forbrukernes advokat skrev derfor et brev til entreprenørens advokat den 16. oktober 2017 hvor dette ble påpekt. Samtidig gjentar advokaten reklamasjonen på skjemmende merker på stueveggene på grunn av at entreprenøren har brukt feil type lim og at skjevhetene på veggene nå fremstår å være av mer praktisk betydning etter at forbrukerne har montert garderobeskap. Advokaten setter frist for

entreprenørens ansvarserkjennelse og utbedring eventuelt svar på om han vil utbetale prisavslag for manglene, til en uke.

Partene blir tydeligvis enige om at det skal engasjeres en uavhengig takstmann, for den 27. oktober 2017 avholdes det en befaring i boligen hvor partene og denne takstmannen er tilstede. Rapporten fra takstmannen forelå den 23. november 2017 og er vedlagt et brev fra entreprenørens advokat til forbrukernes advokat den 24. november 2017. Av rapporten fremgår det ifølge advokaten, at «*det ikke er funnet avvik av betydning for bruken av boligen*». De aller fleste målingene viser tvert imot resultater som er innenfor kravene i toleranseklassene som er avtalt i kontrakten og forholdene utgjør derfor ingen mangel. De mindre avvikene fra kravene i avtalte toleranseklasser som ble funnet utgjør heller ingen praktisk betydning for bruken av boligen. Som det framgår av Bygghetjening 520.008 pkt. 22, er det tillatt å skille mellom viktige og mindre viktige avvik, og avvik som ikke har noen praktisk betydning bør aksepteres selv om de går ut over toleransen. Advokaten kan dermed heller ikke se at de mindre avvikene fra kravene hva gjelder skjevheter og svanker utgjør noen mangel. Advokaten gjentar anførselen om at boligen var klar for overlevering slik han varslet om og at det derfor ikke har påløpt dagmulkt, men tvert imot har påløpt forsinkelsesrenter fordi det tilbakeholdte beløpet er for høyt.

Med utgangspunkt i forsinket betalt kjøpesum, men med fratrekk for tidligere tilbudt prisavslag, har det påløpt forsinkelsesrenter av for sent betalt kjøpesum pålydende kr. 72 073, samt kr. 7 720 av for høyt tilbakeholdt beløp pålydende kr. 602 717 fra 30. september 2017 til dags dato. Entreprenøren ønsker å få avsluttet saken og gjentar derfor sitt tilbud om et prisavslag pålydende kr. 18 125. Som et siste forsøk på å oppnå en minnelig løsning på saken, tilbyr han i tillegg å frafalle forsinkelsesrentekravet som i tråd med overnevnte per i dag lyder på kr. 79 793. Tilbudet står til mandag 4. desember 2017 kl. 12.00, og vil ikke kunne påberopes av forbrukerne ved en eventuell rettslig prosess.

Dersom resterende tilbakeholdt beløp pålydende kr. 602 717 ikke er fristilt og gjort tilgjengelig for entreprenøren innen 14 dager fra brevets dato, varsler entreprenøren med dette om at han vil gå til rettslige skritt for å inndrive kravet. Dette brevet er således å regne som et prosessvarsel, jfr. tvisteloven § 5-2.

Forbrukerne er heller ikke nå helt enige i konklusjonen i rapporten fra den uavhengige takstmannen. Bla. mener de at takstmannen ikke har målt veggene der hvor de buler mest. Når det gjelder malerarbeidene har forbrukerne innhentet en uttalelse fra en malermester som bla. uttaler at «*På store deler av taket så slipper papirstrimlene taket i skjøtene.....*» og at «*platene beveger seg såpass mye at tapetene skrukker seg under (sponplate) skjøtene. Tapetene som er brukt er Decomax fiberduk som tåler svært mye sideveis bevegelser før det blir brudd i overflaten. Produktet er allment kjent for å ha høy kvalitet*». Entreprenøren bekrefter i en e-post den 17. november 2017 at han vil utbedre taket (papirstrimlene som slipper i skjøtene).

