

Protokoll i sak 1481/2024

for

Boligtvistnemnda

Dato: 27. februar 2025

Saken gjelder:

Reklamasjon over utvendig kledning og sluk i vaskerom.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 16. mars 2021 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - NS 3427. Forbrukeren kjøper da en enebolig med tilliggende carport som ikke er fullført.

Vedlegg til kontraktene er bla. leveransebeskrivelse, plan-, snitt- og fasadetegninger samt situasjonsplan.

Boligene overtas ved overtagelsesforretning den 22. april 2022 men overtagelsesprotokollen er ikke fremlagt for nemnda.

I klagen for nemnda reklamerer forbrukeren over flere forhold og entreprenøren retter de fleste av disse. Partene er også i positiv dialog om de siste forholdene som ikke er rettet og entreprenøren kommer med løsningsforslag som forbrukeren aksepterer. Den 11. mars 2024 gir han derfor Boligtvistnemnda beskjed om å ikke starte saksforberedelsene. Forbrukeren forutsetter da at utbedringene skjer i henhold til de omforente løsningsforslagene. Forbrukeren anfører at entreprenøren ikke foretar retting slik som avtalt og anmoder den 29. april 2024 nemnda om å gjenoppta klagesaken når det gjelder de to tvistepunktene:

1. Avkappet utvendig kledning
2. Feil montert sluk i dusj i 1. etg.

Partene er enige i at avstanden mellom utvendig kledning og terreng på fremsiden av boligen (mot øst) er avslutte for nært terrenget. Dette bekreftes i en rapport fra takstmann som har foretatt befarng den 15. juni 2023.

Entreprenøren viser til et møte med sine underentreprenører og en etterfølgende e-post til mekle.no (Partene benytter mekle.no i forsøk på å komme til enighet i saken) den 14. februar 2024. I e-posten skriver entreprenøren: *"Kledningen kuttes slik at det blir minimum 15 cm ned til asfalt"*.

Forbrukeren fremhever at tillatelsen til å utføre retting var betinget av at dette skulle skje i samsvar med spesifikasjonen som partene ble enige om under befarngen 12. januar 2024. Kutting av kledningen var ikke en del av denne avtalen. Entreprenøren har imidlertid uten forvarsel og på eget initiativ brutt betingelsene for retting og påført boligen skade ved å kutte kledningen slik at avstanden til terreng nå er 15 cm. Forbrukeren påpeker også at kuttingen fører til at bakenforliggende nedre deler av veggkonstruksjonen bli utsatt for påkjenninger som den ikke vil tåle. Estetisk har denne delen av fasaden fått et annet uttrykk enn det forbrukeren vil akseptere. Forbrukeren krever derfor at entreprenøren bytter ut kledningen der

hvor den er kutte og etablerer tilstrekkelig avstand til terreng slik at kraven ei TEK17 §§13-9 og 13-12 oppfylles.

Entreprenøren har avvist kravet fordi han mener at forbrukeren stilltiende har akseptert kutting av kledningen og skulle ha avvist denne løsningen dersom han ikke ville ha det utført.

Når det gjelder sluket i dusjen i 1. etg. reklamerer forbrukeren fordi monteringsanvisningen ikke er fulgt. Entreprenøren avviser kravet og påpeker at montasjen er utført fagmessig av fagfolk og han tilbyr seg å vise forbrukeren hvordan risten skal tas ut og inn.

Partene kommer ikke til enighet og den 21. desember 2023 sender forbrukerne klage til Boligtvistnemnda med krav om retting av manglene.

Entreprenøren inngir tilsvaer 19. mars 2021. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvaer 23. april 2021. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Budstadoppføringslova gjelder for avtalen - NS 3427 - som partene inngikk den 16. mars 2021 om kjøp av en enebolig med tilliggende carport.

Boligene overtas ved overtagelsesforretning den 22. april 2022 men overtagelsesprotokollen er ikke fremlagt for nemnda.

