

Protokoll i sak 1138/2019

for

Boligtvistnemnda

Dato: 12. desember 2019

Saken gjelder: Reklamasjon på parkett og MDF plater på WC.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 21. juli 2015 «Kjøpekontrakt Prosjektert bygg med forskudd etter Bustadoppføringslova». Forbrukeren kjøper da halvparten av en vertikaldelt tomannsbolig. Inkludert i kjøpesummen er en carport som er kjedet sammen med bygget samt en sportsbod. Forbrukeren overtar også en ideell andel av sameiets felles tomt.

Kjøpesummen er i kjøpekontraktens pkt. 2 avtalt til kr 2 990 000.

Vedlegg til kjøpekontrakten er et romskjema datert den 6. mars 2015, som bla. beskriver hvilke type materialer som skal leveres på innvendige overflater og varmekilder i de enkelte rom.

Forbrukeren opplyser i klagen for nemnda at hun før innflytting fikk beskjed av entreprenøren om å olje gulvet med vedlikeholdsolje fra Leverandøren. Dette utført hun etter instruksjonene som sto bak på flasken.

Det avholdes overtakelsesforretning 18. desember 2015.

Forbrukeren er ikke fornøyd med kvaliteten på parketten og sender derfor den 19. september 2016 en e-post til entreprenøren hvor hun påpeker at parketten (i 1. etg.) som er av typen 3-stavs oljet eik fra Boen, «*tåler ingen ting*». Entreprenøren svarer dagen etter at han kan komme innom å se på parketten.

Da det ikke skjer noe, gjentar forbrukeren reklamasjonen på parketten i stua den 3. januar 2017.

Den 10. mars 2017 gjennomføres det ettårsbefaring i leiligheten og i protokollen er det bemerket at «*Boen ser på parkettgulvet i stue og kommer med forslag til behandling*».

Entreprenøren forslår etter ha konferert med leverandøren, at han vederlagsfritt kan levere ca. 10 m² parkett av valgfri type inntil kr 500 pr. m² mot at forbrukeren selv bytter parketten, men forbrukeren aksepterte ikke denne løsningen. Senere ble tilbudet endret til å omfatte vederlagsfri levering av all parketten i 1. etg. (ca. 40 m²). Forbrukeren følte at hun ikke hadde noe annet valg enn å akseptere det siste tilbudet fra entreprenøren og leverandøren, men ville vente med å velge type parkett og med å skifte parketten til hun fant et passende tidspunkt. Forbrukeren anfører at hun anså dette som en bekreftelse på at parketten som entreprenøren hadde lagt ikke holdt mål.

I desember 2017 har forbrukeren valg ut parkett og gir beskjed om dette til leverandøren. I påvente av å finne tid til å legge den nye parketten, oppdager hun i mars 2018 at det har blitt en stor glippe mellom parkett og gulvlist på motsatt side av der kjøkkenet er montert. Hun anser dette som en mangel som hun påpeker at entreprenøren har akseptert og forsøkt å utbedre ved å bytte til en tykkere gulvlist som dekker over glippen. Derfor er det nå en tykkere gulvlist på den ene veggen enn i resten av huset.

Forbrukeren er på ingen måte fornøyd med denne utbedringen og sender den 4. mars 2019 et brev til entreprenøren hvor hun anfører at entreprenøren må bytte hele parkettgulvet i 1. etg. Hun viser til en befaring i boligen hvor hun ble gjort oppmerksom på at hele piperøret må demonteres for å bytte parkett. I tillegg står kjøkkenet og trappa oppå parketten og hindrer naturlige bevegelser av parketten. Alle disse forholdene gjør utskifting av parketten langt mer arbeidskrevende enn hun hadde forutsatt og hun velger derfor ikke å benytte seg av tilbudet om å få levert ny parkett og å utføre leggingen selv, men krever at entreprenøren skal bytte parketten. Entreprenøren bekrefter dagen etter at han jobber med å finne en løsning på saken.

Den 8. mars 2019 skriver parkettleverandøren i en e-post til entreprenøren med kopi til forbrukeren, at han vil trekke tilbudet om å vederlagsfritt levere ny parkett dersom det ikke kommer til en løsning inne den 15. mars 2019.

Entreprenøren aksepterer ikke kravet om utskifting av all parketten og forbrukeren kontakter den 11. mars 2019 sitt forsikringsselskap og forklarer hendelsesforløpet. Forbrukeren ber forsikringsselskapet se på saken og gi henne en tilbakemelding innen den 15. mars 2019.