Forbrukeren har også fått en ny rapport fra sin egen takstmann hvor de feil og mangler som han tidligere har påpekt fastholdes. Foto er vedlagt som dokumentasjon. Takstmannen påpeker at det ikke finnes noen tekst i Norsk Standard (NS) som gir føringer for «*viktige og mindre viktige*» avvik. Det fantes tidligere en slik benevnelse i Bygghetjening, Bygghetjening 520.008 hvor den faglige redigeringen ble avsluttet i 2008. Bygghetjening 520.008 har derfor henvisninger til en ikke gyldig NS3420 og ble tatt ut av Bygghetjening i 2017.

Videre vises det i rapporten til at den uavhengige takstmannen har utelatt en svært viktig del av preakseptert ytelse i sin rapport. Under preakseptert ytelse TEK10 § 13-20, 2a) heter det:

«For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt: a. Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.»

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren sender derfor klage til Boligtvistnemnda den 15. januar 2018 med krav som fremkommer av brev fra forbrukernes advokat den 10. januar 2018 som er vedlegg til klagen.

Entreprenørens advokat gir tilsvaret den 1. mars 2018. Innholdet i tilsvaret er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukernes advokat gir tilsvaret 20. mars 2018. Innholdet i tilsvaret er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenørens advokat gir et siste tilsvaret den 11. april 2018. Innholdet i tilsvaret er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Det forutsettes at bustadoppføringslova kommer til anvendelse når partene den 11. august 2016 inngår «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført», basert på Byggblankett 3427. Avtalen gjelder kjøp av en kjedet enebolig i rekke. I juni 2017 avholdes det en forhåndsbefaring i boligen hvor forbrukerne møter sammen med sin takstmann og påpeker 27 feil og mangler. På grunn av dette nekter forbrukerne å overta boligen den 21. juni 2017 slik som entreprenøren har varslet om men som senere ble utsatt til den 30. juni 2017. Entreprenøren er uenig i at boligen ikke kan overtas da det etter hans oppfatning i det alt vesentlige kun er snakk om mangler som er «små og uten praktisk betydning». Flere av de reklamerte forholdene gjelder svanker og skjevheter på vegger og gulv samt synlige og stygge merker i skjøtene på veggspenplatene. Sensommeren 2017 reklamerer forbrukerne også på baderomsgulvet fordi vann ikke renner til sluk samt at det er benyttet feil type lim slik at det dannes «limpølser» i så godt som alle sponplateskjøter. Disse forholdene fremkommer av en rapport som forbrukernes takstmann utarbeidet den 4. september 2017 etter en forutgående befaring den 30. juni 2017. Det vil ifølge takstmannen koste kr 412 500 å utbedre alle manglene. Forbrukerne krever utbedring eventuelt prisavslag der hvor utbedring ikke lar seg gjennomføre i praksis, men entreprenøren avviser kravet. Når entreprenøren den 27. september 2017 hevder å ha utbedret fallet på badegulvet, velger forbrukerne å stole på dette og overtar boligen den 29. september 2017. Forbrukerne har da fristilt deler av kjøpesummen, kr. 2 836 075, men holdt fortsatt tilbake kr. 602 717 for ikke utførte reklamerte arbeider og dagmulkt. Sistnevnte beløp fristilles den 5. desember 2017.

