

Protokoll i sak 872/2017

for

Boligtvistnemnda

02.02.2017

Saken gjelder: Oppgjør for retting av reklamasjon på malerarbeider som ikke inngår i kontrakten.

1. Sakens faktiske sider

Entreprenøren sender forbrukeren et revidert tilbud den 12. desember 2011. Det fremkommer her at maling, tapetsering, golvbelegg, parkett og fliser ikke er med i basisleveransen.

Den 19. desember 2011 inngår partene «*Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus*». Byggblankett 3425.

Vederlaget er i pkt. 5.1 oppgitt til kr 2 342 169.

I avtalens pkt. 18 vises det til Vedlegg A, Leveransebeskrivelse datert den 13. desember 2011. Undertegnet av partene den 19. desember 2011. Vedlegg B, Tegninger revidert den 12. desember 2011 og Vedlegg D, Rombeskrivelser og prisoppstilling datert den 12. desember 2011.

Av Leveransebeskrivelsens pkt. F 1.1 fremkommer det at materialer, utstyr og arbeid vedrørende inn- og utvendig maling/beising ikke inngår i basisleveransen.

Rombeskrivelsen er endret den 5. september 2012 ved at 13 mm robustgipsplater i himlingene erstattes med 13 mm gipsplater.

Forbrukeren engasjerer et malerfirma som senere utfører alle malerarbeider. Han opplyser i tilsvaret at han etter råd fra entreprenøren valgte et malerfirma som hadde «en relasjon» til entreprenøren og at denne avtalen ble fremforhandlet av entreprenøren på hans vegne og at forbrukeren ikke hadde kontakt med angjeldende malerfirma under disse forhandlingene. Overtagelsesforretning ble gjennomført den 7. desember 2012. Protokollen er undertegnet av begge parter og det er ikke notert noe vedr. tvisten.

Den 28. mai 2013 skriver maleren en e-post til forbrukeren med overskriften «*Reklamasjoner*». Han viser til en forutgående befaring angående sprekker i gipsplater og skruer som er synlige. Entreprenøren var også tilstede på befaringen, og at det var enighet om å vente til ettårsbefaringen med utbedring.

Ettårsbefaringen gjennomføres den 14. januar 2014. Protokollen er undertegnet av begge parter og det er ikke notert noe vedr. tvisten.

Forbrukeren opplyser at malerfirmaet etter ettårsbefaringen rettet opp noen av de manglene som ble påpekt og at han 9 – 10 måneder etter denne utbedringen den 8. desember 2014, sendte en e-post til entreprenøren hvor han skriver:

«Etter ettårsbefaringen desember 2013 hvor det ble registrert sprekkdannelse rundt bl.a. vinduer på soverom i kjelleretasje, i åpning inntil kjellerstue og åpning inn til stue mm i 2. etasje, samt skruer i gipsplater som "poppet ut".

Dette ble utbedret av Malerfirma ved hjelp av sparkling / maling. Denne utbedringen ble utført i begynnelsen 2014.

Det er nå igjen sprukket opp på nevnte steder. (Soverom i underetasje ble også pusset opp av undertegnede i september 2014, men allerede sprukket "kraftig" opp igjen etter dette).

Vedr. skruene i gipsplatene er dette stort sett de samme plassene som ved ettårsbefaringen».

Den 20. januar 2015 svarer entreprenøren (hovedkontoret) etter at e-posten først er feilsendt, at han skal se på reklamasjonen og evt. utbedret den i samråd med den lokale representanten.

Samme dag sender entreprenøren (stedlig representant) en e-post til forbrukeren hvor han skriver at han har vært i kontakt med malerfirmaet som vil kontakte forbrukeren for å avtale en befaring. Entreprenøren vil også delta og skriver at han deretter vil legge en fremdriftsplan for hva som skal skje videre.

Befaringen gjennomføres den 26. januar 2015 med forbrukeren, entreprenøren og maleren tilstede. Forbrukeren sender samme dag en e-post til deltagerne hvor han oppsummerer punktene som ble sett på / tatt opp under befaringen:

1. Soverom U.etg. NV; sprekk i gipsplate under vindu (Utbedret etter ettårsbefaringen i januar 2014)
2. Soverom U.etg. NØ; sprekk i gipsplate under vindu (Utbedret etter ettårsbefaringen i januar 2014)
3. Kjellerstue. Sprekker i inngangsparti (utbedret etter ettårsbefaringen i januar 2014), synlige skjøter i tak, samt skruer som kommer frem i takplater, gjelder takplater inn mot vegg.
4. Trappegang. Synlige skjøter og skruer som kommer frem igjennom veggplater (Utbedret etter ettårsbefaringen i januar 2014), samt flere sprekker over vindu.
5. Stue. Skruer som kommer gjennom gipsplater, da spesielt plater festet i dragere eventuelt utforingene på dragerne, noen skruer i takplater som kommer igjennom, samt to steder på dragerne i taket hvor det kan se ut som om gipsen "bølger seg" / sprekker opp
6. Bibliotek; sprekk over vindu
7. Kjøkken. Flere enkle skruer som "popper" igjennom veggplater på forskjellige steder, spesielt over oppvaskbenk
8. Noe listverk rundt dører i U etg. som har sprukket opp

Forbrukeren skriver i tilsvaret at det som var veldig viktig på dette møte var at vi måtte finne et tidspunkt som feilene kunne utbedres. Ut i fra omfanget skriver forbrukeren at det ble enighet om at utbedringene skulle gjøres i en tre ukers periode hvor han var på ferie i juni / juli 2015. Entreprenøren ønsket samtidig at en uhildet takstmann skulle se på feilene, slik at vi muligens kunne få påvist en årsakssammenheng og en forklaring på hvorfor bygget sprakk opp på ymse steder og at det nå var skruehoder som hadde "poppet" ut i alle rom i huset - både i vegger og i tak.

Deretter er det ingen kontakt mellom partene før forbrukeren den 16. april sender en e-post til entreprenøren og spør om han har fått tak i en «uhildet takstmann» som kan se på

årsaksforholdet til de feil som ble påpekt under befaringen den 26. januar. Samtidig minner forbrukeren entreprenøren om at han reiser på ferie fra den 17. juni til den 7. juli.

Entreprenøren svarer dagen etter at han ikke har kontaktet takstmann men at han har notert seg datoene for forbrukerens ferie og at han kommer tilbake til saken.

Den 13. mai sender entreprenøren en e-post takstmannen med kopi til forbrukeren og rekvirerer en takst. Han skriver:

«Vi overleverte boligen til Forbrukeren den 7. desember 2012. I vår kontrakt med kunden leverte vi 13mm Robustgipsplater på vegger og standard gipsplater i tak. Dvs. «klart for malerarbeider». Malerfirma ble da engasjert direkte av forbrukeren. På ettårsbefaringen var undertegnede og Malerfirmaet tilstede. Forbrukeren tok opp punkter som gjaldt malerarbeider direkte med Malerfirmaet.

Det var diverse sprekker, skruer som «kom ut igjen», etc. Dette utbedret Malerfirmaet.

Så ble de samme reklamasjonene tatt opp igjen og da deltok entreprenøren og Maleren med på en befaring den 26. november 2015. Der ble det bestemt at vi skulle engasjere en uavhengig tredjeperson med god kompetanse. Det ble også bestemt en dato for utbedring - den 17. juni 2015 og ca. tre uker frem. Dette i den perioden forbrukeren skulle ha ferie.

