



Forbrukerklageutvalget

Vedtak i Forbrukerklageutvalgets sak 115880

Sakens parter

Klager 1: Arne Morten Faannessen, Åsbakken 9, 5072 Bergen

Klager 2: Giske Clausen, Åsbakken 9, 5072 Bergen

Prosessfullmektig: Arne Morten Faannessen, Åsbakken 9, 5072 Bergen

Innklaget: Nordan AS, Stasjonsveien 46, 4460 Moi

Kort oppsummering av saken og utfall

Klage på vannlekkasje i skyvedør som ble satt opp i forbindelse med rehabilitering av naust/rorbu. Krav som følge av garanti. Spørsmål om Forbrukerklageutvalgets virkeområde. Saken avvist fra realitetsbehandling.

Sammendrag av faktiske forhold og partenes anførsler

Klagerne opplyser at de inngikk avtale med By og Bo AS om rehabilitering av et naust/rorbu på sin fritidseiendom våren 2015. Som en del av rehabiliteringsarbeidet ble det satt inn dobbel skyvedør av typen 5310 ND NTECH. Klagerne opplyser at det var de som valgte skyvedørene, men at det var entreprenøren – By og Bo AS – som gikk til innkjøp og monterte skyvedørene. Klagerne har fremlagt faktura fra Neumann Bygg AS av 21.05.2015 til By & Bo AS pålydende 37 883 kroner. Under «Deres Ref.» står det oppført «NAUST SLETTENESET».

Klagerne forklarer at de valgte de aktuelle skyvedørene blant annet fordi produktene ble levert med 30 års garanti mot sopp og råte fra produsent, som er innklagde i saken. Innklagde er klaget inn som produsent og garantiutsteder av skyvedøren. Garantivilkårene fra innklagdes nettside er fremlagt. Fra disse refereres:

«30 års garanti

NorDans aluminiumsbeklede vinduer og dører i tre med NTech-standard har en garanti mot sopp og råte på 30 år ved korrekt montering, overflatebehandling, vedlikehold og bruk. Hva som defineres som sopp og råte er beskrevet her.

NorDans leverandør av impregneringsveske er firmaet Osmose, velkjent for sine høykvalitetsprodukter innen trebeskyttelse. *Garantien gjelder ikke NorDan

Ytterdører

Forutsetninger:

Garantien forutsetter at våre anbefalinger knyttet til montering, overflatebehandling, vedlikehold og bruk er dokumentert oppfylt. Se anvisning – Monteringsanvisninger, Overflatebehandling, Vedlikeholdsråd og Brukerhåndbok.

Reklamasjon:

Garantien bortfaller dersom det ikke er reklamert til NorDan AS innen rimelig tid etter at skaden ble oppdaget og senest innen utløp av garantiperioden på 30 år.

Kundens krav ved garantibrudd:

Skulle det oppstå sopp eller råte i garantiperioden som innebærer et garantibrudd vil NorDan AS enten utbedre feilen på sopp- eller råteskadet vindu på en fullverdig måte, eller skifte ut sopp- eller råteskadet vindu med lik eller tilsvarende vare.

Garantien er begrenset til levering av erstatningsprodukt.

Gjeldende fra 01.01.2014.»

Klagerne opplyser at de den 19.10.2023 oppdaget lekkasje mellom glass og karm i det ene fastfeltet på skyvedøren. Klagerne forklarer at det hadde vært lekkasje siden 2015 – kort tid etter montering – men at den var så liten at de ikke klarte å lokalisere den.

Klagerne forklarer at det i denne perioden ikke var rettet mistanke om feil på produktet.

Klagerne oppgir at de reklamerte til innklagde samme dag som de oppdaget at lekkasjen skyldtes skyvedørene. Innklagde skal ha avvist reklamasjonen både med henvisning til at klagerne hadde reklamert for sent og med den begrunnelse at det ikke gis noen «utvidet garanti ut over Forbrukerkjøpsloven mot lekkasje».

Partene kom ikke til enighet, og klagerne brakte saken inn for mekling i Forbrukertilsynet. Innklagde fastholdt sitt tidligere standpunkt under meklingen. Saken ble avsluttet som

uforlikt i Forbrukertilsynet. Klagerne begjærte deretter saken inn for Forbrukerklageutvalget.

