

Protokoll i sak 839/2016

for

Boligtvistnemnda

21.06.2016

Saken gjelder:

Reklamasjon på behandling av utvendig trekledning og kvalitet på levert ferdigplen.

1. Sakens faktiske sider

Kontrakten mellom partene er ikke fremlagt for nemnda, men i klagen opplyser forbrukeren at han kjøpte en enebolig av entreprenøren og at denne ble overtatt med overtakelsesforretning 7. juni 2013.

Av overtagelsesprotokollen fremkommer det at utearealene skal ferdigstilles, men det er ikke anmerket mangler ved behandling av utvendig kledning.

Forbrukeren opplyser i klagen til nemnda at kledningen på huset ble levert grunnet og at han ved overtagelsen spurte entreprenøren om når han burde male. Han anfører at han da fikk beskjed om at dette kunne vente til året etter, noe han da gjorde og påførte våren 2014 «*et veldig godt strøk*» akrylmaling oppgitt beregnet for trefasader. Han opplyser i klagen å ha brukt ca. syv spann maling på grunn av at kledningen var svært tørr, men det oppgis ikke noe om spannenes størrelse.

Ettårsbefaringen ble gjennomført den 20. august 2014 og i protokollen fra befaringen er det anmerket at plenen skal utbedres, men det er heller ikke her anmerket mangler ved utvendig kledning.

Forbrukeren opplyser i klagen at han våren 2015 ville påføre et nytt strøk maling og at han da oppdager da at både den opprinnelige grunningen og malingen som han selv påførte våren 2014 har flasket av på flere steder slik at han kan se rett inn på ubehandlet treverk.

Han kontakter forretningen hvor malingen ble kjøpt. De hevder etter en befaring å ha gitt uttrykk for at årsaken til avflissingen skyldes at grunningen har løsnet fra treverket og tatt malingssjiktet med seg. Forbrukeren oppgir at han ble anbefalt og fjerne/skrape av all løs grunning og maling for deretter å påføre ny grunning og et strøk ny maling. Dette velger han å gjøre.

Forbrukeren opplyser at han etter dette kontaktet entreprenøren, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på denne henvendelsen, eller når det konkret skjedde. I klagen til nemnda opplyses det imidlertid at entreprenøren formidlet hans klage på det opprinnelige grunnede panelet videre til leverandøren. Panelleverandøren kontakter deretter sin leverandør av grunning som foretar en befaring. Etter denne befaringen svarer grunningsleverandøren kledningsleverandøren i en e-post datert den 3. juli 2015 hvor han også vedlegger en «rapport». Her fremkommer det:

«Malingen flasser av på sør og vestvegger hovedsakelig rundt sprekker og kvist. Grankledningen er grunnet en gang med «Produktnavn» i januar/februar 2013 og levert byggeplassen i denne perioden. Overmalt med et strøk «Akrylmaling» sommeren 2014, ifølge kunde.

På spannet til leverandøren står det at treverket skal behandles to ganger før tilfredsstillende resultat oppnås. Vedheften er ellers fin og jeg mener derfor at flassingen skyldes sprekker i kledningen og for liten lagtykkelse på malingsfilmen. Vann vil da trenge inn og føre til at grunningen slipper fra treverket»

Leverandøren av kledningen spør i en e-post samme dag om dette betyr at det er byggherren (forbrukeren) som ikke har behandlet kledningen riktig og til rett tid.

Leverandøren av grunningen svarer i en e-post den 6. juli at forbrukeren har overmalt kledningen noe senere enn deres anbefaling som er «*snarest mulig og senest innen et år*». Han viser videre til at det i «rapporten» fremkommer at både sprekker i kledningen og det at forbrukeren ikke har fulgt anbefalingene på malingsspannet, kan være årsak til avflassingen.

Den 5. august 2015 oversender entreprenøren en e-post til forbrukeren hvor han vedlegger kopi av all e-postkorrespondanse mellom leverandøren av grunning og leverandøren av trekledning i tidsrommet 3. - 6. juli 2015. Han ber forbrukeren «*se rapporten og konklusjonen.....*».

