

## Protokoll i sak 1085/2019

for

### Boligtvistnemnda

Dato: 9. mai 2019

**Saken gjelder:** Reklamasjon på knirk i laminatgulv.  
-----

#### 1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 4. april 2016 avtale om oppføring av en enebolig inkludert plate på mark som utføres av entreprenørens underentreprenør. Avtalen mellom partene er ikke fremlagt for nemnda, men det forutsettes at Bustadoppføringslova gjelder.

Før entreprenøren starter byggearbeidene gjennomfører en grunnmurskontroll den 11. november 2016. I protokollen står det «*En særdeles godt forberedt byggeplass og vi har ingen merknader*». Det er ikke målt avvik utover toleransekrav når det gjelder gulv på grunn.

I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at han selv skal legge laminatgulv i hele huset. Før egeninnsatsen startet den 10. april 2017, ble det gjennomført en befaring i boligen med begge parter tilstede. Forbrukeren påpekte da at hele betonggulvet i 1. etg. måtte slipes men at det særlig var ujevnheter i betongoverflaten i overgangen mellom stue og kjøkken som måtte utbedres før laminatgulvet kunne legges. Den 29. mars 2017 bekrefter entreprenøren at betonggulvet er ferdig slipt og forbrukeren startet da legging av laminatgulvet uten å gjøre ytterligere kontroll av overflaten, men i god tro om at alt var i skjønneste orden.

Boligen ble overtatt den 14. juli 2017 uten at tvistepunktet er inntatt i protokollen. Etter å ha tatt boligen i bruk merker forbrukeren «*en tid senere*» at laminatgulvet knirker når han går der hvor han tidligere påpekte ujevnheter i betonggulvet. Knirkelyden forsterker seg også over tid. Dette noterer han på en liste over forhold/reklamasjoner som han skal ta opp på ettårsbefaringen. På ettårsbefaringen vil ikke entreprenøren akseptere gulvknirken som en mangel og fører heller ikke opp forholdet i protokollen, som for øvrig ikke er fremlagt for nemnda. Entreprenøren begrunner avslaget med at forbrukeren ikke kontrollerte underlaget før han startet legging av laminatgulvet og derved akseptert underlaget. Forbrukeren er ikke enig og fastholder at entreprenøren har ansvaret fordi han den 29. mars 2017 bekreftet at betonggulvet var ferdig slipt. Han reklamerer i et brev til entreprenøren den 2. september 2018. Dette brevet er ikke fremlagt for nemnda.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer saken for Boligtvistnemnda som mottas den 17. september 2018 med krav om utbedring alternativt et prisavslag på kr 50 000.

Entreprenøren inngir tilsvaer 24. oktober 2018. Synspunktene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaer 9. november og 21. november 2018. Synspunktene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et siste tilsvarende 5. desember 2018. Synspunktene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir et siste tilsvarende 6. januar 2019. Synspunktene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

## **2. Sakens rettslige sider**

### *2.1 Innledning*

Partene inngår den 4. april 2016 avtale om oppføring av en enebolig inkludert plate på mark som skal utføres av entreprenørens underentreprenør. Avtalen mellom partene er ikke fremlagt for nemnda, men det forutsettes at Bustadoppføringslova gjelder. Før entreprenøren starter byggearbeidene gjennomfører han en grunnmurskontroll den 11. november 2016. I protokollen står det «*En særdeles godt forberedt byggeplass og vi har ingen merknader*». Det er ikke målt avvik utover toleransekrav når det gjelder gulv på grunn. Forbrukeren skal selv legge laminatgulv i hele huset og det ble derfor ble det gjennomført en befaring i boligen med begge parter tilstede, før egeninnsatsen startet den 10. april 2017. Forbrukeren påpekte da at hele betonggulvet i 1. etg. måtte slipes men at det særlig var ujevnheter i betongoverflaten i overgangen mellom stue og kjøkken som måtte utbedres før laminatgulvet kunne legges. Den 29. mars 2017 bekrefter entreprenøren at betonggulvet er ferdig slipt og forbrukeren startet da legging av laminatgulvet uten å gjøre ytterligere kontroll av overflaten, da han var i god tro om at alt var i skjønneste orden.

Boligen ble overtatt den 14. juli 2017 uten at tvistepunktet er inntatt i protokollen, men «*en tid senere*» merker forbrukeren at laminatgulvet knirker når han går der hvor han tidligere påpekte ujevnheter i betonggulvet. Knirkelyden forsterker seg også over tid. Dette noterer han på en liste over forhold/reklamasjoner som han senere tar opp på ettårsbefaringen, men entreprenøren aksepterer ikke gulvknirken som en mangel og fører heller ikke opp forholdet i protokollen, som for øvrig ikke er fremlagt for nemnda. Entreprenøren begrunner avslaget med at forbrukeren ikke kontrollerte underlaget før han startet legging av laminatgulvet og derved akseptert underlaget. Forbrukeren er ikke enig og fastholder i et brev til entreprenøren den 2. september 2018 at entreprenøren har ansvaret fordi han den 29. mars 2017 bekreftet at betonggulvet var ferdig slipt. Dette brevet er ikke fremlagt for nemnda. Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer saken for Boligtvistnemnda som mottas den 17. september 2018 med krav om utbedring alternativt et prisavslag på kr 50 000.

