

Protokoll i sak 990/2018

for

Boligtvistnemnda

31.05.2018

Saken gjelder: Krav om utbedring av svikt i bjelkelag.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår i 2013 «*Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke rer fullført*». Kontrakten er skrevet på standard Byggblankett 3427 og vederlaget er i pkt. 5.1 avtalt til kr 4 550 0000, hvorav vederlaget for tomten utgjør kr 1 500 000. Som vedlegg B til kontrakten er det en leveransebeskrivelse hvor det fremkommer at «*Generelt utføres alt arbeid i henhold til NS 3420*».

Overtagelsesforretningen avholdes den 17. juni 2015 og i protokollen som er undertegnet av begge parter, er det ikke inntatt noe om det omtvistede forholdet.

I protokollen fra ettårsbefaringen den 21. juni 2016 er det heller ikke inntatt noe om det omtvistede forholdet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er kontakt mellom partene før forbrukeren den 26. april 2017 sender en e-post til entreprenøren og etterspør tegninger og tidspunkt for en befaring i boligen.

Entreprenøren oversender tegningene den 10. mai 2017, men tidspunktet for befaringen blir ikke avtalt. Forbrukeren sender derfor en ny e-post til entreprenøren den 27. juni 2017 hvor han etterspør tidspunkt for befaringen.

I den samme e-posten reklamerer forbrukeren på «*vibrasjon/gynging*» i gulvet mellom stue og kjøkken. Han påpeker at entreprenøren utbedret knirk i gulvet (parketten) i 2016, men at vibrasjonen ikke har blitt bedre etter dette.

Den 21. august 2017 avviser entreprenøren reklamasjonen på «*vibrasjon/gynging*» i gulvet mellom stue og kjøkken fordi bjelkelaget dimensjonert etter bjelkelagstabellene i Byggforsks Byggdetaljblad og utført etter leverandørens anvisning.

Den 25. og den 26. august 2017 sender forbrukeren to e-poster til entreprenøren og etterspør dokumentasjon på hvilke type bjelker og dimensjoner som er benyttet samt relevante tegninger slik at han vurdere bjelkene i forhold til krav. Han etterspør også hvilke bjelkelagstabeller som entreprenøren har benyttet samt dokumentasjon på at bjelkene ikke er boret i eller svekket på annen måte i forbindelse med fremføring av ventilasjonskanaler, kabler eller lignende.

Entreprenøren kontakter lederen for sin detaljprosjekteringsavdeling for å få bekreftelse på at bjelkelaget er riktig dimensjonert. I en e-post den 28. august 2017 får han bekreftet fra

prosjekteringsavdelingens leder at både Masonitebjelkene og ståldragerne har tilstrekkelig kapasitet.

Denne informasjonen videresender entreprenøren til forbrukeren samme dag.

Forbrukeren slår seg ikke til ro med avvisningen og engasjerer en takstmann som etter en befaring og målinger av nedbøyning av bjelkelaget i boligen den 30. august 2017 skriver en rapport. I rapporten fremkommer det at Masonitebjelkene og ståldragerne som er benyttet har riktig dimensjon og at nedbøyningen er på 3-4 mm i det området hvor «vibrasjon/gynging» oppleves sterkest av forbrukeren. Takstmannen konkluderer med at nedbøyningen skyldes feil ved utførelsen og påpeker at for store utsparinger i Masonitebjelkenes steg kan være årsaken. Entreprenøren må derfor utbedre forholdet ved å åpne himlingen i etasjen under og deretter forsterke bjelkelaget.

Forbrukeren oversender rapporten til entreprenøren samme dag (30. august 2017). I en e-post til forbrukeren den 20. september 2017 gjentar entreprenøren at han avviser reklamasjonen.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren sender saken til Boligtvistnemnda den 27. september 2017 med krav om at entreprenøren utbedrer mangelen.

Entreprenøren inngir tilsvaer 21. oktober 2017. Synspunktene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaer den 8. november 2017. Synspunktene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen som partene inngikk den 1. januar 2013. Kontrakten er skrevet på standard Byggblankett 3427 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført». Som vedlegg B til kontrakten er det en leveransebeskrivelse hvor det fremkommer at «Generelt utføres alt arbeid i henhold til NS 3420».