Den 8. september sender forbrukeren en e-post til entreprenøren vedlagt et brev hvor han reklamerer på opprinnelig levert overflatebehandling av kledning. Han krever erstatning og delvis dekning av utgifter han har hatt i forbindelse med problemer med grunningen og den etterfølgende malingen av boligen. Han mener dette skyldes feil og for lite informasjon angående grunningen som er levert og den videre behandlingen av panelet. Han opplyser at han først våren 2015 fikk overlevert et datablad (han skriver «fagblad») for grunningen, som hevdes å skulle vært levert med/på panelet fra entreprenøren.

I klagen til nemnda skriver han at dette databladet ble oversendt fra entreprenøren i en egen e-post i juni 2015. Denne e-posten er ikke forelagt nemnda.

Forbrukeren gir dessuten uttrykk for at han mener databladet skulle vært en del av den FDV dokumentasjonen som skulle vært overlevert ved overtagelsen. Han mener at avflassingen kunne vært unngått dersom databladet var blitt overlevert ved overtagelsen.

Forbrukeren krever dekket kostnadene til seks spann maling a kr. 1.450,-; sum kr. 8.700,-. I tillegg kreves dekket kostnader med ekstra arbeid for å fjerne maling og grunning samt påføring av ny grunning og ett nytt malingsstrøk; sum kr. 35.000,-. Totalt kr. 43.700,-.

Den 9. september sender entreprenøren en e-post til forbrukeren hvor han avviser reklamasjonen på kledningen. Han viser til tidligere oversendt e-postkorrespondanse og anfører at avflassingen skyldes at det ikke ble påført to strøk maling ved første behandling, men at det gikk ett år mellom påføring av hvert av de to strøkene.

Han henviser forbrukeren til malingsleverandøren dersom han vil reklamere videre.

Etter å ha mottatt avslag på reklamasjonen henvender forbrukeren seg til to andre produsenter av malingsprodukter. Han får svar fra begge i e-poster datert den 11. september 2015.

Den ene skriver at kledningen må være ren før påføring av grunning og at det i løpet av de 12 første månedene må påføres to strøk maling. Antall strøk opplyses å ha mye å si for holdbarheten på malingen.

Den andre produsenten skriver at det er viktig å kontrollere vedheft før behandling og anbefaler at det utføres en enkel test som en kvalitetskontroll og at løse fibre fjernes før grunning påføres.

Han skriver videre:

«Når toppstrøket og grunning samlet flasser av helt inn til trevirke, indikerer dette en dårlig forankring til underlaget noe som i dette tilfelle kan virke som løse trefibre».

Denne produsenten har også foretatt en befaring. Han skriver i et notat til forbrukeren at han av databladet for den grunningen som er benyttet, kommer til at den er «*en god grunning*» som kan overmales med den malingen som forbrukeren har benyttet. Produsenten skriver imidlertid videre at mangelfullt forarbeid før påføring av grunning kan være årsaken til at grunning løsner fra underlaget.

Det oppnås ikke enighet mellom partene og den 27. oktober 2015 fremmer forbrukeren saken for Boligtvistenemnda med krav om dekning av totalt kr. 43.700,-.

Kravet omfatter i tillegg utbedring av ferdigplen som forbrukeren skriver er lagt på en haug av steinholdig leire. Dette gjør at han ikke kan spa i plenen og at den blir fort gul.

Entreprenøren gir tilsvaer til nemnda den 6. november 2015 og ber om at det fremlegges en rapport fra befaringen som malingsleverandøren hadde sammen med malingsprodusenten, avholdt før 15. juni 2015. Videre ber han om å få oversendt produktinformasjon for den malingen som forbrukeren har benyttet (etiketten på malingsspannet).

Forbrukeren oversender i sitt tilsvaer den 29. november 2015, kopi av etiketten på malingsspannet og skriver at det ikke foreligger noen rapport fra befaringen som malingsleverandøren hadde sammen med malingsprodusenten.

Han anfører at entreprenøren har en informasjonsplikt som han ikke har overholdt ved ikke å rettidig ha overlevert databladet for den leverte grunnede kledningen.

Han bemerker at det var malingsleverandøren som gjorde han oppmerksom på at det skulle følge med et datablad for grunningen, og at han deretter tok kontakt med entreprenøren som henviste han til folk på lageret. Kontaktpersonen der hevdes å ha innrømmet at databladet manglet da kledningen ble kjørt ut, og at han visste om det. Forbrukeren påpeker at det er en vesentlig forskjell mellom den informasjonen om behandling av panel som ble gitt muntlig ved overtagelsen og den som oppgis på databladet.

