

Protokoll i sak 1585/2025

for

Boligtvistnemnda

Dato: 18. mars 2026

Saken gjelder: Reklamasjon på behandling av utvendig trekledning.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 26. august 2021 «*Kjøpekontrakt for bolig under oppføring*». Forbrukeren kjøper da en enebolig som har to etasjer. Boligen er en eierseksjon i et sameie der entreprenøren skal bygge 81 boliger. Til eierseksjonen medfølger to biloppstillingsplasser i garasje samt en parkeringsplass på terreng og en sportsbod.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 2.1 avtalt til kr 8 000 000 inkludert merverdiavgift.

Vedlegg til kontrakten er bla. en leveransebeskrivelse der det står "*Kledningen leveres grunnet med ett strøk fra fabrikk, med synlige spikerhoder. Det er forventet at fasaden må behandles med strøk nummer to av kjøper innen ett år fra overtagelse*".

Leverandøren av trekledningen har opplyst at er grunnet med "*TREBITT beis*".

Det ble gjennomført en førbefaring den 19. september 2022 og boligen ble overtatt ved overtagelsesforretning den 10. oktober 2022 uten at det omtvistede forholdet er reklamert over. Overtagelsesprotokollen er ikke fremlagt for nemnda, men partene er enige om at FDV dokumentasjon var tilgjengelig i Boligmappa ved overtagelsen.

I april/mai 2025 oppdager forbrukeren at oljedekkbeisen som han sommeren 2023 har påført utvendig kledning som strøk nummer to etter først å ha vasket og børstet huset, flasser og løsner. Det anføres at grunningen også slipper (løsner) fra kledningen. Forbrukeren reklamerer over forholdet den 5. mai 2025. Han anfører at det er arbeider i forbindelse med påføring av grunningen på fabrikk som er årsaken til avflissingen.

Entreprenøren avviser reklamasjonen den 16. juni 2025. Han har vært på befaring og påpeker at forbrukeren har påført to strøk Butinox oljedekkbeis. Bruk av denne beistypen er ikke i henhold til FDV-dokumentasjonen.

Den 25. juni 2025 skriver forbrukeren i en e-post til entreprenøren at han ikke aksepterer avvisningen. Han har påført etterbehandling av kledningen innen ett år i tråd med FDV-dokumentasjonen. Problemet med avflissing skyldes at grunningen slipper fra treverket.

Forbrukeren viser til at leverandøren av oljedekkbeisen etter en befaring av kledningen den 18. juni 2025, bla. skriver at "*det er trefiber som slipper fra panelen som er en anelse grånet og utsatt for svertesopp før overflatebehandling. Avflassing skyldes i all hovedsak for*

dårlig underlag. Type panel og farge (mørk) er også en medvirkende årsak. [...] Avflassing oppstår selv om forbrukeren har fulgt FDV-dokumentasjonen".

Siden partene ikke kommer til enighet, sender forbrukerne saken til Boligtvistnemnda den 16. juli 2025 med krav om å bytte utvendig kledning som skal påføres grunning og to strøk dekkbeis.

Den 3. september 2025 tilbyr entreprenøren uten å erkjenne ansvar og for å lukke saken, å skrape, vaske, grunne og påføre to strøk beis på deler av fasaden. Forbrukeren avviser tilbudet samme dag.

Entreprenøren gir tilsvaret den 26. september 2025. Anførlene er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne gir tilsvaret den 13. oktober 2025. Anførlene er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren gir tilsvaret den 27. november 2025. Anførlene er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne gir tilsvaret den 11. desember 2025. Anførlene er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren gir tilsvaret den 16. januar 2026. Anførlene er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova gjelder når partene den 26. august 2021 inngår «Kjøpekontrakt for bolig under oppføring». Forbrukeren kjøper da en enebolig som har to etasjer. Boligen er en eierseksjon i et sameie der entreprenøren skal bygge 81 boliger.

Vedlegg til kontrakten er bla. en leveransebeskrivelse der det står "*Kledningen leveres grunnet med ett strøk fra fabrikk, med synlige spikerhoder. Det er forventet at fasaden må behandles med strøk nummer to av kjøper innen ett år fra overtagelse*".

Leverandøren av trekledningen har opplyst at kledningen er grunnet med "*TREBITT beis*".

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 10. oktober 2022 uten at det omtvistede forholdet er reklamert over. Overtagelsesprotokollen er ikke fremlagt for nemnda, men partene er enige om at FDV dokumentasjon var tilgjengelig i Boligmappa ved overtagelsen.

I april/mai 2025 oppdager forbrukeren at oljedekkkbeisen som han sommeren 2023 har påført utvendig kledning som strøk nummer to etter først å ha vasket og børstet kledningen, flasser og løsner fra trekledningen. Grunningen slipper også taket i kledningen. Han reklamerer over forholdet den 5. mai 2025. Forbrukeren anfører at det er påføring av grunningen som kledningen er levert med fra fabrikk, som er årsaken til reklamasjonen.

