

Protokoll i sak 1387/2022

for

Boligtvistnemnda

Dato: 26. januar 2023

Saken gjelder: Reklamasjon på grunn av skader på parkettgulv.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår i oktober 2019 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - Byggblankett 3427. Forbrukerne kjøper da en leilighet (nr. 330 i hus D) som er en eierseksjon i en boligblokk. Som tilleggsareal til eierseksjonen medfølger en sportsbod og en markterrasse/forhage.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 5.1 avtalt til kr 6 970 575 inkludert merverdiavgift.

Før overtagelsen ble det gjennomført en ferdigbefaring i leiligheten den 8. november 2019. Forbrukeren opplyser i klagen for nemnda at han på denne befaringen bemerket at det var flekker/skjolder på parketten i stua. Imidlertid ville ikke entreprenøren skrive noe om dette i protokollen fordi det ikke var "en synlig skade". Han sa at forholdet kunne tas opp på ettårsbefaringen. Forbrukerens foto fra ferdigbefaringen er vedlagt som dokumentasjon.

Leiligheten ble overtatt ved overtagelsesforretning den 28. november 2019. Av protokollen fremkommer det at forbrukeren da spesielt kontrollerte og fant at parkett/laminat, gulvbelegg og fliser var i orden og uten synlige feil/mangler.

Ettårsbefaring gjennomføres den 17. august 2021 og forbrukeren reklamerer da fordi parketten har glipper i endeskjøtene flere steder og fordi parketten topper seg i langsgående skjøter.

Etter at forbrukeren reklamerte over forholdet i forbindelse med ettårsbefaringen, ble det gjennomført en befaring i leiligheten den 25. oktober samme år. Entreprenøren konkluderte deretter med at det ikke var noen feil med produktet (parketten) eller med leggingen. Forholdet som forbrukeren reklamerte over, må derfor skyldes ytre påvirkning og entreprenøren avviste reklamasjonen den 6. mai 2022.

Forbrukeren godtar ikke avvisningen da leiligheten har vært ubebodd siden overtagelsen. Det forholdet han reklamerer over kan derfor ikke skyldes ytre påvirkninger, herunder bruk av for mye vann ved rengjøring.

Siden partene ikke kommer til enighet, fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda den 15. september 2022 med krav om erstatning på kr 64 500 inkludert merverdiavgift.

Entreprenøren inngir tilsvar den 3. oktober 2022. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvar den 6. oktober 2022. 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 28. november 2019. Forbrukeren kjøper da en leilighet/eierseksjon i en boligblokk (nr. 330 i hus D) som ble overtatt den 28. november 2019. På overtagelsesbefaringen bekrefter forbrukeren at det ikke ble registrert synlige feil/mangler på parkett/laminat, gulvbelegg og fliser.

Ettårsbefaring gjennomføres den 17. august 2021 og forbrukeren reklamerer da fordi det flere steder er glipper i parketten samt at parketten topper seg i langsgående skjøter. Foto er vedlagt som dokumentasjon.

Entreprenøren befarrer parketten og avviser reklamasjonen den 6. mai 2022 fordi forholdet skyldes ytre påvirkning.

Forbrukeren godtar ikke avvisningen og fremmer saken for Boligtvistnemnda den 17. februar 2022 med krav om prisavslag.

2.2 Partenes anførsler

På en ferdigbefaring i leiligheten den 8. november 2019 påpekte forbrukeren at det var flekker/skjolder på parketten i stua. Imidlertid ville ikke entreprenøren skrive noe om dette i protokollen fordi det ikke var "*en synlig skade*". Forholdet kunne tas opp på ettårsbefaringen. Forbrukeren tok imidlertid noen bilder av parketten som er vedlagt klagen som dokumentasjon.

På ettårsbefaringen den 17. august 2021 reklamerer forbrukeren på at det flere steder er glipper i parkettskjøtene og at parketten topper seg i langsgående skjøter.

Siden partene ikke kommer til enighet om hvem som har forårsaket skadene, fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda den 15. september 2022 med krav om erstatning på kr 64 500 inkludert merverdiavgift.

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

Entreprenøren fremhever at forbrukeren ved overtagelse av leiligheten bekreftet at han spesielt kontrollerte og fant at parkett/laminat, gulvbelegg og fliser var i orden og uten synlige feil/mangler. Etter at forbrukeren reklamerte over forholdet i forbindelse med ettårsbefaringen i august 2021, ble det gjennomført en befaring i leiligheten den 25. oktober samme år. Entreprenøren konkluderte deretter med at det ikke var noen feil med produktet (parketten) eller med leggingen. Forholdet som forbrukeren reklamerte over, må derfor skyldes ytre påvirkning og entreprenøren avviste reklamasjonen den 6. mai 2022.

I senere tilsvar gjentar entreprenøren sine anførsler og fastholder at reklamasjonen skal avvises. For øvrig kan han ikke bekrefte forbrukerens anførsel om at han nektet å ta inn reklamasjonen som gjaldt flekker/skjolder i protokollen fra ferdigbefaringen. Entreprenøren påpeker også at reklamasjonen er for sent fremsatt.

2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukeren reklamerer og krever prisavslag på grunn av at parketten i stue/kjøkken og i ett soverom har glipper i endeskjøtene og topper seg i langsgående skjøter. Nemnda vil påpeke at reklamasjonen som gjelder flekker/skjolder fremsatt ved ferdigbefaringen den 8. november 2019, ikke er medtatt i hverken klageskjemaet eller i forbrukerens tilsvaer.

Hvorvidt glipper i endeskjøtene og "topper" i langsgående parkettskjøter 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 vil først understreke og legger til grunn at parketten består av et «levende» hygroskopisk tremateriale som opptar og avgir fuktighet i takt med omgivelsene rundt. De viktigste forholdene er den relative luftfuktigheten i innelufta, og romtemperaturen, men også overflatetemperaturen på gulvet har betydning hvis/når det benyttes gulvvarme. Dette er forhold som brukerne 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 og i skjøter, samt i enkelte tilfeller, dersom det benyttes relativt brede staver, en viss kuving.

I foreliggende tilfelle synes forholdene ut ifra fremlagt fotodokumentasjon, ikke å overstige det som forbrukeren må kunne forvente. De reklamerte forholdene er ikke målsatt og har heller ingen referanse til avtalte overflateavvik. Da det heller ikke er fremlagt dokumentasjon som viser luftfuktigheten i leiligheten, legger nemnda til grunn at denne er innenfor normalområdet i forhold til det parketten «krever» for å være mest mulig stabil. Denne informasjonen forutsetter nemnda at forbrukeren har satt seg inn i når han har lest FDV-dokumentasjonen som ble utlevert ved overtagelsen.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon

Forbrukeren får ikke medhold i kravet om prisavslag da det ikke foreligger en mangel.