Konflikten dreier seg om at Malerfirmaet ikke vil utbedre og koste dette alene. Maleren mener at entreprenøren ikke har skrudd skruene godt nok, eller at de ikke treffer stenderne. Vi mener at dette skal den som tar på seg malerarbeider godkjenne på forhånd. Bygget er uttørket og det er utført måling av fuktighet i treverket før montering av plater (Kontrollskjema). Det er benyttet avfukter og varmekifter i byggeperioden. Skruene som er benyttet, er beregnet for hardgipsplater. Det forekommer også diverse sprekker i gipsplater stedvis ved vinduer, men det kan være belastningssprekk ved bevegelser. Det tar i så fall entreprenøren ansvaret for.

Vi ønsker å benytte oss av «Takstfirmaet» for å komme frem til en beslutning slik at det blir enighet og at forbrukeren får en tilfredsstillende og permanent løsning.

Avventer tilbakemelding fra deg om befaring i løpet av uke 21.

Vedlegg som sendes i egen mail er mail fra forbrukeren datert 26. november 2015. Noterte punkter slik at du ser hva det gjelder».

Den 3. juni sender entreprenøren en e-post til forbrukeren og informerer om at «Takstfirmaet» vil ta kontakt med ham i neste uke for å avtale en befaring.

Forbrukeren bekrefter den 5. juni at han har mottatt e-posten fra entreprenøren og at han da venter å høre fra «Takstfirmaet»

Planen om å utføre utbedringsarbeidene mens forbrukeren er på ferie glipper på grunn av at taksten ikke foreligger før den 21. august 2015. Befaringen med forbrukeren tilstede, ble gjennomført den 17. august.

Forbrukeren og entreprenøren er uenige i hvordan takstens pkt. 5 «Årsak til påviste forhold» skal tolkes.

I pkt. 5 fremkommer det:

«Det legges til grunn å bygget var tilstrekkelig nedtørket før innredningsarbeider ble påbegynt.

Ut fra opplysninger gitt av huseier ved befaringen har ujevnheter ved skruerinnfestinger i vindfang, som ble utbedret ved 1-årsbefaringen, kommet tilbake. Det er grunn til å tro at enkelte skruerinnfestinger for himlingsplater har bommet på underlaget, slik at disse ikke sitter tilstrekkelig og er noe i bevegelse i fm fukt og temperatursvingninger gjennom året.

Alternativt kan det være at gipsskruer er skrudd så langt inn at første pappsjikt på gipsplate er brutt. Dette kan også gi riss i hull i pappsjikt for skruer, som kan komme tilbake selv om det er sparklet og malt.

Det bør vurderes å føre inn noen nye gipsskruer i himlinger der skruer er synlige gjennom sparkel og malingssjikt. Dette for å se om eksisterende skruer kommer lenger ut i sparklet og malt overflate. I så fall vil det være en bekreftelse på at det er skrudd bom, eller at skruen ikke er trukket helt inn til bakenforliggende konstruksjoner.

Riss og sprekker som er kommet tilbake i vegger og himlinger bør skjæres ut med en V-fuge, og det kan innsparkles en papirstrimmel. Denne sparkles så ut igjen før nødvendig grunnarbeider og påføring av nytt malingssjikt på hele de berørte flatene.

Årsak til vertikal sprekk i hele døråpningen mellom gang og TV-stue i 1. etg. er overveiende sannsynlig spenninger i 148 mm bred stender som platen er montert direkte inn mot. Det er registrert ujevnhet/"buling" på stender i dens bredde. Årsak til spenninger er høyst sannsynlig tennar i stender som er benyttet ved åpning. Det er viktig i denne typen åpninger som kun skal kles inn med gipsplater som skal males, at det sorteres ut et tilfredsstillende trevirke i stender.

Årsak til oppsprekking ut for hjørner ved vindus- og døråpninger er trolig bevegelser i bakenforliggende konstruksjoner. I den grad det er dårlig sammenføyning av bakenforliggende bindingsverk ved vindusåpninger mv, så må dette kontrolleres og sammenføytes på en hensiktsmessig måte.

Årsak til glansforskjell og ujevnheter i sparkel, som er spesielt godt synlig på vegger i trappegang, er unøyaktighet av utførende håndverker».

Entreprenøren vil derfor at en uavhengig maler også skal se på malerarbeidene og vurdere årsaksforhold og hva en utbedring vil koste.

Den 18. september 2015 sender entreprenøren et brev til forbrukeren hvor han tilkjennegir sin oppfatning av takstens pkt. 5 «Årsak til påviste forhold».

Han skriver:

«Malerarbeidene generelt står frem som lite profesjonelt utført, det bærer preg av unøyaktigheter på overflatene, fargenyanser og godt synbare sparkelskjøter. Malerfirmaet som utførte malerarbeidene er opphørt og de er ikke villige til å bistå forbrukeren med reklamasjonsarbeider, ettersom firmaet som utførte arbeidene er konkurs. Dvs. at forbrukeren som den gang engasjerte firmaet selv, er da dessverre i en situasjon som de alene må løse.

Når det gjelder entreprenøren sine arbeider som er nevnt i rapporten, må det vises til Basis Leveransebeskrivelse underskrevet av byggherren den 19. desember 2011 hvor det tydelig står på side 4 under innledende presiseringer:

Uttørking av byggfuktighet gir noe krymp i bygningskroppen. Også trebaserte plateprodukter vil kunne krympe noe og oppsprekking av plateskjøter og hjørner er en naturlig konsekvens av uttørkingen. Dette må påregnes og er ikke en reklamasjonssak».

Fordi Malerfirmaet som forbrukeren hadde avtale med er konkurs, foreslår entreprenøren i brevet at han skal kontakte et nytt malerfirma som kan gi en totalpris på overflatebehandling og utbedring slik at dette blir gjort på en faglig og profesjonell måte som forbrukeren kan være fornøyd med.

Kostnaden ved denne utbedringen foreslår entreprenøren at han skal dekke halvparten av.

Forbrukeren har ikke mottatt dette brevet den 22. september og sender derfor en e-post til entreprenørens ledelse hvor han oppsummerer hendelsesforløpet og ber om en snarlig tilbakemelding.

Samme dag svarer entreprenøren på denne e-posten at det ble sendt brev til forbrukeren «i går» og at det sannsynligvis ligger i postkassen hans i dag.

Etter å ha mottatt brevet senere på dagen (22. september) sender forbrukeren svar til entreprenøren hvor han skriver at han ikke godtar forslaget om en 50/50 deling av kostnadene til utbedring. Det var ikke han som (faktisk) engasjerte Malerfirmaet. All kontakt ble gjort via entreprenøren som derfor må ta det fulle ansvaret for disse arbeidene.

Forbrukeren etterlyser takstrappporten, men refererer det som han oppfattet at takstmannen sa på befaringen den 17. august:

«Hevelser ved skruerhoder, synlige ujevnheter ved skrueinnfesting, ujevne skjøter, skrueinnfestninger for himlingsplater som har bommet på underlaget alternativt at skruene er skrudd for langt inn og har brutt pappsjiktet i gipsplatene.

Vedr. sprekker burde disse skjæres ut med v-fuger. Sprekker skyldes trolig spenninger. Registrert buling i dør inn til stue i underetasje - eventuelt skifte av stendere vil medføre omfattende sparkel og malerarbeider.

