

Protokoll i sak 1095/2018

for

Boligtvistnemnda

Dato: 19. august 2019

Saken gjelder: Knirk og svikt i bjelkelag.

1. Sakens faktiske sider

Avtalen mellom partene er ikke fremlagt for nemnda, men det fremgår at det dreier seg om oppføring av en enebolig hvor forbrukeren har utført noe egeninnsats, bla. legging av parkett. I protokollen fra overtagelsesforretningen fremkommer det at befaringen ble gjennomført den 23. august 2013, men at man «*prøver med overtagelse den 3. september 2013 kl. 11:00*». Nemnda legger derfor til grunn at overtagelsen fant sted den 3. september 2013. I protokollen er det ikke reklamert over tvistepunktet som gjelder bjelkelaget i 1. etg.

Forbrukeren anfører at på grunn av en feilbestilling hos entreprenøren så ble undergulvet i 1. etg. lagt som spaltegulv av 22x98 mm gran beregnet til utvendig kledning, og ikke med sponplater med spor for vannbåren varme slik som bjelkelaget i 2. etg.

Våren 2014 merket forbrukeren svanker og kuler samt svikt og knirk i bjelkelaget, og anfører at både parkettleggeren og entreprenøren var på flere befaringer i boligen for å forsøke å finne ut av problemene. Deretter engasjerte entreprenøren en takstmann som etter en befaring i boligen den 2. juni 2015 konkluderer i sin rapport med at knirk kun forekom i et meget begrenset felt og at knirken måtte fremprovoseres. Etter en totalvurdering anser ikke takstmannen knirken som en mangel/avvik. Det ble også påpekt enkelte overflateavvik utover toleransene i NS2420 toleranseklasse B. Entreprenøren utbedret deretter overflateavvikene på gulvet i loftsetasjen. Den 19. juni 2015 ble det avholdt et nytt møte i boligen med takstmannen, entreprenøren, parkettleggeren og forbrukeren tilstede. Partene ble da enige om at entreprenøren skulle foreta noen mindre utbedringer slik at parketten ble frigjort fra bla. vegger. Entreprenøren og parkettleggeren skulle også i fellesskap ta opp noe av parkettgulvet i spisestuen for å avdekke eventuelle årsaker til problemene med knirk og svikt. Deretter skulle man vurdere hvem som hadde ansvar for mangelen. Takstmannen skriver i sin rapport at bruken av gulvet også kan være årsak til problemet.

På oppdrag fra entreprenøren gjennomfører den samme takstmannen en ny befaring i boligen sammen med forbrukeren den 7. januar 2016. I protokollen som også er vedlagt foto som dokumentasjon, påpeker takstmannen at det er både knirk, nedbøyning og overflateavvik på parkettgulvet i 1. etg. Avslutningsvis skriver han i rapporten at et parkettgulv i henhold til NS 3420 toleranseklasse B, kan ha overflateavvik innenfor +/- 3 mm over en målelengde på 2 m. Avvikene skal da helst måles med en rettholt med 20 mm høye knaster i hver ende. Standarden gjelder forøvrig kun på overtakelsestidspunktet og da på ubelastede konstruksjoner. På overtakelsestidspunktet ble det ikke gjennomført noen kontroll og boligen ble overtatt uten bemerkninger. Entreprenøren har ikke lagt parketten, men dette er det forbrukeren selv som via sin kontraktspartner har stått for. Når det gjelder knirk, påpeker

12. mai 2017, er dette for sent til å avbryte foreldelsen. Foreldelsesfristen kan også avbrytes på et tidligere tidspunkt dersom skyldneren (entreprenøren) enten uttrykkelig eller ved sin handlemåte erkjenner ansvar, jf fl § 14. Entreprenøren har imidlertid ikke erkjent at det foreligger mangler ved undergulvet som er årsak til knirk og svikt i undergulvet, men fastholdt at dette skyldes mangler ved parketten som er forbrukeren har lagt ved å benytte en parkettlegger. Entreprenøren har heller ikke, etter nemndas vurdering, ved sin handlemåte erkjent noen forpliktelse.

Nemnda kommer etter dette til at forholdet er foreldet etter foreldelsesloven og behøver ikke å ta standpunkt til selve mangelsspørsmålet.

