

Protokoll i sak 1252/2020

for

Boligtvistnemnda

Dato: 22. april 2021

Saken gjelder: Reklamasjon på pusset fasade og feil monterte beslag.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 8. desember 2010 «Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus» - NS 3425. Forbrukeren kjøper en enebolig på tre plan hvor ytterveggene er bygget opp med Weber luftet kledning og innfarget puss som er påført ett strøk silikatmaling. Etter entreprenørens oppfatning er det påført to strøk silikat maling.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 5.1 avtalt til kr 5 005 005 inkludert merverdiavgift.

I kontraktens pkt. 17 «Særlige bestemmelser», står det at forbrukeren har en utvidet reklamasjonsrett på fem år, dvs. totalt 10 år, for feil og mangler som ikke var synlige ved overtagelsen.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 12. mars 2012. I overtagelsesprotokollen står det at FDV dokumentasjon ikke er overlevert til forbrukeren, men skal overleveres innen den 20. mars 2012. Videre er det anmerket flere mangler ved beslagsarbeidene og utvendig mur.

Ettårsbefaring gjennomføres den 17. april 2013 og i protokollen er det anmerket «*utvendig ok*».

I begynnelsen av juni 2020 oppdager forbrukeren at det er lekkasje i samtlige beslagskjøter på muren som entreprenøren har bygget rundt en veranda. Han reklamerer den 3. juni 2020.

Entreprenøren avviser reklamasjonen den 17. juni 2020 fordi forbrukeren har reklamert for sent og fordi det ikke er dokumentert at forholdet utgjør en mangel ved entreprenørens leveranse.

Forbrukeren aksepterer ikke avvisningen og sender dagen etter en e-post til entreprenøren og minner om at han har 10 års reklamasjonsrett. Samtidig reklamerer han på at det er sterk misfarging av nordøst fasaden. Misfargingen skyldes mest sannsynlig at parapetbeslagene har mindre enn den anbefalte avstanden på 40 mm til veggen.

Forbrukeren oppdager i juni som ett nytt forhold, at det er en sprekk i pussfasaden og reklamerer til entreprenøren i en e-post vedlagt foto den 7. juli 2020.

Da forbrukeren ikke hører noe fra entreprenøren sender han klage til Boligtvistnemnda den 26. august 2020 med krav om utbedring av manglene.

Deretter blir saken liggende hos entreprenøren som først svarer den 28. september 2020. Han beklager at det har tatt så lang tid, men fastholder at reklamasjonen skal avvises da det er reklamert for sent. Uavhengig av dette, tar entreprenøren initiativet til en befaringsammen med forbrukeren med formål om å finne en omforent løsning.

Forbrukeren fastholder reklamasjonene og svarer den 29. september 2020 at han har reklamert innen rimelig tid etter at han oppdaget manglene. Partene blir imidlertid enige om at saken for Boligtvistnemnda skal stilles i bero da man håper å komme fram til en omforent løsning.

Entreprenøren har i den forbindelse kontaktet en takstmann som den 14. oktober 2020 gjennomfører en befaringsammen med forbrukeren og entreprenøren. I den etterfølgende rapporten som sendes til forbrukeren den 28. oktober 2020, konkluderer takstmannen med at «*mye tyder på*» at FDV-instruksen som beskriver årlig visuell kontroll og vedlikehold av fasaden ved behov eller ca. hvert andre år, ikke er fulgt. Parapetbeslaget som forbrukeren anfører er feil montert, er etter takstmannens oppfatning, montert i henhold til NBI Byggforsks anbefalt metode.

Forbrukeren svarer samme dag at rapporten ikke er riktig på flere vesentlige punkter. Bla. er det kun påført ett og ikke to strøk silikatmaling. Videre er den riktige avstanden fra tjuahekken til den skjoldede fasaden mellom tre og syv meter og ikke to meter slik takstmannen skriver.

Etter dette finner ikke partene noen omforent løsning og forbrukeren ber om at saken forberedes for behandling i Boligtvistnemnda.

Entreprenøren inngir tilsvaret i saken den 15. desember 2020. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret i saken den 8. januar 2021. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen - NS 3425 - som partene inngår den 8. desember 2010. Forbrukeren kjøper da en enebolig på tre plan hvor ytterveggene er bygget opp med Weber luftet kledning og innfarget puss som er påført ett strøk silikatmaling. Etter entreprenørens oppfatning er det påført to strøk silikat maling. I kontraktens pkt. 17 (**s. 12**), står det at forbrukeren har en utvidet reklamasjonsrett på fem år, dvs. totalt 10 år, for feil og mangler som ikke var synlige ved overtagelsen.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 12. mars 2012. I overtagelsesprotokollen står det at FDV dokumentasjon ikke er overlevert til forbrukeren, men skal overleveres innen den 20. mars 2012. Videre er det anmerket flere mangler ved beslagsarbeidene og på utvendig mur.

Ettårsbefaring gjennomføres den 17. april 2013 og i protokollen er det anmerket «*utvendig ok*».