Etter innflytting oppdager forbrukerne at badegulvet fortsatt ikke har tilstrekkelig fall. Selv etter flere befaringer og rapporter utarbeidet av partenes egne takstmenn kommer ikke partene til enighet og forbrukeren sender derfor klage til Boligtvistnemnda den 19. juni 2016 med krav om utbedring og prisavslag knyttet til følgende tvistepunkter:

1. Stygge merker og sprekker i sponplateskjøter i stue – krav om utbedring.

2. Manglende fall på badegulv – krav om prisavslag
3. Svanker og skjevheter på vegger og gulv – krav om prisavslag.
4. Krav om dagmulkt på grunn av forsinket overlevering
5. Krav om dekning av utgifter til takstmann og juridisk bistand

2.2 Stygge merker og sprekker i sponplateskjøter i stue

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukerne ønsker å endre innvendige ferdigbehandlede veggplater på alle vegger i stue og på kjøkken til ubehandlet 12 mm sponplater som de selv skal sparkle og male før de tapetserer. Endringen godkjennes av entreprenøren den 31. januar 2017 som da bekrefter at veggspanplatene vil bli limt i skjøtene ved montering.

Før forbrukerne overflatebehandler (malt og sparklet) sponplatene har de sett over og godkjent sponplatene. Dette bekrefter de i en e-post til entreprenøren den 19. april 2017. Den 13. mai 2017 reklamerer forbrukerne på at det er synlige skjøter i sponplatene som først kom til syne etter at tapetene ble satt opp.

Etter en befaring i boligen den 30. juni 2017 ble det påpekt at veggspanplatene ikke er montert etter leverandørens anvisning eller etter anbefalinger fra Sintef Byggforsk, Bygghetjebld 543.204. Det er benytte feil type lim og i så godt som alle plateskjøter «tyter» det ut lim som danner «limpølser» i hele plateskjøtens lengde. Veggoverflatene fremstår ikke som akseptable og forbrukerne krever at forholdet må rettes evt. må nye veggplater settes opp.

Forbrukernes advokat gjentar reklamasjonen i brev til entreprenørens advokat den 27. september 2017 og den 16. oktober 2017. Han viser til at produsenten av limet ikke anbefaler denne typen lim brukt på sponplater og ber om at forholdet utbedres. Advokaten gjentar også at monteringsanvisningen ikke er fulgt ved montering av veggspanplatene.

I tilsvaret den 20. mars 2018 påpeker forbrukernes advokat at det stemmer at entreprenøren har advart om at overflatebehandling/maling av sponplater kan gi et stygt resultat. Forbrukerne har imidlertid valgt å tapetsere sponplatene. Det er åpenbart at det ikke er overflatebehandling/tapetsering som er skyld i de loddrette merkene som har oppstått i skjøtene mellom platene. Dette skyldes bevegelse i platene og er entreprenørens ansvar fordi han formodentlig har brukt feil lim og ikke fulgt monteringsanvisningen. Dette bekreftes også av en malermester forbrukerne har kontaktet som uttaler at det er åpenbart at det er store bevegelser i plateskjøtene. Sponplatene beveger seg såpass mye at tapetene «skrukker» seg under skjøtene. Tapetene som er brukt er Decomax fiberduk som tåler svært mye sideveis bevegelser før det blir brudd i overflaten. Produktet er kjent for å være av høy kvalitet. Advokaten fastholder at det foreligger en mangel som gir forbrukere krav på prisavslag, da forholdet umulig kan ha sammenheng med forbrukernes tapetsering av veggen. Når det gjelder sponplatene, bemerkes også at mangelen hefter ved hver eneste plateskjøt i hele stuen og kjøkkenavdelingen. Inntil dette er utbedret kan heller ikke kjøkkenet ferdigstilles. Dette må tillegges vekt ved vurdering av spørsmålet om dagmulkt.

Entreprenøren påpeker at han allerede da forbrukerne ønsket å bytte ut de ferdigbehandlede veggplatene med ubehandlede veggspanplater i en epost den 25. januar 2017 advarte forbrukerne mot at veggene kunne få sprekke dannelser i overflaten. Allikevel valgte forbrukerne 12 mm veggspanplater på alle vegger i stue og på kjøkken som de selv sparklet og malte før de tapetserte. Før denne egeninnsatsen startet ville entreprenøren at forbrukerne skulle godkjenne underlaget (sponplatene) og sendte den 7. april 2017 en e-post hvor dette fremkom. Forbrukerne godkjente deretter underlaget i en e-post til entreprenøren den 19. april

2017. Da forbrukeren reklamerer på synlige skjøter i sponplatene den 12. juni 2017 avviser entreprenøren reklamasjonen med henvisning til hendelsesforløpet som er beskrevet ovenfor.