3. Konklusjon

- Forbrukeren får ikke medhold da forholdet er foreldet.

takstmannen at dette kun forekommer i et meget begrenset område. Takstmannen og forbrukeren er imidlertid 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. Også i angjeldende sak fremgår det at knirkproblemet kan variere med årstiden. Takstmannen fremhever at det er selve parketten som gir lyd. 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 sammentrykking må uansett påregnes, bl.a. pga. en viss mykhet i parkettunderlag. Takstmannen foreslår at parkettlegger og forbrukeren må befare boligen og sammen konkludere med hva de skal gjøre med de påpekte forholdene for deretter evt. å reklamere til entreprenøren.

I samarbeid med parkettleggeren engasjerer forbrukeren nå en ny takstmann som etter en befaring i boligen den 2. mai 2016 skriver i sin rapport den 12. mai 2016 at undergulvet i 1. etg. er spaltegulv (gran 22x98 mm) med varmfordelingsplater med varmfordelingsrør i spaltene. Tørking/kuving av spaltegulvet er årsak til ujevnt undergulv for parketten som igjen gir seg utslag i knirk. Golvbord av barte skal etter NS-EN 13990 ha et fuktinnhold ved leveranse på 9 % for bruk i oppvarmede rom. RF målt på stedet er 29,8 %. Anbefalt oppbygning av spaltegulv som skal fungere som underlag til parkett, skal ha et sjikt imellom spaltegulvet og parketten. Normalt legges det her et lag gips som fordeler ujevnheter i spaltegulv/varmfordelingsplater. Gipslaget er også med på en bedre varmfordeling. Dette er anbefalt av alle ledende parkettleverandører. Takstmannen viser til at det da ofte er beskrevet: *«Spaltegulv (eks. 22x98 mm bord) krever en plate som festes mekanisk til spaltebord. Spaltebord alene gir for mye nedbøyning»*.

Videre påpeker takstmannen at rørene som er montert i slissene kan utvide seg når vannet blir oppvarmet og dermed kan rørene poppe litt opp av sporene. Dette kan gi lokale skjevheter i undergulvet. I tillegg har han erfaring med at aluminiums skinnene som blir lagt ned i slisene kan ha noen topper på 3-4 mm. Dette gir også lokale skjevheter som gjør at undergulvet ikke er innenfor toleransene. Det er lite trolig at knirken skyldes at parketten er lagt gjennomgående i flere rom eller på grunn av at den sitter for trangt da den virker løs og ledig samt at det er en RF inne på 29,8%. Videre påpeker takstmannen at feil utførelse av overgangen mellom betongdekke og trebjelkelag kan føre til nedbøyninger i parketten.

Etter å ha mottatt denne rapporten reklamerer forbrukerne til entreprenøren den 6. juni 2016. Rapporten vedlegges e-posten. Entreprenøren avviser reklamasjonen *«noen dager senere»*.

I september 2016 ble (alle tre) partene allikevel enige om et møte hvor det ble avtalt og senere utført noen tiltak som var ment å skulle forbedre knirken og svikten i gulvet. Tiltakene hjalp ikke og den 9. februar 2017 ble det avholdt nok en befaring i boligen med entreprenøren og forbrukeren tilstede, hvor entreprenøren også registrerte at tiltakene som var utført ikke hadde hatt noen positiv effekt.

Den 24. mars 2017 mottar forbrukeren en e-post fra entreprenøren (denne er ikke fremlagt for nemnda) hvor han foreslår at parkettleggeren fjerner parketten, deretter legger han en gipsplate over spaltegulvet før parkettleggeren remonterer parketten. Listverket vil entreprenøren remontere. Dette vil føre til en nivåforskjell på gulvet som entreprenøren påpeker at forbrukeren må akseptere. På soverommet vil ikke entreprenøren foreta noen utbedring.

Forbrukeren svarer den 29. mars 2017 at han ikke kan akseptere denne utbedringsmetoden som fører til nivåforskjell på gulvet og foreslår derfor at spaltegulvet skal erstattes med sponplater slik som det står beskrevet i leveransebeskrivelsens pkt. 25-15 (denne er ikke fremlagt for nemnda).

Entreprenøren fastholder samme dag sin løsning som den eneste han vil tilby. Deretter utveksler partene noen e-poster hvor ulike utbedringsalternativer foreslås av forbrukeren, men entreprenøren fastholder sitt standpunkt.

Den 20. juni 2017 sender forbrukeren en ny e-post til entreprenøren (denne er ikke fremlagt for nemnda) og fastholder at det foreligger en mangel ved gulvet som entreprenøren ikke har utbedret innen rimelig tid til tross for gjentatte henvendelser. For det tilfelle at mangelen ikke rettes vil forbrukeren kreve prisavslag.