Boligen overtas den 17. juni 2015 og i protokollen som er undertegnet av begge parter, er det ikke inntatt noe om det omtvistede forholdet. Det er det heller ikke i protokollen fra ettårsbefaringen den 21. juni 2016.

Den 27. juni 2017 reklamerer forbrukeren første gang på «vibrasjon/gynging» i gulvet mellom stue og kjøkken. Han påpeker at entreprenøren utbedret knirk i gulvet (parketten) i 2016, men at vibrasjonen ikke har blitt bedre etter dette.

Den 21. august 2017 avviser entreprenøren reklamasjonen fordi bjelkelaget er dimensjonert etter Sintef Byggforsks bjelkelagstabeller og utført etter leverandørens anvisning.

Den 25. og den 26. august 2017 etterspør forbrukeren dokumentasjon på hvilke type bjelker og dimensjoner som entreprenøren har benyttet i boligen samt tegninger slik at han kan vurdere bjelkene i forhold til relevante krav.

I en e-post den 28. august 2017 opplyser entreprenøren at det er benyttet HEB-300 Masonitebjelker og HEB-100 ståldragere som alle har tilstrekkelig kapasitet.

Forbrukeren slår seg ikke til ro med de opplysningene han har fått og med avvisningen, han engasjerer derfor en takstmann som etter en befaring og målinger av nedbøyning av bjelkelaget den 30. august 2017 skriver en rapport. I rapporten fremkommer det at både Masonitebjelkene og ståldragerne som er benyttet har tilstrekkelig kapasitet, men at nedbøyningen som er på 3-4 mm kan skyldes feil ved utførelsen som følge av for store utsparinger i Masonitebjelkenes steg. Takstmannen konkluderer med at entreprenøren må utbedre forholdet ved å åpne himlingen i etasjen under og deretter forsterke bjelkelaget. Forbrukeren oversender rapporten til entreprenøren samme dag (30. august 2017).

I en e-post til forbrukeren den 20. september 2017 avviser entreprenøren nok en gang reklamasjonen.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren sender saken til Boligtvistnemnda den 27. september 2017 med krav om at entreprenøren utbedrer mangelen.

Entreprenøren inngir tilsvaer 21. oktober 2017. Synspunktene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaer den 8. november 2017. Synspunktene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer første gang på «*vibrasjon/gynging*» i gulvet mellom stue og kjøkken den 27. juni 2017, men påpeker også at entreprenøren utbedret knirk i gulvet (parketten) allerede i 2016 og at vibrasjonen i gulvet ikke har blitt bedre etter dette.

Den 25. og den 26. august 2017 etterspør forbrukeren dokumentasjon på hvilke type bjelker og dimensjoner som entreprenøren har benyttet i boligen samt relevante tegninger slik at han kan vurdere bjelkene i forhold til relevante krav. Han etterspør også hvilke bjelkelagstabeller som entreprenøren har benyttet samt dokumentasjon på at bjelkene ikke er boret i eller svekket på annen måte i forbindelse med fremføring av ventilasjonskanaler, kabler eller lignende.

Forbrukeren slår seg ikke til ro med de opplysningene han har fått og med avvisningen, han engasjerer derfor en takstmann som etter en befaring og målinger av nedbøyning i boligen den 30. august 2017 skriver en rapport. I rapporten fremkommer det at både Masonitebjelkene og ståldragerne som er benyttet har tilstrekkelig kapasitet, men at nedbøyningen er på 3-4 mm kan skyldes feil ved utførelsen som følge av for store utsparinger i Masonitebjelkenes steg. Takstmannen konkluderer med at entreprenøren må utbedre forholdet ved å åpne himlingen i etasjen under og deretter forsterke bjelkelaget. Forbrukeren oversender rapporten til entreprenøren samme dag (30. august 2017) og krever at entreprenøren utbedrer forholdet.

I tilsvaret den 8. november 2017 påpeker forbrukeren at bjelkelagets bæreevne er avhengig av at det ikke er laget for store utsparinger i Masonitebjelkene. Entreprenøren har ikke dokumentert antall, størrelse og plassering av utsparingene slik forbrukeren har etterspurt og entreprenøren har derfor heller ikke dokumentert at bjelkene har tilfredsstillende styrke.