Andre sprekker skyldtes trolig bakenforliggende konstruksjoner, dårlig sammenføring i bakenforliggende bindingsverk som må kontrolleres / utbedres / sammenføres på hensiktsmessig måte»

Hans oppfatning er derfor at de reklamerte forhold skyldes snekkerarbeidet og at følgefeil ikke kan belastes maleren.

Forbrukeren presiserer at det dreier seg om mer enn horisontale og vertikale sprekker. Flere av sprekkenes går på skrå fra dør- og vindushjørnene. Han mener derfor at forbeholdet i leveransebeskrivelsens side 4 om «uttørking og «noe» krymp og oppsprekking i plateskjøter» ikke er relevant.

Han ber avslutningsvis om å få tilsendt takstrappporten og at entreprenørens ledelse leser rapporten og kommer med et nytt forslag til løsning.

Senere samme dag (22. september) bekrefter forbrukeren å ha mottatt taksrapporten som han skriver at bekrefter hans syn. Han aksepterer ikke flere kostnader fordi han fastholder at utbedringene skyldes feil utført av entreprenøren. Han aksepterer heller ikke flere forsøk på «overflateoppussing».

Atter samme dag sender entreprenøren en ny e-post til forbrukeren med ønske om en befaring med et nytt malerfirma. Han foreslår den 30. september kl. 09:00.

Dagen etter mottar forbrukeren en e-post fra entreprenørens ledelse som bekrefter at han skal sette seg inn i saken og komme med sin vurdering i løpet av uka.

Entreprenørens svar kommer den 24. september. I brevet foreslår han at det avholdes et møte/befaring sammen med det nye malerfirmaet. Hensikten er å finne ut hva som er årsaken til de reklamasjonene som er nevnt i takstrappporten. Reklamasjonene skyldes enten dårlig snekkerarbeid eller dårlig grunnarbeid for maleren. Videre må det avklares hva som kan gjøres for å utbedre feilene og fordelingen av kostnadene som vil avhenge av årsaken til reklamasjonene.

Entreprenøren skriver at bakgrunnen for vurderingene må være at malerarbeider ikke er med i entreprenørens leveranse.

Det meste av det som er omhandlet i takstrappporten skyldes etter entreprenørens oppfatning, malerarbeider og grunnarbeider relatert til maling.

Hva takstmannen eksakt legger i begrepet grunnarbeider i tilknytning til malerarbeider, skriver entreprenøren at han er noe usikker på, men at han oppfatter dette som f.eks. grunning, sparkling etc.

Entreprenøren skriver at selv om han har «formidlet» kontakten med Malerfirmaet, er ikke dette ensbetydende med at han er den juridiske part. All fakturering for malerarbeidene har foregått direkte mellom forbrukeren og Malerfirmaet.

Rapportene fra overtagelsesforretningen og fra ettårsbefaringen bekrefter også at malerarbeidene ikke var en del av entreprenørens leveranse.

Entreprenøren skriver også at reklamasjoner på malingsarbeidene ville forbrukeren ta direkte med Malerfirmaet.

Avslutningsvis kommer entreprenøren med to alternative løsninger som han anbefaler og ber om forbrukeren tilbakemelding på:

Alt. 1:

Ut ifra det jeg har oppfattet av korrespondansen med vår lokalavdeling og tilsendt informasjon fra deg, er dette det vesentligste og mest omstridte punktet. Hvem har ansvaret for grunnarbeidene for malingen og malingen?

Derfor vil jeg sterkt anbefale av vi tar denne befaringen i den hensikt å bli enige om Hva er årsaken til «feilene». Er det snekkerarbeider eller er det grunnarbeidene i samband med malingen eller selve malingen som gjør det?

Alt. 2:

Saken oversendes og behandles av Boligtvistnemnda. Boligtvistnemnda er en uavhengig klagenemd sammensatt av personer fra Forbrukerrådet, representanter fra Boligprodusentene og juridiske eksperter. Hensikten er å «skåne» det reelle rettsapparatet og forsøke å finne løsninger på en rimeligere måte. Faktura på selve behandlingen betales av oss og konklusjonen som de kommer fram til er rådgivende, men kan evt. på forhånd avtales skal være bindende for begge parter. Alt. Er konklusjonen på ingen måte til noe hinder for at saken evt. senere kan behandles i det vanlige rettsapparatet».

Entreprenøren oppsummerer at dersom svaret på Alt.1 er ja, avtales det et snarlig møte som passer for alle parter.

Er svaret på Alt. 1 nei, anbefales saken oversendt Boligtvistnemnda.

Entreprenøren forventer et svar fra forbrukeren inne den 1. oktober.

Den 24. september svarer forbrukeren at han går inn for Alt. 1 og foreslår en befaring enten den 5. eller den 8. oktober. Senere bekreftes det at befaringen skal gjennomføres torsdag den 10. oktober kl. 10:00.

Den 27. oktober sender entreprenøren en e-post til forbrukeren og informerer om at han «jobber med saken» og vil komme med tilbakemelding «med det første».

Den 4. desember sender entreprenøren en e-post til forbrukeren. Han beklager at det har tatt så lang tid før svaret nå kommer og begrunne dette med at den maleren som var med på befaringen den 10. oktober nå har trukket seg og ikke vil gi vurdering slik som planlagt.

Derfor har entreprenøren kontaktet nok en ny maler som har behov for en befaring i boligen. Entreprenøren beklager det som har skjedd, men skriver at det er hans primære ønske å finne årsaker, evt. utbedre og at forbrukeren skal «bli så fornøyd som han kan bli i denne saken».

Ny befaring i boligen gjennomføres den 7. januar 2016 og maleren oversender referat fra befaringen med sin vurdering av årsakene til oppsprekningen til entreprenøren (den 13. januar?).

Av referatet fremkommer det at årsaken til oppsprekkingen er:

«Oppsprekking grunnet stor bevegelse i konstruksjonen som etter min vurdering skyldes høy luftfuktighet under byggeperiode, (fuktige materialer bak gipsen).

Gipsen har sprekt opp midt på platen på enkelte plasser. Skruer er synlige, bevegelsen har presset på sparkelen som er brukt når man har sparklet skruerhull og det er blitt en liten topp.

Noen synlige sprekker i tverrskjøter i tak. Sparkelen har ikke rukket å tørke/herde før man har malt ferdig taket. Da dette tørker i ettertid krymper sparkelmassen litt og drar med seg papirremsen og det sprekker.

Man har normal oppsprekking av nye hus etter huset har «satt seg» som kan være overgang tak/vegg og over dører/vinduer. Dette er noe som på bergenes i ettårsbefaring.

Vegger er malt med en PVA latex glans 05. Dette er etter min mening en maling som ikke egner seg til en enebolig med småbarn og den slags bruk.

Utbedring: Vi må legge ny papirremse i sprukne skjøter og flekksparkle, slipe og male tilhørende hele vegger/ tak. Skruetopper slipes, flekksparkles og males.

Dette kan utføres for kr 48.000,- eks mva. Alle gulv blir tildekket. Materialer og transport er inklusive»

Maleren bekrefter i en e-post til entreprenøren den 19. januar at den del av utbedringene som skyldes sprekker i tverrskjøter og derfor er malerens ansvar, utgjør kr 17.500,- eksklusive merverdiavgift.

