

Protokoll i sak 1050/2018

for

Boligtvistnemnda

25.10.2018

Saken gjelder:

Reklamasjon på behandling av utvendig trekledning.

1. Sakens faktiske sider

Twisten gjelder avflassing av entreprenørens overflatebehandling (grunning og mellomlag) av utvendig trekledning, i hovedsak på boligenes sør- og vestside på tre boliger, heretter omtalt som nr. 8 (halvparten av en tomannsbolig), nr. 18 og nr. 20 (frittliggende eneboliger).

Kontraktene mellom partene er ikke fremlagt for nemnda, men i klagen opplyser forbrukerne at de kjøpte de nye boligene med flate tak av entreprenøren og at disse ble overtatt den 1. juni 2012 (nr. 8), den 23. august 2012 (nr. 18), den 1. juli 2013 (nr. 20). I overtakelsesprotokollen for bolig nr. 8 står det at «*Maling vannbord flasser*». Forbrukeren opplyser at entreprenøren ved overtagelsen ga uttrykk for at dette ikke var noen mangel, men at det ville rette seg når toppstrøket med beis ble påført innen ett til to år.

Boligene ble levert med fabrikkbehandlet panel som består at et lag grunning (teknos 2881) og et mellomlag (teknos 3330). Forbrukerne anfører at de deretter har påført et topplag beis i henhold til anbefaling/instruks fra entreprenøren.

Forbrukeren i nr. 18 opplyser i klagen at han ikke fikk overlevert FDV dokumentasjon (Boligpermen) ved overtagelse av boligene, men først i januar 2013. I boligpermen beskrives det at kledningen bør behandles med et toppstrøk så snart som mulig. Avhengig av værforholdene ville det for hans bolig ha vært vår/sommer 2013. For øvrig anfører forbrukeren at entreprenøren har sagt at boligen bør behandles med ett toppstrøk innen ett til to etter boligens ferdigstillelse. Forbrukeren påpeker derfor at entreprenørens informasjon har vært mangelfull.

Forbrukerne vasker fasadene og påfører toppstrøket i juni 2013 innen det er gått et år etter overtagelsen slik som entreprenøren anbefalte. Sent på våren i 2016 oppdager forbrukerne i nr. 8, nr. 18 og i nr. 20 at beisen flasser av og reklamerer til entreprenøren.

Det blir deretter avholdt en befaring den 13. juni 2016 med forbrukerne, entreprenøren, beisprodusenten og en representant for fabrikk som hadde påført grunningen og mellomlaget tilstede. Her tar entreprenøren prøver av beisen som er benytte som toppstrøk, og gir tilbakemelding om at det er benyttet feil beis i toppstrøk og at det er årsaken til avflassing. Han avviser derfor reklamasjonen. Senere bekrefter representanten for fabrikk som hadde påført grunningen og mellomlaget at den beisen som forbrukerne har benytte i toppstrøket var riktig å bruke. Forbrukerne påpeker at dette også stemmer med de anbefalingene som entreprenøren på deres forespørsel ga før toppstrøket ble påført. I et forsøk på å finne årsaken til avflassing tar forbrukerne også kontakt med leverandøren av beisen som de benyttet i toppstrøket og får til svar at denne beisen ikke klarer å «dra» maling (grunning og mellomstrøk) av veggen. Ettersom det er mellomlaget som slipper til grunningen (noen ganger også grunning til tre), mener de derfor at det feil i grunningen/mellomlaget som er påført før kledningen ble levert på byggeplassen.

Forbrukerne mener det styrker deres mistanke om at det er mangler ved leveransen fordi det er lite sannsynlig at tre boenheter uavhengig av hverandre ikke har utført toppstrøket tilfredsstillende.

Senere opprettholder entreprenøren avvisningen av reklamasjonen fordi forbrukerne ikke skriftlig kunne dokumentere at det var en mangel fra hans side. Forbrukerne kunne heller ikke dokumentere hvordan de gjennomførte toppstrøket (vær/fuktighet/tykkelse på lag). Entreprenøren framholdt at det var levert tilsvarende kledningsbord på samme boligfelt som ikke flasser og at dette styrket hans oppfatning av at det ikke var mangler ved leveransen.

Forbrukerne forsøker våren 2017 å få til en minnelig løsning med entreprenøren, men dette lykkes ikke.