Forbrukeren påpeker videre at gulvet var svært ujevnt i hele etasjen ved overtagelsen og at entreprenøren utbedret dette sommeren 2016. Han hadde derfor grunn til å forvente at

tilstanden skulle bli bedre etter dette. Det ble den ikke og da han reklamerte den 27. juni 2017 på «vibrasjon/gynging» i gulvet mellom stue og kjøkken, anfører han at reklamasjonen er rettidig fremsatt. Reklamasjonstiden iflg. Bustadoppføringslova er forøvrig 5 år.

Forbrukeren er ikke enig i entreprenørens anførsel om at reklamasjonen kan ha en sammenheng med tørking av trekonstruksjonen. Kravene til stivhet og komfortkriteriet (ref. taksten s. 5) fremdeles må gjelde etter en tørkeprosess.

Han er heller ikke enig i at bjelkelaget svikter på grunn av vekten av vitrineskapet og ber om at entreprenøren i så fall begrunner hvorfor han mener at denne belastningen skulle føre til reduksjon av bjelkelagets bæreevnen og at vibrasjoner oppstår. Denne dokumentasjonen er ikke fremlagt.

Vibrasjonene i bjelkelaget er ikke mindre lyder, men er svært sjenerende vibrasjoner og gynging og forbrukeren forventer forøvrig at han skal kunne plassere møblene der han ønsker. Avslutningsvis påpeker forbrukeren at taksten og daglige observasjoner sannsynliggjør klart at det foreligger feil eller mangler ved bjelkelaget. Han fastholder derfor at utførelsen av arbeidet ikke er i hht buofl §7, og at reklamasjonen er berettiget og at entreprenøren må utbedre mangelen.

Entreprenøren på sin side viser til at det hverken i overtagelsesprotokollen den 17. juni 2015 eller i protokollen fra ettårsbefaringen den 21. juni 2016 er inntatt noe om det omtvistede forholdet.

Når forbrukeren først reklamerer den 27. juni 2017, avviser han reklamasjonen den 21. august 2017 fordi bjelkelaget dimensjonert etter bjelkelagstabellene i Byggforsks Byggdetaljblad og utført etter leverandørens anvisning.

Dette bekreftes av entreprenørens detaljprosjekteringsavdeling i en e-post den 28. august 2017 som han videresender til forbrukeren samme dag.

I en e-post til forbrukeren den 20. september 2017 gjentar entreprenøren at han avviser reklamasjonen.

I tilsvaret 21. oktober 2017 fastholder entreprenøren at det er dokumentert og bekreftet at de dimensjonerte Masonitebjelker og ståldragere har tilfredsstillende kapasitet.

Område det klages på er en smal gang, der bjelkelaget strekker seg over hele boligens lengde, som er på totalt 11196 mm, med flere oppleggspunkter.

Gulvet er bygget opp av himlingsplater, 300 mm Masonitebjelker, sponplater med frest spor for vannbåren varme, parkettunderlag og parkett som er lagt flytende.

I leveransebeskrivelsen er det lagt til grunn at kravene til utførelse skal være i henhold til NS3420. Dette gjelder på overtakelsestidspunktet og på ubelastede konstruksjoner.

Forbrukeren har ikke reklamert på vibrasjoner/nedbøying i bjelkelag hverken på overtakelsestidspunktet eller ved ettårsbefaringen. Entreprenøren avviser derfor reklamasjonen fordi det er reklamert for sent, jfr. buofl § 30 første ledd om «*rimeleg tid*». Han påpeker at for det aktuelle forholdet vil ca. tre måneder være fristen etter at forbrukeren oppdaget eller burde ha oppdaget forholdet. Dessuten har entreprenøren uansett levert dokumentasjon på at konstruksjonen har tilfredsstillende bæreevne/styrke.

