

## Protokoll i sak 1264/2020

for

### Boligtvistnemnda

Dato: 22. april 2021

**Saken gjelder:** Reklamasjon over knirk og overflateavvik på parkettgulv i stue/kjøkkenen i 2. etg.

#### 1. Sakens faktiske sider

Innklaget i denne saken er entreprenøren (entreprenørens selskap) som har bygd boligen for forbrukerens kontraktspart. Da tvisten dreier seg om arbeider som entreprenøren har utført og han er medlem i Boligprodusentenes Forening, kan saken behandles av Boligtvistnemnda, jf. buofl § 37. Forbrukerens kontraktspart er heretter kalt «entreprenøren».

Partene har inngått kjøpekontrakt som gjelder en ny kjedet enebolig med flatt tak. Avtalen er ikke fremlagt for nemnda. Underetasjen er utført med støpt grunnmur. Første og andre etasje er oppført som en trekonstruksjon med trebjelkelag som etasjeskillere. Det er gulvvarme (varmefolie) i det omtvistede gulvet.

Boligen ble overtatt den 17. juni 2017 men protokollen er ikke fremlagt for nemnda.

Som følge reklamasjon fra forbrukeren ble det lagt ny parkett i boligens andre etasje i løpet av høsten 2018, herunder ble det lagt parkett istedenfor flis på kjøkkenet. Arbeidene ble ferdigstilt i løpet av oktober 2018.

Den 6. august 2019 reklamerer forbrukeren over knirk i parketten. Entreprenør gjennomfører deretter en befaring og sender den 23. august 2019 følgende tilbakemelding til forbrukeren:

*«[...] finner ingen feil på leggingen, låsinger av golveller forsmå glipper til vegg. Golvet ligger fint flytende, og det er heller ikke oppsprekking i ende- eller langskjøter. Deres konklusjon er at knirk kommer avat inn klima er for tørt, noe som påvirker parkett. Gulveter målt til 25,9 grader iskygge. Varmekabler var på og tillegg ligger det et tykt teppe på del av stuen der det var betydelig høyere temperatur under. Luftfuktighet ble målt til 36,1 % noe som er lavt til å være på sommerhalvåret der det normalt luftes mye. Det ble brukt protimeter for å sjekke fuktinnhold i selve parketten, men der var det så tørt at det var vanskelig å få utslag. Fikk tilslutt en måling på 6-7%. Optimalt skal det ligge på 10-12% fra fabrikk. De avviser derfor reklamasjonen og anbefaler å ta kontakt med gulvleverandør for anbefalinger for vedlikehold av gulv. Anbefalte tiltak er bla. «værstasjon» med hydrometer for sjekk av luftfuktighet inne og ute, samt luftfukter for bedre inn klima for folk og parkett.»*

Etter dette utveksler partene flere brev uten å komme til enighet.

I september 2019 innhenter forbrukeren en rapport fra «Midt Norge Takst» hvor det konkluderes med at «Det er ingen tvil om at det er en vedvarende knirk i gulvet. Parketten må tas opp, både for å verifisere eventuelle feil og for å kunne utføre nødvendige tiltak». Takstmannen har beregnet at kostnadene til utbedring vil være kr 88 875 inkludert merverdiavgift. Forbrukeren krever at entreprenøren utbedrer forholdet, subsidiært et

prisavslag som i taksten. I tillegg krever forbrukeren dekket kostnader til takstmann med kr 8 920 og til juridisk bistand med kr 8 540. Totalt kr 106 335 inkludert merverdiavgift.

Entreprenøren fastholder konsekvent at det aktuelle forholdet ikke representerer en mangel ved boligen og viser til en dom i Borgarting Lagmannsrett og til flere avgjørelser i Boligtvistnemnda hvor knirk i parkett er tema. Som det fremkommer av disse avgjørelsene er ikke knirk i parketten nødvendigvis en mangel. Tvert imot må man vurdere om knirkingen er utenfor «en alminnelig tålegrense» eller «normal variasjon». Dersom den aktuelle knirkingen er utenfor den nevnte «tålegrensen» må årsaken til knirkingen vurderes nærmere.

Boligtvistnemnda skriver at knirk i seg selv ikke er en mangel. Spørsmålet er om knirkingen «skyldes at arbeidene med gulvet ikke er fagmessig utført». Forbrukeren har bevisbyrden for at det foreligger en mangel. I denne saken er det ikke fremlagt bevis for at undergulv og/eller parkett ikke er lagt fagmessig eller at det er benyttet mangelfulle materialer/produkter i prosessen. Tvert imot synes situasjonen å være at knirk har oppstått etter flere måneders bruk (reklamert ca. 10 måneder etter at ny parkett ble lagt), som følge av at parketten reagerer naturlig på variasjoner i temperatur og luftfuktighet. Entreprenøren legger foreløpig til grunn at knirk har oppstått kort tid før det ble reklamert i august 2019. Dersom så ikke skulle være tilfelle tas det forbehold om å påberope at det er reklamert for sent, jf. bustadoppføringslova § 30. Entreprenøren tar videre forbehold om å påberope at et eventuelt krav er foreldet.