Entreprenørens advokat viser også til at en uavhengig takstmann som han har engasjert i sin rapport 4. september 2017 konkluderer med at det generelt ikke ble registrert avvik som er av praktisk betydning. Entreprenøren påpeker videre at han avviste kravet om utbedring den 21. september 2017 slik som forbrukernes takstmann har beskrevet i sin rapport den 4. september 2017. Entreprenøren fremhever også at hans forslag om en minnelig løsning bla. ved å innrømme prisavslag istedenfor utbedring, jfr. buofl § 32, ble avvist av forbrukerne. I tillegg frarådet entreprenøren forbrukerne å benytte veggspanplater da dette utgjør en risiko for bevegelse som igjen kan få betydning for overflatefinishen

Entreprenørens advokat fastholder i et brev den 10. oktober 2017 at selv om ikke takstmannen har vurdert alle forhold som ble påpekt ved overtagelsen, konkluderer han med at «*det generelt ikke ble registrert avvik som er av praktisk betydning*». Nemnda legger til grunn at dette også innbefatter stygge merker og sprekker i veggspanplatene. Etter advokatens oppfatning kunne derfor overtagelsen ha skjedd på avtalt tidspunkt. Da entreprenøren aksepterte å utsette overtagelsen fra den 18. juni til den 30. juni 2017, var det under forutsetning av at det ikke skulle påløpe dagmulkt. For øvrig fastholdes tidligere anførsler. Dette gjentas også i et brev fra advokaten den 24. november 2017. I nok en ny takst fremkommer det at bulene på tapetet er spesielt godt synbare i plateskjøtene på den ene stueveggen, men at det ikke er bevist at dette skyldes bruk av feil type lim. Snarere har leverandøren av limet bekreftet at denne limtypen kan benyttes.

I tilsvaret den 1. mars 2018 gjentar entreprenørens advokat tidligere fremsatt anførsler og fastholder at reklamasjonen skal avvises.

I tilsvaret den 11. april 2018 anfører entreprenørens advokat at partene synes å være enig i at skrukkene på tapetet skyldes bevegelse i platene. Det er en kjent sak at sponplater beveger seg (krymper og utvidere seg under påvirkning av luftfuktigheten) og dette er altså noe forbrukerne, selv etter advarsel fra entreprenøren, insisterte på å bruke og derfor selv må ta risikoen for. Problemer med kjøtene kan også skyldes at forbrukerne har benyttet feil grunning eller sparkel før tapetsering. Entreprenøren viser i den forbindelse til en uttalelse innhentet fra en malermester hvor nettopp dette forklares.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever prisavslag på kr 50 000 fordi veggene på stue og kjøkken må utbedres på grunn av skrukker i tapetet.

Entreprenøren avviser kravet fordi han frarådet forbrukeren å benytte veggspanplater som underlag for tapet. I en e-post til forbrukeren den 25. januar 2017 skriver han: «*Angående malte sponplater, ønsker vi ikke å levere dette, da maleren mente det var stor fare for at veggene kan få sprekker i overflaten*». Til tross for denne frarådingen velger forbrukerne å benytte 12 mm veggspanplater som de selv sparkler og maler før de tapetserer. Overflaten (sponplatene) blir også befart og overtatt av forbrukerne før egeninnsatsarbeidene startet. Forbrukerne har heller ikke fremlagt bevis på at limet som er benyttet er årsaken til skrukkene slik de anfører. Snarere bekrefter leverandøren av limet at dette er et universallim som kan brukes til liming av sponplater.