Den 30. juni 2017 svarer entreprenøren at han ønsker å finne en løsning på saken, men fremholder først at partene må forholde seg til at toleransekravene i NS3420 er knyttet til utførelsen og gjelder ved overtagelsen. Videre gjelder toleransekravene på konstruksjoner uten nyttelast. Avvik som oppstår på et senere tidspunkt er ikke ment å ivaretas av toleransekravene. Entreprenøren finner det derfor noe merkelig at det i takstrapporter henvises til at undergulvet skal ha planhet til en standard som kun gjelder før boligen blir tatt i bruk. I dette tilfellet er uansett ikke ujevnheter under parketten noe entreprenøren har ansvaret for. Dette ansvaret ble tatt over av parkettleggeren i det øyeblikket han la parketten direkte for forbrukeren. Når det gjelder oppbyggingen av gulvet, viser entreprenøren til at takstmannen på side 8 i sin rapport kommer med tre forskjellige forslag til utbedringer. Tiltak 1 vil gi høydeforskjell mot blant annet trapp og kjøkken, noe forbrukeren mener er uheldig. Tiltak 2 og 3 anser entreprenøren som altfor omfattende og kostbare i forhold til resultatet forbrukeren oppnår, jf. buofl §32. Entreprenøren fremhever at det ikke er noe galt med måten underlaget er oppbygd på i dag. Han mener det er like stor sannsynlighet for at det er parketten som knirker. Om knirken skulle komme av forhold som angår undergulvet, må det kunne fremprovoseres og påvises knirk i undergulvet. Deretter må man utbedre punktene som eventuelt knirker. På den måten unngår man også høydeforskjeller. For øvrig fremhever entreprenøren at Sintef Byggforsk har beskrevet den oppbyggingen av undergulvet som er lagt i 1. etg. i boligen som et fullgodt alternativ. Avslutningsvis foreslår entreprenøren at parkettleggeren først fjerner parketten, deretter utbedrer entreprenøren undergulvet der det kan fremprovoseres knirk. Kan det ikke fremprovoseres knirk, utføres ingen tiltak. Parkettleggeren remonterer deretter parketten. Dette vil føre til en nivåforskjell på gulvet som entreprenøren påpeker at forbrukeren må akseptere. På soverommet vil ikke entreprenøren foreta noen utbedring.

Den 7. juli 2017 ber forbrukeren entreprenøren om kommentarer til de deler av takstrapporten som han ikke tidligere har kommentert.

Entreprenørens fastholder i en e-post den 4. august 2017 at kravet skal avvises. Han gjentar sine tidligere anførsler om at undergulvet ble overtatt uten merknader og at toleransekravene gjelder kun ved overtagelse og uten nyttelast.

Den 21. august 2017 gjentar forbrukeren sine tidligere anførsler i en e-post til entreprenøren og foreslår at parketten blir åpnet enkelte steder slik at entreprenøren kan inspisere evt. tørking/kuving av spaltegulvet.

Høsten 2017 og vinteren 2018 har partene kontakt via e-post samt et nytt møte i boligen den 11. januar 2018 for å forsøke å finne et passende tidspunkt for å åpne gulvet, men dette blir ikke gjort. Derimot utredes to ulike alternativer som innebærer flytsparkling av gulvet etter at parketten er fjernet.

Entreprenøren ønsker nå at en ny «fagperson» skal se på gulvet og den 13. april 2018 foretar en takstmann en besiktigelse, registrering og kontroll av nødvendige utbedringer i boligen med forbrukeren og entreprenøren tilstede. Han skriver i sin rapport bla. at alle tidligere målinger med henvisning til kravene i NS3420 er tatt med feil instrumenter, hans måling av RF viser ingen tegn på fuktighet i konstruksjonen og nedbøyninger må aksepteres med inntil 1,5 mm. Konklusjonen i rapporten er at reklamasjonene er fremsatt for sent og at det er *«flere brukerfeil i forhold til moderne bygg med vannbåren varme og varmekilde i gulvet bygget opp med parkett»*.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren sender klage til Boligtvistnemnda den 13. november 2018 med krav om at entreprenøren utbedrer undergulvet uten høydeforskjell mot tilstøtende rom og trapp.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 30. november 2018. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 20. desember 2018. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et siste tilsvaret den 22. januar 2019. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir et siste tilsvaret den 19. februar 2019. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Selv om avtalen ikke er forelagt nemnda, legges det til grunn at Bustadoppføringslova (buofl) gjelder. Boligen ble overtatt 3. september 2013 og forbrukeren har gjennom sin underentreprenør «Parkettleggeren», selv utført legging av parketten. På overtagelsen ble det ikke utført noen kontroll av gulvet selv om forbrukeren hadde profesjonell sakkyndig bistand fra OPAK og boligen ble overtatt uten bemerkninger. På grunn av det forbrukeren anfører er en misforståelse hos entreprenøren, ble undergulvet i 1. etg. lagt som spaltegulv av (22x98) mm gran beregnet til utvendig kledning, og ikke med sponplater med spor for vannbåren varme slik som bjelkelaget i 2. etg. og slik som beskrevet i leveransebeskrivelsens pkt. 25-15 (denne er ikke fremlagt for nemnda).