Ved Forbrukertilsynets forberedelse av saken for behandling i Forbrukerklageutvalget, ble klagerne bedt om å redegjøre nærmere for avtaleforholdet med By og Bo AS ettersom By og Bo AS stod oppført på fakturaen for kjøp av de omtvistede skyvedørene. Klagerne ble orientert om at behandling i Forbrukerklageutvalget forutsetter at avtalen er inngått med en «forbruker» på kjøpersiden i henhold til forbrukerklageloven § 1. Videre at saker som reguleres av bustadoppføringsloven faller utenfor Forbrukerklageutvalgets virkeområde, hvilket også omfatter direktekrav mot produsent som springer ut av en avtale som reguleres av bustadoppføringslova.

Klagerne opplyste at skyvedørene var montert i et naust/rorbu, der By og Bo AS stod som ansvarlig utførende for oppføring/rehabilitering av bygget. De forklarte at det var de som eiere som valgte produktet (skyvedørene), der By og Bo AS som profesjonell aktør stod for kjøp og installasjon av skyvedørene.

Hva gjaldt avtalen mellom klagerne og By og Bo AS forklarte klagerne at bygget blir brukt som en rorbu, men at Bergen kommunen benytter betegnelsen «naust med oppholdstillatelse». De forklarte at bygget har godkjente soveplasser, kjøkken, toalett og båtopplag.

Forbrukertilsynet stilte ytterligere spørsmål om omfanget av rehabilitering, herunder hvorvidt det kun var «skjelettet» som var beholdt. Klagerne opplyste at avtalen med By og Bo AS innebar en total rehabilitering av bygget, både utvendig og innvendig, men der byggets funksjonalitet og arkitektur var beholdt, slik som kjøkken, sengeplasser, toalett opphold og båtopplag. Klagerne forklarte at de ikke gjorde gjeldende mangelskrav mot innklagde, slik at det ikke var tale om et direktekrav med grunnlag i en kontraktkjede. Klagerne fremholdt at de hadde rettigheter i kraft av garantiavtalen med innklagde.

Forbrukertilsynet viste til at selv om klagerne ikke gjorde mangelskrav gjeldende direkte mot produsent som tidligere salgssledd, kan det fremdeles være relevant å få belyst avtalen mellom klagerne og By og Bo AS ettersom rent avtalerettslig spørsmål i utgangspunktet faller utenfor Forbrukerklageutvalgets virkeområde. Klagerne fastholdt at de hadde rettigheter i kraft av garantiavtalen med innklagde.

Etter dette anfører klagerne at Forbrukerklageutvalget har kompetanse og rettslig grunnlag for å behandle saken. De viser til forbrukerklageloven § 1, som fastslår at utvalget behandler tvister mellom forbrukere og næringsdrivende. Klagerne anfører at det i den foreliggende sak er tale om en selvstendig garantiavtale som ikke springer ut av en entreprisekontrakt og som følgelig ikke er underlagt bustadoppføringsloven eller håndverker-tjenesteloven. Klagerne viser til at garantien gir klagerne som forbrukere og «sluttbrukere» rettigheter direkte mot produsenten. De viser til at det fremgår tydelig at garantien er rettet mot den som eier og bruker vinduet – ikke bare mot den som har inngått kjøpsavtalen med innklagde. Klagerne anfører videre at deres krav derfor ikke springer ut av en entreprisekontrakt med By og Bo AS eller som et direktekrav gjennom en kontraktkjede, men slik at deres krav bygger på en avtaleforpliktelse som innklagde selv har påtatt seg.

Klagerne gjør gjeldende at det er tale om lekkasje mellom glass og karm, som vil føre til råteskade om lekkasjen ikke utbedres. Klagerne fremholder at det er tale om en produksjonsfeil innenfor garantiperioden. De gjør gjeldene at monteringen er gjort korrekt og i tråd med produsentens anvisninger, hvorpå det heller ikke er påstått noen feil fra entreprenørens side. Klagerne har fremlagt uttalelse fra Byggmester Dale AS der følgende refereres:

«Det ser ut som det har vært en liten lekkasje ved pakningen nede på vinduet. Siden lekkasjen var så liten, vil det ta lang tid før det er mulig å se utslaget på treverket i rammen under glasset. Her ser jeg tydelig at treverket har trukket til seg en del fuktighet. Fingerskjøtene har begynt å trekke seg fra hverandre. Ved forsiktig spyling med vannslange på vinduet ser jeg at det lekker vann inn. Hvis lekkasjen ikke stanses, vil dette utvikle seg til råte. Jeg kan ikke se at det er noen feil med monteringen av skyvedøren, og at dette må være relatert til produksjonsprosessen.