Twisten dreier seg om entreprenøren uten forbrukerens tillatelse, har kappet utvendig kledning slik at avstanden til terreng blir 15 cm og dermed tilfredsstiller kravene i TEK17 §§13-9 og 13-12. Videre mener forbrukeren at sluk i dusj i 1. etg. er feil montert. Forbrukeren krever retting, men entreprenøren har avvist kravet og partene kommer ikke til enighet. Den 21. desember 2023 sender derfor forbrukerne klage til Boligtvistnemnda med krav om retting av manglene.

2.2 Kutting av kledning

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren anfører at entreprenøren uten forvarsel og på eget initiativ har brutt betingelsene for retting og påført boligen skade ved å kutte kledningen slik at avstanden til terreng er 15 cm. Etter at kledningen er kuttet vil nedre deler av bakenforliggende veggkonstruksjonen bli utsatt for påkjenninger som den ikke vil tåle. På grunn av at kledningen er kuttet har denne delen av fasaden fått et annet estetisk uttrykk enn det forbrukeren vil akseptere. Han krever derfor at entreprenøren bytter ut kledningen der hvor den er kuttet og etablerer tilstrekkelig avstand til terreng slik at kraven i TEK17 §§13-9 og 13-12 oppfylles.

Entreprenøren har avvist kravet fordi forbrukeren stilltiende har akseptert kutting av kledningen slik at avstanden til terreng er 15 cm. Dersom forbrukeren ikke godkjente kutting av kledningen, skulle han etter å ha fått informasjon om dette aktivt ha avvist denne løsningen.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever at entreprenøren om nødvendig reetablerer terrenget på fremsiden av boligen (mot øst), og monterer ny kledning med den opprinnelige lengden før kledningen ble kuttet. Avstanden fra underkant kledning til terreng skal være i henhold til krav i TEK17 §§13-9 og 13-12. Entreprenøren har avvist kravet fordi forbrukeren har akseptert at kledningen kan kuttes.

Nemnda legger til grunn at partene er enige om at fallforholdene på terrenget og avstanden fra underkant kledning til terreng ikke var forskriftsmessig på fremsiden av boligen (mot øst). For å løse dette problemet har entreprenøren etter en befaringen den 12. januar 2024 bekreftet i en e-post samme dag, at det skal monteres en fotskraperist over renne med avløp langs husveggen fra søyle ved carport til TKS skap. Deretter vil det bli reasfaltert mellom eksisterende asfalt og risten. Videre skriver entreprenøren *"Vi er av den mening at foreslått løsning er bra og vil imøtekomme ankepunktene som går på tilgjengelig bolig, rømningsvei, fallforhold og avstand til kledning"*.

I en etterfølgende e-post til entreprenøren den 7. februar 2024 skriver mekle.no at forbrukeren har gitt beskjed om at forutsetningen for videre mekling er at det opprinnelige løsningsforslaget fra entreprenøren skal følges slik som entreprenøren foreslo på befaringen den 12. januar 2024. Her ble det ikke avtalt at kledningen skulle kuttes.

Forbrukeren svarer dagen etter at *"Trolig vil rist foran inngangspartiet redusere faren for fuktskader [....] Følgelig er dette langt på vei en akseptabel løsning [....]"*.

Den 14. februar 2024 foreslår entreprenøren at *"Kledningen kuttes slik at det blir minimum 15 cm ned til asfalt"* hvorefter mekle.no underretter forbrukerne om dette forslaget.

Den 23. februar 2024 får entreprenøren beskjed fra mekle.no om at forbrukerne forkaster forslaget om å kutte kledningen 15 cm.

Den 2. april 2024 kutter entreprenøren kledningen slik at avstanden til terreng blir 15 cm.

Nemnda vil først ta stilling til om entreprenøren kunne kutte kledningen slik at avstanden til terreng blir 15 cm. for å tilfredsstille kravene i teknisk forskrift til tross for at forbrukeren ikke ville aksepterer denne løsningen.

Nemnda viser først til TEK17 § 13-12 der det i veiledningen til denne bestemmelsen står:

"Fasadekledning, vindu, dør og installasjon som går gjennom vegg, skal utformes slik at nedbør som trenger inn blir drenert bort og fukt kan tørke ut uten at det oppstår skader."