Først den 15. februar 2016 skriver entreprenøren et brev til forbrukeren hvor han viser til malerens uttalelse og prisoverslag vedrørende eventuell utbedring av «diverse ting vedr. malerarbeider og tilhørende arbeider på Deres bolighus».

I brevet skriver han at årsaken til oppsprekkingen er slik som angitt i malerens referat etter befaring i boligen den 7. januar. Brevteksten er tilnærmet en kopi av dette referatet og er referert ovenfor.

Entreprenørens begrunnede forslag til utbedring fremkommer i brevet som følger:

«Årsakene til de uheldige utfallene skyldes to hovedårsaker som nevnt tidligere i brevet. Etter vårt syn er da maler/evt. byggherre 100% ansvarlig for resultatene. Dette går på valg av materialer, utførelse, fukt i boligen i perioden maling ble utført. Da malingsarbeidene ikke inngår i kontrakten mellom oss, er dette å oppfatte som en avtale mellom Forbruker og Malerfirmaet. I flg. regelverk på dette området er utførende malerentreprenør ansvarlig også for å kontrollere at valgte materialer er godkjent til sitt bruk. I tillegg at arbeidene utføres etter godkjente metoder, dvs. produktet sin FDV- dokumentasjon. I tillegg må utførende selvfølgelig også forsikre seg om at f.eks. fuktinnhold i bygg/materialer som skal overflatebehandles også er innenfor anbefalte verdier. Ut ifra denne vurderingen av de uheldige utfallene, er ansvaret i sin helhet plassert hos forbruker/maler».

Forslag til løsning på saken:

Alt. 1: Entreprenøren A/S er imidlertid, på tross av konklusjonen over, villig til å foreslå følgende løsning:

- Kr. 17.500,- eks- mva. dekkes av forbruker (Dere)
- Kr. 48.000,- eks. mva. (-kr. 17.500,- eks. mva.) = kr. 30.500, eks. mva. - dekkes av Entreprenøren A/ S.

Alt. 2: Saken oversendes Boligtvistnemnda til vurdering og anbefalt forslag til løsning.

Jeg forventer en tilbakemelding på overnevnte, og vil igjen beklage den lange tiden det har tatt før et forslag kom på bordet.

Velges Alt. 1, kan vi evt. stå for den videre oppfølgingen og koordineringen av utførelsen i samråd med Dere.

Avslås dette vil vi sterkt anbefale å fremme saken for Boligtvistnemnda. Dette krever også et JA fra Dere. Kostnadene ved denne behandlingen dekkes av Entreprenøren A/S».

Samme dag ber forbrukeren om å få oversendt tilbudet fra maleren som han antar er spesifisert. Han ber samtidig om en tilbakemelding på om hans forslag til utbedringer er medtatt i tilbudet.

Dagen etter (16. februar) oversender entreprenøren til forbrukeren malerens referatet fra befaringen den 7. januar sammen med en kostnadsfordelingen.

Den 28. februar svarer forbrukeren i en e-post til entreprenøren at han ikke vil betale kr. 17.500,- eksklusive merverdiavgift og ønsker at saken oversendes til Boligtvistnemnda.

Den 3. mars bekrefter entreprenøren i en e-post at han følger opp innsendelse av klagen og den 11. mars sender han klagen til Boligtvistnemnda.

Forbrukeren inngir tilsvaret den 4. april. Hovedinnholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 4. mai. Hovedinnholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 1. juni. Hovedinnholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 26. juni. Hovedinnholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 13. juli. Hovedinnholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 8. august. Hovedinnholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 3. september. Hovedinnholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 22. september og bekrefter at saken er fullt ut opplyst og dokumentert fra deres side.

2. Sakens rettslige sider

Det legges til grunn at Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Den 19. desember 2011 inngår partene «Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus». Byggblankett 3425.

Vederlaget er i pkt. 5.1 oppgitt til kr 2 342 169.

Av Leveransebeskrivelsens pkt. F 1.1 fremkommer det at materialer, utstyr og arbeid vedrørende inn- og utvendig maling/beising ikke inngår i basisleveransen.

Rombeskrivelsen er endret den 5. september 2012 ved at 13 mm robustgipsplater i himlingene erstattes med 13 mm gipsplater.

Forbrukeren engasjerer et malerfirma som senere utfører alle malerarbeider. Han opplyser i tilsvaret at han etter råd fra entreprenøren valgte et malerfirma som hadde «en relasjon» til entreprenøren og at denne avtalen ble fremforhandlet av entreprenøren på hans vegne og at forbrukeren ikke hadde kontakt med angjeldende malerfirma under disse forhandlingene.

Overtagelsesforretning ble gjennomført den 7. desember 2012. Protokollen er undertegnet av begge parter og det er ikke notert noe vedr. tvisten.

Den 28. mai 2013 skriver maleren en e-post til forbrukeren med overskriften «Reklamasjoner». Han viser til en forutgående befaring angående sprekker i gipsplater og skruer som er synlige. Entreprenøren var også tilstede på befaringen, og at det var enighet om å vente til ettårsbefaringen med utbedring.

Ettårsbefaringen gjennomføres den 14. januar 2014. Protokollen er undertegnet av begge parter og det er ikke notert noe vedr. tvisten.

Forbrukeren opplyser at malerfirmaet etter ettårsbefaringen rettet opp noen av de manglene som ble påpekt. Etter 9 – 10 måneder oppstår skadene igjen og den 8. desember 2014, sender forbrukeren en e-post til entreprenøren og reklamerer på samme forhold.

Den 20. januar 2015 svarer entreprenøren at han har vært i kontakt med malerfirmaet som vil kontakte forbrukeren for å avtale en befaring. Entreprenøren vil også delta og skriver at han deretter vil legge en fremdriftsplan for hva som skal skje videre.

Befaringen gjennomføres den 26. januar 2015 med forbrukeren, entreprenøren og maleren tilstede. Forbrukeren sender samme dag en e-post til deltagerne hvor han oppsummerer punktene som ble sett på / tatt opp under befaringen.

Entreprenøren ønsket samtidig at en uhildet takstmann skulle se på feilene, slik at man kunne få påvist en årsakssammenheng og en forklaring på sprekene i gipsplatene og skruhodene som hadde "poppet" ut av gipsplatene i alle rom i huset - både i vegger og i tak.

Takstmannen gjennomfører en befaring i boligen og skriver deretter en rapport som foreligger den 21. august 2015. Forbrukeren og entreprenøren er uenige i hvordan rapportens pkt. 5 «Årsak til påviste forhold» skal tolkes. Forbrukerens oppfatning er at de reklamerte forhold skyldes snekkerarbeidet og at følgefeil ikke kan belastes maleren. Entreprenørens oppfatning er at de reklamerte forhold i det alt vesentlige skyldes kvaliteten på grunnarbeidet før maling og kvaliteten på malerarbeidet.

Entreprenøren foreslår at kostnadene med utbedringene skal deles 50/50, men forbrukeren godtar ikke forslaget fordi det ikke var han som (faktisk) engasjerte malerfirmaet. All kontakt ble gjort via entreprenøren som derfor må ta det fulle ansvaret for disse arbeidene.