I begynnelsen av juni 2020 oppdager og reklamerer forbrukeren over at det er lekkasje i samtlige kjøter («overlappskjøter») på beslag som entreprenøren har montert på toppen av muren rundt boligens veranda. Senere oppdager og reklamerer forbrukeren over sterk

misfarging av puss på nordøst fasaden som mest sannsynlig skyldes feil montert parapetbeslag (stående falser i skjøtene). Samtidig reklamerer forbrukeren over et ca. to meter langt riss i fasadepussen i ett vindussmyg. Entreprenøren avviser reklamasjonene som for sent fremsatt, subsidiært at det ikke er dokumentert at det foreligger noen mangler. I et forsøk på å komme frem til en omforent løsning tar entreprenøren allikevel initiativ til en befaring. Han engasjerer også en takstmann som i en rapport konkluderer med at «*mye tyder på*» at forbrukeren ikke har fulgt FDV-instruksen for fasaden som beskriver at det skal utføres årlig visuell kontroll og vedlikehold ved behov, eller ca. hvert andre år. Parapetbeslaget som forbrukeren har påpekt at er feil montert, er etter takstmannens oppfatning, montert i henhold til NBI Byggforsks anbefalt metode. Forbrukeren påpeker at rapporten ikke er riktig på flere vesentlige punkter og partene kommer ikke til enighet. Forbrukeren sender derfor klage til Boligtvistnemnda den 26. august 2020 med krav om utbedring av manglene.

2.2 Misfarging av fasaden pga. lekkasje i beslagskjøter på verandamur.

2.2.1 Partens anførsler

I begynnelsen av juni 2020 oppdager forbrukeren at det er lekkasje i samtlige skjøter («overlappsskjøter») på beslag som entreprenøren har montert på toppen av muren rundt en veranda. Han reklamerer den 3. juni 2020 og krever utbedring.

I tilsvar den 8. januar 2021 gjentar forbrukeren sine anførsler og fastholder kravet om utbedring.

Entreprenøren avviser reklamasjonen den 17. juni 2020 fordi forbrukeren har reklamert for sent og fordi det ikke er dokumentert at forholdet utgjør en mangel ved leveransen.

I tilsvar den 15. desember 2020 gjentar entreprenøren sine anførsler og fastholder at reklamasjonen skal avvises.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Nemnda vil først ta stilling til entreprenørens anførsel om at forbrukeren har reklamert for sent og viser til buofl § 30 hvor det fremkommer 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.

Det er på det rene at forbrukeren reklamerte første gang den 3. juni 2020 som er åtte år og tre måneder etter at han overtok boligen den 12. mars 2012 og derfor innenfor 10 års fristen som er avtalt. Det avgjørende er imidlertid om forbrukeren reklamerte «*innen rimelig tid*» etter at han oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Nemnda finner det ikke dokumentert at FDV dokumentasjonen bla. for den utvendige pussfasaden, er mottatt av forbrukeren. Etter nemndas syn kan det derfor ikke forventes at forbrukeren har foretatt tilsyn av fasaden slik som det her er beskrevet. Først etter at han oppdaget misfarging av fasaden i begynnelsen av

juni 2020, reklamerer han. Etter nemndas syn har derfor forbrukeren reklamert «*innen rimelig tid*» og entreprenøren får ikke medhold i at det er reklamert for sent.

Konklusjon: Forbrukeren har ikke reklamert for sent.

Det neste nemnda må ta stilling til er om misfarging av fasaden utgjør en mangel og om dette i så fall skyldes lekkasje i skjøtene på det beslaget som entreprenøren har montert på toppen av verandamuren.

Nemnda viser til rapporten fra takstmannen som har besiktiget boligen fra bakkenivå. Rapporten sier ikke noe om at det er påvist lekkasje fra beslagskjøtene på toppen av verandamuren og om dette evt. har sammenheng med tilsmussing av fasaden. Det er heller ikke fremlagt annen dokumentasjon som underbygger denne sammenhengen. Nemnda kommer derfor til at det ikke er lekkasje fra beslagskjøtene på toppen av verandamuren som er årsak til misfarging av fasaden. Avslutningsvis fremhever nemnda at det i takstmannens rapport bla. fremkommer at «*tilsmussing av fasaden er påregnelig etter noen år, særlig i områder som ikke tørker opp og med nærhet til vegetasjon*».

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold i at misfarging av fasaden utgjør en mangel.

2.3 Misfarging av fasaden pga. feil monterte parapetbeslag

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukeren oppdager i begynnelsen av juni 2020 at boligens nordøst fasade er sterk misfarget. Mest sannsynlig skyldes misfargingen at parapetbeslagene har mindre enn den anbefalte avstanden på 40 mm fra dryppesen til den pussede fasaden. Forbrukeren reklamerer den 3. juni 2020 og krever utbedring.

I tilsvar den 8. januar 2021 gjentar forbrukeren sine anførsler og fastholder kravet om utbedring.