På denne bakgrunn krever klagerne prinsipalt omlevering av 1 stk ND Ntech dobbel skyvedør, inkludert demontering og montering. Subsidiært krever klagerne utbedring av produktet (ND Ntech dobbel skyvedør). Atter subsidiært krever klagerne erstatning på 100 000 kroner for utskiftning av ND Ntech dobbel skyvedør.

Innklagde forklarer at selskapet forholder seg til gjeldende forbrukerkjøpslovgivning og forventer at saken vurderes i henhold til denne.

Innklagde avviser klagerens krav, og anfører at det ikke foreligger grunnlag for garantiansvar.

Innklagde gjør gjeldende at klageren har reklamert for sent. Innklagde viser til at skyvedøren ble produsert i 2015, der klageren selv har oppgitt at det er oppdaget lekkasje i skyvedør for mange år siden. Innklagde viser til at et sentralt punkt i garantibetingelsene er at reklamasjon må skje innen rimelig tid etter at skade er oppdaget. Innklagde viser også til forbrukerkjøpsloven § 27 som stiller krav om at kjøper må reklamere «innen rimelig tid» etter at mangelen ble oppdaget eller burde vært oppdaget, og uansett innen fem år etter levering.

Når gjelder garantidekning, fremholder innklagde at denne ikke gjør seg gjeldende ettersom det ikke er påvist verken sopp eller råte. Innklagde anfører at klageren heller ikke har dokumentert at han har oppfylt sine forpliktelser når det gjelder vedlikehold.

Etter dette gjør innklagde gjeldende at saken må avvises både i henhold til garantien og forbrukerkjøpslovens regler om reklamasjonsfrist.

Til dette gjør klagerne gjeldende at de ikke klarte å finne lekkasjepunktet, hvilket var årsaken til at det ikke ble reklamert før i oktober 2023. Klagerne viser til at de først trodde at skaden kom fra fukt fra sitteputer til utemøblene som ble lagret i hjørneområdet. Klageren forklarer at fukt i hjørneområdet gradvis ble mer synlig, hvorpå byggmester ble kontaktet. Ifølge klageren klarte ikke byggmester å påvise eller forstå hvor en eventuell lekkasje kunne komme fra. Klageren gjør gjeldende at det først var når omfanget økte og vann fra lekkasjepunktet fant veien direkte ut gjennom finger skjøtene at de klarte å lokalisere vanninntrengningspunktet.

Forbrukerklageutvalget går ikke nærmere inn på partenes anførsler i sakssammendraget, enn det som er beskrevet ovenfor. Utvalget har mottatt alle saksdokumentene og har satt seg inn i disse.

Sakens gang

Saken ble 19.11.2023 brakt inn for Forbrukertilsynet og fikk saksnummer 23/15687. Forbrukertilsynet henvendte seg skriftlig til innklagde første gang 15.05.2024. Saken ble henlagt som uforlikt ved Forbrukertilsynets brev av 18.06.2024, og klagen til

Forbrukerklageutvalget er datert 28.06.2024. Klagen er poststemplet mottatt av Forbrukertilsynet 02.07.2024, og er rettidig.

Saken ble lagt frem i Forbrukerklageutvalgets møte den 03.09.2025.

Klagernes påstander

Klagerne har nedlagt påstand om omlevering av 1 stk ND Ntech dobbel skyvedør, inkludert demontering og montering. Klagerne har nedlagt subsidiær påstand om utbedring av produktet (ND Ntech dobbel skyvedør). Klagerne har nedlagt atter subsidiær påstand om erstatning på 100 000 kroner for utskiftning av ND Ntech dobbel skyvedør.

Utvalget ser slik på saken

Utvalget må først ta stilling til om saken faller inn under Forbrukerklageutvalgets virkeområde.

I henhold til forbrukerklageloven 23. juni 2020 nr. 98 § 1 behandler Forbrukerklageutvalget saker om kjøp av varer og tjenester, dersom avtalen er inngått mellom en forbruker og en næringsdrivende som er etablert i Norge eller retter sin virksomhet mot forbrukere i Norge.

Saksområdet er nærmere regulert i forskrift om behandling av forbrukerklager i Forbrukertilsynet og Forbrukerklageutvalget (forbrukerklageforskriften) 21. desember 2020 nr. 3084, hvor departementet har avgjort hvilke typer saker Forbrukerklageutvalget skal behandle. Det følger av forbrukerklageforskriften § 2 første ledd bokstav a-c at det saklige virkeområdet til Forbrukerklageutvalget begrenser seg til saker om «kjøp av ting til forbrukere og ytelser som selgeren eller andre har pådratt seg overfor kjøperen i tilknytning til kjøpet», «håndverkertjenester etter håndverkertjenesteloven» og «avtaler etter angrerettloven».