Siden partene ikke kommer til enighet, fremmer forbrukerne den 19. november 2020 saken for Boligtvistnemnda og krever at entreprenøren utbedrer manglene, subsidiært et prisavslag. Nemndas sekretær har kontaktet forbrukerens advokat som bekrefter at kravet i klageskjemaet ikke er riktig, men skal være kr 106 335 inkludert merverdiavgift.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 5. januar 2021. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 12. januar 2020. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 3. mars 2021. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 11. mars 2020. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 16. mars 2021. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 17. mars 2020. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

## **2. Sakens rettslige sider**

### *2.1 Innledning*

Bustadoppføringslova (buofl) forutsettes å gjelde for avtalen selv om denne ikke er fremlagt for nemnda.

Innklaget i denne saken er entreprenøren (entreprenørens selskap) som har bygd boligen for forbrukerens kontraktspart. Da tvisten dreier seg om arbeider som entreprenøren har utført og

han er medlem i Boligprodusentenes Forening, kan saken behandles av Boligtvistnemnda, jf. buofl § 37. Forbrukerens kontraktspart er heretter kalt «entreprenøren».

Forbrukeren kjøper en ny kjedet enebolig med flatt tak. Underetasjen er utført med støpt grunnmur. Første og andre etasje er oppført som en trekonstruksjon med trebjelkelag som etasjeskillere. Det er gulvvarme (varmefolie) i det omtvistede gulvet.

Boligen ble overtatt den 17. juni 2017 men protokollen er ikke fremlagt for nemnda.

Som følge reklamasjon fra forbrukeren ble det lagt ny parkett i boligens andre etasje i løpet av høsten 2018, herunder ble det lagt parkett istedenfor flis på kjøkkenet. Arbeidene ble ferdigstilt i løpet av oktober 2018.

Den 6. august 2019 reklamerer forbrukeren over knirk i parketten og krever utbedring. Han støtter seg bla. til en rapport fra «Midt Norge Takst» hvor det konkluderes med at *«Det er ingen tvil om at det er en vedvarende knirk i gulvet. Parketten må tas opp, både for å verifisere eventuelle feil og for å kunne utføre nødvendige tiltak»*. Takstmannen har beregnet at kostnadene til utbedring vil være kr 88 875 inkludert merverdiavgift. Forbrukeren krever at entreprenøren utbedrer forholdet, subsidiært et prisavslag som i taksten. I tillegg krever forbrukeren dekket kostnader til takstmann med kr 8 920 og til juridisk bistand med kr 8 540. Totalt kr 106 335 inkludert merverdiavgift. Entreprenør avviser kravet den 23. august 2019 fordi det skyldes at forbrukeren har brukt for sterk gulvvarme. Etter dette utveksler partene flere brev uten å komme til enighet og forbrukeren fremmer derfor saken for Boligtvistnemnda den 9. november 2020.

## 2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerte den 6. august 2019 på at parkettgulvet i stue/kjøkken knirker. Han krever utbedring og støtter seg bla. til en rapport fra «Midt Norge Takst» fra september 2020 hvor det bla. konkluderes med at *«Det er ingen tvil om at det er en vedvarende knirk i gulvet. Parketten må tas opp, både for å verifisere eventuelle feil og for å kunne utføre nødvendige tiltak»*. Takstmannen har beregnet at kostnadene til utbedring vil være kr 88 875 inkludert merverdiavgift. Forbrukeren fastholder at entreprenøren skal utbedre forholdet, subsidiært krever han et prisavslag som i taksten. I tillegg krever forbrukeren dekket kostnader til takstmann med kr 8 920 og til juridisk bistand med kr 8 540. Totalt kr 106 335 inkludert merverdiavgift.

I senere tilsvar gjentar forbrukeren sine anførsler og fastholder kravet om utbedring, subsidiært prisavslag.

Entreprenøren avviser kravet etter en befaring i boligen i slutten av august 2019. Målinger av temperatur og luftfuktighet viser avvikende verdier i forhold til det som er anbefalt og det er etter entreprenørens oppfatning, dette som er årsaken til gulvknirken som han anfører ikke er utenfor *«en alminnelig tålegrense»* eller *«normal variasjon»*.

I senere tilsvar gjentar entreprenøren sine anførsler og fastholder at kravet skal avvises.

## 2.3 Nemndas synspunkter

### 2.3.1 Innledning

Forbrukeren reklamerer og krever at entreprenøren enten utbedrer knirk i parkettgulvet i stue/kjøkken eller innrømmer et prisavslag på kr 88 875 inkludert merverdiavgift. I tillegg

krever forbrukeren dekket kostnader til takstmann med kr 8 920 og til juridisk bistand med kr 8 540. Totalt kr 106 335 inkludert merverdiavgift. Entreprenør avviser kravet fordi knirk i parketten skyldes at forbrukeren har brukt for sterk gulvvarme.