Våren 2014 merket forbrukeren svanker og kuler samt svikt og knirk i bjelkelaget. Han anfører at både parkettleggeren og entreprenøren var på flere befaringer i boligen i tidsrommet våren 2014 til og med 2018 for å forsøke å finne ut av problemene. Entreprenøren utførte også i dette tidsrommet utbedringer av overflateavvik i undergulvet, men avviste at knirk og svikt skyldtes mangler ved undergulvet. Entreprenøren foreslo den 24. mars 2017 som et forsøk på å få avsluttet saken (dette er ikke dokumentert), at parkettleggeren skulle fjerne parketten og at han deretter ville legge en gipsplate over spaltegulvet før parkettleggeren remonterte

parketten. Dette vil føre til en nivåforskjell på gulvet som entreprenøren påpeker at forbrukeren må akseptere. Forbrukeren avviste dette forslaget.

Partene engasjerte i perioden 2014 - 2018 flere takstmenn som i sine rapporter kom med til dels motstridende konklusjoner:

- Etter en totalvurdering anser ikke takstmannen knirken som en mangel/avvik (s. 23)
- I protokollen påpeker takstmannen (s. 28) at det er både knirk, nedbøyning og overflateavvik på parkettgulvet i 1. etg. Standarden NS3420 gjelder forøvrig kun på overtakelsestidspunktet og da på ubelastede konstruksjoner.
- I sin rapport den 12. mai 2016 (s. 40) viser takstmannen til at det da ofte er beskrevet: «*Spaltegulv (eks. 22x98 mm bord) krever en plate som festes mekanisk til spaltebord. Spaltebord alene gir for mye nedbøyning*».
- Når det gjelder oppbyggingen av gulvet, viser entreprenøren til at takstmannen på side 8 i sin rapport (s. 45) kommer med tre forskjellige forslag til utbedringer.
- Konklusjonen i rapporten (s. 48) er at reklamasjonene er fremsatt for sent og at det er «*flere brukerfeil i forhold til moderne bygg med vannbåren varme og varmekilde i gulvet bygget opp med parkett*».

Etter å ha mottatt rapporten fra mai 2016, reklamerer forbrukerne til entreprenøren den 6. juni 2016. Entreprenøren avviser reklamasjonen «*noen dager senere*», men partene møtes ved flere senere anledninger med formål å finne en løsning på problemet. Forbrukeren fastholder at knirk og svanker i gulvet skyldes undergulvet og krever retting og senere prisavslag fordi entreprenøren ikke vil rette. Entreprenøren fastholder at forholdet skyldes parketten og ikke undergulvet og avviser reklamasjonen. I tilsvaret den 30. november 2018 anfører entreprenøren at saken er foreldet.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren sender klage til Boligtvistnemnda den 13. november 2018 med krav om at entreprenøren utbedrer undergulvet uten høydeforskjell mot tilstøtende rom og trapp.

2.2 Partens anførsler

Forbrukeren anfører at han allerede våren 2014 merket svanker og kuler samt svikt og knirk i bjelkelaget, og at både parkettleggeren og entreprenøren i tiden deretter var på flere befaringer i boligen for å forsøke å finne ut av problemene uten å komme frem til en løsning.