Entreprenøren avviser reklamasjonen den 16. juni 2025 fordi forbrukeren ikke har fulgt FDV-dokumentasjonen ved påføring av toppstrøket, men påført to strøk Butinox oljedekkbeis istedenfor *"TREBITT Oljelasyr"*. Nemnda vil bemerke at betegnelsen *"lasyr"* tilsvarer *"beis"*.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren oppdager i april/mai 2025 at oljedekkbeisen som han sommeren 2023 har påført utvendig kledning som strøk nummer to etter først å ha vasket og børstet huset i tråd med FDV dokumentasjonen, flasser og løsner fra trekledningen. Grunningen type Trebitt beis, som er påført på fabrikk slipper også taket i kledningen. Han reklamerer over forholdet den 5. mai 2025 og anfører at det er arbeider i forbindelse med påføring av grunningen som er årsaken til at all overflatebehandlingen løsner fra trekledningen.

Forbrukeren viser til at en malermester som befarer boligen i mai 2025, påpeker at *"grunningen ikke har vedheft nok"*.

Forbrukeren påpeker videre at FDV-dokumentasjonen ikke beskriver at en bestemt type beis skal benyttes ved strøk nummer to. Den oppgitte beistypen er kun en anbefaling.

Forbrukeren har også kontaktet leverandøren av oljedekkbeisen som etter en befaring av kledningen den 18. juni 2025 bla. skriver: *"det er trefiber som slipper fra panelen som er en anelse grånet og utsatt for svertesopp før overflatebehandling. Avflassing skyldes i all hovedsak for dårlig underlag. Type panel og farge (mørk) er også en medvirkende årsak. [...] Avflassing oppstår selv om forbrukeren har fulgt FDV-dokumentasjonen"*.

I senere tilsvar fastholder forbrukeren sine anførsler og krav. Forbrukeren påpeker også at den ferdigbehandlede kledningen har vært lagret lenge før den ble montert. Dette har ført til at den totale tiden fra påføring av grunning til strøk nummer to ble påført, er betydelig lengre enn det som beskrives i FDV-dokumentasjonen.

Entreprenøren avviser reklamasjonen og kravet om retting, fordi forbrukeren ikke har fulgt FDV-dokumentasjonen da han påførte strøk nummer to. Rapporten fra beisleverandøren som forbrukeren støtter seg på, er etter entreprenørens oppfatning, heller ikke entydig i sin konklusjon.

Entreprenøren fremhever at han i september 2025 uten å erkjenne ansvar og for å lukke saken, tilbød forbrukeren å skrape, vaske, grunne og påføre to strøk beis på deler av fasaden. Tilbudet ble imidlertid avvist av forbrukeren samme dag.

I senere tilsvar fastholder entreprenøren at kravet skal avvises. Han anfører også at kravet er for sent fremsatt.

2.3. Nemndas synspunkter

2.3.1 Innledning

Twisten dreier seg om utvendig ferdigbehandlet kledning der alle lag beis flasser av kledningen etter forbrukerens påføring av strøk nummer to sommeren 2023, som er mindre enn ca. ett år etter overtagelsen. Forbrukeren krever retting, men entreprenøren har avvist kravet.

2.3.2 Reklamert for sent

Nemnda vil først se på entreprenørens anførsel om at forbrukerne har reklamert for sent.

Det følger av buofl § 30 første ledd at forbrukeren må reklamere på mangler «*innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen*». 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 må forstås på samme måte som avhendingslovas reklamasjonsregler.

Forbrukeren oppdager i april/mai 2023 at beisen på deler av den utvendige kledningen flasser av og reklamerer den 5. mai samme år. Entreprenøren anfører at mangelen burde vært oppdaget og reklamert over da forbrukeren sommeren 2023 rengjorde og beiset huset med to strøk dekkbeis. Når reklamasjonen fremsettes ett år og ti måneder senere, er det for sent.

Etter nemndas syn er det ikke uten videre gitt at mangelen var synlig da forbrukeren beiset huset med strøk nummer to sommeren 2023. Når forbrukeren reklamerer den 5. mai 2023 etter å ha oppdaget avflassingen i april/mai samme år, har han etter nemndas syn reklamert "*innan rimeleg tid*" innenfor reklamasjonsfristen på fem år etter at boligen ble overtatt den 10. oktober 2027, jf. buofl §32 tredje ledd.

Konklusjon: Forbrukeren har reklamert rettidig.

2.3.3 Mangelsvurderingen

Hvorvidt avflassing av oljedekkkbeis på utvendig grunnet kledning utgjør en mangel, må avgjøres etter buofl § 25 første ledd som fastslår at «*Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krav som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§7, 9 og 13. [...]*».

Nemnda viser først til leveransebeskrivelse der det står om behandlet grunnet kledning: "*Kledningen leveres grunnet med ett strøk fra fabrikk, med synlige spikerhoder. Det er forventet at fasaden må behandles med strøk nummer to av kjøper innen ett år fra overtagelse*".

Leverandøren av trekledningen har opplyst at kledningen er grunnet med "*TREBITT beis*".

