

Protokoll i sak 1271/2020

for

Boligtvistnemnda

Dato: 22. april 2021

Saken gjelder: Reklamasjon på grunn av mangel ved grunning av utvendig kledning.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 11. mars 2015 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - Byggblankett 3427. Forbrukerne kjøper da en nyoppført enebolig med tilhørende carport og bod. Kontrakten omfatter også andel av fellesareal på annet enn tomten.

Vederlaget er i flg. kontraktens pkt. 5.1 kr 5 148 000 inkludert merverdiavgift, hvorav tomten utgjør kr 1 820 000.

Boligen leveres med «grunnet kledning fra fabrikk» slik som det fremkommer av leveransebeskrivelsen som er vedlegg B til kontrakten.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 14. september 2015. Protokollen er ikke fremlagt for nemnda.

Forbrukeren har inngått avtale med et malerfirma som i mai 2016 maler boligen med to strøk Drygolin «ULT1MAT» oljemaling. Forbrukeren holder maling.

Ettårsbefaring gjennomføres den 7. september 2016 uten at det omtvistede forholdet er inntatt i protokollen.

Etter ca. ett år oppdager forbrukeren i mai 2017 at malingen skaller av i begrenset omfang. Da han etter ytterligere ca. 10 måneder, i mars 2018, oppdager at malingen skaller av i større omfang på både syd- og vestveggene reklamerer han til entreprenøren den 18. mars 2018 og til malerfirmaet den 16. mai samme år. Malerfirmaet avviser reklamasjonen fordi avskallingen skyldes at kledningen har for dårlig kvalitet. Et forsøk på å løse tvisten gjennom mekling hos Forbrukerrådet fører heller ikke frem. Entreprenøren avviser reklamasjonen den 22. januar 2019. Forbrukeren kontakter deretter en takstmann som konkluderer med at «Avflissingen [...] forårsaket av mangelfull- og feil grunning, med vannbasert grunning fra fabrikk, som gir dårlig inntrengning i trevirke og dårlig grunning for øvrige malingssjikt». De to fasadene må derfor stålborstes, vaskes, grunnes med et oljebasert produkt og påføres to strøk maling. Kostnadene er stipulert til kr 87 500 inkludert merverdiavgift. Forbrukeren gjentar reklamasjonen den 27. november 2018.

Entreprenøren avviser reklamasjonen den 22. januar 2019.

Forbrukeren kan ikke se at han har mottatt FDV-dokumentasjon for ytterkledningen og ber den 29. juni 2020 entreprenøren om at han sender ham denne.

Entreprenøren svarer den 3. august 2020 at FDV- dokumentasjonen ligger i boligmappa (som forbrukeren har fått overlevert), men han oversender allikevel ett eksemplar av dokumentasjonen.

Forbrukeren kontakter nå en takstmann som skal uttale seg om årsaken til at malingen flasser av på sør- og vestveggen. Takstmannen fremhever at det ikke finnes noen FDV-dokumentasjon for ytterkledningen i boligmappa, bare en leveransebeskrivelse. Etter en befaring den 4. september 2020, skriver takstmannen i sin rapport at «*Avflissingen [...] forårsaket av mangelfull- og feil grunning, med vannbasert grunning fra fabrikk, som gir dårlig inntrengning i trevirke og dårlig grunning for øvrige malingssjikt*». De to fasadene må derfor stålborstes, vaskes, grunnes med et oljebasert produkt og påføres to strøk maling. Kostnadene er stipulert til kr 87 500 inkludert merverdiavgift.

Da partene etter dette ikke kommer til enighet, sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda den 2. desember 2020 med krav om retting av mangelen.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 22. januar 2021. Hovedpunktene i tilsvarene er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 20. februar 2021. Hovedpunktene i tilsvarene er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et siste tilsvaret den 17. mars 2021. Hovedpunktene i tilsvarene er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen - Byggblankett 3427 - som partene inngår den 11. mars 2015. Forbrukerne kjøper da en nyoppført enebolig som leveres med «*grunnet [utvendig] kledning fra fabrikk*» i henhold til leveransebeskrivelsen. Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 14. september 2015. Protokollen er ikke fremlagt for nemnda. Forbrukeren har inngått avtale med et malerfirma som i mai 2016 maler boligen med to strøk Drygolin «ULTIMAT» oljemaling. Forbrukeren holder maling. Ettårsbefaring gjennomføres den 7. september 2016 uten at det omtvistede forholdet er inntatt i protokollen.

Etter ca. ett år oppdager forbrukeren i mai 2017 at malingen skaller av i begrenset omfang. Da han etter ytterligere ca. 10 måneder, i mars 2018, oppdager at malingen skaller av i større omfang på både syd- og vestveggene reklamerer han til entreprenøren den 18. mars 2018 og til malerfirmaet den 16. mai samme år. Malerfirmaet avviser reklamasjonen første gang i februar 2020. Et forsøk på å løse tvisten gjennom mekling hos Forbrukerrådet fører heller ikke frem. Entreprenøren avviser reklamasjonen den 22. januar 2019. Forbrukeren kontakter deretter en takstmann som påpeker at det ikke finnes noen FDV-dokumentasjon for kledningen i boligmappa, og konkluderer med at «*Avflissingen [...] forårsaket av mangelfull- og feil grunning, med vannbasert grunning fra fabrikk, som gir dårlig inntrengning i trevirke og dårlig grunning for øvrige malingssjikt*». De to fasadene må derfor stålborstes, vaskes, grunnes med et oljebasert produkt og påføres to strøk maling. Kostnadene er stipulert til kr 87 500 inkludert merverdiavgift.

