

Protokoll i sak 1311/2021

for

Boligtvistnemnda

Dato: 19. oktober 2021

Saken gjelder: Reklamasjon pga. feil på inngangsparti, dårlig malerarbeider og knirk i parkettgulv.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 26. oktober 2015 kjøpekontrakt som gjelder oppføring av en ny enebolig med sokkeletasje. Det er kun deler av avtalen som er fremlagt for nemnda.

Vedlegg til avtalen er en leveransebeskrivelse.

Før, og i tiden etter overtagelsen utveksler partene flere e-poster angående taket over inngangspartiene. Uenigheten dreier seg om inngangspartiene skal ha søyler eller ikke. Forbrukeren mener det er avtalt søyler som også er nødvendig på grunn av snølasten.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 6. desember 2016. I overtagelsesprotokollen reklamerer forbrukerne over flere forhold bla. tvistepunktet som gjelder takoverbygget.

I april 2018 avholdes det en befaring i boligen hvor takstmannen har målt svikt i undergulvet på 4 mm ved de ca. fire skjøtene hvor parketten knirker. Parkettgulvet er også låst ved trappen. Takstmannen konkluderer med at knirken skyldes for mye svikt i undergulvet. En representant fra leverandøren av parketten viser også til den samme rapporten og skriver at det er ujevnheter i undergulvet men at dette ikke skyldes en produktfeil ved parketten. Entreprenøren opplyser at forbrukeren har levert parkett og underlagspapp som entreprenøren har lagt. På ettårsbefaringen den 25. oktober 2018 tok forbrukeren opp gulvknirken og i protokollen fra ettårsbefaringen står det at «*Vi kontrollerer om parkett i stue ligger i spenn mot yttervegg i stue*». Protokollen er ikke fremlagt for nemnda. Entreprenøren påpeker at han kontrollerte gulvet før parketten ble lagt uten å finne avvik. Kontroll av gulvet ble også foretatt den 27. juni 2019. Det ble da registrert «*små avvik*», men entreprenøren avviser kravet om utbedring da det er reklamert for sent, «*Skjevheter som oppstår i gulvet etter overtagelsen ikke er reklamasjonsberettiget*».

I mai og juni 2018 utveksler partene flere e-poster vedr. svikt og skjevheter i undergulvet, manglende søyler ved inngangspartiene. I mars 2020 avviser entreprenøren reklamasjonen som gjelder knirk i parkett og manglende søyler ved inngangspartiene, men bekrefter at malerarbeidene vil bli utbedret. Forbrukeren fastholder at alle de tre reklamerte forholdene skal rettes og fremhever at entreprenøren foreslo en befaring i boligen som ble gjennomført den 26. mars 2020. Deretter foreslo entreprenøren å åpne himlingen for å finne årsaken til «*ulyden*» (knirk) i bjelkelaget. Opplysninger om hvorvidt dette ble gjort er ikke kjent for nemnda.

Ettårsbefaring gjennomføres den 25. oktober 2018 og i protokollen står det at «*Vi [entreprenøren]kontrollerer om parkett i stue ligger i spenn mot yttervegg i stue*» og «*Kunde ønsker endringer av tak over hovedinngang*».

I ett brev til forbrukeren den 8. mars 2021 fastholder entreprenøren at reklamasjonene som gjelder knirk i parkett og manglende søyler ved inngangspartiene skal avvises, men han gjentar at malerarbeidene vil bli utbedret. Entreprenøren påpeker også at tvisten er bragt inn for Forlikrådet som den 16. desember 2020 avviste saken da den ikke egnet seg for behandling.

Siden partene ikke kommer til enighet, fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda. Han krever kr 170 000 i prisavslag. Klagen er datert den 3. august 2020, men er først mottatt den 4. juni 2021 fordi den først ble feilaktig avvist da det senere viste seg at entreprenøren er kjedetilknyttet medlem av Boligprodusentenes Forening.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 18. juni 2021. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 10. med tilleggsinformasjon den 22. august 2021. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 30. august og 15. september 2021. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 15. september 2021. 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 som partene inngår den 26. oktober 2015. Det er kun deler av avtalen som er fremlagt for nemnda.

Forbrukeren kjøper da en enebolig under oppføring med 1. etg. og sokkeletasje. Garasjen i den utvidede sokkeletasje er inkludert i avtalen slik det fremkommer av kontraktstegningene. Forbrukeren leverer selv parkett og underlagspapp som entreprenøren legger. Det er gulvvarme (varmefolie) i det omtvistede gulvet.