Entreprenøren anfører at selv om han har «formidlet» kontakten med malerfirmaet, er ikke dette ensbetydende med at han er den juridiske part. All fakturering for malerarbeidene har foregått direkte mellom forbrukeren og malerfirmaet.

Malerfirmaet går senere konkurs og entreprenøren engasjerer et nytt malerfirma til å vurdere reklamasjonene. Etter en befaring den 7. desember 2016 og et referat hvor det nye malerfirmaet beskriver årsakene og kostnadene (kr 48.000,- eksklusive merverdiavgift) ved oppsprekkingen foreslår entreprenøren at forbrukeren skal dekke kr 17.500,- eksklusive merverdiavgift.

Forbrukeren avslår også dette til tilbudet og entreprenøren sender den den 11. mars klagen til Boligtvistnemnda.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren valgte etter råd fra entreprenøren, et malerfirma som hadde «en relasjon» til entreprenøren til å utførte alle malerarbeidene i boligen. Avtalen med malerfirmaet ble fremforhandlet av entreprenøren og forbrukeren påpeker at han ikke hadde kontakt med angjeldende malerfirma under disse forhandlingene, derfor er det entreprenøren som må ta det fulle ansvaret for disse arbeidene.

Ca. fem måneder etter overtagelsen oppdager forbrukeren at det har oppstått sprekker i overflaten av gipsplatene, både i himlingene og på veggene. Hodene på gipsplateskruene presses også ut i overflaten. Han reklamerer på forholdet. Partene sammen med malerfirmaet, gjennomfører deretter en befaring og forbrukeren framholder at de blir enige om at utbedringene skulle vente til ettårsbefaringen.

Etter at ettårsbefaringen er gjennomført den 14. januar 2014 og malerfirmaet har foretatt de utbedringsarbeidene som ble påpekt, fastholder forbrukeren at sprekken kommer tilbake og at han reklamerer på de samme manglene på nytt den 8. desember 2014.

Han sender da en e-post til entreprenøren og skriver:

«Etter ettårsbefaringen desember 2013 hvor det ble registrert sprekkdannelser rundt bl.a. vinduer på soverom i kjelleretasje, i åpning inntil kjellerstue og åpning inn til stue mm i 2. etasje, samt skruer i gipsplater som "poppet ut".

Dette ble utbedret av Malerfirma ved hjelp av sparkling / maling. Denne utbedringen ble utført i begynnelsen 2014.

Det er nå igjen sprukket opp på nevnte steder. (Soverom i underetasje ble også pusset opp av undertegnede i september 2014, men allerede sprukket "kraftig" opp igjen etter dette).

Vedr. skruene i gipsplatene er dette stort sett de samme plassene som ved ettårsbefaringen».

Etter denne henvendelsen hevder forbrukeren at entreprenøren ønsket en befaring i boligen. Befaringen gjennomføres den 26. januar 2015 med forbrukeren, entreprenøren og maleren tilstede.

Forbrukeren oversender etter befaringen et møtereferat hvor han oppsummerer punktene som ble sett på / tatt opp:

1. Soverom U.etg. NV; sprekk i gipsplate under vindu (Utbedret etter ettårsbefaringen i januar 2014)
2. Soverom U.etg. NØ; sprekk i gipsplate under vindu (Utbedret etter ettårsbefaringen i januar 2014)
3. Kjellerstue. Sprekker i inngangsparti (utbedret etter ettårsbefaringen i januar 2014), synlige skjøter i tak, samt skruer som kommer frem i takplater, gjelder takplater inn mot vegg.
4. Trappegang. Synlige skjøter og skruer som kommer frem igjennom veggplater (Utbedret etter ettårsbefaringen i januar 2014), samt flere sprekker over vindu.

5. *Stue. Skruer som kommer gjennom gipsplater, da spesielt plater festet i dragere eventuelt utforingene på dragerne, noen skruer i takplater som kommer igjennom, samt to steder på dragerne i taket hvor det kan se ut som om gipsen "bølger seg" / sprekker opp*
6. *Bibliotek; sprekk over vindu*
7. *Kjøkken. Flere enkle skruer som "popper" igjennom veggplater på forskjellige steder, spesielt over oppvaskbenk*
8. *Noe listverk rundt dører i U etg. som har sprukket opp*

Entreprenøren foreslår deretter at en «*uhildet takstmann*» skal vurdere årsaksforholdet. Takstmannen gjennomfører en befaring og fremlegger en rapport den 21. august 2015.

Av rapportens pkt. 5 «*Årsak til påviste forhold*», fremkommer det:

«Det legges til grunn å bygget var tilstrekkelig nedtørket før innredningsarbeider ble påbegynt.

Ut fra opplysninger gitt av huseier ved befaringen har ujevnheter ved skruerinnfestinger i vindfang, som ble utbedret ved 1-årsbefaringen, kommet tilbake. Det er grunn til å tro at enkelte skruerinnfestinger for himlingsplater har bommet på underlaget, slik at disse ikke sitter tilstrekkelig og er noe i bevegelse i fm fukt og temperatursvingninger gjennom året.

Alternativt kan det være at gipsskruer er skrudd så langt inn at første pappsjikt på gipsplate er brutt. Dette kan også gi riss i hull i pappsjikt for skruer, som kan komme tilbake selv om det er sparklet og malt.

Det bør vurderes å føre inn noen nye gipsskruer i himlinger der skruer er synlige gjennom sparkel og malingssjikt. Dette for å se om eksisterende skruer kommer lenger ut i sparklet og malt overflate. I så fall vil det være en bekreftelse på at det er skrudd bom, eller at skruen ikke er trukket helt inn til bakenforliggende konstruksjoner.

Riss og sprekker som er kommet tilbake i vegger og himlinger bør skjæres ut med en V-fuge, og det kan innsparkles en papirstrimmel. Denne sparkles så ut igjen før nødvendig grunnarbeider og påføring av nytt malingssjikt på hele de berørte flatene.

Årsak til vertikal sprekk i hele døråpningen mellom gang og TV-stue i 1. etg. er overveiende sannsynlig spenninger i 148 mm bred stender som platen er montert direkte inn mot. Det er registrert ujevnheter/"buling" på stender i dens bredde. Årsak til spenninger er høyst sannsynlig tennar i stender som er benyttet ved åpning. Det er viktig i denne typen åpninger som kun skal kles inn med gipsplater som skal males, at det sorteres ut et tilfredsstillende trevirke i stender.

Årsak til oppsprekking ut for hjørner ved vindus- og døråpninger er trolig bevegelser i bakenforliggende konstruksjoner. I den grad det er dårlig sammenføyning av bakenforliggende bindingsverk ved vindusåpninger mv, så må dette kontrolleres og sammenføytes på en hensiktsmessig måte.

Årsak til glansforskjell og ujevnheter i sparkel, som er spesielt godt synlig på vegger i trappegang, er unøyaktighet av utførende håndverker».

Forbrukeren påpeker at hans oppfatning er at takstmannen på befaringen den 17. august ga uttrykk for:

«Hevelser ved skruerhoder, synlige ujevnheter ved skruerinnfesting, ujevne skjøter, skruerinnfestninger for himlingsplater som har bommet på underlaget alternativt at skruene er skrudd for langt inn og har brutt pappsjiktet i gipsplatene.

Vedr. sprekker burde disse skjæres ut med v-fuger. Sprekker skyldes trolig spenninger. Registrert buling i dør inn til stue i underetasje - eventuelt skifte av stendere vil medføre omfattende sparkel og malerarbeider.