### *2.2 Partenes anførsler*

Forbrukeren påpekte at det i protokollen fra grunnmurskontrollen bla. står at «*det ikke er målt avvik utover toleransekrav når det gjelder gulv på grunn*». Før legging av laminatgulvet startet ble det allikevel gjennomført en kontroll av hvor konklusjonen ble at betonggulvet måtte slipes og jevnes ut da det var ujevnt. Særlig i overgangen mellom stue og kjøkken. Entreprenøren bekreftet deretter at «*betonggulvet er ferdig slipt nå.....*» og forbrukeren startet legging av laminatgulvet uten å gjøre ytterligere kontroll av overflaten, da han var i god tro om at alt var i skjønneste orden. Etter å ha tatt boligen i bruk merker forbrukeren «*en tid senere*» at laminatgulvet knirker, særlig der hvor han tidligere påpekte ujevnheter i betonggulvet. Knirkelyden forsterker seg også over tid. På ettårsbefaringen vil ikke entreprenøren akseptere gulvknirken som en mangel og fører heller ikke opp forholdet i protokollen. Forbrukeren er ikke enig og fastholder at entreprenøren har ansvaret fordi han bekreftet at betonggulvet var ferdig slipt før han startet leggingen.

I tilsvaret den 9. november og 21. november 2018 og den 6. januar 2019 gjentar forbrukeren sine anførsler og fastholder at der hvor det er mangler ved underlaget må det være det som forårsaker knirk i gulvet som for øvrig er lagt i henhold til leggeanvisningen. Laminatgulvet knirker ikke andre steder i boligen. Forbrukeren påpeker at han har montert kjøkkeninnredningen oppe på laminatgulvet, men at det like mye kan være entreprenørens montering av en peis og montering av en trapp på laminatgulvet som kan føre til knirk.

Entreprenøren avviser reklamasjonen den 5. september 2018 fordi det er forbrukerens ansvar å kontrollere gulvet før han startet legging av laminatgulvet. Når gulvet er montert er underlaget akseptert.

I tilsvar 24. oktober 2018 og den 5. desember 2018 gjentar entreprenøren sine anførsler og fastholder at reklamasjonen skal avvises. Han fremhever at selv om det ved ettårsbefaringen ble påvist en liten knirk i laminatgulvet, kan ikke denne uten videre knyttes til ujevnheter i underlaget. Mest sannsynlig er ikke leggeanvisningen fulgt og uansett er reklamasjonen for sent fremsatt, over et år etter overtagelsen den 14. juli 2017.

### 2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukeren reklamerer på at det er knirk i laminatgulvet på grunn av ujevnheter i underlaget. Han krever utbedring evt. et prisavslag på kr 50 000. Entreprenøren har avvist kravet fordi forbrukeren godkjente underlaget før han startet legging av laminatgulvet. Uansett anfører entreprenøren at reklamasjonen er fremsatt for sent, ca. ett år etter at han oppdaget knirken «*en tid senere*» etter overtagelsen.

Spørsmålet som nemnda først må ta stilling til er entreprenørens anførsel om at reklamasjonen er for sent fremsatt. Det følger av buofl § 30 at en forbruker mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke reklamerer innen rimelig tid etter at mangelen ble eller burde ha blitt oppdaget. I Rt-2010-103 er innholdet av den tilsvarende bestemmelsen i lov om avhending av fast eiendom nærmere klarlagt. Her slås det fast, under henvisning til forbrukerkjøpsloven § 27, at en reklamasjonstid på tre måneder fra forbrukeren oppdager de faktiske forhold normalt må være tilstrekkelig tid for «*å gi den ukyndige kjøperen tid til å konsultere sakkyndige med videre for nærmere avklaring og verifisering av reklamasjonsgrunnlaget, samt gi vedkommende noe tid til å områ seg*», se avsnitt 66. På den andre siden skal det foreligge sterke grunner for å forlenge fristen ut over tre måneder. Nemnda finner at buofl § 30 første ledd i utgangspunktet må forstås på samme måte som avhendingslovas reklamasjonsregler.

Utgangspunktet for reklamasjonene er når forbrukeren burde ha oppdaget manglene.

Forbrukeren merket knirk i laminatgulvet «*en tid senere*» etter overtagelsen den 14. juli 2017 og noterte dette opp på en liste over forhold som han skulle ta opp på ettårsbefaringen. Om han tok det opp på ettårsbefaringen, er ikke dokumentert, men den 2. september 2018 sender han et brev til entreprenøren og reklamerer på gulvknirken. Entreprenøren avviser reklamasjonen i en e-post den 5. september 2018. Det var da gått ca. ett år fra forbrukeren «*en tid senere*» etter overtagelsen den 14. juli 2017 oppdaget mangelen til han reklamerte den 2. september 2018. Etter nemndas syn har forbrukeren i denne saken derfor reklamert for sent og får ikke medhold.

Konklusjon: Forbrukeren har reklamert for sent og får ikke medhold.

### **3. Konklusjoner**

- Forbrukeren har reklamert for sent og får ikke medhold.