### 2.3.2 Knirk i parkettgulvet

Hvorvidt knirk i parketten utgjør en mangel, må avgjøres etter buofl § 25 første ledd som fastslår at «*Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krav som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§7, 9 og 13. [.....]*». Nemnda legger til grunn at parketten (oppgitt som klikkparkett) består av et «*levende*» hygroskopisk tremateriale som opptar og avgir fuktighet i takt med omgivelsene rundt, derfor også med årstidene. De viktigste forholdene er den relative luftfuktigheten i innelufta og romtemperaturen, men også overflatetemperaturen på gulvet har betydning når det benyttes gulvvarme. Dette er forhold som forbrukeren i hovedsak selv påvirker og styrer. Det må over året påregnes visse utvidelser og sammentrekninger i overflaten og at slike også til en viss grad fører til sprekker mellom parkettstaver, mot vegger og i skjøter.

Nemnda viser også til rapporten fra «Midt Norge Takst» hvor det fremkommer at:

*«Golvet ble kontrollert uten fysiske inngrep. Det er registrert knirk i mer eller mindre hele golvflaten, stedvis til dels betydelige knirkelyder som varierer noe avhengig av hvor man går (normal gange). Mest fremtredende var det på kjøkkenet. Det er også synlig at parketten svikter når man går på den. [.....]*

*Det er heller ikke synlige tegn (deformasjon/oppsprekninger) som indikerer at parketten har vært utsatt for høy varme eller uttørring pga. lav relativ fuktighet. [.....] Det er derfor nærliggende å tro at feilen ligger i utførelsen av undergulvet».*

Denne beskrivelsen avviker noe fra det entreprenøren bla. skriver etter befaringen i august 2019:

*«[.....] finner ingen feil på leggingen, låsinger av golveller for små glipper til vegg. Golvet ligger fint flytende, og det er heller ikke oppsprekking i ende- eller langskjøter. [.....]»*

*«[.....] konklusjonen er at knirk kommer av at inn klima er for tørt, noe som påvirker parkett. Gulvet er målt til 25,9 grader i skyggen. Varmekabler var på og i tillegg ligger det et tykt teppe på del av stuen der det var betydelig høyere temperatur under. Luftfuktighet ble målt til 36,1 % noe som er lavt til å være på sommerhalvåret der det normalt luftes mye [.....]»*

Som det fremkommer synes partene å være enige om at det ikke er noen feil med leggingen av parketten. Det er imidlertid uenighet om knirken skyldes mangler ved utførelsen av undergulvet på grunn av manglende skruing/spikring, slik forbrukerens takstmann anfører, eller at inn klimaet er for tørt og temperaturen i gulvet er for høy, slik entreprenøren anfører. Som i tidligere lignende tvistesaker vil nemnda også her påpeke at knirk i parketten i seg selv ikke er en mangel. Tvert imot må man vurdere om knirkingen er utenfor «*en alminnelig tålegrense*» eller «*normal variasjon*». Dersom den aktuelle knirkingen er utenfor den nevnte «*tålegrensen*» må årsaken til knirkingen vurderes nærmere. Spørsmålet er om knirkingen «*skyldes at arbeidene med gulvet ikke er fagmessig utført*». Forbrukeren har bevisbyrden for at det foreligger en mangel. I denne saken er det ikke fremlagt bevis for at undergulv ikke er lagt fagmessig eller at det er benyttet mangelfulle materialer/produkter i prosessen. Takstmannen påpeker også at «*Parketten må tas opp, både for å verifisere eventuelle feil og for å kunne utføre nødvendige tiltak*».

Konklusjon: Nemnda kommer til at forbrukeren ikke får medhold.

#### 2.3.4 Utgifter til takstmann og juridisk bistand

Forbrukeren krever at entreprenøren dekker hans kostnader til takstmann med kr 8 920 og til juridisk bistand med kr 8 540. Totalt kr 17 460.

Det følger av buofl § 32 fjerde ledd andre setning at entreprenøren skal bære utgifter til «konstatering av mangelen». Fordi forbrukeren ikke har fått medhold i sitt krav, får han heller ikke medhold i kravet om dekning av utgifter til takstmann.

Når det gjelder utgiftene til juridisk bistand, må disse etter nemndas oppfatning bæres av forbrukeren. 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: Forbrukeren får ikke medhold i kravet om dekning av utgifter til takstmann og til juridisk bistand.

### 3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon

- Forbrukerne får ikke medhold i reklamasjonen som gjelder knirk og overflateavvik på parkettgulv i stue/kjøkken i 2. etg.
- Da forbrukeren ikke får ikke medhold skal ikke entreprenøren dekke forbrukerens utgifter til takstmann og til juridisk bistand.