

Protokoll i sak 1453/2023

for

Boligtvistnemnda

Dato: 23. november 2023

Saken gjelder: Reklamasjon over knirk i parkettgulv.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngikk i 2014 kjøpekontrakt som gjelder en ny enebolig i rekke. Avtalen er ikke fremlagt for nemnda. Varmekilden i boligen er vannbåren gulvvarme hvor vannrørene er lagt i sponplater med utfresede spor. Sponplatene er skrudd til bjelkelaget.

Forbrukerne skriver i klagen for nemnda at de noen måneder etter overtagelsen merket knirk i parkettgulvet. De reklamerte ovenfor entreprenøren som fjernet parketten og oppdaget da at sporene i sponplatene ikke var rengjort før rørene ble lagt. Det ble konkludert med at dette var den mest sannsynlige årsaken til knirken. Etter at sporene i sponplatene var rengjort, remontert entreprenøren parketten. Imidlertid kom gulvknirken tilbake og entreprenøren foreslo da at forbrukeren skulle legge en dyrere parkett for å bli kvitt gulvknirken. Entreprenøren ville påta seg arbeidet med utskiftingen av parketten, men krevde at merkostnadene på kr 60 000, måtte betales av forbrukerne. Forbrukerne mente dette var urimelig, men valgte allikevel å "*svelge den kamel*" og betalte kr 60 000 for ny parkett som entreprenøren la i mai 2021.

Det skulle vise seg at heller ikke den nye parketten medvirket til at gulvknirken ble borte. Særlig gjaldt dette ved oppvaskbenken og kjøleskapet på kjøkkenet. Entreprenøren byttet derfor ut noen parkettbord, men knirken ble heller ikke nå borte. Etter en befaring i boligen sammen med parkettleverandøren, kom entreprenøren fram til at det var sponplatene som knirket på grunn av mangelfull skruing til bjelkelaget. Sponplatene ble derfor skrudd bedre til bjelkelaget på deler av gulvet hvoretter gulvknirken ble borte her. På andre deler av parkettgulvet i stue/kjøkken var det fortsatt gulvknirk.

På grunn av at gulvknirken skyldes mangelfull skruing av sponplatene til bjelkelaget og ikke feil ved parketten, krever forbrukerne at entreprenøren tilbakebetaler kr 60 000 for det de mener er unødvendig utskifting av parkett. I tillegg krever forbrukeren kr 40 000 i erstatning/prisavslag på grunn av ulemper ved parkettutskiftingen (s. 3). Entreprenøren har avvist begge krav.

Boligen ble overtatt sommeren 2014 men protokollen er ikke fremlagt for nemnda.

Siden partene ikke kommer til enighet, fremmer forbrukerne saken for Boligtvistnemnda den 13. august 2023 og krever kr 100 000 som beskrevet ovenfor.

Entreprenøren inngir tilsvar den 8. september 2023. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvar den 2. oktober 2023. Deres anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvar den 17. oktober 2023. 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 selv om denne ikke er fremlagt for nemnda.

Partene inngikk i 2014 kjøpekontrakt som gjelder en ny enebolig i rekke. Varmekilden i boligen er vannbåren gulvvarme hvor vannrørene er lagt i sponplater med utfresede spor. Sponplatene er skrudd til bjelkelaget.

Boligen ble overtatt den sommeren 2014 men protokollen er ikke fremlagt for nemnda.

Forbrukerne skriver i klagen for nemnda at de noen måneder etter overtagelsen opplevde knirk i parkettgulvet. Entreprenøren har forsøkt å utbedre forholdet ved flere anledninger uten helt å lykkes. Forbrukerne anfører at de ble rådet av entreprenøren til å kjøpe en dyrere parkett som ville fjerne knirken, men dette løste ikke problemet. Årsaken til gulvknirk viste seg å være manglende skruing av undergulvet til bjelkelaget og ikke selve parketten. Forbrukerne krever derfor at entreprenøren tilbakebetaler unødvendige merkostnader samt en ulemperstatning. Totalt kr 100 000. Entreprenøren har avvist kravet og forbrukerne sendte derfor klage til Boligtvistnemnda den 13. august 2023.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerte "*noen måneder etter overtagelsen*" over knirk i parkettgulvet. Entreprenøren har gjort flere forsøk på utbedring uten helt å lykkes. Bla. har entreprenøren anbefalt forbrukerne å kjøpe en ny og dyrere parkett som skulle fjerne gulvknirken, men heller ikke dette løste problemet. Da det senere viste seg at gulvknirken skyldes manglende skruing av gulvsponplatene til bjelkelaget og ikke parketten, krever forbrukerne at entreprenøren tilbakebetaler unødvendige kostnader med ny parkett. I tillegg krever forbrukerne erstatning/prisavslag på grunn av ulemper ved parkettutskiftingen.

Entreprenøren fremhever at gulvknirken ikke utgjør en mangel, men at han har utbedret forholdet av kulanshensyn. Entreprenøren har også avvist kravet om å tilbakebetale kostnadene med ny parkett fordi forbrukerne selv har valgt den nye parketten av høyere kvalitet uten at dette var ett krav fra entreprenøren. Entreprenøren avviser også kravet om ulemperstatning.

I senere tilsvar gjentar partene sine anførsler og krav.