Boligen ble overtatt den 6. desember 2016 og i protokollen reklamerer forbrukerne over flere forhold, bla. tvistepunktet som gjelder manglende søyler under taket ved inngangspartiet.

Senere reklamerer forbrukeren over knirk i parkettgulvet i stuen og utførelsen av malerarbeidene. Entreprenøren avviser kravet om retting av knirk i parketten og kravet om søyler ved inngangspartiene, men han bekrefter at malerarbeidene vil bli utbedret.

Da partene ikke kommer til enighet, fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda. Han krever kr 170 000 i prisavslag. Klagen er datert den 3. august 2020, men er først mottatt den 4. juni 2021. Årsaken er at klagen først ble feilaktig avvist. Senere viste seg at entreprenøren er kjedetilknyttet medlem av Boligprodusentenes Forening.

2.2 Malerarbeider

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerte over mangler ved malerarbeidene og krever prisavslag på kr 25 000. Entreprenøren har bekreftet at han vil rette mangelen forutsatt at partene blir enige om alle de tre reklamerte forholdene.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Da entreprenøren har akseptert mangelen har han som hovedregel utbedringsrett, jf. buofl § 32 andre ledd. I angjeldende tvist har han imidlertid stilt krav om at alle omtvistede forhold skal være løst før han starter utbedringsarbeidet. Etter nemndas syn kan ikke entreprenøren stille ett slikt krav og han mister derfor sin utbedringsrett. Forbrukeren har da krav på prisavslag, jf. buofl § 33 andre ledd.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal betale prisavslag på kr 25 000 inkludert merverdiavgift.

2.3 Søyler ved inngangsparti og beslag

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer før og ved overtagelsen over «*Takoverbygg avsluttes*». Senere tydeliggjør forbrukeren at tvisten dreier seg om manglende søyler under tak ved to inngangspartier i underetasjen. Ved ettårsbefaringen den 25. oktober 2018 fremkommer det i protokollen at «*Kunde ønsker endringer av tak over hovedinngang*». Forbrukeren krever at entreprenøren leverer og monter søyler alternativt krever han prisavslag på kr 60 000 inkludert merverdiavgift.

Entreprenøren avviser kravet da kontraktstegningene ikke viser at det skal være søyler ved inngangspartiene. Han anfører også at tvisten kun dreier seg om søyler under taket ved hovedinngangsdøren. Forbrukeren har selv ønsket å utvide taket slik det fremkommer av protokollen fra ettårsbefaringen, og å få levert søyler som da vil være nødvendig på grunn av økt snølast. Utvidet tak er en tilleggs kostnad som ifølge entreprenøren heller ikke er mulig på grunn av at søylene vil komme i konflikt med BYA-kravet.

Som ett nytt forhold reklamerer forbrukeren den 22. august 2021 over manglende beslag på takoverbyggene i overgangen takstein – yttervegg. Foto er vedlagt som dokumentasjon. Entreprenøren bekrefter at han vil se nærmere på dette forholdet før han evt. gjør tiltak. Samtidig påpeker han at takoverbyggene er satt opp etter at ytterkledningen er montert og vann vil derfor ikke kunne trenge inn bak ytterkledningen.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Hvorvidt manglende søyler under tak over inngangspartiene 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 viser til kontraktstegningene hvor det ikke er tegnet inn søyler ved inngangspartiene. Heller ikke av den korrespondanse som har vært mellom partene kan det etter nemndas syn utledes at det er inngått avtale om at takoverbygg skal understøttes av søyler. Ordlyden i protokollen fra ettårsbefaringen «*Kunde ønsker endringer av tak over hovedinngang*» underbygger at det her er snakk om et ønske fra forbrukeren og ikke en mangel. Takoverbyggene er derfor levert i henhold til avtalen med bilag og det foreligger ingen mangel.

Når det gjelder den siste reklamasjonen over manglende beslag i overgangen takstein – yttervegg, viser nemnda til fotodokumentasjonen som er fremlagt og kommer til at forholdet utgjør en mangel, jf. buofl § 7 som pålegger entreprenøren å «*utføre arbeidet på fagleg godt vis*». Forbrukeren har reklamert rettidig og entreprenøren skal derfor rette forholdet ved å montere beslag. I og med at det er gått nesten fem år siden boligen ble overtatt og mangelen avdekket, må entreprenøren før beslagene monteres, forsikre seg om at ingen deler av konstruksjonen er skadet. Dersom det skulle vise seg å være tilfelle, skal disse skadene utbedres før beslagene monteres.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold i at det mangler søyler ved inngangspartiene, men medhold at entreprenøren skal montere beslag i overgangen takstein – yttervegg etter at evt. fuktskader er utbedret.