Forbrukerne kontakter også sitt forsikringsselskap som sender et uhildet byggefirma for å se på problemene med avflissingen. De oppdager at det mangler lufting på toppen av kledningen i nr. 8, og konkluderer med at dette er årsaken til at malingen flasser av. Denne observasjonen ble videreformidlet til entreprenøren den 18. juni 2017. Etter flere purringer bekrefter entreprenøren at kledningen er sjekket og funnet i orden. Reklamasjonen avvises derfor på nytt, men etter at forbrukeren kontakter entreprenørens daglige leder, ble det avholdt en befaring den 10. august 2017. På denne befaringen viste det seg at luftingen ikke var i orden og entreprenøren utbedret mangelen i nr. 8, i nr. 18 og i nr. 20, men var uenig i at dette hadde sammenheng med malingsavflissingen. Entreprenøren fastholder at reklamasjonen skal avvises og påpeker at den absolutte reklamasjonsfristen er utløpt og at saken er foreldet. Forbrukerne var av motsatt oppfatning.

Siden partene ikke kommer til enighet, sender forbrukerne saken til Boligtvistenemnda den 18. mars 2018 med krav om dekning merutgifter de har hatt med å skrape og male husene på nytt. Det er fremlagt foto som dokumentasjon både til klagen og til tilsvarene.

- Nr. 8 krever kr 40 205
- Nr. 18 krever kr 61 634
- Nr. 20 krever kr 70 511

Entreprenøren gir tilsvaret den 30. april 2018. Anførlene er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne gir tilsvaret den 18. mai 2018. Anførlene er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Kontraktene mellom forbrukerne i bolig nr. 8 (halvparten av en tomannsbolig), nr. 18 og nr. 20 (frittliggende eneboliger) og entreprenøren er ikke fremlagt, men det legges til grunn at Bustadoppføringslova (buofl) gjelder da forbrukerne har kjøpt nye boliger med flate tak av entreprenøren som overtas ved overtagelsesforretning den 1. juni 2012 (nr. 8), den 23. august 2012 (nr. 18), den 1. juli 2013 (nr. 20).

Boligene er levert med fabrikkbehandlet panel som består av et lag grunning (teknos 2881) og et mellomstrøk (teknos 3330). Forbrukerne har ikke mottatt FDV dokumentasjon, men har i løpet av det første året etter overtagelse påført et toppstrøk beis i henhold til

anbefaling/instruks fra entreprenøren. Tvisten gjelder avflassing av entreprenørens overflatebehandling (grunning og mellomstrøk) av trekledningen. I overtakelsesprotokollen for bolig nr. 8 står det at «*Maling vannbord flasser*». Forbrukeren opplyser at entreprenøren ved overtagelsen ga uttrykk for at dette ikke var noen mangel, men at det ville rette seg når toppstrøket med beis ble påført innen ett til to år. Forbrukerne vasker fasadene og påfører toppstrøket med beis i juni 2013. Sent på våren i 2016 oppdager de at beisen flasser av og reklamerer til entreprenøren som avviser reklamasjonene fordi forbrukerne har benyttet feil type beis. Dette viste seg senere å ikke være riktig, men entreprenøren opprettholder avvisningen nå begrunnet med at forbrukerne ikke skriftlig kan dokumentere at det var en mangel ved leveransen av kledningen. Forbrukerne kan heller ikke dokumentere hvordan de gjennomførte påføringen av toppstrøket (vær/fuktighet/tykkelse på lag). Forbrukerne forsøker deretter å få til en minnelig løsning, men lykkes ikke. Senere avdekket et uhildet byggefirma sendt av forbrukernes forsikringsselskap at det mangler lufting på toppen av kledningen i nr. 8. Denne feilen ble også senere oppdaget og utbedret i nr. 18 og i nr. 20 i tillegg til i nr. 8, men entreprenøren er uenig i at dette har sammenheng med malingsavflassing. Entreprenøren fastholder derfor at reklamasjonen skal avvises og påpeker nå at den absolutte reklamasjonsfristen er utløpt og at saken er foreldet. Forbrukerne er av motsatt oppfatning og opprettholder sitt krav.

Partene kommer ikke til enighet og den 18. mars 2018 sender forbrukerne saken til Boligtvistenemnda med krav om dekning merutgifter de har hatt med å skrape og male husene på nytt. Det er fremlagt foto som dokumentasjon både til klagen og til tilsvarene.