Slik saken er opplyst, legger utvalget til grunn at levering og montering av skyvedørene inngikk som en del av avtalen mellom klagerne og By og Bo AS om rehabilitering av et naust/rorbu. Det er altså ikke klagerne selv som har inngått avtalen om kjøp av skyvedørene, slik at det ikke foreligger en avtale med klagerne om «kjøp av ting» etter forskriftens § 2 bokstav a. Garantien gitt fra produsent er følgelig *ikke* en yttelse «pådratt seg overfor kjøperen i tilknytning til kjøpet» etter § 2 bokstav a.

Avtalen med By og Bo AS om rehabilitering av naustet vil slik utvalget ser det enten anses som en håndverkertjeneste etter håndverkertjenesteloven eller en sak som reguleres av bustadoppføringsloven. Et mangelskrav rettet direkte mot Nordan AS vil falle inn under utvalgets virkeområde så fremt direktekravet springer ut av en avtale som reguleres av håndverkertjenesteloven. Motsatt vil direktekrav mot Nordan AS som springer ut av en avtale som reguleres av bustadoppføringslova falle utenfor utvalgets saksområde. Slik utvalget forstår klagerne, gjøres det imidlertid ikke gjeldende mangel mot innklagde som produsent/tidligere avtalepart, men slik at klagen utelukkende gjelder krav fremsatt med grunnlag i garantien fra innklagde.

Krav med grunnlag i garantien gitt fra produsent er slik utvalget ser det et rent avtalerettslig spørsmål, som ikke faller inn under utvalgets «ordinære saksområde» etter forbrukerklage_loven § 1 jf. forskriftens § 2. Forbrukerklageutvalget har imidlertid i flere saker behandlet eventuelle avtalerettslige tvister som er tilknyttet et kjøp som faller inn under utvalgets ordinære saksområde. Det avgjørende i disse sakene synes å være at den sideordnede problemstillingen springer ut fra et forhold som er innenfor det ordinære saksområdet, se blant annet FTU-2013-395. I den saken var det inngått en forliksavtale om heving forut for meklingen, der det ble anført revisjon av avtalen. Fra avgjørelsen refereres:

«Utvalget bemerker at det har i flere saker tidligere tatt stilling til avtalerettslige spørsmål som er tilknyttet en tvist i forbrukerkjøp, tvist om håndverkertjenester eller tvister som faller inn under angrerettloven. Eksempler på dette er sak 2011-1016 og 2012-873. Det er lagt til grunn i praksis at realitetsvedtak kan treffes på grunnlag av rettsregler som ikke er av særlig kjøpsrettslig karakter, for eksempel reglene i avtaleloven, så fremt tvisten for øvrig gjelder et forbrukerkjøp. Utvalget viser også til Ot.prp. nr. 55 (1976–1977) s. 22, der det fremgår at departementet mente at det som et generelt utgangspunkt ikke bør foretas begrensninger av kompetansen med hensyn til hvilke grunnlag det kan behandles. Videre ble det bemerkt at det må anses uheldig at en part må gå til flere organer for å få prøvd forskjellige sider av samme sak. På bakgrunn av dette anser utvalget at det har kompetanse til å ta stilling til klagerens krav om revisjon av avtalen.».

Krav mot produsent under garantien vil etter dette falle utenfor utvalgets virkeområde for det tilfelle avtalen mellom klagerne og By og Bo AS reguleres av bustadoppføringsloven.

Bustadoppføringslova, lov av 13. juni 1997 nr 43, § 1 første ledd angir at loven gjelder «oppføring av ny eigarbustad». Det fremgår av bestemmelsens tredje ledd at «oppføring av ny eigarbustad omfattar her i lova òg oppføring av fritidshus» og at «full ombygging skal reknast likt med oppføring». Håndverkertjenesteloven av 16. juni 1989 nr 63 (hvtjl) gjelder avtaler eller oppdrag om bestemte tjenester (reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging m.m.) som inngås mellom tjenesteytere i deres næringsvirksomhet og forbrukere, jf. lovens § 1 første ledd. Det er nærmere presisert i § 1 fjerde ledd litra b at loven omfatter arbeid på fast eiendom, unntatt nyoppføring av bygning for boformål og annet arbeid som utføres umiddelbart som ledd i slik oppføring.