Etter nemndas oppfatning har entreprenøren ved å fraråde bruk av veggspanplater overholdt sin plikt til fraråding i henhold til buofl § 8, første ledd hvor det står «*Må entreprenøren ut frå*

sin fagkunnskap sjå at forbrukaren ikkje er tent med å få arbeidet utført etter avtalen, skal entreprenøren seie frå om det. Arbeidet skal stansast til entreprenøren får samrådd seg med forbrukaren, dersom det må reknast å gagne forbrukaren.»

Nemnda viser også til den uttalelsen en malermester som entreprenøren har kontaktet senere har kommet med. Han skriver at sponplater som underlag for tapet sterkt frarådes da sponplatene ikke er et dødt materiale. Det er viktig å benytte riktig type grunning og å benytte tresparkel, ikke sandsparkel.

På den andre siden foreligger også en uttalelse fra en malermester forbrukerne kontaktet. Han skriver at det må bli spekulasjoner fra hans side fordi han ikke vet hvilken type lim og hva slags festemidler som er brukt på veggspenplatene. Forutsatt at riktig type lim og riktige festemidler er benyttet, har han lang erfaring med at veggspenplater som underlag for tapet gir et vellykket resultat.

Det er lagt fram billedokumentasjon i saken som tydelig viser «*limpølser*» i plateskjøtene etter at tapetet er satt opp på veggen. Før tapetet ble satt opp, men etter at veggen er sparklet og malt, vises ingen «*limpølser*».

Nemnda viser til Bygghandboka NBI 543.204 «*Montering av gips, spon- og trefiberplater på vegger og i himlinger*» hvor det i pkt. 22 bla. står at «*Det er viktig å ta hensyn til fuktbevegelser i platene*». Videre står det i pkt. 312 at «*Platene må monteres så sent i byggefasen at man ikke risikerer svelling og utbuling av platene som følge av høyt fuktinnhold. Bygget må derfor være lukket, ventilert og oppvarmet før montering. Innendørs luftfuktighet kan være høy i byggetiden, selv om bygget oppvarmes. Golvstøping og murarbeider bør være avsluttet før platene monteres.*»

Videre står det i pkt. 42 at «*Ved montering av platene bør temperaturen være minst 12–15 °C, og relativ luftfuktighet (RF) bør ikke være over 65 %. Spon- og trefiberplater bør være akklimatisert [2-3 døgn] som angitt i pkt. 31*».

Nemnda viser også til Bygghandboka NBI 543.888 «*Overflatebehandling av innvendige treoverflater*»

I kap. 4 «*Spon- trefiber og kryssfinerplater*» står det under pkt. 41 «*Generelt*» at «*Sponplater, trefiberplater og kryssfinerplater har noe forskjellige egenskaper som en bør ta hensyn til ved overflatebehandling. Spon- og trefiberplater endrer volum med luftfuktigheten, noe som blant annet kan få platene til å sprekke opp i skjøtene ved store variasjoner i luftfuktigheten inne. Kryssfiner har vesentlig mindre fuktbevegelser enn spon- og trefiberplater*».

Etter nemndas oppfatning er det sannsynlighetsovervekt for at fukt som er tilført sponplatene i forbindelse med tapetseringen er årsak til «*limpølsene*» som sannsynligvis ikke er lim men oppstuvning av spon i plateskjøtene. Forbrukerne får derfor ikke medhold.

Konklusjon: Forbrukerne får ikke medhold.

2.3 Manglende fall på badegulv – krav om prisavslag.

2.3.1 Partenes anførsler

Når forbrukernes takstmann i forbindelse med en befaring den 30. juni 2017 oppdager at det ikke er tilfredsstillende fall til sluk i dusjsonen på badet i 2. etg. og ikke alt vannet renner til sluk, kontakter han entreprenøren den 7. september og ber om at forholdet utbedres.