- Nr. 8 krever kr 40 205
- Nr. 18 krever kr 61 634
- Nr. 20 krever kr 70 511

2.2 Partenes anførsler

Forbrukerne påpeker at bolig nr. 8 allerede ved overtagelsen reklamerte på at malingen på vannbordene flasser, men at entreprenøren ga uttrykk for at dette ikke var noen mangel. Forholdet ville ifølge entreprenøren rette seg når toppstrøket med beis ble påført innen ett til to år. Forbrukeren i nr. 18 opplyser at han ikke fikk overlevert FDV dokumentasjon (Boligpermen) ved overtagelse av boligene, men først i januar 2013. Her beskrives det at kledningen bør behandles med et toppstrøk så snart som mulig. Forbrukeren framholder derfor at entreprenørens informasjon har vært mangelfull. Forbrukerne vasker fasadene og påfører toppstrøket i juni 2013. Sent på våren i 2016 oppdager forbrukerne i nr. 8, nr. 18 og i nr. 20 at beisen flasser av og reklamerer derfor til entreprenøren som den 13. juni 2016 befarrer kledningen sammen med forbrukerne, beisprodusenten og en representant for fabrikken som hadde påført grunningen og mellomstrøket. Entreprenørens påstand om at forbrukerne har benyttet feil type beis til toppstrøket og at dette er årsaken til avflassing, viser seg å være feil. Forbrukerne påpeker at de har påført toppstrøket i tråd med de anbefalingene som entreprenøren ga før toppstrøket ble påført. I et forsøk på å finne årsaken til avflassing tar forbrukerne også kontakt med leverandøren av beisen som de benyttet i toppstrøket og får til svar at denne beisen ikke klarer å «dra» maling (grunning og mellomstrøk) av veggen. Ettersom det er mellomstrøket som slipper til grunningen (noen ganger også grunning til tre), mener de at det er feil i grunningen evt. mellomstrøket som er påført før kledningen ble levert på byggeplassen. Forbrukerne mener det styrker deres mistanke om at det er mangler ved leveransen fordi det er lite sannsynlig at tre boenheter uavhengig av hverandre ikke har påført toppstrøket

tilfredsstillende. Forbrukerne forsøker senere samme vår å få til en minnelig løsning med entreprenøren, men dette lykkes ikke.

Høsten 2017 oppdaget forbrukerne ved hjelp fra et uhildet byggefirma sendt av deres forsikringsselskap, at luftingen ved gesimsen på toppen av kledningen ikke var i orden og entreprenøren utbedret derfor mangelen i alle tre boligene selv om han var uenig i at dette hadde sammenheng med malingsavflassing. Forbrukerne var av motsatt oppfatning og fremmet den 18. mars 2018 saken for Boligtvistnemnda med krav om dekning merutgifter de har hatt med å skrape og male husene på nytt.

I tilsvaret den 18. mai 2018 påpeker forbrukerne at entreprenøren ikke har lagt frem noen form for dokumentasjon på at behandling av kledning eller lufting av kledningen er forskriftsmessig utført. Når det gjelder entreprenørens anførsel om foreldelse påpeker forbrukerne at de har dokumentasjon som viser at det ble reklamert skriftlig til entreprenøren innen rimelig tid etter at feilen ble oppdaget, og i god tid før reklamasjonsfristen utløp. Kravet om dekning av merutgifter opprettholdes.

Entreprenøren på sin side påpeker at han allerede ved overtagelsen av bolig nr. 8 den 1. juni 2012, avviste reklamasjonen av angjeldende forhold.

I mai 2016 opprettholder entreprenøren avvisningen av reklamasjonen fordi forbrukerne ikke skriftlig kunne dokumentere at det var en mangel fra hans side. Forbrukerne kunne heller ikke dokumentere hvordan de gjennomførte toppstrøket (vær/fuktighet/tykkelse på lag).

Entreprenøren framholder at det er levert tilsvarende kledningsbord til andre boliger på samme boligfelt som ikke flasser og at dette styrket hans oppfatning av at det ikke kan ha vært mangler ved leveransen. Entreprenøren fremhever videre at han i august 2017 utbedret manglende lufting ved gesimsen på toppen av kledningen i nr. 8, i nr. 18 og i nr. 20, men at han var uenig i at dette hadde sammenheng med malingsavflassing. Han fastholder derfor at reklamasjonen skal avvises og påpeker at den absolutte reklamasjonsfristen er utløpt og at saken er foreldet.