Andre sprekker skyldtes trolig bakenforliggende konstruksjoner, dårlig sammenføyning i bakenforliggende bindingsverk som må kontrolleres / utbedres / sammenføytes på hensiktsmessig måte»

Han fastholder at årsakene til sprekke i det alt vesentlige skyldes snekkerarbeidet og at følgefeil ikke kan belastes maleren.

Forbrukeren hevder videre at forbeholdet i leveransebeskrivelsens side 4 om «*uttørking og «noe» krymp og oppsprekking i plateskjøter*» ikke er relevant fordi det dreier seg om mer enn horisontale og vertikale sprekker. Flere av sprekke går på skrå fra dør- og vindushjørnene. Han godtar ikke entreprenørens forslaget om en 50/50 deling av kostnadene til utbedring og heller ikke at det skal gjøres flere forsøk på «*overflateoppussing*».

Etter at det malerfirmaet som utførte arbeidene i boligen gikk konkurs, vil entreprenøren at det skal gjennomføres en befaring med et nytt malerfirma for å finne ut hva som er årsaken til reklamasjonene som er nevnt i rapporten. Reklamasjonene skyldes enten dårlig snekkerarbeid eller dårlig grunnarbeid for maleren. Videre må det avklares hva som kan gjøres for å utbedre feilene og fordelingen av kostnadene som vil avhenge av årsaken til reklamasjonene.

Forbrukeren mener dette er en måte å komme videre på som han slutter seg til. Befaringen gjennomføres torsdag den 10. oktober kl. 10:00.

Dette malerfirmaet trekker seg også, og det tar lang tid før entreprenøren melder tilbake. Men i en e-post den 4. desember skriver han at det er hans primære ønske å finne årsaker, evt. utbedre og at forbrukeren skal «*bli så fornøyd som han kan bli i denne saken*».

Etter at befaringen omsider er gjennomført den 7. januar 2016 utarbeider det nye malerfirmaet et referat hvor årsaken til oppsprekkingen og kostnadene til utbedring fremkommer som følger:

«Oppsprekking grunnet stor bevegelse i konstruksjonen som etter min vurdering skyldes høy luftfuktighet under byggeperiode, (fuktige materialer bak gipsen).

Gipsen har sprekt opp midt på platen på enkelte plasser. Skruer er synlige, bevegelsen har presset på sparkelen som er brukt når man har sparklet skruerhull og det er blitt en liten topp.

Noen synlige sprekker i tverrskjøter i tak. Sparkelen har ikke rukket å tørke/herde før man har malt ferdig taket. Da dette tørker i ettertid krymper sparkelmassen litt og drar med seg papirremsen og det sprekker.

Man har normal oppsprekking av nye hus etter huset har «satt seg» som kan være overgang tak/vegg og over dører/vinduer. Dette er noe som på bergenes i ettårsbefaring. Vegger er malt med en PVA latex glans 05. Dette er etter min mening en maling som ikke egner seg til en enebolig med småbarn og den slags bruk.

Utbedring: Vi må legge ny papirremse i sprukne skjøter og flekksparkle, slipe og male tilhørende hele vegger/ tak. Skruetopper slipes, flekksparkles og males.

Dette kan utføres for kr 48.000,- eks mva. Alle guly blir tildekket. Materialer og transport er inklusive»

Den delen som skyldes sprekker i tverrskjøter og derfor er malerens ansvar, mener entreprenøren utgjør kr 17.500,- eksklusive merverdiavgift.

Forbrukeren avviser entreprenørens anførsel om at malingen som er valgt ikke er egnet til innvendig bruk. Han viser til e-post fra malingsleverandøren hvor det fremkommer:

«Uten å ha vært på befaring og i tillegg innhentet mer opplysninger; kontraktsforhold etc. er det vanskelig for oss å gi en konklusjon i saken, men kan kommentere deler av informasjonen vi har fått.

Kommentaren fra Entreprenør AS om at malingen som er benyttet ikke bør brukes på innvendig i bolighus er direkte feil.

Påstand om at det skjer en kjemisk reaksjon mellom type sparkel og skruehoder er også merkelig.

Firmaet beskriver selv årsaken til skadene i sitt brev til deg. Det er bevegelser i konstruksjonen Saken dreier da seg om hvem som er ansvarlig for at fuktigheten har vært for høy i konstruksjonen. Norsk Standard beskriver noe av dette. Tidligere var bestemmelsene at dersom en maler skulle begynne et arbeide måtte han godkjenne underlaget. Dette følte ikke riktig; hvorledes skulle en maler kontrollere at konstruksjonen eksempelvis ikke var fuktig. Derfor ble Norsk Standard endret. Nå er det den som utfører arbeide som står ansvarlig for sine arbeider.

Siden det er deg som har engasjert maler må vi igjen vise til hva kontrakt og avtale ved overlevering var mellom deg og entreprenøren.

Vi vil igjen presisere at vi ikke har god nok kjennskap til saken. Grunnen til skadene synes å være åpenbar, men sakens kjerne er hva avtaler, kontrakt og Norsk Standard sier. Vi ser at du har hatt kontakt med takstmann. Går ut fra at han har kjennskap til avtaleforhold og Norsk standard.

Maler må i alle fall, etter de vi kan se, frikjennes».

Forbrukeren fastholder at han med samme begrunnelse som tidligere, ikke vil betale kr. 17.500,- eks- mva. og ønsker at saken oversendes til Boligtvistnemnda.

I tilsvaret den 4. april 2016 gjentar forbrukeren at han ikke reklamerer på malerarbeidene, men på sprekkdannelser som skyldes stendere som står i spenn, skruehoder som kommer ut av gipsen og gipsplater som buler / sprekker. Dette fastholder han at er entreprenørens ansvar.

I tilsvaret den 1. juni skriver forbrukeren at han opprettholder sin tidligere påstand om at han ikke reklamerer på malerarbeidene, men på sprekkdannelser som skyldes stendere som står i spenn, skruehoder som kommer ut av gipsen og gipsplater som buler / sprekker. Dette fastholder han igjen at er entreprenørens ansvar.

I tilsvaret den 13. juli opprettholder forbrukeren sin tidligere påstand og at entreprenøren på befaring den 7. januar 2016 har uttalt at «*det er klart vi må ordne dette. Det kan ikke se sånn ut i et nytt hus*».

I tilsvaret den 3. september opprettholder forbrukeren sin tidligere påstand og at den virkelighetsbeskrivelsen som entreprenøren har basert sine anførsler på ikke er riktig.

Entreprenøren påpeker at han har inngått en avtale med forbrukeren om oppføring av en selveierbolig hvor det av leveransebeskrivelsens pkt. F 1.1 fremkommer at materialer, utstyr og arbeid vedrørende inn- og utvendig maling/beising ikke inngår i basisleveransen. Rombeskrivelsen endres den 5. september 2012 ved at 13 mm robustgipsplater i himlingene erstattes med 13 mm gipsplater.

