

Protokoll i sak 1534/2024

for

Boligtvistnemnda

Dato: 14. mai 2025

Saken gjelder:

Tvist om manglende sluttoppgjør.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 26. mars 2021 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - Byggblankett 3427. Forbrukerne kjøper da en fritidsbolig. Kontrakten omfatter også andel av fellesareal på annet sted enn tomten (f.eks. andel av lekeplass).

Vederlaget er i kontraktens pkt. 5.1 avtalt til kr 6 235 000 inkludert merverdiavgift, hvorav vederlaget for tomt utgjør kr 1 500 000.

Vedlegg til kontrakten er bla. tegninger og salgsoppgave (prospekt) men disse dokumentene er ikke fremlagt for nemnda.

Forbrukerne bestilte den 10 mai 2021 følgende tilleggsarbeid: *"Sliping av betonggulv iht. vedlagte spesifikasjon. Utførelse vil ligge på kr 67 200 da fratrasket parkett/flis. Gulvet blir da grovslipt, porefylling og polert, kantsliping og impregnering med vannglass Prosil, sluttpolering før innflytting".*

Fritidsboligen ble overlevert ved overtakelsesforretning den 11. februar 2022. Det ble da påvist skjolder enkelte steder i betonggulvet og i protokoll står det *"Betonggulv behandles til våren"*. Behandling skulle omfatte skuring og vasking. Parten var enige i at forbrukerne kunne tilbakeholde kr 30 000 for denne mangelen. Skjoldene oppstod under byggeperioden fordi gulvet var tildekket med diffusjonsåpne asfaltplater som ble utsatt for fukt. Avrenning fra platene er mest sannsynlig årsaken til at skjoldene i betongen oppstod.

Det er gjort flere forsøk på å vaske/skure bort skjoldene uten at dette lykkes 100%. Derfor ble det den 5. september 2024 avholdt befaring i fritidsboligen for å se om det var mulig å komme frem til en omforent løsning. Både forbrukeren, underentreprenør som hadde støpt betonggulvet og entreprenør var til stede på befaringen. I møtereferatet fremgår det at skjoldene i gulvet hadde utjevnet seg en del siden forbruker reklamerte ved overtakelse for mer enn to og ett halvt år siden.

Forbrukeren opplyste på befaringen at han hadde innhentet tilbud på sliping mm. av betonggulvet som ble estimert til kr 180 000. I tillegg av kommer ut- og innflytting og oppbevaring av møbler, slik at totalkostnaden er estimert til ca. kr 250 000. Forbrukeren tilbakeholder derfor dette beløpet som han anfører skal kompensere for skjoldene i betonggulvet.

Entreprenøren fremhever at forbrukeren i flg. møtereferatet, var klar på at det ikke var aktuelt å slipe gulvet nå. Forbrukeren mente imidlertid at entreprenøren skulle betale et beløp

tilsvarende tilbudet på sliping mm., dvs. kr 250 000 som kompensasjon. Alternativt kunne sliping være aktuelt å utføre ved salg av fritidsboligen. Entreprenøren var ikke enig, men tilbød forbrukerne kr. 75 000 som kompensasjon for skjoldene, men dette ble avslått.

Entreprenøren skriver i klagen for nemnda at dersom han ikke hadde vært klar over hva som skulle besiktiges ved befaringen den 5. september 2024, ville han hatt store utfordringer med å oppdage skjoldene på gulvet i kjøkkendelen. I stuedelen var det mer fremtredende etter at teppet ble fjernet.

Entreprenøren påpeker også at det var blitt en åpenbar forskjell på den delen av gulvet i stuedelen som hadde vært tildekket av teppe siden fritidsboligen ble overlevert, sammenlignet med utildekket gulv. Dette viser at gulvet vil forandre seg når det blir påvirket av sollys og andre ytre faktorer. Foto er fremlagt som dokumentasjon.

Entreprenøren påpeker i klagen for nemnda at det ikke er spesifikke krav til utførelse og overflate på denne type gulv, han ber derfor Boligtvistnemnda fastsette en skjønnsmessig kompensasjon i den grad nemnda mener dette er berettiget. Subsidiært at han får rettetilgang slik at sliping mm. kan utføres dersom fritidsboligen selges innen reklamasjonstidens utløp som er den 11. februar 2027.

Partene kommer ikke til enighet og entreprenøren sender den 12. oktober 2024 saken til Boligtvistnemnda med krav om innbetaling av kr. 250 000.

Forbrukeren inngir tilsvaer den 20. januar 2025. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaer den 5. februar 2025. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir et siste tilsvaer den 17. februar 2025. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - Byggblankett 3427 som partene inngår 26. mars 2021. Forbrukerne kjøper da en fritidsbolig og bestiller følgende tilleggsarbeid: *"Sliping av betonggulv iht. vedlagte spesifikasjon. Utførelse vil ligge på kr 67 200 da fratrasket parkett/flis. Gulvet blir da grovslipt, porefylling og polert, kantsliping og impregnering med vannglass Prosil, sluttpolering før innflytting".*

Fritidsboligen ble overlevert den 11. februar 2022 og det ble da påvist skjolder enkelte steder i betonggulvet. I protokoll står det *"Betonggulv behandles til våren"*. Behandling skulle omfatte skuring og vasking (for å fjerne skjoldene). Partene var enige i at forbrukerne kunne tilbakeholde kr 30 000 for denne mangelen.