I tilsvaret den 30. april 2018 gjentar entreprenøren at den absolutte reklamasjonsfristen for bolig nr. 8 utløp den 1. juni 2017 og mulig ansvar derfor er foreldet. Dette ble forbrukeren informert om i en e-post den 4. september 2017. Entreprenøren påpeker også at den andre delen av samme tomannsbolig ikke har reklamert på avflassing.

For bolig nr. 18 utløp den absolutte reklamasjonsfristen den 23. august 2017 og mulig ansvar er også her foreldet. Den absolutte reklamasjonsfristen for bolig nr. 20 er ikke utløpt. Etter entreprenørens oppfatning kan det være flere årsaker til avflassing. Bla. manglende vasking før påføring av toppstrøket, fuktinnholdet må være lavere enn 18% og det må påføres tilstrekkelig beis i toppstrøket. Han vedlegger foto som dokumentasjon. Entreprenøren viser også nå til at andre boliger på samme område levert med samme type fabrikkbehandlet kledning, ikke har reklamert på avskalling av maling. Kledningen til disse boligen ble behandlet i juni 2011. Entreprenøren minner avslutningsvis om at han imøtekom forbrukernes forslag til minnelig løsning om gratis leie av stillas og maling til redusert pris. Disse tilbudene valgte forbrukerne ikke å benyttet seg av. Entreprenøren fastholder at reklamasjonen skal avvises.

2.3. Nemndas synspunkter

2.3.1 Innledning

Twisten dreier seg om entreprenørens overflatebehandling av ytterkledningen er årsaken til at toppstrøket som forbrukerne selv har påført, og all grunning og beis flasser av. Selv om det er

sendt inn en felles klage for boligen nr. 8, nr. 18 og nr. 20 må nemnda se på klagene hver for seg med utgangspunkt i dato for overtagelse og når den enkelte forbruker reklamerte.

- a) Bolig nr. 8 ble overtatt den 1. juni 2012. FDV dokumentasjon manglet og mangler fortsatt. Forbrukeren reklamerer første gang på avflassing av maling på vannbord ved overtagelsen. Toppstrøket ble påført av forbrukeren i juni 2013 og forbrukeren reklamerer på nytt i juni 2016.
- b) Bolig nr. 18 ble overtatt den 23. august 2012. FDV dokumentasjon manglet og ble først mottatt i januar 2013. Toppstrøket ble påført av forbrukeren i juni 2013 og forbrukeren reklamerer første gang i juni 2016.
- c) Bolig nr. 20 ble overtatt den 1. juli 2013. Det er ikke anført at FDV dokumentasjon mangler. Toppstrøket ble påført av forbrukeren i juni 2013 og forbrukeren reklamerer første gang i juni 2016.

Bolig nr. 8 reklamerer første gang ved overtagelse av boligen og gjentar deretter reklamasjonen ca. tre år etter at toppstrøket ble påført. Boligene nr. 18 og nr. 20 reklamerer første gang ca. tre år etter at toppstrøket ble påført. Felles klage for nemnda er datert den 18. mars 2018.

2.3.2 Foreldesspørsmålet: Entreprenøren har anført at kravet er foreldet. Den alminnelige foreldelsesfristen på tre år fra overtakelse er utløpt for alle tre boligene, og spørsmålet er derfor om forbrukerne har tatt ut klage til nemnda innen tilleggsfristen i fel § 10 nr. 1. Regelen er her slik at foreldelse først inntreffer ett år «*etter den dag da fordringshaveren fikk eller burde skaffet seg slik kunnskap*». Det fremgår av dokumentasjonen for nemnda at forbrukerne oppdaget avflassing våren 2016 og reklamerte umiddelbart etter dette. Dermed løp tilleggsfristen senest ut ett år senere, det vil si våren 2017.

Foreldelsesfristen avbrytes normalt gjennom søksmål/forliksklage, jf fl § 15. Det følger imidlertid av fl § 16 nr. 2 at en klage for Boligtvistnemnda avbryter foreldelsesfristen. I foreliggende sak er klage datert 18. mars 2018. Dette er for sent til å kunne avbryte foreldelsesfristen og forbrukerne får ikke medhold. Nemnda behøver derfor ikke å ta stilling til mangelsspørsmålet.

3. Konklusjon

- Forbrukeren gis ikke medhold da saken er foreldet.