Fordi det er uenighet om årsaken til sprekke i gipsplatene og skruehodene som «*popper opp*», engasjerer entreprenøren en «*uhildet takstmann*» som skal se på årsaksforholdet til de feil som er reklamert. Han sender takstmannen en e-post den 13. mai 2015 hvor han skriver:

«Vi overleverte boligen til Forbrukeren den 7. desember 2012. I vår kontrakt med kunden leverte vi 13mm Robustgipsplater på vegger og standard gipsplater i tak. Dvs. «klart for malerarbeider». Malerfirma ble da engasjert direkte av forbrukeren. På ettårsbefaringen var undertegnede og Malerfirmaet tilstede. Forbrukeren tok opp punkter som gjaldt malerarbeider direkte med Malerfirmaet.

Det var diverse sprekker, skruer som «kom ut igjen», etc. Dette utbedret Malerfirmaet. Så ble de samme reklamasjonene tatt opp igjen og da deltok entreprenøren og Maleren med på en befarings den 26. november 2015. Der ble det bestemt at vi skulle engasjere en uavhengig tredjeperson med god kompetanse. Det ble også bestemt en dato for utbedring - den 17. juni 2015 og ca. tre uker frem. Dette i den perioden forbrukeren skulle ha ferie. Konflikten dreier seg om at Malerfirmaet ikke vil utbedre og koste dette alene. Maleren mener at entreprenøren ikke har skrudd skruene godt nok, eller at de ikke treffer stenderne. Vi mener at dette skal den som tar på seg malerarbeider godkjenne på forhånd. Bygget er uttørket og det er utført måling av fuktighet i treverket før montering av plater (Kontrollskjema). Det er benyttet avfukter og varmevifter i byggeperioden. Skruene som er benyttet, er beregnet for hardgipsplater. Det forekommer også diverse sprekker i gipsplater stedvis ved vinduer, men det kan være belastningssprekk ved bevegelser. Det tar i så fall entreprenøren ansvaret for. Vi ønsker å benytte oss av «Takstfirmaet» for å komme frem til en beslutning slik at det blir enighet og at forbrukeren får en tilfredsstillende og permanent løsning. Avventer tilbakemelding fra deg om befarings i løpet av uke 21. Vedlegg som sendes i egen mail er mail fra forbrukeren datert 26. november 2015. Noterte punkter slik at du ser hva det gjelder».

Entreprenøren og forbrukeren blir ikke enige om hvordan rapporten fra takstmannen skal tolkes i forhold til årsaksforholdet. (Takstens pkt. 5 «Årsak til påviste forhold» er referert ovenfor under forbrukerens anførsler). Entreprenøren foreslår derfor at en uavhengig maler også skal se på malerarbeidene og vurdere årsaksforhold og hva en utbedring vil koste. Kostnaden ved denne utbedringen foreslår entreprenøren at skal dekkes med en halvpart på hver av partene selv om han ikke er kontraktsforpliktet til dette. Han påpeker at han gjør dette på grunn av at malerfirmaet som utførte malerjobben er gått konkurs og han ønsker å beholde en god relasjon til forbrukeren. Forbrukeren takket nei til dette tilbudet.

Senere kommer partene til enighet om at den lenge omtalte befarings skal finne sted den 10. oktober og at hensikten er å finne ut hva som er årsaken til de reklamasjonene som er nevnt i rapporten. Reklamasjonene skyldes enten dårlig snekkerarbeid eller dårlig grunnarbeid for maleren. Videre må det avklares hva som kan gjøres for å utbedre feilene og fordelingen av kostnadene som vil avhenge av årsaken til reklamasjonene. Etter entreprenørens oppfatning er bakgrunnen for vurderingene at malerarbeider ikke er med i hans leveranse.

Det meste av det som er omhandlet i rapporten skyldes etter entreprenørens oppfatning, malerarbeider og grunnarbeider relatert til maling. Hva takstmannen eksakt legger i begrepet grunnarbeider i tilknytning til malerarbeider, påpeker entreprenøren at han er noe usikker på, men at han oppfatter dette som f.eks. grunning, sparkling etc.

Entreprenøren påpeker at selv om han har «formidlet» kontakten med Malerfirmaet, er ikke dette ensbetydende med at han er den juridiske part. All fakturering for malerarbeidene har foregått direkte mellom forbrukeren og Malerfirmaet. Rapportene fra overtagelsesforretningen og fra ettårsbefarings bekrefter også at malerarbeidene ikke var en del av entreprenørens leveranse. Entreprenøren fastholder at reklamasjoner på malerarbeidene ville forbrukeren ta direkte med Malerfirmaet.

Entreprenøren foreslår to alternative løsninger og ber om forbrukerens tilbakemelding på:

Alt. 1:

Ut ifra det jeg har oppfattet av korrespondansen med vår lokalavdeling og tilsendt informasjon fra deg, er dette det vesentligste og mest omstridte punktet. Hvem har ansvaret for grunnarbeidene for malingen og malingen?

Derfor vil jeg sterkt anbefale av vi tar denne befaringen i den hensikt å bli enige om Hva er årsaken til «feilene». Er det snekkerarbeider eller er det grunnarbeidene i samband med malingen eller selve malingen som gjør det?

Alt. 2:

Saken oversendes og behandles av Boligtvistnemnda. Boligtvistnemnda er en uavhengig klagemnd sammensatt av personer fra Forbrukerrådet, representanter fra Boligprodusentene og juridiske eksperter. Hensikten er å «skåne» det reelle rettsapparatet og forsøke å finne løsninger på en rimeligere måte. Faktura på selve behandlingen betales av oss og konklusjonen som de kommer fram til er rådgivende, men kan evt. på forhånd avtales skal være bindende for begge parter. Alt. Er konklusjonen på ingen måte til noe hinder for at saken evt. senere kan behandles i det vanlige rettsapparatet».

Entreprenøren skriver at dersom svaret på Alt.1 er ja, avtales det et snarlig møte som passer for alle parter.

Er svaret på Alt. 1 nei, anbefales saken oversendt Boligtvistnemnda.

Entreprenøren forventer et svar fra forbrukeren inne den 1. oktober.

Befaringen som var avtalt den 10. oktober må dessverre avlyses da malerfirmaet trekker seg og det avtales derfor en ny befarings med atter et nytt malerfirma den 7. januar 2016.

I rapporten fra dette malerfirmaet frem kommer det at årsakene til oppsprekningen er:

«Oppsprekking grunnet stor bevegelse i konstruksjonen som etter min vurdering skyldes høy luftfuktighet under byggeperiode, (fuktige materialer bak gipsen).

Gipsen har sprekt opp midt på platen på enkelte plasser. Skruer er synlige, bevegelsen har presset på sparkelen som er brukt når man har sparklet skrueshull og det er har blitt en liten topp.

Noen synlige sprekker i tverrskjøter i tak. Sparkelen har ikke rukket å tørke/herde før man har malt ferdig taket. Da dette tørker i ettertid krymper sparkelmassen litt og drar med seg papirremsen og det sprekker.

Man har normal oppsprekking av nye hus etter huset har «satt seg» som kan være overgang tak/vegg og over dører/vinduer. Dette er noe som på bergenes i ettårsbefaring. Vegger er malt med en PVA latex glans 05. Dette er etter min mening en maling som ikke egner seg til en enebolig med småbarn og den slags bruk.

Utbedring: Vi må legge ny papirremse i sprukne skjøter og flekksparkle, slipe og male tilhørende hele vegger/ tak. Skruetopper slipes, flekksparkles og males.