Entreprenøren skriver i tilsvaer datert 17. desember 2015:

«Til orientering har vi levert ferdig grunnet kledning i samme utførelse og farge fra samme leverandør, til 45 boliger på dette byggefeltet de siste 3 årene og dette er den eneste reklamasjonen vi har fått. Vår leverandør av kledning er kjent for å levere varer med god kvalitet inkludert leveranse av grunning».

Han anfører at forbrukeren, etter å ha stilt spørsmål om behandling av utvendig kledning, flere ganger muntlig ble orientert om at kledningen burde ferdigbehandles snarest mulig etter montering, men at den kunne stå uten maling i inntil ett år etter montering. Dette påpekes å være det samme som oppgis i databladet for grunningen. Han hevder videre at det ikke var grunningen som var problemet, men det at forbrukeren ikke fulgte malingsleverandørs anvisning for viderebehandling slik som beskrevet på malingsspannet. Denne anviser først rengjøring, så maling med to strøk.

Entreprenøren viser også igjen til den e-postkorrespondansen som forbrukeren har hatt med to andre malingsleverandører. Etter hans oppfatning er deres sammenfallende konklusjon at det er forbrukerens mangelfulle etterbehandling som har forårsaket avflissingen

Avslutningsvis avviser entreprenøren reklamasjonen på plenen.

2. Sakens rettslige sider

Kontrakten mellom partene er ikke fremlagt, men det legges til grunn at Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for de reklamerte forhold.

2.1 Innledning

Forbrukeren har kjøpt en enebolig av entreprenøren. Den overtas med overtakelsesforretning 7. juni 2013.

Boligen er levert med utvendig trepanel som er behandlet med et strøk grunning. Ved overtakelsen får forbrukeren ubestridt muntlig opplyst at han i løpet av ett år må ferdigbehandle kledningen

Våren 2014 opplyser forbrukeren at han påførte «*et veldig godt strøk*» akrylmaling. Han opplyser å ha brukt ca. syv spann maling på grunn av at kledningen var svært tørr.

Våren 2015 vil han påføre et nytt strøk maling og oppdager da at både grunning og maling har flasket av på flere steder slik at han kan se rett inn på ubehandlet treverk.

Han kontakter forretningen hvor malingen ble kjøpt. Etter en befaring hevdes det at de mente at årsaken til avflissingen skyldes at grunningen har løsnet fra treverket og tatt med seg malingssjiktet. Forbrukeren oppgir at han ble anbefalt og fjerne all løs grunning og maling og deretter påføre ny grunning og et strøk ny maling. Dette ble gjort.

Forbrukeren kontakter deretter entreprenøren og reklamerer på den leverte grunningsbehandlede kledningen. Han krever erstatning og delvis dekking av utgifter han har hatt i forbindelse med problemer med grunningen som løsnet (flasket) og den etterfølgende malingen av boligen. Totalt krever han kr. 43.700,-.

Reklamasjonen og kravet avvises av entreprenøren.

Ved overtagelsen og ved årsgarantibefaringen reklamerer forbrukeren også på ferdigplenen som han skriver er lagt på en haug av steinholdig leire. Dette gjør at han ikke kan spa i plenen og at den blir fort gul. Også denne reklamasjonen avvises av entreprenøren.

Forbrukeren fremsetter klagen for nemnda den 27. oktober 2015 med de krav som er nevnt ovenfor.

2.2 Behandling av utvendig trekledning

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren anfører at avflissing av grunning og maling (bruker også enkelte steder betegnelsen beis) skyldes at han ved overtakelsen ikke fikk overlevert, og dermed ikke fikk lese, produktdatabladet for grunningen av utvendig trepanel. Han erkjenner imidlertid at han muntlig ble opplyst at den måtte behandles innen ett år, men anfører at informasjonen avviker fra den som fremgår av produktdatabladet. Han anfører at entreprenøren ikke har overholdt sin informasjonsplikt. Han anfører videre at avflissingen kan skyldes for dårlig rengjøring av panelet før grunningen ble påført slik det fremkommer i en rapport fra en malingsleverandør. Forbrukeren anfører at grunningen løsnet fra underlaget og at det har gjort at han er påført merarbeid og merkostnader i forbindelse med forarbeid og påføring av ny grunning og maling av kledningen. Han krever kostnadene dekket av entreprenøren med totalt kr 43 700.