Den 15. mars 2019 skriver forbrukeren i en e-post til entreprenøren at hun hverken takket ja eller nei til tilbudet om å levere parketten vederlagsfritt. Da forutsetningene er endret etter at denne avtalen ble gjort fordi arbeidet ble langt mer omfattende, forholder forbrukeren seg til entreprenøren som sin kontraktspart og ikke til parkettleverandøren. Dersom entreprenøren ikke bytter all parketten i 1. etg., vil forbrukeren ta saken videre med entreprenørens sentrale ledelse. Samtidig reklamerer forbrukeren som et nytt forhold, på at panelplatene som er blitt brukt i våtsone på vaskerom ikke er fuktbestandig og derfor har begynt å svelle. Hun krever utskifting.

Den 18. mars 2019 skriver entreprenøren i en e-post til forbrukeren at parkettleverandøren nå har trukket tilbake tilbudet om å vederlagsfritt levere parkett. Dersom det fremdeles er sprekker ved fotlist kan entreprenøren utbedre dette.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda den 25. mars 2019 med krav om at entreprenøren legger ny parkett i 1. etg. og skifter ut MDF-platene på vaskerommet.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 13. mai 2019. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Det forutsettes at Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen som partene inngår den 21. juli 2015. Forbrukeren kjøper da halvparten av en vertikaldelt tomannsbolig under oppføring. Forbrukeren opplyser i klagen for nemnda at hun før overtakelsesforretningen 18. desember 2015 fikk beskjed av entreprenøren om å olje gulvet med vedlikeholdsolje fra parkettleverandøren. Dette utførte hun etter instruksjonene som sto bak på flasken. Etter å ha

bodd i boligen i noen måneder er ikke forbrukeren fornøyd med kvaliteten på parketten og reklamerer den 19. september 2016 fordi parketten «*tåler ingen ting*». Entreprenøren svarer dagen etter at han kan komme innom å se på parketten, men han foretar tydeligvis ingen utbedring for i protokollen fra ettårsbefaringen den 10. mars 2017, er det bemerkt at «*Boen ser på parkettgulvet i stue og kommer med forslag til behandling*». Entreprenøren tilbyr deretter forbrukeren at han vederlagsfritt kan levere ca. 40 m² parkett av valgfri type inntil kr 500 pr. m² mot at forbrukeren selv bytter parketten. Forbrukeren føler at hun ikke har noe valg, og aksepterte denne løsningen. I påvente av å finne tid til å legge den nye parketten oppdager hun i mars 2018 at parketten i tillegg til dårlig kvalitet, har mangler ved selve leggingen. Arbeidet med å bytte parketten vil også være langt mer arbeidskrevende enn det forbrukeren først forutsatte. Hun krever derfor at entreprenøren skal legge ny parkett. Entreprenøren bekrefter dagen etter at han jobber med å finne en løsning på saken. Da parkettleverandøren trekker tilbudet om å vederlagsfritt levere ny parkett på grunn av forbrukerens sendrektighet, aksepterer heller ikke entreprenøren kravet om utskifting av all parketten i 1. etg. Forbrukeren påpeker at hun nå må forholde seg til entreprenøren som sin kontraktspart og ikke til parkettleverandøren. Hun fastholder kravet om utskifting av parketten i 1. etg. Samtidig reklamerer forbrukeren som et nytt forhold, på at panelplatene som er montert i våtsone på vaskerom ikke er fuktbestandig og derfor har begynt å svelle. Hun krever utskifting. Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda den 25. mars 2019 med krav om at entreprenøren legger ny parkett i 1. etg. og skifter ut MDF-platene på vaskerommet.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren opplyser i klagen for nemnda at hun før overtagelsen den 18. desember 2015 fikk beskjed av entreprenøren om å olje gulvet med vedlikeholdsolje fra parkettleverandøren. Dette utført hun etter instruksjonene som sto bak på flasken.

Forbrukeren er ikke fornøyd med kvaliteten på parketten og sender derfor den 19. september 2016 en e-post til entreprenøren hvor hun påpeker at parketten (i 1. etg.) som er av typen 3-stavs oljet eik fra Boen, «*tåler ingen ting*». Da det ikke skjer noe, gjentar forbrukeren reklamasjonen på parketten i stua den 3. januar 2017.