I en periode på mer enn to år etter overtagelsen hadde partene jevnlig kontakt og utvekslet informasjon om bla. ulike tiltak og tidspunkter for å fjerne skjoldene. Det ble i denne perioden gjort flere forsøk på å vaske/skure bort skjoldene uten at dette lyktes 100%. Forbrukerne innhentet derfor tilbud på sliping mm. av betonggulvet samt tilkomstutgifter som ble estimert til kr 250 000. Forbrukeren tilbakeholder derfor dette beløpet.

Entreprenøren fremhever at forbrukeren har gitt klart uttrykk for at det ikke ville være aktuelt å slippe gulvet før ved et eventuelt salg. Forbrukerne krevde derfor at entreprenøren nå skulle betale en kompensasjon kr 250 000. Entreprenøren er ikke enig fordi skjoldene nå er svært vanskelig å se. Foto er vedlagt som dokumentasjon. Han tilbyr derfor forbrukerne kr. 75 000 som kompensasjon for skjoldene, men dette ble avslått.

I klagen for nemnda påpeker entreprenøren at det ikke er spesifikke krav til utførelse og overflate på denne type gulv (slipt betong), han ber derfor Boligtvistnemnda fastsette en skjønnsmessig kompensasjon i den grad nemnda mener dette er berettiget. Subsidiært at han får rettetilgang slik at sliping mm. kan utføres senest innen reklamasjonstidens utløp som er den 11. februar 2027.

2.2 Partenes anførsler

Entreprenøren krever at forbrukerne innbetaler kr 250 000 som blir holdt tilbake på grunn av skjolder på betonggulvet. Entreprenøren har erkjent at det er skjolder på gulvet, men at disse etter to og et halvt år er svært vanskelige å få øye på. Det finnes heller ingen spesifikke krav til utførelse av slipte betonggulv. Entreprenøren har imidlertid tilbudt forbrukerne kr 75 000 som kompensasjon for skjoldene som knapt nok er synlige, men forbrukerne har avvist tilbudet. Dersom forbrukerne ikke aksepterer tilbudet han har fremsatt, vil entreprenøren selv slippe gulvet før forbrukerne eventuelt skal selge fritidsboligen og senest innen reklamasjonstidens utløp som er den 11. februar 2027. Entreprenøren anfører at han ikke har trenert saken, men gjort utallige forsøk på å imøtekomme forbrukerne og foreslått ulike utbedringsmetoder, men har ikke fått svar.

Forbrukerne påpeker at gulvets estetiske verdi er betydelig forringet og at sliping med flere millimeter for å fjerne skjoldene vil føre til andre følgeskader. En ekspertuttalelse som forbrukerne har innhentet, underbygger deres syn. Forbrukerne har også fremlagt flere referanseblad fra to ulike leverandører av slipte betonggulv som viser hvordan tilsvarende feilfrie gulv skal fremstå. Forbrukerne har innhentet tilbud på sliping mm. av betonggulvet inkludert tilkomstutgifter, som er estimert til ca. kr 250 000. Forbrukerne krever derfor dette beløpet i kompensasjon. De anfører også at entreprenøren har trenert arbeidet med å fjerne skjoldene og at dette fortsatt ikke er gjort.

2.3 Nemndas synspunkter

Entreprenøren krever at forbrukerne innbetaler kr 250 000 som blir holdt tilbake på grunn av skjolder på betonggulvet. Entreprenøren har erkjent at det er skjolder på gulvet, men at disse etter to og et halvt år er svært vanskelige å få øye på. Han har derfor tilbudt forbrukerne kr 75 000 som kompensasjon for skjoldene, men forbrukerne har avvist tilbudet. Alternativt krever entreprenøren å få slippe gulvet.

Nemnda har gjennomgått den dokumentasjonen som partene har fremlagt. Av denne fremkommer det at entreprenøren i perioden fra overtagelsen i februar 2022 til høsten 2024 har gjort mange forsøk på å avtale tidspunkter for befaringer og på å få tilbakemelding fra forbrukerne på forslag til løsninger for å fjerne skjoldene uten å få svar. Forbrukerne har også gitt uttrykk for at de ikke ønsker sliping av gulvet før de eventuelt skal selge fritidsboligen og senest innen reklamasjonstidens utløp som er den 11. februar 2027. Partene er også enige i at sliping av gulvet er en usikker løsning.

Nemnda har studert den fotodokumentasjon som er fremlagt. Skjoldene er riktignok synlige, men etter nemndas syn ikke særlig fremtredende. Nemnda kommer derfor til at forholdet ikke

skal rettes, da en retting vil *"føre til kostnader eller ulemper som ikke står i rimeleg høve til det forbrukaren oppnår"*, jf. buofl § 32 første ledd . Forbrukeren har derfor krav på prisavslag. Prisavslagets størrelse må avgjøres på bakgrunn av buofl § 33 tredje ledd som har ordlyden *"prisavslaget skal være lik den verdireduksjonen som mangelen medfører"*.

Etter en skjønnsmessig vurdering komme nemnda til at et passende prisavslag vil være kr 100 000.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:

- Entreprenøren får delvis medhold og forbrukeren skal innbetale kr 150 000 av tilbakeholdt beløp.