Entreprenøren anfører at forbrukeren flere ganger har fått muntlig informasjon om at kledningen skal/må ferdigbehandles snarest mulig etter montering, men at den kan stå i inntil ett år etter montering. Han påker at denne informasjonen samsvarer med det som fremkommer av produktdatabladet for grunningen (og at det således ikke har noen betydning at forbrukeren ikke fikk dette allerede ved overtakelsen?). Han anfører videre at årsaken til avflissingen er at forbrukeren ikke har fulgt anvisningen på de spannene med maling som forbrukeren kjøpte og benyttet, der det anbefales å påføre to strøk maling, mens forbrukeren kun påførte ett tykt lag. Informasjonen om påføring av to strøk hevdes dessuten å samsvare med de råd som to andre malingsleverandører har gitt på forespørsel fra forbrukeren. Entreprenøren anfører også at forbrukerens krav først ble fremsatt etter at hans arbeider med fjerning av maling og grunning, samt påføring av ny overflatebehandling var utført, og at det reklamasjonen således ble fremsatt for sent.

2.2.2. Nemndas synspunkter

Nemnda må behandle saken på grunnlag av dokumentene og kan ikke foreta befaringer, gjennomføre undersøkelser, høre vitner eller iverksette annen former for bevisumiddelbarhet. Dette fører til at bevisvurderingen er vanskelig når årsaksforholdene er uklare og påstand står mot påstand om hva som er sagt mellom partene i forhold til om mangelen er sannsynliggjort.

I foreliggende sak finner nemnda det lite sannsynlig at påføring av ett strøk beis i istedenfor to strøk er årsak til avflissingen. Nemnda finner det derimot mer sannsynlig at rengjøring og nødvendig uttørking av panelet før grunningen ble påført er årsak til avflissingen og at det derfor foreligger en mangel.

Forbrukeren fremmet kravet om erstatning etter at ekstraarbeidet med fjerning av opprinnelig grunning og første malingsstrøk, samt påføring av ny grunning og maling, var utført. Entreprenøren fikk således ikke anledning til å selv å utføre retting, hvilket er en forutsetning for krav om utbedring, jf prinsippet i buofl § 33 første ledd andre punktum.

Forbrukeren innrømmes en kompensasjon på kr 43.700,- inkludert merverdiavgift som skal dekke kostnadene til innkjøpt maling og ekstra arbeider i forbindelse med fjerning av gammel og påføring av ny overflatebehandling.

2.3 Reklamasjon plen

2.3.1 Partenes anførsler.

Forbrukeren anfører at den plenen som er etablert på tomte ikke er tilfredsstillende. Underlaget anføres å være for «hardt» slik at det ikke er mulig å spa i plenen. Dessuten hevdes det at den fort blir gul, dvs at det tørker ut. Forholdet anføres reklamert på både ved overtagelsen og ved ett-årsbefaringen uten at entreprenøren har foretatt utbedringer. Forbrukeren krever arbeidene utført «tilfredsstillende».

Entreprenøren anfører at plenen ligger på et underlag av stedlige masser (myrjord) med underliggende drenerende masser av stein. Slik plenen fremstår opplyses den å ha samme kvalitet som alle de øvrige plenarealene på boligfeltet. Han avviser reklamasjonen.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at forholdet er erkjent reklamert ved overtagelsen ved at det i protokollen er nedfelt at:

«utomhusarealet skal ferdigstilles»

og ved ett-årsbefaringen den 20. august 2014, hvor det er anmerket at:

«plenen skal utbedres».

Entreprenøren har med det erkjent at det foreligger mangel men nemnda kan ikke, med grunnlag i de opplysningene partene har fremlagt, ta standpunkt til om og hvordan en eventuell utbedring skal foretas.

3. Konklusjoner

- Forbrukeren innrømmes en kompensasjon på kr 43.700,- inkludert merverdiavgift.
- Nemnda kan ikke ta standpunkt til om og hvordan en eventuell utbedring av plen skal foretas.