Videre viser nemnda til FDV-dokumentasjonen for trekledningen i Boligmappa som forbrukeren fikk tilgang til ved overtagelsen. Her står det bla.:

"Produktet er ferdig grunnet, på 3 eller 4 sider. Fordelen med ferdig grunnet kledning er at den er påført under optimale forhold, slik at faren for råteangrep blir redusert. Man er også uavhengig av værforhold og årstid for montering av grunnet kledning, men kledningen etter montering ferdigbehandles med dekkstrøk snarest mulig – senest første malingssesong. [...] Kledningen vaskes med typisk "husvask" produkt, eller – hvis svært skitne flater – "kraftvask. Etter påføring av vaskemiddel bør veggen vaskes med børste og senere spyles med hageslange eller høytrykkspyler".

Nemnda viser også til FDV-dokumentasjonen for grunningen som er et akryl produkt av type "*JOTUN Industri Lasyr Trebitt*" (nemnda vil bemerke at betegnelsen "*lasyr*" tilsvarer "*beis*"). Her står det at "*Underlaget skal være rent, fast og tørt før videre behandling*". Innen fem år etter montering, anbefales det å påføre "*TREBITT Oljelasyr*" etter at kledningen først er rengjort med kraftvask og muggdesinfeksjonsmiddel.

Forbrukeren oppgir at han ved overbeisingen sommeren 2023 benyttet Butinox Futura olje dekkbeis med 12 års garanti etter først å ha vasket kledningen slik som anbefalt i FDV-dokumentasjonen. Årsaken til at beisen flasser av er ifølge forbrukeren, ikke beistypen som han har benyttet ved påføring av strøk nummer to, men arbeider i forbindelse med påføring av grunningen som derfor slipper fra treverket og fører til at all beis løsner. Ansvaret for dette påhviler ifølge forbrukeren, entreprenøren som ikke har rengjort kledningen godt nok og/eller ikke kontrollert fuktinnholdet, før grunningen ble påført i fabrikk.

For å bringe klarhet i dette spørsmålet, viser nemnda til befaringsrapporten fra ScanNox datert den 18. juni 2025. Her står det: *"Observasjon og prøvene av beisfilmen vise at det er trefiber som slipper fra panelet. Panelet er en anelse grånet og utsatt for svertesopp før overflatebehandling"*.

I rapporten konkluderes det med:

"Avflassing skyldes i all hovedsak dårlig underlag. Type panel og farge har også en medvirkende årsak. [...] Anbefalt tid før overflatebehandling er ca. fire uker. I dette tilfelle har panelet stått grunnet uten overflatebehandling i minst ti måneder, antageligvis opp mot ett og et halvt år. [...] Der underlaget er dårlig før behandling kan det føre til at overflatebehandlingen slipper underlaget og gir slik avflassing som vi ser i dette tilfelle. [...] Valg av produkt har ingen medvirkende årsak i dette tilfelle. Her skulle underlaget vært bearbeidet før overflatebehandling"

Nemnda vil påpeke at rapportens ordlyd er ikke entydig da det kan være tvil om betydningen av om *"dårlig underlag"* er ment å være underlaget (kledningen) før påføring av grunning eller underlaget før forbrukerens påføring av strøk nummer to.

Slik nemnda forstår det, er det en allmenn oppfatning blant fagfolk og leverandører av malingsprodukter når det gjelder avflassing av beis på utvendig kledning. Enten skyldes det mangelfull rengjøring av kledningen før beising, fuktighet i materialene eller at den beisen som blir brukt til overbeising ikke lar seg kombinere med beisen (grunningen) som er benyttet tidligere. Da sistnevnte årsak er eliminert, jf. rapporten fra ScanNox (*"Valg av produkt har ingen medvirkende årsak i dette tilfelle"*), gjenstår det etter nemndas syn to mulige årsaker til avflassing. Enten fuktighet i utvendig kledning eller dårlig rengjøring av kledningen før grunning og/eller før beising av strøk nummer to. Etter nemndas syn kan fuktighet i kledningen ikke uten videre utelukkes da entreprenøren beiset sommeren 2023. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser kledningens fuktinnhold på dette tidspunktet. De mest sannsynlige årsakene til avflassing må da være enten at utvendig kledning ikke ble rengjort før grunningen ble påført i fabrikk og/eller hadde for høyt fuktinnhold, eller at kledningen ikke ble rengjort i henhold til FDV-dokumentasjonen evt. hadde for høyt fuktinnhold, før beising av strøk nummer to.

Nemnda vil fremheve at påføring av grunning har skjedd i fabrikk under kontrollerte forhold. Basert på den dokumentasjon som partene har fremlagt, herunder foto, er nemnda i noe grad i tvil om årsaksforholdet. Det er imidlertid viktig å fremheve at når en forbruker påpeker en mangel, har han også bevisbyrden. På denne bakgrunn finner ikke nemnda at det foreligger overvekt av sannsynlighet for at avflassing skyldes forhold som entreprenøren har risikoen for.

Konklusjon: Forbrukeren gis ikke medhold.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:

- Reklamasjonen er rettidig fremsatt.
- Forbrukeren gis ikke medhold i sitt krav om utbedring.