Entreprenøren avviser reklamasjonen den 17. juni 2020 fordi forbrukeren har reklamert for sent og fordi det ikke er dokumentert at forholdet utgjør en mangel ved entreprenørens leveranse.

Entreprenøren har også engasjert en takstmann som i sin rapport konkluderer med at parapetbeslaget er montert i henhold til NBI Byggforsks anbefalt metode.

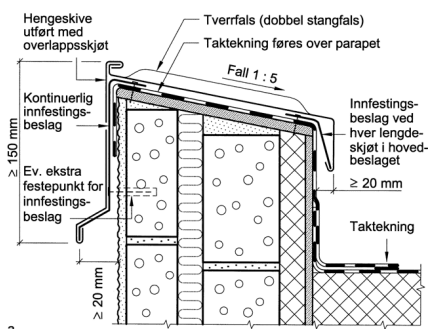
I tilsvar i saken den 15. desember 2020 gjentar entreprenøren sine anførsler og fastholder at reklamasjonen skal avvises.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Nemnda vil først se på entreprenørens anførsel om at forbrukeren også i dette tvistepunktet har reklamert for sent og kommer til samme konklusjon som i pkt. 2.2.

Konklusjon: Forbrukeren har ikke reklamert for sent.

Det neste nemnda må ta stilling til er om misfarging av fasaden utgjør en mangel og om dette i så fall skyldes feil monterte parapetbeslag.



Nemnda viser til Byggedetaljblad 520.415 «Beslag mot nedbør» slik det også er gjort i takstmannens rapport. Her anbefales det at beslaget ned langs fasade må monteres 20 mm fra fasadeliv. Se figur a.

Nemnda viser videre til at takstmannen har målt avstanden fra dryppnesen på parapetbeslaget inn mot pussfasaden til 20 – 35 mm. Han bemerker at det kan være mindre områder hvor avstanden er «noe mindre». Det er ikke fremlagt noen annen dokumentasjon som underbygger forbrukerens anførsel om at den anbefalte avstanden fra dryppnesen til den pussede fasaden skal være 40 mm.

Nemnda kommer derfor til at det ikke foreligger en mangel ved montering av parapetbeslagene.

Når det gjelder tilsmussing av fasaden på grunn av evt. mangel ved parapetbeslaget, kommer nemnda til samme konklusjon som i pkt. 2.2.2.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold i at parapetbeslaget er feil montert og han får heller ikke medhold i at misfarging av fasaden utgjør en mangel.

2.4 Riss i fasadepuss

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukeren oppdager i juni 2020 at det er en sprekk i fasadepussen og reklamerer i en e-post vedlagt foto den 7. juli 2020.

Da forbrukeren ikke hører noe fra entreprenøren sender han klage til Boligtvistnemnda den 26. august 2020 med krav om utbedring av mangelen.

I tilsvaret den 8. januar 2021 gjentar forbrukeren sine anførsler og fastholder kravet om utbedring.

Entreprenøren avviser reklamasjonen den 28. september 2020 fordi forbrukeren har reklamert for sent. Uavhengig av dette tar han initiativ til en befaring for å komme frem til en omforent løsning. Entreprenøren engasjerer også en takstmann som etter en besiktigelse av boligen fra bakkenivå, registrerer at det er mindre riss i fasaden i vindussmyg og i et innvendig hjørne. Takstmannen skriver at «Riss kan komme av bla. for tynt puss-sjikt, manglende armering, manglende forsterkning rundt åpninger, materialoverganger konstruksjonspåkjenninger mv.». Videre konkluderer takstmannen med at «Skadene bør utbedres raskt og FDV instruksjonen henviser derfor til årlig visuell kontroll». Takstmannen anbefaler å fylle rissene med overmalbar fugemasse for utendørsbruk for å begrense området med fargeforskjell.

I tilsvaret den 15. desember 2020 gjentar entreprenøren tilbudet som han fremsatte ved befaringen den 14. oktober 2020, om å fylle rissene med overmalbar fugemasse til tross for at forbrukeren har reklamert for sent. Forbrukeren har imidlertid ikke svart på dette tilbudet.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Entreprenøren har akseptert at riss i pussfasaden er en mangel som han har tilbudt seg å utbedre. I følge buofl § 32 skal han da sette arbeidene i kontraktmessig stand.

Konklusjon: Entreprenøren skal innen den 1. juli 2021 gis rettetilgang slik at han sette arbeidene i kontraktmessig stand.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon

- Forbrukeren har reklamert rettidig, men får ikke medhold i at misfarging av fasaden pga. lekkasje i beslagskjøter på verandamur utgjør en mangel.
- Forbrukeren får ikke medhold i at montering av parapetbeslagene utgjør en mangel og
- Får heller ikke medhold i at misfarging av fasadene utgjør en mangel.
- Entreprenøren skal innen den 1. juli 2021 gis rettetilgang slik at han sette arbeidene i kontraktmessig stand.