

Protokoll i sak 1318/2021

for

Boligtvistnemnda

Dato: 19. oktober 2021

Saken gjelder: Reklamasjon pga. sprekkdannelse i parkett.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 16. september 2016 kjøpekontrakt «*Vedrørende kjøp av eierseksjon under oppføring*». Forbrukeren kjøper da en leilighet med vannbåren gulvvarme og bruksrett til to biloppstillingsplasser i felles garasjeanlegg.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 4.1 avtalt til kr 8 700 000.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 20. februar 2018, men overtagelsesprotokollen er ikke fremlagt for nemnda. Forbrukeren opplyser imidlertid at han helt siden overtagelsen har reklamert over feil montering og dårlig kvalitet på parkettgulvet.

Det gjennomføres ettårsbefaring den 1. april 2019. I protokollen står det at «*FDV-dokumentasjonen og brukerveiledning er gjennomgått med beboer før befaring*». Forbrukeren reklamerer på «*Parkett har høydeforskjell i endeskjøt i opphold/kjøkken*» og «*Parkett på gulv i stue – fuktskade. Parkett er sprukket opp i stue. Påpekt under overtagelse. Blitt verre etter fuktproblemer i feb./mars 2018*».

Deretter er det ikke dokumentert at det er kontakt mellom partene før i april 2020. I denne og påfølgende måned utveksler partene flere e-poster. Forbrukeren fremhever at de har hatt en helt normal bruk av leiligheten med minimal slitasje fra to voksne beboere. Sprekkene i parketten skyldes ifølge forbrukeren temperatursvingninger i leiligheten på grunn av forhold ved entreprenørens leveranse (feil på sentralvarmeanlegget). Forbrukeren krever at det legges ny parkett alternativt krever han prisavslag på kr 160 000.

Entreprenøren anfører at sprekkene i parketten skyldes feil bruk fordi forbrukerne ikke har fulgt FDV-anvisningen om å holde relativ fuktighet (RF) mellom 30-65%. Befaring i leiligheten tyder også på at forbrukerne har brukt for mye vann til gulvvasken. Entreprenøren avviser forbrukerens krav.

Siden partene ikke kommer til enighet, fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda den 15. juni 2021. Han krever at entreprenøren legger ny parkett alternativt krever han kr 160 000 i prisavslag.

Entreprenøren inngir tilsvar den 19. august 2021. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvar den 6. september 2021. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvar den 15. og den 16. september 2021. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvar den 19. september 2021. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen som partene inngår den 16. september 2016. Forbrukeren kjøper da en leilighet med vannbåren gulvvarme.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 20. februar 2018, men overtagelsesprotokollen er ikke fremlagt for nemnda. Forbrukeren opplyser at han helt siden overtagelsen har reklamert over feil montering og dårlig kvalitet på parkettgulvet og krevd utbedring.

Ved ettårsbefaringen den 1. april 2019 reklamerer forbrukeren igjen fordi «*Parkett har høydeforskjell i endeskjøt i opphold/kjøkken*» og «*Parkett på gulv i stue – fuktskade. Parkett er sprukket opp i stue. Påpekt under overtagelse. Blitt verre etter fuktproblemer i feb./mars 2018*». Entreprenøren anfører at sprekkene er utbedret, men forbrukerne aksepterer ikke utbedringen og påpeker at det har oppstått nye sprekker i parketten. Han fastholder derfor kravet om utbedring alternativt prisavslag. Entreprenøren anfører at sprekkene i parketten skyldes feil bruk og fastholder avvísningen.

Da partene ikke kommer til enighet, fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda den 15. juni 2021. Han krever at entreprenøren legger ny parkett alternativt krever han kr 160 000 i prisavslag.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren anfører at han helt siden overtagelsen i februar 2018 har reklamert over feil montering og dårlig kvalitet på parkettgulvet og krevd utbedring. Dette er ikke dokumentert, men det er i forbindelse med ettårsbefaringen den 1. april 2019 notert at forholdet (parketten) er «*påpekt under overtagelsen*». I april og mai 2021 utveksler partene flere e-poster hvor forbrukeren fremhever at de har hatt en helt normal bruk av leiligheten med minimal slitasje fra to voksne beboere. Sprekkene i parketten skyldes derfor temperatursvingninger i leiligheten på grunn av feil på sentralvarmeanlegget. Dette er entreprenørens ansvar, og forbrukeren krever at det legges ny parkett alternativt krever han prisavslag på kr 160 000.