2.3 Nemndas synspunkter

2.3.1 Knirk i parkettgulvet

Forbrukerne krever at entreprenøren tilbakebetaler unødvendige merkostnader til ny parkett samt en ulemperstatning/prisavslag på grunn av at gulvet fortsatt knirk der hvor gulvsponplatene ikke er festet til bjelkelaget med ekstra skruer. Totalt kr 100 000.

Entreprenøren har avvist forbrukernes krav da gulvknirken ikke utgjør en mangel. Imidlertid har han utbedret forholdet av kulanshensyn.

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*». I denne saken finner nemnda at det er sannsynlighetsovervekt for at undergulv ikke er tilstrekkelig festet til bjelkelaget slik som det er påvist i stue/kjøkken, der hvor det fortsatt er gulvknirk. Da entreprenøren har avvist kravet om retting har han mistet sin utbedringsrett og forbrukeren har krav på prisavslag, jf. buofl § 33. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hva arbeidene vil koste, men forbrukeren krever prisavslag på kr 40 000. Nemnda finner etter en skjønnsmessig vurdering at dette er et passende beløp

Konklusjon: Forbrukeren får medhold i at gulvknirken er en mangel som skyldes at gulvsponplatene ikke er tilstrekkelig skrudd til bjelkelaget der hvor det fortsatt knirker. Forbrukeren skal innrømmes prisavslag på kr 40 000.

2.3.2 Krav om tilbakebetaling av unødvendige merkostnader til ny parkett.

Dette tvistepunktet dreier seg om forbrukernes krav om å få tilbakebetalt det de anfører er unødvendige kostnader til ny og dyrere parkett.

Forbrukerne anfører at de ble feilaktig anbefalt av entreprenøren å velge en dyrere parkett som ville få slutt på gulvknirken. Det viste seg imidlertid at gulvknirken skyldtes manglende skruing av gulvsponplatene til bjelkelaget og ikke parketten. Merkostnadene til ny og dyrere parkett som forbrukerne under tvil aksepterte å betale, er derfor unødvendig og de krever nå at entreprenøren tilbakebetaler kr 60 000 som parketten kostet.

Entreprenøren har avvist kravet og fremhever at forbrukerne selv har valgt den nye parketten av høyere kvalitet uten at dette var krav fra ham. Dette fremkommer av e-post fra forbrukerne til entreprenøren den 28. februar 2021.

Nemnda finner det ikke dokumentert at entreprenøren anbefalte forbrukerne å bytte til en dyrere parkett bare for å redusere gulvknirken. Anbefalingen ble gitt fordi det var syv år siden parketten ble lagt først gang og parketten var remontert flere steder i forbindelse med utbedring. Nemnda viser her til forbrukernes tilsvarende den 2. oktober 2023, hvor de skriver:

"Det er riktig at det ikke var et krav, men en anbefaling fra boligleverandørene er et temmelig klart signal som vi tok til etterretning".

Forbrukerne har riktig nok fulgt entreprenørens anbefaling om å kjøpe en dyrere parkett, men de kan etter nemndas syn, ikke får fullt medhold i kravet om at entreprenøren skal dekke hele kostnaden på kr 60 000. Det avgjørende er at forbrukerne etter syv år har fått ny parkett som vil ha lengre levetid enn den opprinnelige parketten. Nemda kommer derfor til at forbrukernes krav skjønsmessig skal avkortes med kr 20 000 slik at entreprenøren dekker kr 40 000.

Konklusjon: Forbrukerne får delvis medhold og entreprenøren skal innen to uker etter nemndas avgjørelser er gjort kjent for partene, tilbakebetale kr 40 000.

2.3.3 Krav om ulemperstatning

Forbrukeren krever at entreprenøren betaler ulemperstatning på kr 40 000 på grunn av ulemper med utskifting av parkett

Nemnda vil påpeke at forbrukeren utvilsomt har hatt en belastning i en lang periode på grunn av arbeider i forbindelse med gulvknirken. Boligtvistnemnda er imidlertid ment å være en rimelig form for tvisteløsning utenom domstolene, og nemnda har derfor lang tradisjon for normalt ikke å tilkjenne denne type erstatning/kompensasjon. Unntak kan likevel tenkes der arbeidet er svært omfattende, eller entreprenøren er meget å bebreide. Slik nemnda bedømmer foreliggende sak er ikke entreprenøren alene meget å bebreide for at årsaken til gulvknirken først ble oppdaget og deretter utbedret etter nærmere syv år. Forbrukerne gis dermed ikke medhold i kravet om erstatning, jf. buofl § 35. Forbrukeren har heller ikke fremlagt dokumentasjon på sine kostnader.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold i kravet om at entreprenøren skal betale ulemperstatning.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjoner:

- Forbrukerne får medhold i at gulvknirken er en mangel som skyldes at gulvsponplatene ikke er tilstrekkelig skrudd til bjelkelaget der hvor det fortsatt knirker. Entreprenøren skal betale prisavslag på kr 40 000 innen to uker etter nemndas avgjørelser er gjort kjent for partene
- Forbrukerne får delvis medhold i at utskifting av parkett var unødvendig og entreprenøren skal innen to uker etter nemndas avgjørelser er gjort kjent for partene, tilbakebetale kr 40 000.
- Forbrukerne får ikke medhold i kravet om at entreprenøren skal betale ulemperstatning.