Etter en befaring i boligen den 19. juni 2016 skriver en takstmann i sin rapport at partene er enige om å ta opp gulvet i spisestuen for å avdekke eventuelle årsaker til problemet i denne delen for deretter å kunne avklare eventuelle årsaker /«skyld». Etter at dette er gjort, engasjerte forbrukeren i samarbeid med parkettleggeren en ny takstmann som etter en befaring i boligen den 2. mai 2016 påpeker i sin rapport at undergulvet i 1. etg. er et spaltegulv (gran 22x98 mm) med varmfordelingsplater og varmfordelingsrør i spaltene. Tørking/ kuving av spaltegulvet er årsak til ujevnt undergulv for parketten som igjen gir seg utslag i knirk. Golvbord av barte skal etter NS-EN 13990 ha et fuktinnhold ved leveranse på 9 % for bruk i oppvarmede rom. RF målt på stedet er 29,8 %. Anbefalt oppbygning av spaltegulv som skal fungere som underlag til parkett, skal ha et sjikt mellom spaltegulvet og parketten. Normalt legges det her et lag gips som fordeler ujevnheter i spaltegulv/varmfordelingsplater. Gipslaget er også med på en bedre varmfordeling. Dette er anbefalt av alle ledende parkettleverandører. Takstmannen viser til at det da ofte er beskrevet: «*Spaltegulv (eks. 22x 98 mm bord) krever en plate som festes mekanisk til spaltebord. Spaltebord alene gir for mye nedbøyning*». Videre påpeker takstmannen at rørene som er montert i slissene kan utvide seg når vannet blir oppvarmet og dermed kan rørene poppe litt opp av sporene. Dette kan gi lokale skjevheter i undergulvet. I tillegg har han erfaring med at

aluminiums skinnene som blir lagt ned i slisene kan ha noen topper på 3-4 mm. Dette gir også lokale skjevheter som gjør at undergulvet ikke er innenfor toleransene. Det er lite trolig at knirken skyldes at parketten er lagt gjennomgående i flere rom eller på grunn av at den sitter for trangt da den virker løs og ledig samt at det er en RF inne på 29,8%. Avslutningsvis påpeker takstmannen at feil utførelse av overgangen mellom betongdekke og trebjelkelag kan føre til nedbøyninger i parketten.

Etter å ha mottatt denne rapporten reklamerer forbrukerne til entreprenøren den 6. juni 2016. Rapporten vedlegges e-posten.

I september 2016 ble (alle tre) partene enige om å utføre noen tiltak som var ment å skulle forbedre knirken og svikten i gulvet. Tiltakene hjalp ikke og den 9. februar 2017 ble det avholdt nok en befaring i boligen med entreprenøren og forbrukeren tilstede, hvor entreprenøren også registrerte at tiltakene som var utført ikke hadde hatt noen positiv effekt.

Entreprenøren foreslår den 24. mars 2017 for å få avsluttet saken, at parkettleggeren fjerner parketten, deretter legger entreprenøren en gipsplate over spaltegulvet før parkettleggeren remonterer parketten. Dette vil føre til en nivåforskjell på gulvet. Forbrukeren aksepterer ikke denne løsningen og foreslår derfor at spaltegulvet skal erstattes med sponplater slik som det står beskrevet i leveransebeskrivelsens pkt. 25-15 (denne er ikke fremlagt for nemnda).

Den 20. juni 2017 og den 21. august 2017 reklamerer forbrukeren nok en gang og fastholder at det foreligger en mangel ved undergulvet som entreprenøren ikke har utbedret innen rimelig tid til tross for gjentatte henvendelser. For det tilfelle at mangelen ikke rettes vil forbrukeren kreve prisavslag.

Høsten 2017 og vinteren 2018 har partene kontakt via e-post samt et nytt møte i boligen den 11. januar 2018 for å forsøke å finne et passende tidspunkt for å åpne gulvet. Hvorvidt dette ble gjort finner ikke nemnda dokumentert. Derimot utredes to ulike alternativer som innebærer flytsparkling av gulvet etter at parketten er fjernet. Partene blir ikke enige om fordeling av kostnadene og saken er fremdeles uløst da forbrukeren den 13. november 2018 sender klage til Boligtvistnemnda med krav om at entreprenøren utbedrer undergulvet uten høydeforskjell mot tilstøtende rom og trapp.

I tilsvaret den 20. desember 2018 gjentar forbrukeren at det er ulikt undergolv i alle etasjene. Det er vannbåren varme i to av etasjene, men problemene med svikt og knirk er kun i bjelkelaget i 1. etg. Dersom årsaken til problemene er luftfuktighet, varme eller bruk burde det ha vært tilsvarende problemer i de andre etasjene, hvilket det ikke er. En av takstmennene har kommentert at det er et teppe i stua som kan medvirke til problemet med knirk. Dette teppet er kun ca. (2x1,5) m og dekker derfor en liten brøkdel av hele flaten i denne etasjen. Forbrukeren påpeker videre at både vannbåren varme og balansert ventilasjon er levert av entreprenøren og at undergulvet følgelig burde være tilpasset dette.