I og med at teknisk forskrift ikke oppgir noen eksakt avstand mellom underkant kledning og terreng er det naturlig å vise til Byggdetaljblad 542.101 som i figur 831 oppgir at avstanden mellom kledning og terreng kan reduseres til min. 50 mm dersom det som i dette tilfelle, er montert en åpen rist med kontrollert avrenning.

På denne bakgrunn komme nemnda til at entreprenørens kutting av kledningen ikke var nødvendig for å oppfylle kravene i TEK17 § 13-12. Nemnda vil også fremheve at entreprenøren kuttet kledningen til tross for forbrukernes klare beskjed om ikke å utføre dette. Han har derfor gått utover sine fullmakter.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal montere ny kledning med den opprinnelige lengden før kledningen ble kuttet. Avstanden fra underkant kledning til terreng

skal være minimum 50 mm slik som anbefalt i Byggdetaljblad 542.101, figur 831. Det forutsettes da at det er montert en åpen rist med kontrollert avrenning. Om nødvendig, skal entreprenøren også reetablere terrenget på fremsiden av boligen (mot øst).

2.3 Montering av sluk i dusj i 1. etg.

2.3.1 Partens anførsler

Forbrukeren påpeker at sluket i dusjen i 1. etg. er feil montert og må monteres i henhold til monteringsanvisningen. Entreprenøren har avvist kravet da sluket er montert fagmessig og det foreligger derfor ingen mangel.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren reklamerer fordi sluket i dusjen i 1. etg. er feilmontert. Foto er fremlagt som dokumentasjon. Feilmonteringen vil medføre bortfall av garanti og forbrukeren krever retting v. Mangelen er dokumentert i rapport fra takstmann der det står:

"Det ble på befaringen registrert u-fagmessig tilpasning av sluk, mangler også hårsil. Telefon til produsent bekrefter mistanken om at sluk en ikke er montert i henhold til monteringsanvisningen og strider mot SINTEF's sin tekniske godkjenning for produktet. Foto viser at metallrenna er tilpasset – skåret i. Skarpe kanter. Både topprist og nedre fallrenne er kuttet og tilpasset. Her kan det også ruste".

Entreprenøren har avvist kravet. Han anfører at tilpasning av sluk og rister ved behov er vanlig og innebærer ikke noen ufagmessig utførelse. Dersom det mot formodning oppstår rustdannelse på kuttflatene, vil entreprenøren *"se nærmere på saken"*. Manglende hårsil vil bli levert dersom forbrukeren ønsker.

Hvorvidt det foreligger en mangel, må avgjøres etter buofl § 25 som fastslår at (1) *«Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13»*.

Nemnda viser til rapporten fra takstmann som påpeker at sluket i dusjen i 1. etg. ikke er montert i henhold til monteringsanvisningen ved at det er gjort stedlige tilpasninger som bla. kan føre til rustdannelse på kuttflatene. Se teksten fra rapporten som er inntatt ovenfor. Entreprenøren har bekreftet at han vil *"se nærmere på saken"* dersom problemet med rust oppstår.

Nemnda har lest monteringsanvisningen som ligger på Purus' hjemmeside <https://www.purus.no/productvariation/3401808> og kommer som takstmannen gjør, til at sluket ikke er montert i henhold til anvisningen. Arbeidet er derfor ikke utført på *"fagleg godt vis"* og utgjør en mangel, jf. buofl § 7.

Nemnda vil også bemerke at entreprenørens bekreftelse på at han vil *"se nærmere på saken"* riktig nok dersom det *"mot formodning"* blir et problem, er en delvis bekreftelse på at sluket ikke er riktig montert

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal foreta retting ved å montere nytt sluk i henhold til monteringsanvisningen.

3. Konklusjon

- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal montere ny kledning med den opprinnelige lengden før kledningen ble kuttet. Avstanden fra underkant kledning til terreng skal være minimum 50 mm slik som anbefalt i Byggdetaljblad 542.101, figur

831. Det forutsettes da at det er montert en åpen rist med kontrollert avrenning. Om nødvendig, skal entreprenøren også reetablere terrenget på fremsiden av boligen (mot øst).

- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal foreta retting ved å montere nytt sluk i dusj i 1. etg. i henhold til monteringsanvisningen.