Ved ettårsbefaring i leiligheten den 10. mars 2017 reklamerer forbrukerne på parketten og det er i protokollen bemerkt at «*Boen ser på parkettgulvet i stue og kommer med forslag til behandling*».

Forbrukeren følte at hun ikke hadde noe annet valg enn å akseptere tilbudet fra entreprenøren og parkettleverandøren om at de vederlagsfritt skulle levere ny parkett av valgfri type inntil kr 500 pr. m² mot at hun selv byttet parketten. Forbrukeren anfører at hun anså dette som en bekreftelse på at parketten som entreprenøren hadde levert og lagt ikke holdt mål. I desember 2017 har forbrukeren valg ut parkett og gir beskjed om dette til leverandøren.

I mars 2018 oppdager forbrukeren at det har blitt en stor glippe mellom parkett og gulvlist på motsatt side av der kjøkkenet er montert. Hun anser dette som en mangel som hun påpeker at entreprenøren har akseptert og forsøkt å utbedre ved å bytte til en tykkere gulvlist som dekker over glippen. Derfor er det nå en tykkere gulvlist på den ene veggen enn i resten av huset. Forbrukeren er på ingen måte fornøyd med denne utbedringen og sender den 4. mars 2019 et brev til entreprenøren hvor hun fremhever at hele piperøret må demonteres for å bytte parkett. I tillegg står kjøkkenet og trappa oppå parketten og hindrer naturlige bevegelser av parketten. Alle disse forholdene gjør utskifting av parketten langt mer arbeidskrevende enn hun hadde

forutsatt og hun krever derfor at entreprenøren skal bytte parketten. Entreprenøren bekrefter dagen etter at han jobber med å finne en løsning på saken.

Da entreprenøren ikke aksepterer kravet om utskifting av all parketten, kontakter forbrukeren den 11. mars 2019 sitt forsikringsselskap og forklarer hendelsesforløpet. Forbrukeren ber forsikringsselskapet se på saken og gi henne en tilbakemelding innen den 15. mars 2019.

Den 15. mars 2019 gjentar forbrukeren at forutsetningene er endret etter at hun ble klar over at arbeidet med utskifting av parketten ble langt mer omfattende. Hun vil nå forholde seg til entreprenøren som sin kontraktspart og ikke til parkettleverandøren. Kravet om utbedring opprettholdes.

Samtidig reklamerer forbrukeren som et nytt forhold, på at panelplatene som er blitt brukt i våtsone på vaskerom ikke er fuktbestandig og derfor har begynt å svelle. Hun krever utskifting.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda den 25. mars 2019 med krav om at entreprenøren legger ny parkett i 1. etg. og skifter ut MDF-platene på vaskerommet.

Etter ettårsbefaringen den 10. mars 2017 forslår entreprenøren etter ha konferert med parkettleverandøren, at han vederlagsfritt kan levere parkett i 1. etg. (ca. 40 m²) av valgfri type inntil kr 500 pr. m² mot at forbrukeren selv bytter parketten, og at forbrukeren aksepterte dette tilbudet.

Når forbrukeren senere reklamerer på en glippe i parkettgulvet mot veggen utbedrer entreprenøren dette ved å bytte fotlist og fuge, men han avviser forbrukerens krav om utskifting av all parketten i 1. etg. E-posten den 5. mars 2019 er ikke å anse som annet enn en bekreftelse på *«at han jobber med å finne en løsning på saken»*.

På grunn av forbrukerens sendrektighet med å finne et tidspunkt for utskifting av parketten, informerer parkettleverandøren den 8. mars 2018 entreprenøren om at han vil trekke tilbudet om å levere parketten vederlagsfritt dersom det ikke kommer til en løsning innen den 15. mars 2018. Entreprenøren orienterer forbrukeren om avgjørelsen den 18. mars 2019. Samtidig bekrefter entreprenøren at dersom det fremdeles er sprekker ved fotlistene, kan han utbedre dette.

I tilsvaret den 13. mai 2019 bekrefter entreprenøren at forbrukeren ved overtagelsen ble informert om hvordan parkettgulvet skulle behandles og at han derfor fastholder av kravet om utskifting av parketten avvises.