Da partene etter dette ikke kommer til enighet, sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda den 2. desember 2020 med krav om retting av mangelen.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer den 18. mars 2018 over at malingen flasser av på sør- og vestveggen. Han krever at entreprenøren utbedrer forholdet. Forbrukeren kontakter også en takstmann som konkluderer med at det ikke finnes noen FDV-dokumentasjon for ytterkledningen i boligmappa og at avflissingen skyldes «[...]mangelfull- og feil grunning, med vannbasert grunning fra fabrikk, som gir dårlig inntrengning i trevirke og dårlig grunning for øvrige malingsjikt». De to fasadene må derfor stålborstes, vaskes, grunnes med et oljebasert produkt og påføres to strøk maling. Kostnadene er stipulert til kr 87 500 inkludert merverdiavgift.

I tilsvar den 20. februar 2021 gjentar forbrukeren sine anførsler og fastholder kravet om utbedring.

Entreprenøren avviser reklamasjonen den 22. januar 2019 da avflissingen kan skyldes flere forhold. Bla. skal temperatur ved påføring av maling og forarbeid med husvask følge anvisningene i FDV-dokumentasjonen som entreprenøren anfører ligger i boligmappa. Nemnda vil bemerke at entreprenøren senere har erkjent at FDV-dokumentasjon for ytterkledningen først ble sendt til forbrukeren den 3. august 2020.

I tilsvar den 22. januar 2021 fastholder entreprenøren at kravet skal avvises. Malerarbeidet ble utført i mai 2016. Forbrukeren skriver at han oppdaget avflissingen etter ca. ett år. Først etter ytterligere ett år reklamerte han den 27. november 2018. Reklamasjonen er derfor for sent fremsatt. Nemnda vil bemerke at forbrukeren reklamerte over avflissingen i en e-post til entreprenøren den 18. mars 2018. Det er ca. ti måneder etter at han første gang oppdaget avflissingen i mai 2017 som er ett år etter at malerarbeidet ble utført i mai 2016. Entreprenøren påpeker også at avtalen som forbrukeren har gjort med malerfirmaet ikke beskriver nødvendige forarbeider i henhold til FDV-dokumentasjonen, før påføring av to strøk maling.

I et siste tilsvar den 17. mars 2021 gjentar entreprenøren sine anførsler og fastholder at kravet skal avvises fordi forbrukeren har reklamert for sent.

2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever at entreprenøren stålborster, vasker, grunner med et oljebasert produkt og påfører vest- og syd fasadene to strøk maling fordi det er mangler ved grunning av kledningen som har ført til at malingen flasser av. Entreprenøren har avvist kravet da forbrukeren ikke har fulgt FDV-dokumentasjonen da malerarbeidet ble utført. Forholdet er også reklamert for sent.

Nemnda vil først ta stilling til om forholdet utgjør en mangel og viser til rapporten fra takstmann hvor det fremkommer at det ikke finnes noen FDV-dokumentasjon for ytterkledningen i boligmappa. Dette bekreftes senere av entreprenøren som erkjenner at FDV-dokumentasjon for ytterkledningen først ble sendt til forbrukeren den 3. august 2020. I takstmannens rapport står det videre at avflissingen skyldes «[...]mangelfull- og feil grunning, med vannbasert grunning fra fabrikk, som gir dårlig inntrengning i trevirke og dårlig grunning for øvrige malingsjikt». De to fasadene må derfor stålborstes, vaskes, grunnes med et oljebasert produkt og påføres to strøk maling. Entreprenøren har ikke fremlagt noen form for dokumentasjon som bestrider dette. Etter nemndas syn utgjør derfor forholdet en mangel som entreprenøren skal utbedre, jf. buofl § 32.

Det springende punkt er imidlertid når reklamasjonsfristen begynner å løpe, dvs. når forbrukeren burde ha oppdaget og deretter reklamert over mangelen. Etter nemndas oppfatning er ikke den begrensede avflassingen som forbrukeren oppdaget i mai 2017 en klar indikasjon på at det er noe feil med underlaget. Det er først når forbrukeren i mars 2018 oppdager at malingen flasser av på store deler av sør- og vestveggen, at det er naturlig for ham at det er noe feil ved underlaget. Deretter reklamerer han den 18. mars 2018. I den forbindelse skal det nevnes at forbrukeren på dette tidspunktet ikke hadde fått overlevert FDV dokumentasjon og derfor hadde han dårligere forutsetninger for å avgjøre mangelsspørsmålet enn han ellers ville ha hatt.

Nemnda kommer derfor til at bestemmelsen i buofl § 30 første ledd om at forbrukeren må reklamere *«innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen»*, kommer til anvendelse. Når forbrukeren reklamerer den 18. mars 2018 etter at han oppdaget avflassingen tidligere samme måned, har han derfor reklamert *«innan rimeleg tid»*.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon

- Forbrukeren har reklamert rettidig og får medhold. Entreprenøren skal utbedre mangelen slik takstmannen har beskrevet.