Entreprenøren påpeker også at visse bevegelser oppstår i trekonstruksjoner når disse tørker ut. Tørkeprosessen tar erfaringsmessig ca. et år etter at boligen er tatt bruk. Han ser ikke bort ifra at det forholdet det reklameres på kan ha en sammenheng med dette. Uansett er det normalt at

et trebjelkelag har noe svikt. Entreprenøren nevner spesielt vitrineskapet som opplyses å ha en totalvekt på ca. 160 kg og en plassering som er å anse som permanent. Plasseringen av skapet kan sees som noe uheldig ut ifra boligens planløsning og totale lengde, men mindre lyder pga. bevegelser i bjelkelaget er etter hans oppfatning ikke å oppfatte som lovmessige mangler.

Spesielt påpeker entreprenøren at målingen av nedbøying i bjelkelag er foretatt på ferdig parkettgulv og at det derfor vil være en mulig feilmargin i målingen grunnet toleranseavvik for undergulv samt for underlaget under parkett.

Entreprenøren stiller seg uforstående til at takstmannen kan påpeke feilmontasje av bjelkelag kun på bakgrunn av visuell overflatekontroll og deretter kreve/anbefale at bevisbyrden for riktig montasje ligger hos entreprenøren. Etter entreprenørens oppfatning er det den som klager som må sannsynliggjøre at det foreligger feil/mangel. Dokumentasjon på at så er tilfelle er ikke fremlagt.

2.3 Nemndas synspunkter

(1) *Innledning:* Forbrukeren krever at entreprenøren utbedrer «vibrasjon/gynging» i gulvet mellom stue og kjøkken.

Entreprenøren avviser reklamasjonen fordi bjelkelaget er dimensjonert etter bjelkelagstabellene i Byggforsks Byggdetaljblad og utført etter leverandørens anvisning samt at forbrukeren har reklamert for sent.

(2) *Reklamasjon:* Spørsmålet som nemnda først må ta stilling til, er om forbrukeren har reklamert på mangelen i tide. Det følger av buofl § 30 at en forbruker mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke reklamerer innen rimelig tid etter at mangelen ble eller burde ha blitt oppdaget. I Rt-2010-103 er innholdet av den tilsvarende bestemmelsen i lov om avhending av fast eiendom nærmere klarlagt. Her slås det fast, under henvisning til forbrukerkjøpsloven § 27, at en reklamasjonstid på tre måneder fra forbrukeren oppdager de faktiske forhold normalt må være tilstrekkelig tid for «å gi den ukyndige kjøperen tid til å konsultere sakkyndige med videre for nærmere avklaring og verifisering av reklamasjonsgrunnlaget, samt gi vedkommende noe tid til å områ seg», se avsnitt 66. På den andre siden skal det foreligge sterke grunner for å forlenge fristen ut over tre måneder. Nemnda finner at buofl § 30 første ledd i utgangspunktet må forstås på samme måte som avhendingslovas reklamasjonsregler.

Utgangspunktet for reklamasjonene er når forbrukeren burde ha oppdaget manglene. Forbrukeren opplyser at han reklamerte på ujevnheter i gulvet rett etter overtagelsen den 17. juni 2015 og at entreprenøren utbedret dette sommeren 2016. Når forbrukeren den 27. juni 2017 reklamerer på «vibrasjon/gynging» i gulvet mellom stue og kjøkken som et nytt forhold, og gjentar reklamasjonen den 30. august samme år vedlagt en takst som angir at nedbøyningen er målt med streklaser til 3-4 mm over et spenn på 3482 mm, finner nemnda at han har reklamert før det er gått tre måneder fra han oppdaget det faktiske (nye) forholdet og derfor har reklamert rettidig.

(3) *Mangelsspørsmålet:* Nemnda må deretter ta stilling til om nedbøyningen på 3-4 mm over et spenn på 3482 mm utgjør en mangel. I henhold til gjeldende beregningsstandard for trebjelkelag er den målte verdien klart innenfor kravet for nedbøyning. SINTEF Byggforsk har i sine bjelkelagstabeller også satt krav til et såkalt komfortkriterium. Nemnda kan ikke se at det foreligger dokumentasjon på at dette kravet ikke er oppfylt og at det derfor foreligger en mangel.

3. Konklusjoner

- Forbrukeren får ikke medhold.