

## Protokoll i sak 1330/2021

for

### Boligtvistnemnda

Dato: 15. desember 2021

**Saken gjelder:** Reklamasjon pga. sprekkdannelse og sprang i parkett.  
-----

#### 1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 9. august 2018 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - Byggblankett 3427. Forbrukeren kjøper da en selveierleilighet som har gulvvarme som hoved varmekilde og en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 5.1 avtalt til kr 3 500 000 pluss kr 250 000 for biloppstillingsplassen.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 11. februar 2020, men overtagelsesprotokollen er ikke fremlagt for nemnda. Dokumentasjon som entreprenøren har fremlagt viser imidlertid at forbrukeren ved overtagelsen fikk tilgang til FDV-dokumentasjon for bla. den parketten som er lagt i leiligheten via [www.boligmappa.no](http://www.boligmappa.no).

Forbrukeren opplyser i klagen at han helt siden overtagelsen har reklamert på parkettgulvet og krevd utbedring. Manglene skyldes produktfeil eller feil ved leggingen. I tidsrommet mars 2021 til mai 2021 gjentar forbrukeren reklamasjonen ved flere anledninger. En representant fra parkettleverandøren som forbrukeren kontaktet direkte, var da på flere befaringer og konkluderte med at skadene skyldes manglende vedlikehold (ikke fulgt FDV dokumentasjonen) og var påført i forbindelse med innflytting og bruk. Entreprenøren avviste derfor reklamasjonen, men for å imøtekomme forbrukeren ble gulvet oljet av leverandøren. Forbrukeren fikk også tilbud om ytterligere to kanner med olje og han anfører at entreprenøren bekreftet at «gulvet kunne slipes ned for å få det fint». Parkettleverandøren fremhever imidlertid at han utførte oljingen av gulvet uten å innrømme ansvar for skadene.

Parkettleverandøren har i mai 2021 målt sprang/sprekker på syv forskjellige steder og finner ingen avvik som er større enn 0,20 mm med unntak av foran terrassedøren hvor det er målt 0,25 mm. Forbrukeren derimot har registret sprang i parkettgulvet på ca. 1 mm. I en e-post den 6. mai 2021 og ved alle senere anledninger fastholder entreprenøren at reklamasjonen skal avvises. Han påpeker at «Parkett er et naturprodukt som lever. Det innebærer at det utvider og trekker seg sammen etter naturgitte forhold». Han vedlegger også et generelt informasjonskriv som forklarer «hvordan parketten fungerer».

Siden partene ikke kommer til enighet, fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda den 24. mai 2021. Han krever at entreprenøren utbedrer feil og mangler ved parketten. Foto er vedlagt som dokumentasjon.

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

Forbrukeren inngir tilsvar den 25. oktober 2021. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

## **2. Sakens rettslige sider**

### *2.1 Innledning*

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen – Byggblankett 3427 - som partene inngår den 9. august 2018. Forbrukeren kjøper da en selveierleilighet i en boligblokk med gulvvarme som hoved varmekilde.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 11. februar 2020, men overtagelsesprotokollen er ikke fremlagt for nemnda. Dokumentasjon som entreprenøren har fremlagt viser imidlertid at forbrukeren ved overtagelsen hadde tilgang til FDV-dokumentasjon for bla. den parketten som er lagt i leiligheten via [www.boligmappa.no](http://www.boligmappa.no).

Twisten gjelder sprekker og sprang i parkettgulvet. Entreprenøren har avvist kravet om utbedring og forbrukeren fremmer derfor saken for Boligtvistnemnda den 24. mai 2021. Foto er vedlagt som dokumentasjon.

### *2.2 Partenes anførsler*

Forbrukeren anfører at han helt siden overtagelsen i februar 2020 har reklamert over produktfeil eller feil montering av parkettgulvet og krevd utbedring.

Parkettleverandøren som forbrukeren kontaktet direkte, har vært på flere befaringer og konkludert med at skadene skyldes manglende vedlikehold (forbrukeren har ikke fulgt FDV dokumentasjonen) og er påført i forbindelse med innflytting og bruk. Entreprenøren har derfor avvist forbrukerens krav, men for å imøtekomme forbrukeren ble gulvet oljet av parkettleverandøren som fremhever at han utførte dette uten å innrømme ansvar for skadene.

### *2.3 Nemndas synspunkter*

Forbrukeren krever utbedring av parkettgulvet på grunn av produktfeil eller feil montering og anfører at han heller ikke har fått utlevert FDV-dokumentasjon. Entreprenøren avviser 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 som i denne leiligheten. 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 fremhever at entreprenøren etter at forholdet ble reklamert første gang, har oljet gulvet og senere tilbudt ham ytterligere to kanner med olje. Entreprenøren skal også ha uttalt at «*gulvet kunne slipes ned for å få det fint*». Dette anser forbrukeren som en innrømmelse av

at det foreligger en mangel som entreprenøren skal rette. Nemnda vil her påpeke at entreprenøren uttalte at «*gulvet kunne slipes... ..*», men ikke at han skulle gjøre det. Forbrukeren kan derfor ikke få medhold i at entreprenøren har avgitt ett løfte.

Nemnda viser til den dokumentasjon som entreprenøren har fremlagt og som viser at forbrukeren ved overtagelsen hadde tilgang til FDV-dokumentasjon for parketten som er lagt i leiligheten via [www.boligmappa.no](http://www.boligmappa.no). Forbrukeren får derfor ikke medhold i at han ikke har mottatt FDV-dokumentasjon før på et senere tidspunkt.

De målinger som parkettleverandøren har utført og som viser sprang/sprekker i parketten som ikke er større enn 0,20 mm med unntak av foran terrassedøren hvor det er målt 0,25 mm, kan etter nemndas syn ikke tillegges betydning. Det er ikke dokumentert at NS-EN 13489:2002 som entreprenøren viser til, skal legges til grunn for denne avtalen og det er heller ikke dokumentert hvordan målingen er utført. Det samme gjelder for forbrukerens målinger av sprang på ca. 1 mm.

Nemnda viser avslutningsvis til den fotodokumentasjon som forbrukeren har fremlagt. Bildene viser at det er noen mindre sprekker og sprang i parketten, men årsaken kan ikke utledes av bildene.

I denne tvisten står påstand mot påstand. Anførslene 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 sprekkene 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. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:**

- Forbrukeren får ikke medhold.