Når det gjelder entreprenørens anførsel om at kravet er foreldet avviser forbrukeren dette fordi hans første formelle klage ble fremsatt den 6. juni 2016. Forøvrig gjentar han sine anførsler og fastholder kravet om utbedring samtidig som han anfører at alle parter hele tiden har vært er klar over at saken fortsatt er uavklart.

Forbrukeren etterlyser også svar på hvorfor entreprenøren har benyttet spaltegulv av (22x98) mm gran da det i leveransebeskrivelsens pkt. 25-15 står at undergulvet leveres som

sponplategulv med spor for vannbåren varme (leveransebeskrivelsen er ikke fremlagt for nemnda). Den relative fuktigheten (RF) i spaltegulvet er heller ikke dokumentert.

I et siste tilsvare den 19. februar 2019 gjentar forbrukeren anførselen om at saken ikke er foreldet.

Entreprenøren påpeker at han har rettet opp overflateavvik på undergulvet, men at han har avvist alle reklamasjoner som gjelder knirk og svikt i parketten som forbrukeren anfører skyldes mangler ved undergulvet. Entreprenøren viser til en rapport som en takstmann har skrevet etter en befaring i boligen i juni 2015. Her konkluderes det med at knirk kun forekom i et meget begrenset felt og at knirken måtte fremprovoseres. Takstmannen skriver i sin rapport at bruken av gulvet også kan være årsak til problemet. Etter en totalvurdering anser ikke takstmannen knirken som en mangel/avvik.

Etter en ny befaring i boligen sammen med forbrukeren den 7. januar 2016 påpeker takstmannen at nedbøyning og overflateavvikene skal måles på overtakelsestidspunktet og da på ubelastede konstruksjoner. På overtagelsen hadde forbrukeren profesjonell sakkyndig bistand fra OPAK men det ble ikke gjennomført noen kontroll og boligen ble derfor overtatt uten bemerkninger. Entreprenøren har ikke lagt parketten, men dette er det forbrukeren selv som via sin kontraktspartner har stått for. Når det gjelder knirk, gjentar takstmannen at dette kun forekommer i et meget begrenset område. 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. Også i angjeldende sak fremgår det at knirkproblemet kan variere med årstiden. Takstmannen fremhever at det er selve parketten som gir lyd, men at 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 sammentrykking må uansett påregnes, bl.a. pga. en viss mykhet i parkettunderlaget. Den 24. mars 2017 foreslår entreprenøren i et forsøk på å få avslutte saken at parkettleggeren fjerner parketten, deretter vil han legge en gipsplate over spaltegulvet før parkettleggeren remonterer parketten. Dette vil føre til en nivåforskjell på gulvet som entreprenøren påpeker at forbrukeren må akseptere. På soverommet vil ikke entreprenøren foreta noen utbedring. Forbrukeren aksepterer ikke dette forslaget.

Entreprenøren påpeker at han den 30. juni 2017, på nytt informerer forbrukeren om at han ønsker å finne en løsning på saken, men fremholder først at partene må forholde seg til at toleransekravene i NS3420 er knyttet til utførelsen og gjelder bare ved overtagelsen. Videre gjelder toleransekravene på konstruksjoner uten nyttelast. Avvik som oppstår på et senere tidspunkt er ikke ment å ivaretas av toleransekravene. I dette tilfellet er uansett ikke ujevnheter under parketten noe entreprenøren har ansvaret for. Dette ansvaret ble tatt over av parkettleggeren i det øyeblikket han la parketten direkte for forbrukeren. Når det gjelder oppbyggingen av gulvet, viser entreprenøren til at en takstmann på side 8 i sin rapport kommer med tre forskjellige forslag til utbedringer. Tiltak 1 vil gi høydeforskjell mot blant annet trapp og kjøkken, noe forbrukeren mener er uheldig. Tiltak 2 og 3 anser entreprenøren som altfor omfattende og kostbare i forhold til resultatet forbrukeren oppnår, jf. buofl §32. Entreprenøren fremhever at det ikke er noe galt med måten underlaget er oppbygd på i dag. Han mener det er like stor sannsynlighet for at det er parketten som knirker. Om knirken skulle komme av forhold som angår undergulvet, må det kunne fremprovoseres og påvises knirk i undergulvet. Deretter må man utbedre punktene som eventuelt knirker. På den måten unngår man også høydeforskjeller. For øvrig fremhever entreprenøren at Sintef Byggforsk har beskrevet den oppbyggingen av undergulvet som er lagt i 1. etg. i boligen som et fullgodt alternativ. Avslutningsvis foreslår entreprenøren at parkettleggeren først fjerner parketten,

deretter utbedrer entreprenøren undergulvet der det kan fremprovoseres knirk. Kan det ikke fremprovoseres knirk, utføres ingen tiltak. Parkettleggeren remonterer deretter parketten. Dette vil føre til en nivåforskjell på gulvet som entreprenøren påpeker at forbrukeren må akseptere. På soverommet fastholder entreprenøren at han ikke vil foreta noen utbedring.