2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever utskifting av parketten i 1. etg. på grunn av feil ved parketten og feil ved leggingen. Entreprenøren har tilbudt å levere parketten vederlagsfritt mot at forbrukeren legger parketten selv, men har senere avvist kravet på grunn av forbrukerens sendrektighet med å finne tidspunkt for legging. Forbrukeren krever også at entreprenøren bytter ut panelplatene som er blitt brukt i våtsone på WC/vaskerom som ikke er fuktbestandig og derfor har begynt å svelle. Entreprenøren har avvist kravet da dette rommet ikke er et våtrom.

2.3.1 Parkett

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. Nemnda finner at det ikke er dokumentert avvik som overstiger normal variasjon. Forholdene er derfor innenfor det som forbrukeren må kunne forvente i forhold til det parketten «*krever*» for å være mest mulig stabil. Nemnda har også lest parkettleverandørens leggeanvisning og Bygghet 541.505 «*Legging av parkett*». Ikke i noen av disse står det at parketten skal frimontres fra kjøkkeninnredning. Det er allikevel presisert at tunge gjenstander (herunder møbler og innredninger) ikke må låse parketten fra naturlige utvidelser og sammentrekninger. Hvorvidt dette er årsaken til forbrukerens reklamasjon kan ikke nemnda til stilling til da det ikke er fremlagt dokumentasjon som sannsynliggjør en slik anførsel. Nemnda påpeker allikevel at entreprenørens utbedring ved å bytte ut en fotlist som er tykkere enn de andre ikke oppfyller kravet i buofl § 7 om at arbeidet skal utføres på «*fagleg godt vis*». Entreprenøren skal derfor bytte alle gulvlistene i 1. etg. slik at de får samme dimensjon.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold i at parketten i 1. etg. skal byttes, men entreprenøren skal bytte alle gulvlistene i 1. etg. slik at de får samme dimensjon.

2.3.2 MDF-plater

Når det gjelder forbrukerens krav om at MDF-platene bak vasken på vaskerommet/toalett må byttes må nemnda først ta stilling til om dette rommet som opplyses å ha vegghengt WC, håndvask, vannfordelingsskap, varmtvannsbereder og sluk i gulvet, er et våtrom. Nemnda viser til TEK10 §13-20 første ledd, hvor det i veiledningen bla. står at:

«Med våtrom menes bad, dusjrom og vaskerom, det vil si rom hvor overflater på vegger og gulv jevnlig eller av og til blir utsatt for fritt vann (vannspøl). Vannspøl på gulv og vegger fra dusjing, bading og klesvask øker sannsynligheten for at fukt trenger inn i konstruksjoner og materialer. Tilsvarende kan lekkasjer fra vannledninger, avløpsledninger og vanninstallasjoner gi vannskader selv ved små vannmengder når disse foregår over lengre tid».

Begrepet «våtrom» er ikke nærmere definert, men ordlyden taler i retning av at det dreier seg om rom som kan bli vått. Nemnda forstår veiledningen til byggeforskriftene slik at «våtrom» brukes som en fellesbetegnelse for bad, dusjrom og vaskerom, og at det karakteristiske ved våtrom er at det har overflater på vegger og gulv som jevnlig blir utsatt for fritt vann. Etter nemndas syn er ikke angjeldende rom et våtrom, men valg av MDF-plater på veggen bak vasken kan allikevel ikke ansees å oppfylle kravene i buofl § 7 om at arbeidet skal utføres på «*fagleg godt vis*» og at «*Materialene skal ha vanleg god kvalitet med mindre annan kvalitet er avtalt*». Entreprenøren skal derfor bytte veggplatene i våtsone bak vasken på vaskerom/toalett slik som våtsone er angitt i Bygghet 527.204, til et materiale som er av en slik kvalitet at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og materialer på grunn av normal bruk.

Konklusjon: Forbrukeren får delvis medhold og entreprenøren skal bytte veggplatene i våtsone (Bygghet 527.204) bak vasken på vaskerom/toalett til et materiale som er av en slik kvalitet at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og materialer på grunn av normal bruk.

3. Konklusjon

- Forbrukeren får ikke medhold i at parketten i 1. etg. skal bytte, men entreprenøren skal bytte alle gulvlistene i 1. etg. slik at de får samme dimensjon.
- Forbrukeren får delvis medhold og entreprenøren skal bytte veggplatene i våtsone bak vasken på vaskerom/toalett til et materiale som er av en slik kvalitet at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og materialer på grunn av normal bruk.