

## Protokoll i sak 1340/2021

for

**Boligtvistnemnda**

**Dato: 1. juni 2022**

**Saken gjelder:** Reklamasjon på utvendig malerarbeider.  
-----

### 1. Sakens faktiske sider

Forbrukeren kjøpte i 2019 ett rekkehus på et område med flere like boliger. Avtalen er ikke fremlagt for nemnda, men det er fremlagt en prosjektbeskrivelse/leveransebeskrivelse som er vedlegg til avtalen. Her fremkommer det i pkt. 4.0 «*Utvendige vegger*» bla. at:

*«Utvendig kledning leveres grunnet og malt fra fabrikk i henhold til eget fargekart utarbeidet for feltet. [...] Synlige endekutt og andre sagsnitt flikkes. Det er flikket over spikerhoder. [...]».*

Boligen ble overtatt ved overtagelsesforretning den 5. juni 2020 uten at forbrukeren reklamerer over mangler ved utvendige malerarbeider.

Først den 16. mars 2021 reklamerer forbrukeren og krever utbedring fordi spikerhull i utvendig panel er overmalt med en annen farge enn panelet forøvrig. Foto er vedlagt som dokumentasjon.

Entreprenøren avviser kravet den 26. mars 2021 og fastholder avvisningen den 24. september 2021.

Ettårsbefaringen gjennomføres den 23. april 2021, uten at de omtvistede forholdet er inntatt i protokollen.

Da partene ikke kommer til enighet, fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda den 23. oktober 2021 med krav om retting av mangelen, subsidiært prisavslag på kr 20 000. Foto er vedlagt som dokumentasjon.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 10. desember 2021. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 14. januar 2022. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

### 2. Sakens rettslige sider

#### 2.1 Innledning

Avtalen som partene inngår i 2019 er ikke fremlagt for nemnda, men det forutsettes at Bustadoppføringslova (buofl) gjelder.

Forbrukeren kjøper da ett rekkehus som ble overtatt ved overtagelsesforretning den 5. juni 2020. Tvisten dreier seg om flikkmalingen over og rundt spikerhullene i ytterkledningen som forbrukeren anfører har en annen farge enn den malingen som ytterkledningen er levert med fra fabrikken, utgjør en mangel. Foto er vedlagt som dokumentasjon. Forbrukeren krever at entreprenøren retter mangelen (maler boligen med ett strøk av samme farge). Entreprenøren avviser kravet, og den 23. oktober 2021 fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda med krav som beskrevet ovenfor.

## 2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren påpeker at entreprenøren har brukt maling med en annen farge enn den malingen som ytterkledningen er levert med fra fabrikken da han flikkmalte spikerhull i ytterkledningen. Foto er vedlagt som dokumentasjon. Forbrukeren krever derfor at entreprenøren retter mangelen (maler boligen med samme farge og glans). Entreprenøren avviser kravet.

I tilsvaret den 10. desember 2021 fastholder entreprenøren at forbrukerens krav skal avvises og påpeker at reklamasjonen først ble fremsatt den 16. mars 2021 som er ca. ni måneder etter overtagelsen den 5. juni 2020. Forholdet er heller ikke reklamert ved ettårsbefaringen den 23. april 2021 (s. 22). Reklamasjonen er derfor fremsatt for sent, jf. buofl § 30 første ledd.

I tilsvaret den 14. januar 2022 gjentar forbrukeren sine anførsler og fastholder kravet om retting. Forbrukeren fremhever også at entreprenøren først den 27. september 2021 klart ga uttrykk for at saken var avsluttet (avvist).

## 2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever at entreprenøren maler boligen med samme farge og glans som ytterkledningen er levert med fra fabrikken fordi ytterveggene nå fremstår med to ulike farger etter entreprenørens flikkmaling av spikerhull. Entreprenøren har avvist kravet da det er fremsatt for sent.

(1) *Mangelsvurderingen:* Nemnda vil først vise til sak 1298 i Boligtvistnemnda som gjelder samme tvist i et annet av de fire tilsvarende husene på samme rekke. Prosjektbeskrivelsen som det vises til i sak 1298 har samme ordlyd som prosjektbeskrivelsen i denne saken.

I protokollen under pkt. 2.3 i sak 1298 – «Nemndas synspunkter» står det:

*«Nemnda viser til prosjektbeskrivelsen/leveransebeskrivelsen som er vedlegg til avtalen. Her fremkommer det i pkt. 4.0 «Utvendige vegger» bla. at:*

*«Utvendig kledning leveres grunnet og malt fra fabrikk i henhold til eget fargekart utarbeidet for feltet. [...] Synlige endekutt og andre sagsnitt flikkes. Det er flikket over spikerhoder. [...]».*

*Etter nemndas syn må forbrukeren akseptere at flikkmaling av spikerhull vil være synlig inntil fargeforskjellen blir bli tonet ned etter hvert som veggene utsettes for sol og vind. Fotodokumentasjonen som er fremlagt viser etter nemndas syn at flikkmalingen ikke er utført fagmessig fordi unødvendig store områder utover selve spikerhullene er overmalt. Jf. buofl § 7 som referert ovenfor. Forholdet utgjør derfor en mangel, men nemnda finner det urimelig at boligen skal overmales med ett nytt strøk slik forbrukeren krever. Imidlertid kommer nemnda til at forbrukeren skal ha et prisavslag som skjønsmessig settes til kr 20 000 inkludert merverdiavgift.*

*Nemnda vil avslutningsvis påpeke at boligen ligger i et værutsatt og kystnært strøk av landet slik at etterbehandling av ytterkledningen i henhold til FDV-dokumentasjonen som forbrukeren har fått utlevert, bør utføres etter 3 år («3-5 år avhengig av produkt, geografi, himmelretning»).*

*Konklusjon: Forbrukeren gis delvis medhold i at flikkmaling over og rundt spikerhull i ytterkledningen utgjør en mangel og entreprenøren skal gi et prisavslag på kr 20 000 inkludert merverdiavgift.»*

Når det gjelder spørsmålet om forholdet utgjør en mangel, jf. buofl § 25 fordi det ikke er utført på «*fagleg godt vis*» jf. buofl § 7, kommer nemnda til samme konklusjon som i sak 1298 referert ovenfor.

*(2) Reklamasjonsspørsmålet:* I angjeldende saken er det imidlertid spørsmål om det er 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*». Tidligere rettsavgjørelser har slått fast 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*».

I foreliggende sak er problemstillingen når forbrukeren burde ha oppdaget at fargeforskjellen ikke ville utjevne seg.

Nemnda vil påpeke at det kan være vanskelig å finne beis i handelen som har identisk samme farge som den fargen boligen er fabrikkbehandlet med. Derfor vil det i tiden etter påføring være fargeforskjeller, men forskjellene har over tid en tendens til å ujevne seg. Det er derfor ikke unaturlig at forbrukeren har brukt en del tid før han erkjenner at fargeforskjellene vil være varige. På denne bakgrunn finner nemnda at forbrukeren har reklamert «*innen rimelig tid*» etter at han oppdaget mangelen.

### **3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:**

- Forbrukeren gis delvis medhold i at flikkmaling over og rundt spikerhull i ytterkledningen utgjør en mangel og entreprenøren skal gi et prisavslag på kr 20 000 inkludert merverdiavgift.