

## Protokoll i sak 1416/2023

for

### Boligtvistnemnda

Dato: 7. juni 2023

**Saken gjelder:** Krav om nytt gulvbelegg i stue og kjøkken.  
-----

#### 1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 11. februar 2019 «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på tomt med byggeklausul» - Byggblankett 3429B. Forbrukeren kjøper da halvparten av en tomannsbolig.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 7.1 oppgitt til kr 2 590 000 inkludert merverdiavgift.

Den 27. februar 2020 inngår partene en endringsavtale på kr 86 625 inkludert merverdiavgift, som gjelder levering og legging av vinylbelegg på alle gulv i boligen.

Boligen ble overtatt ved overtagelsesforretning den 17. august 2020. Forbrukeren reklamerte da over skjøtene i vinylbelegget og i protokollen står det "*se over beleggskjøter*".

Forbrukerne opplyser i klagen for nemnda at de allerede før ettårsbefaringen som ble gjennomført i oktober/november 2021, påpekte svakheter ved vinylbelegget og ved leggingen. Protokollen fra ettårsbefaringen er ikke fremlagt for nemnda.

I en e-post til entreprenøren den 8. juni 2022 skriver forbrukerne at gulvleggeren kom for å se på vinylbelegget i april 2022 og bekreftet da at han ville komme tilbake for å utbedre skadene "*når han fant ut hvordan han skulle fikse det*". Manglene ved vinylbelegget er i utgangspunktet knytte til utførelsen og gjelder luftbobler, flere harde ruglete ujevnheter i gulvet og dårlige skjøter. Senere i juni 2022 oppdager forbrukeren at det også har blitt hull/groper i vinylbelegget der sofaen har stått. De stiller spørsmål ved om dette skyldes dårlig vinylbelegg eller om det er feil ved underlaget.

Den 22. august 2022 bekrefter entreprenøren at han vil utbedre to luftbobler i vinylbelegget, men avviser at inntryksmerker en mangel. Hull i vinylbelegget kommenterer han ikke.

Samme dag fastholder forbrukeren kravet om utbedring.

I og med at forbrukeren ikke aksepterer at kravet om utbedring blir avvist, kontakter entreprenøren leverandøren av vinylbelegget som etter en befaring i boligen i oktober 2022, skriver en rapport med fotodokumentasjon av skadene. Her står det: "*Befaring viser at skader/hull i gulvbelegget skyldes bevegelse på spisse møbelbein på sofa i stue.*

*Møbelknottene var ved befaringstidspunktet hvite og nye*". Videre vises det i rapporten til vedlikeholdsanvisningen for vinylbelegget hvor det bla. står: "*Løft når tunge møbler flyttes, ellers kan du risikere at vinylgulvet forskyves eller skades. Sett på møbelknottes*". Etter leverandørens oppfatning skyldes ikke skadene etter møbelbeina feil ved vinylbelegget, men at forbrukerne ikke har fulgt informasjonen som er gitt i vedlikeholdsanvisningen.

Forbrukerne aksepterer ikke entreprenørens avslag og partene kommer derfor ikke til enighet. Den 3. januar 2023 fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda og krever at entreprenøren legger nytt gulvbelegg i stue og kjøkken.

Entreprenøren inngir tilsvar den 14. februar 2023. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvar den 24. februar 2023. Deres anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

## **2. Sakens rettslige sider**

### *2.1 Innledning*

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder når partene den 11. februar 2019 inngår «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på tomt med byggeklausul» - Byggblankett 3429B. Forbrukerne kjøper da halvparten av en tomannsbolig hvor det i en egen endringsavtale 27. februar 2020 fremkommer at entreprenøren skal levere vinylbelegg på alle gulv i boligen.

Boligen ble overtatt ved overtagelsesforretning den 17. august 2020. Forbrukeren reklamerer da over skjøtene i vinylbelegget.

Før ettårsbefaringen i oktober/november 2021 og ved flere senere anledninger, reklamerer forbrukerne over feil og mangler ved vinylbelegget og ved leggingen. Entreprenøren bekrefter at han vil utbedre noen av skadene, men ikke alle "*når han finner ut hvordan han skal fikse det*".

Entreprenøren foreslår deretter en minnelig løsning uten å innrømme at det foreligger en mangel. Han tilbyr å dekke kostnadene knyttet til omlegging av nytt gulv i stue og kjøkken. Forbrukerne har flere spørsmål til forlikstilbudet som entreprenøren ikke besvarer. I tilsvaret den 14. februar 2023 vedstår ikke lenger entreprenøren seg forlikstilbudet og krever at forbrukerne dekker klagegebyr og advokatutgifter på til sammen kr 47 500.

Twisten dreier seg om utbedring av de feil og mangler ved vinylbelegget og ved leggingen som entreprenøren har avvist og ikke vil rette. Forbrukeren fremmer derfor saken for Boligtvistnemnda den 3. januar 2023 med krav om at entreprenøren legger nytt vinylbelegg i stue og kjøkken.