2.4 Knirk og svikt i gulv m.v.

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukeren anfører i klagen for nemnda at gulvet har knirket «*siden huset var nytt*». Det er også en «*knekkelyd*» i bjelkelaget som entreprenøren har sagt seg villig til å utbedre, men ikke har gjort skikkelig.

Etter en befaring i boligen i juni 2018 uttaler parkettleverandøren at «*det er svikt eller skjevheter i undergulvet*».

I forbindelse med ettårsbefaringen den 25. oktober 2018 reklamerer forbrukeren nok en gang over gulvknirk og i protokollen står det at «*Vi [entreprenøren]kontrollerer om parkett i stue ligger i spenn mot yttervegg i stue*». Entreprenøren påpeker imidlertid at han kontrollerte gulvet før parketten ble lagt uten å finne avvik. Kontroll av gulvet ble også foretatt den 27. juni 2019. Det ble da registrert «*små avvik*», men entreprenøren avviser kravet om utbedring da det er reklamert for sent, «*Skjevheter som oppstår i gulvet etter overtagelsen ikke er reklamasjonsberettiget*».

I mai og juni 2018 utveksler partene flere e-poster vedr. svikt og skjevheter i undergulvet. I mars 2020 avviser entreprenøren nok en gang reklamasjonen. Forbrukeren fastholder at forholdet skal rettes og fremhever at entreprenøren etter en befaring i boligen den 26. mars 2020 foreslo å åpne himlingen for å finne årsaken til «*ulyden*» i bjelkelaget. Opplysninger om hvorvidt dette ble gjort er ikke kjent for nemnda.

I et brev til forbrukeren den 8. mars 2021 fastholder entreprenøren at reklamasjonen skal avvises da «*ulyden*» i bjelkelaget ikke har noe med parketten å gjøre, men viste seg å komme av en taklist som nå er utbedret. Entreprenøren påpeker også at tvisten er bragt inn for Forlikrådet som den 16. desember 2020 avviste saken da den ikke egnet seg for behandling.

Da entreprenøren avviser kravet om utbedring, fremsetter forbrukeren krav om kr 85 000 i prisavslag.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren reklamerer og krever prisavslag på grunn av knirk og svikt i parketten som han selv har levert men som entreprenøren har lagt. Det er imidlertid uenighet om årsaksforholdet og hva det er entreprenøren skal svare for. Forbrukeren anfører at knirk og svikt skyldes enten legging av parketten eller svikt i undergulvet. Entreprenøren er ikke enig i dette, avviser forbrukerens krav og anfører at det under enhver omstendighet er reklamert for sent.

a) *Knirk*

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 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.

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 da 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 hverken undergulv eller parketten ikke er lagt fagmessig eller om det er benyttet mangelfulle materialer/produkter i prosessen. Derfor kan det heller ikke utledes hva som er årsaken til knirk.

Konklusjon: forbrukeren får ikke medhold.

b) *Svipt i undergulv*

I følge NS3420 skal nedbøyninger og svipt i bjelkelaget måles på en ubelastet konstruksjon ved overtagelsen. Standarden oppgir også hvordan målingene skal foretas. I denne saken er svipten i bjelkelaget ikke målt ved overtagelsen og det er heller ikke dokumentert at avviket på 4 mm er målt i henhold til måleregulene. Rapporten fra «*Buskerud Takstenter AS*» hvor det bla. fremkommer at det er «*..målt svipt i undergulvet på 4 mm i ca. fire skjøter hvor parketten knirker*», kan derfor ikke tillegges betydning.

Nemnda kan i denne saken ikke se at det er fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon som underbygger årsaksforholdet, og forbrukeren får derfor ikke medhold.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjoner:

- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal betale prisavslag på kr 25 000 inkludert merverdiavgift fordi han ikke har utbedret mangler ved malerarbeidene.
- Forbrukeren får ikke medhold i at det mangler søyler ved inngangspartiene, men medhold at entreprenøren skal montere beslag i overgangen takstein – yttervegg etter at evt. fuktskader er utbedret.
- Forbrukeren får ikke medhold i at svipt og knirk i undergulvet/parketten utgjør mangler.