Entreprenøren påpeker at han utbedret de første sprekkene som oppsto. Da det oppsto ytterligere sprekker i parketten, avviste entreprenøren utbedring av disse fordi forbrukerne ikke hadde fulgt FDV-anvísningen om å holde den relative fuktigheten (RF) i leiligheten på mellom 30-65% og at det mest sannsynlig var brukt for mye vann til renhold av parkettgulvet. Alle senere krav om utskifting av parketten alternativt prisavslag, avvíses.

2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukeren reklamerer over feil montering og dårlig kvalitet på parkettgulvet og krever utbedring. Entreprenøren har avvíst kravet.

Hvorvidt sprekker i parkettgulvet 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. [.....]»*. Buofl § 7 pålegger entreprenøren å utføre arbeidet på *«fagleg godt vis»*.

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.

Forbrukeren reklamerte ikke over mangler ved parketten i forbindelse med overtagelsen, men entreprenøren utbedret våren 2021 sprekker som hadde oppstått i parketten. I en e-post til forbrukeren den 21. april 2021 påpeker entreprenøren at *«gulvet viste tydelig tegn på at det har blitt utsatt for en del fukt. Dette gjaldt spesielt fra terrassedør og inn mot kjøkken, resten av gulvene ser bra ut»*.

Da forbrukeren senere reklamerer over flere sprekker i parketten fordi det har *«dukket opp mer enn ti synlige sprekker i løpet av den siste tiden»* avviser entreprenøren å utbedre disse. Han viser til at parkettleverandøren etter en befaring i leiligheten, mener at det ikke dreier seg om en fabrikkasjonsfeil ved parketten. Entreprenøren anfører at sprekkenes skyldes *«brukerfeil»* som for eksempel for tørt inneklima (RF < 30%) og/eller bruk av for mye vann i forbindelse med vasking av parkettgulvet. I følge den FDV-dokumentasjonen som entreprenøren anfører at forbrukeren mottok ved overtagelsen, fremkommer det at RF bør ligge mellom 30 og 65%. Forbrukeren på sin side mener at han ikke har fått tilstrekkelig FDV-dokumentasjon, men informasjon om at RF bør ligge på ca. 40-60% ved innetemperatur på 22°C. Nemnda vil bemerke at hverken overtagelsesprotokollen eller FDV-dokumentasjon er fremlagt. Det er heller ikke fremlagt dokumenterte målinger av RF og innetemperatur i leiligheten. Oppgitte verdier er kun anførsler fra partene.

Innetemperaturen i leiligheten har ifølge forbrukeren, variert mellom + 14 °C og + 25 °C i vinterhalvåret på grunn av feil på sentralvarmeanlegget. Forbrukeren fremhever at de store temperatursvingningene er entreprenørens ansvar og den direkte årsaken til oppsprekkingen. Entreprenøren avviser denne årsakssammenhengen og fastholder at reklamasjonen skal avvises. I senere tilsvaret gjentar forbrukerne sin anførsel og krav.

Nemnda viser til den fotodokumentasjon som forbrukeren har fremlagt. Bildene viser at det er sprekker i parketten, men årsaken kan etter nemndas syn ikke utledes av bildene.

Forbrukeren anfører at det er feil ved leggingen av parketten og at fuktskadene er påført før overtagelse. Entreprenøren anfører at oppsprekkingen skyldes *«brukerfeil»* som for eksempel for tørt inneklima (RF < 30%) og/eller bruk av for mye vann i forbindelse med vasking av parkettgulvet.

I denne tvisten står påstand mot påstand. Anførselene og den fremlagte dokumentasjon sannsynliggjør ikke at det er konkrete forhold som gjør at den ene påstanden er mer sannsynlig enn den andre. Dermed er nemnda henvis til å benytte risikobetraktninger for å avgjøre spørsmålet. Forbrukeren er den nærmeste til å bevise at sprekkenes i parkettgulvet er

større enn det han kan forvente og at de skyldes forhold som entreprenøren er ansvarlig for. Da denne bevisbyrden ikke er oppfylt, får ikke forbrukeren medhold.

3. Konklusjon

- Forbrukeren får ikke medhold.