### *2.2 Partenes anførsler*

Forbrukerne reklamerte før ettårsbefaringen over mangler ved leggingen av vinylbelegget, herunder luftbobler, flere harde ruglete ujevnheter i gulvet og dårlige skjøter. I juni 2022 oppdaget forbrukerne at det også hadde oppstått hull/groper i vinylbelegget der sofaen står. De stiller spørsmål ved om dette skyldes feil ved vinylbelegget eller om det er feil ved underlaget. Uansett krever forbrukerne at entreprenøren legger nytt vinylbelegg i stue og på kjøkken. De viser til produktdatabladet hvor det står at garantitiden for vinylbelegget er 15 år.

I senere tilsvar gjentar forbrukerne sine tidligere anførsler og fastholder kravet om nytt gulvbelegg i stue og kjøkken. Videre påpeker de at forslaget til en minnelig løsning først ble mottatt ni dager etter at klagen var sendt til Boligtvistnemnda. Forbrukeren har på ingen måte avvist tilbudet, men stilt entreprenøren noen spørsmål som de ikke har fått svar på. De ble

derfor overrasket da de mottok brev fra entreprenørens advokat hvor forlikstilbudet er trukket tilbake og erstattet av ett krav.

Entreprenøren aksepterer å utbedre to blærer i gulvbelegget, men avviser øvrige reklamasjoner og kravet om nytt gulvbelegg i stue og kjøkken. Skadene på vinylbelegget skyldes ifølge leverandøren forbrukernes manglende vedlikehold og feil bruk av gulvbelegget. Leverandøren viser til vedlikeholdsanvisningen - [https://media.tarkett-image.com/docs/MD\\_NO\\_RR\\_Vedlikeholdsanvisning Boligvinyl.pdf](https://media.tarkett-image.com/docs/MD_NO_RR_Vedlikeholdsanvisning_Boligvinyl.pdf).

### *2.3 Nemndas synspunkter*

#### *2.3.1 Tilbudet om minnelig løsning*

Forbrukerne har reklamert over feil og mangler ved vinylbelegget og ved leggingen. De krever at entreprenøren legger nytt gulvbelegg i stue og kjøkken. Advokaten krever prinsipalt at klagen skal avvises. Subsidiært krever han at entreprenøren frifinnes. Uansett krever han at forbrukerne skal betale saksomkostninger og klagegebyr på til sammen kr 47 500.

Twisten har en noe spesiell bakgrunn. Entreprenøren avviste opprinnelig kravet, men har senere fremsatt forslag til en minnelig løsning i tråd med forbrukernes krav. Forslaget til minnelig løsning er et "spleiselag" mellom leverandøren av gulvbelegget og gulvleggeren. Når det gjelder tilbudet, har nemnda notert seg følgende hendelsesforløp:

Tilbudet ble først sendt fra gulvleggeren (entreprenørens underentreprenør) til entreprenøren medio desember 2022, men det var først den 2. februar 2023 at entreprenøren sendte forlikstilbudet til forbrukerne. Entreprenøren ber forbrukerne ta stilling til forlikstilbudet, men presiserer at forslaget til minnelig løsning ikke innebærer noen erkjennelse av feil ved utførelsen. Entreprenøren setter imidlertid ingen tidsfrist for tilbakemelding fra forbrukerne. I og med at forbrukerne var uvitende om forlikstilbudet, sendte de klage til Boligtvistnemnda den 3. januar 2023. Den 5. februar 2023 svarer forbrukerne at de må ha svar på noen spørsmål knyttet til tilbudet før de kan ta stilling til dette. Den 14. februar 2023 sender entreprenørens advokat brev til forbrukerne. Han svarer ikke på forbrukernes spørsmål, men konkluderer med at saken er avslutte da partene ikke har kommet til enighet. Den 24. februar 2023 svarer forbrukerne at de på ingen måte har avvist tilbudet om en minnelig løsning, men venter fortsatt svar fra entreprenøren på spørsmålene de stilte den 5. februar 2023.

Nemnda finner at entreprenøren er bundet av det tilbudet om en minnelig løsning han sendte forbrukeren.

I den forbindelse vil nemnda påpeke at entreprenøren fikk tilbud om en minnelig løsning fra gulvleggeren og at han deretter får vite at forbrukerne har sendt klage til Boligtvistnemnda. Til tross for dette trekker entreprenøren slik nemnda oppfatter det, tilbudet tilbake. Det kan han ikke gjøre, og entreprenøren har derfor brutt et løfte. Når forbrukerne den 5. februar 2023 stiller entreprenøren noen spørsmål til tilbudet er nemndas klare oppfatning at entreprenøren må svare. Da han ikke gjør det, er han bundet av tilbudet selv om det kan være forhold knyttet til tilbudet som må avklares mellom partene.

Konklusjon: Forbrukerne får medhold og entreprenøren er bundet av forslaget til minnelig løsning.

#### *2.3.2 Advokatutgifter og klagegebyr*

Entreprenøren krever å få dekket advokatutgifter på kr 22 500 og klagegebyr på kr 25 000. Totalt kr 47 500.

Konklusjon: Da entreprenøren ikke får medhold i sin påstand får han heller ikke medhold i kravet om å få dekket kr 47 500 til advokatutgifter og klagegebyr.

### **3. Konklusjoner**

- Forbrukerne får medhold og entreprenøren er bundet av forslaget til minnelig løsning.
- Entreprenøren får ikke medhold i kravet om å få dekket kr 47 500 til advokatutgifter og klagegebyr.