Den 15. september 2017 sender flisleggeren en e-post til entreprenøren og bekrefter at utbedringen av badegulvet er utført med flislim og 12 fliser er bytte ut samt at banemembranen ble kontrollert visuelt og det ble utført en vanntest før de nye flisene ble lagt. Nytt fall ble kontrollert og funnet i orden slik som beskrevet i TEK10.

Når forbrukerne overtar boligen og flytter inn den 29. september 2017 oppdager de at så ikke er tilfelle og reklamerer på nytt den 16. oktober 2017.

Forbrukerne gjentar reklamasjonen etter at de har fått en ny rapport fra sin takstmann den 10. desember 2017. Her gjentas det som i tidligere rapport at badegulvet ikke tilfredsstiller kravene i TEK10 § 13-20.

I tilsvar den 20. mars 2018 påpeker forbrukernes advokat at det anses grundig dokumentert at det er utilstrekkelig fall på badet. Dette ble slått fast av forbrukernes takstmann og fremgår også av bilder vedlagt klagen. Det er ikke riktig at forholdet er utbedret slik som entreprenøren anfører og forbrukerne registrerer at entreprenøren først har forsøkt å utbedre gulvet ved å fjerne en flis før det senere ble informert om at det måtte fjernes hele 12 fliser for å utbedre gulvet. Ved disse gjentatte utbedringsforsøkene viser entreprenøren (indirekte) at badet i hvert fall ikke var klar for overtakelse til avtalt tid, den 30. juni 2017. Fortsatt ligger det igjen store mengder vann på gulvet som ikke renner til slukene ved bruk av badet og når forbrukerne funksjonstester badet renner vann ut av dusjsonen, som følge av manglende fall til sluket. Dette til tross for at dusjstrålen er rettet mot sluket. Dette viser at badegulvet umulig kan ha forskriftsmessig fall mot sluk.

Den 15. september 2017 sender flisleggeren en e-post til entreprenøren og bekrefter at utbedringen av badegulvet er utført med flislim og 12 fliser er bytte ut samt at banemembranen ble kontrollert visuelt og det ble utført en vanntest før de nye flisene ble lagt. Nytt fall ble kontrollert og funnet i orden slik som beskrevet i TEK10. Entreprenøren fastholder derfor at badegulvet er utbedret og viser også til at en takstmann i sin rapport konkluderer med at baderomsgulvet tilfredsstiller kravene i TEK10 § 13-20 og at den lille vannansamlingen som ikke renner til sluk ikke har noen praktisk betydning da denne vil fordampe fordi det er varme i gulvet.

I tilsvar den 1. mars 2018 fremhever entreprenørens advokat at det i en takstrapport fra Akerhus Byggtakst konkluderes med at kravene i TEK10 og NS3420 er tilfredsstilt hva gjelder baderommet og fall til sluk. En eventuell bevisvil knyttet til dette skal gå ut over den som påstår å ha et krav, altså forbrukerne. For ordens skyld bemerkes at det er to sluk på dette badet, ett i dusjhjørnet og ett for mulighet til badekar. Det er naturligvis fall til begge disse slukene, slik at man på et punkt får et lite plant område, før det heller mot neste sluk. Vi kan forøvrig ikke se at bildene av vannansamling på gulvet viser at det ikke er forskriftsmessig fall til sluk. I tillegg bemerkes at vannansamlinger utenfor sluk etter at man har åpnet dusjdørene, og gjerne som følge av at vann renner nedover dusjdørene, heller ikke er uvanlig eller tilsier at det ikke er tilstrekkelig fall til sluk. Det er heller ikke uvanlig at det står litt vann igjen helt inntil veggene i en dusjnisse selv om det er tilstrekkelig fall til sluk. Forholdet avvises da det ikke er sannsynliggjort at det foreligger feil fall til sluk i forhold til kravene i TEK10.