Dette kan utføres for kr 48.000,- eks mva. Alle gulv blir tildekket. Materialer og transport er inklusive»

Maleren bekrefter i en e-post til entreprenøren den 19. januar at den del av utbedringene som skyldes sprekker i tverrskjøter og derfor er malerens ansvar, utgjør kr 17.500,- eksklusive merverdiavgift.

Entreprenøren foreslår i et brev til forbrukeren den 15. februar 2016 at forbrukeren skal dekke kr 17.500,- eksklusive merverdiavgift. Alternativt at saken sendes til Boligtvistnemnda.

Forbrukeren avslår tilbudet og ønsker at entreprenøren skal sende saken til Boligtvistnemnda.

I tilsvaret den 4. mai 2016 fastholder entreprenøren at det er riktig at han innhentet et tilbud på malerarbeidene for forbrukeren som deretter hadde all kontakten med maleren resten av byggetida.

Entreprenøren fastholder også at avtalen mellom forbrukeren og malerfirmaet har fungert uavhengig av ham.

Den e-posten som forbrukeren sendte til maleren vedr. reklamasjoner den 28. mai 2013 uten å sende kopi til entreprenøren, hevder entreprenøren at bekrefter dette.

Entreprenøren framholder at han etter flere forsøk på å få i stand en tredjepartsvurdering av årsaken til reklamasjonene, fremsatte et tilbud til forbrukeren om en kostnadsfordeling. Uten innrømmelse av feil, men rett og slett for å få saken ut av verden.

Avslutningsvis i tilsvaret gjentar entreprenøren at malerarbeidene ikke inngår i kontrakten med forbrukeren.

I tilsvaret datert den 26. juni 2016 gjentar entreprenøren sine anførsler.

Han refererer også til rapporten fra takstmannen og til innspill fra «Malingleverandøren» som må leses i sin helhet. Spesielt anføres «Malingleverandørens» kommentar:

«Siden det er deg (forbrukeren) som har engasjert maler må vi igjen vise til hva kontrakt og avtale ved overlevering var mellom deg og entreprenøren».

Avslutningsvis i tilsvaret påpeker entreprenøren at forslaget om en kostnadsfordeling på ingen måte var noen innrømmelse av at hans feil var årsak til problemene. Han framholder å ha fremsatt løsningsforslaget for å få saken ut av verden. Da dette ikke førte frem, mener han at malerarbeidene og de påfølgende skadene /reklamasjonene er forbrukerens ansvar.

I sitt siste tilsvare den 8. august 2016 gjentar entreprenøren sine anførsler.

2.3 Nemndas synspunkter

(1) Innledning

Forbrukeren har krevd retting alternativt et prisavslag som følge av oppsprekking av gipsplatene og skruerhoder som kommer ut i overflaten. Entreprenøren har avvist kravet, men tilbudt en minnelig løsning hvor totale kostnader på kr 48 000 deles ved at forbrukeren betaler kr 17 500 og entreprenøren betaler kr 30 500.

Saken reiser tre hovedproblemstillinger. Det første er om forbrukeren har reklamert i tide, se punkt (2), det andre om det foreligger en mangel, se punkt (3), og til slutt om han har rett til prisavslag, se punkt (4).

(2) Reklamasjon

Reglene om reklamasjon har vi i buofl § 30, som når det gjelder den såkalte relative reklamasjonsplikten for forbruker har følgende ordlyd:

«Forbrukeren mistar retten til å gjera ein mangel gjeldande dersom det ikkje er gjeve melding til entreprenøren om at mangelen blir gjort gjeldande innan rimeleg tid etter at forbrukeren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen».

Det følger av denne bestemmelsen at forbrukeren må reklamere på mangler «*innan rimeleg tid etter at forbrukeren 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.

Det sentrale spørsmålet som nemnda må ta stilling til er når forbrukeren burde ha oppdaget forholdet.

Både når det gjelder oppsprekking av gipsplatene og skruehoder som kommer ut i overflaten, tok forbrukeren dette opp med maleren allerede i mai 2014. Nemnda vil påpeke at entreprenøren var tilstede ved befaringen og derfor var kjent med problemene.

Forholdet ble også reklamert til maleren ved ettårsbefaringen den 14. januar 2014. Også her var entreprenøren tilstede. Utbedringsarbeid ble deretter utført, men etter ytterligere 9 – 10 måneder (november/desember 2014) oppstår problemene på nytt. Det ble da diskutert om det kunne være grunn til å se etter andre årsaker til det omtvistede forholdet enn selve utførelsen av malerarbeidet.

I denne forbindelse reagerer forbrukeren etter kort tid og reklamerer til entreprenøren den 8. desember 2014.

Konklusjon: Forbrukeren har da reklamert i tide.

(3) Mangelsspørsmålet

Det neste spørsmålet er om oppsprekking av gipsplatene og skruehoder som kommer ut i overflaten utgjør en mangel etter buofl § 25 første avsnitt første punktum, som har følgende ordlyd:

«Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følger av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13.»

Det avgjørende er om entreprenøren har brutt kravet i buofl § 7 om at arbeidene skal utføres på faglig godt vis. Nemnda finner at forbrukeren i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at så er tilfelle.

Konklusjon: Det foreligger en mangel.

(4) Prisavslag

Forbrukeren har krevd retting alternativt et prisavslag på kr 48 000. Bustadoppføringslova inneholder to ulike regler om prisavslag, se buofl § 33, som har følgende ordlyd:

«Dersom ein mangel ikkje blir retta i samsvar med § 32, kan forbrukaren krevje prisavslag. Dette gjeld likevel ikkje dersom forbrukaren avslår retting som entreprenøren har rett til å utføre etter § 32 andre ledd.»

Prisavslaget skal vere lik kostnadene for forbrukaren med å få mangelen retta, bortsett frå slike kostnader som er nemnde i § 32 fjerde ledd tredje punktum. Blir kostnadene urimeleg høge i høve til det mangelen har å seie for forbrukaren, skal prisavslaget vere lik den verdireduksjonen som mangelen medfører. Prisavslaget skal likevel minst tilsvare det entreprenøren har spart ved ikkje å levere mangelfri yting.»

Først skal det avgjøres om prisavslaget skal utmåles på grunnlag av kostnadene ved å rette mangelen, se første alternativ i andre ledd. En forutsetning for at denne utmålingsregelen skal

komme til anvendelse, er at det forelå en utbedringsplikt for entreprenøren som han har misligholdt.

I foreliggende sak har entreprenøren tilbudt seg retting, men forutsatt at deler av kostnadene skal betales av forbrukeren.

På bakgrunn av rapporter og referater som er utarbeidet etter de befaringene som er gjennomført i boligen, finner nemnda at det er sannsynlighetsovervekt for at ansvaret påhviler både entreprenøren (tømrerarbeidene) og forbrukeren (malerarbeidene). Forbrukeren må ta det hele og fulle ansvar for malerarbeidene siden han har kontrakt direkte med dette firmaet.

Etter en samlet vurdering kommer nemnda til at utbedringsarbeidene skal utføres av entreprenøren og at de totale kostnadene på kr 48 000 skal fordeles med kr 17 500 på forbrukeren og kr 30 500 på entreprenøren.

3. Konklusjon

- Forbrukeren gis delvis medhold og skal betale kr 17 500 av totalt kostnader som entreprenøren har ved å utbedre sprekker i gipsplatene og skruer som kommer ut i overflaten. Fristen for entreprenørens utbedring settes til 1. mars 2017.