Da forbrukeren ikke responderer på forslaget fastholder entreprenøren i en e-post den 4. august 2017 at kravet skal avvises. Han gjentar sine tidligere anførsler om at undergulvet ble overtatt uten merknader og at toleransekravene gjelder kun ved overtagelse og uten nyttelast.

Den 21. august 2017 gjentar forbrukeren sine tidligere anførsler i en e-post til entreprenøren og foreslår at parketten blir åpnet enkelte steder slik at entreprenøren kan inspisere evt. tørking/kuving av spaltegulvet. Da dette ikke skjer, engasjerer entreprenøren en ny fagmann som den 13. april 2018 foretar en besiktigelse, registrering og kontroll av nødvendige utbedringer i boligen med forbrukeren og entreprenøren tilstede. Han skriver i sin rapport bla. at alle tidligere målinger med henvisning til kravene i NS3420 er tatt med feil instrumenter, hans måling av RF viser ingen tegn på fuktighet i konstruksjonen og nedbøyninger må aksepteres med inntil 1,5 mm. Konklusjonen i rapporten er at reklamasjonene er fremsatt for sent og at det er *«flere brukerfeil i forhold til moderne bygg med vannbåren varme og varmekilde i gulvet bygget opp med parkett»*.

I tilsvaret den 30. november 2018 gjentar entreprenøren at boligen ble overtatt den 3. september 2013 uten merknader og fremhever at forbrukeren var bistått av profesjonell sakkyndig fra OPAK ved overtakelsen. De feil og mangler som ble påpekt ved overtakelsen er senere utbedret. Andre feil og mangler er ikke dokumentert. Det foreligger derfor ingen mangel ved utføringen av undergulvet, jfr. buofl §25.

Entreprenøren viser også til at det i tre rapporter konkluderes med at problemene med gulvet har sin årsak i parketten, inneklima eller varme i gulvet. Bla. står det at *«det skal utføres enkelte tiltak i et forsøk på å utbedre, men at knirk i gulvet kommer av selve parketten»*. Takstrapporten som forbrukeren viser til hvor det blant annet ble konkludert med at det måtte gjøres utbedringer av undergulv, er skrevet at en takstmannen som er onkelen til deleier og daglig leder hos parkettleggeren. Denne rapporten kan derfor ikke tillegges betydning. Entreprenøren har derfor innhentet en ny takstrapport hvor det konkluderes med at målinger foretatt av forbrukerens takstmann (onkelen til deleier og daglig leder hos parkettleggeren) er tatt med feil instrument, at relativ fuktighet i boligen er for lav samt at gulvet har for høy temperatur. Målingene er heller ikke tatt på overtagelsestidspunktet og kan derfor ikke benyttes. Ingen av de påpekte forholdene er knyttet til undergulvet. Det er i rapporten ikke konkludert med eller påvist noen svikt knyttet til arbeid utført av entreprenøren.

Entreprenøren påpeker at han i et forsøk på å få avsluttet saken har tilbudt seg å foreta retting av gulvet ved å legge gipsplater under parkettgulvet. En slik løsning ville medføre en liten høydeforskjell inn til kjøkkenet. Løsningen ble ikke akseptert av forbrukeren som vil ha en annen og mer kostbar løsning som entreprenøren har avvist, jf. buofl § 32. Entreprenøren fremhever at han ikke tidligere har foretatt utbedringer knyttet til de forhold som nå er påberopt, men forsøkt å utbedre kul på gulvet i 2. etg. og forsterket gulvet ved I-bjelke. For øvrig er parketten lagt gjennom flere rom, rundt flere hjørner og over lengere avstander enn det som er anbefalt i leggeanvisningen. Det er også litt liten avstand og silikonfuger mellom parkett og blant annet fliser på kjøkken og ved peis. Dette ble forsøkt utbedret av parkettleggeren og entreprenøren stilte da med en tømmer for å bistå med å fjerne fuger.

Avslutningsvis gjør entreprenøren gjeldende at kravet er foreldet. Han viser til at den alminnelige foreldelsesfristen er 3 år, jfr. foreldelsesloven § 2. Fristens utgangspunkt er etter § 3 «*den dag da mislighaldet inntreffer*». Det er her gjort gjeldende at det forelå en mangel ved overtakelse, og det er derfor overtakelsestidspunktet som må legges til grunn ved fastsettelsen av fristens utgangspunkt. Entreprenøren bemerker at det ikke tidligere er utført utbedringer knyttet til de forhold som nå påberopes, jfr. redegjørelsen ovenfor. I utgangspunktet er da alle krav som har sitt utspring i kontrakten foreldet den 3. september 2016. Videre oppstiller foreldelsesloven § 10 en tilleggsfrist på et år etter at skyldneren/forbrukeren skaffet seg eller burde ha skaffet seg «*nødvendig kunnskap om fordringen eller skyldneren*». Entreprenøren anfører at forbrukeren hadde nødvendig kunnskap om sitt eventuelle krav på tidspunktet da takstrapporten (fra onkelen til deleier og daglig leder hos parkettleggeren) forelå den 12. mai 2016, og absolutt senest da entreprenøren avviste utbedringsansvar i en e-post av 4. august 2017. Foreldelse ble i dette tilfellet brutt den 13. november 2018 da forbrukeren brakte saken inn for Boligtvistnemnda, jfr. foreldelsesloven § 16 annet avsnitt.

I et siste tilsvare den 22. januar 2019 fastholder entreprenøren at saken ble foreldet den 6. juni 2017. Forbrukeren var kjent med kravet da han første gang reklamerte den 6. juni 2016, jf. foreldelseslovene § 10. Dersom nemnda kommer til at kravet ikke er foreldet, fastholder entreprenøren sine tidligere anførsler som i hovedsak er at forbrukeren selv har lagt parkettgulvet og overtatt underlaget uten merknader, temperatur og RF i boligen må holdes på de nivåer som er anbefalt av parkettleverandøren, parketten er ikke lagt i henhold til leverandørens anvisning, alle målinger av avvik er foretatt etter overtagelsen og dokumentasjon på at arbeidet med undergulvet ikke er fagmessig utført er ikke fremlagt.

2.3 Nemndas synspunkter

Nemnda vil først ta stilling til entreprenørens anførsel om at forholdet er foreldet og viser til at foreldelsesreglene i foreldelsesloven gjelder ved siden av reklamasjonsreglene i Bustadoppføringslova. Det vil si at et krav mot entreprenøren kan være foreldet selv om man er innenfor reklamasjonsperioden på 5 år. Reglene om foreldelse finner vi i foreldelsesloven av 18. mai 1979 nr. 18. Den alminnelige foreldelsesfristen (også kalt den objektive foreldelsesfristen) er 3 år, jf fl § 2. Etter hovedregelen i foreldelsesloven § 3 nr. 1 regnes foreldelsesfristen fra «*den dag da fordringshaveren tidligst har rett til å kreve å få oppfyllelse*». Det slås klart fast i Rt 2002 side 696 NEBB-dommen at for mangler som forelå ved overtakelsen (leveringen), begynner den objektive treårsfristen å løpe fra dette tidspunktet selv om mangelen er skjult for kjøperen. Overtakelse av boligen fant sted den 3. september 2013 og nemnda legger til grunn at en eventuell mangel ved undergulvet var til stede allerede ved overtakelsen. Det kan da fastslås at den objektive foreldelsesfristen på 3 år løp ut den 3. september 2016.

Foreldelse inntreffer likevel ikke automatisk ved oversittelse av treårsfristen. Det følger av fl § 10 nr. 1 at fordringshaveren (forbrukeren) får en tilleggsfrist (den relative foreldelsesfristen) dersom han var uvitende om kravet. Regelen er slik at foreldelse først inntreffer ett år «*etter den dag da fordringshaveren fikk eller burde skaffet seg slik kunnskap*». Framlagt dokumentasjon for nemnda viser at forbrukeren fikk kunnskaper om mangelen ved undergulvet da han mottok rapporten fra takstmannen den 12. mai 2016. Dette innebærer at han faktisk hadde kunnskap om forholdet på dette tidspunktet. Dermed løper tilleggsfristen ut den 12. mai 2017.

Foreldelsesfristen avbrytes normalt gjennom søksmål/forliksklage, jf. fl § 15. Det følger imidlertid av fl § 16 nr. 2 at en klage for Boligtvistnemnda avbryter foreldelsesfristen. I foreliggende sak er klage datert 13. november 2018. Da foreldelsesfristen løp ut allerede den