Grensen mellom bustadoppføringslova og håndverkertjenesteloven er nærmere omtalt i forarbeidene til håndverkertjenesteloven, Ot.prp. nr. 29 (1988–1989) s. 73, som uttaler at håndverkertjenesteloven eksempelvis omfatter «ombyggingsarbeider, og også nyoppføring av bygning som ikke er for boformål. Det siste kan f.eks. gjelde et båthus, en frittliggende garasje eller et leke- eller lysthus.». Utvalget tar først ta stilling til om bygget er for boformål.

Klagerne omtaler det aktuelle bygget som et naust/rorbu. De viser til at bygget brukes som en rorbu, men at Bergen kommune ikke benytter «rorbu» men betegnelsen «naust med oppholdstillatelse», og at det har godkjente soveplasser, kjøkken, toalett etc, og også inneholder plass for båtopplag. Sett i sammenheng med fremlagte bilder av bygget, finner ikke utvalget det sannsynliggjort at bygget primært brukes til oppbevaring av båt eller annet båtutstyr. Utvalget legger til grunn at naustet er bygget og innredet som en fritidsbolig, uavhengig av hvilken betegnelse som brukes om bygget.

By og Bo AS ble etter det opplyste engasjert for rehabilitering av bygget. Det er altså ikke tale om nyoppføring. Spørsmålet er om det er tale om en ombygging som likestilles med nyoppføring, og dermed omfattes av bustadoppføringsloven.

Om grensedragningen mellom ombygging og nyoppføring uttales det i forarbeidene til håndverkertjenesteloven, Ot.prp. nr. 29 (1988–1989) s. 73, at:

«Utgangspunktet etter loven er at det må dreie seg om oppføring av en ny bygning, for at unntaksregelen skal gjelde. Det avgjørende må i alminnelighet være den fysiske sammenhengen. Om et eksisterende bygg utvides med nye rom som henger sammen med de tidligere boligrom, bør arbeidet som hovedregel

regnes som et ombyggings- og tilbyggsarbeid, og ikke som nyoppføring av bygning. Forholdet må likevel vurderes annerledes om ombyggings- og tilbyggsarbeidet er dominerende i forhold til det eksisterende bygg. En gammel kårstue utbygges f.eks til en stor familiebolig eller et naust til et landsted. Det samme må selvfølgelig gjelde når et hus rives og bygges opp igjen samme sted. At 'innmaten' eller innredningen av et hus skiltes ut, kan derimot ikke ses som nyoppføring av bygning – med mindre det nye som ovenfor nevnt må anses som den dominerende del av hele bygget.»

Forarbeidene til bustadoppføringslova gir også veiledning til grensen mellom håndverkertjenesteloven og bustadoppføringslova. I forarbeidene til bustadoppføringslova § 1 er det uttalt at det «sentrale er at ei full ombygging berre ligg føre dersom arbeidet er så omfattende at det praktisk sett gjeld ein ny bustad», jf. Ot.prp. nr. 21 (1996–1997). I NOU 1993: 20 under pkt. 2.1.8 uttales det følgende om «full ombygging»:

«Det hender at eksisterande bygningar blir bygde om på slik måte at resultatet reelt må reknast som eit nybygg. Det kan gjelde ombygging av eldre bustadeigedommar, eller det kan vera næringsbygg som blir ominnreidde til bustader. Somtid går ombygginga ut på at sjølv bygningskroppen, 'skalet', blir ståande, medan bygningen blir fullstendig fornya innvendig med ny inndeling av brukseiningar, utskifting av innvendige vegger, golv og himlingar (og kanskje etasjeskilje), fornying av vindauge, dører og trappeoppgangar, utskifting av røyropplegg og straumforsyning osv. Andre gonger blir den eksisterande bygningen eller delar av han påbygd eller eventuelt 'bygd inn' i eit nybygg, samtidig med ei innvendig fornying av den gamle bygningen.

Utvalet meiner at reglane om kjøp av ny bustad bør gjelde også der forbrukaren gjer avtale med ein næringsdrivande om bustad som er fullt ombygd. I nokre tilfelle blir grensa mellom ombygging og nybygg reint formell, som når bustaden ligg i eit nytt tilbygg til ein eksisterande bygning, men også elles bør gjennomgripande ombygging likestillast med oppføring av ny bustad.»

Det sentrale er altså om ombyggingen medfører at boligen reelt sett fremstår som et nybygg.

Klagerne forklarer at By og Bo AS ble engasjert som entreprenør for full rehabilitering av naustet, både utvendig og innvendig. På spørsmål fra Forbrukertilsynet om å belyse nærmere hva full rehabilitering innebar i dette tilfelle, herunder om det er slik at kun «skallet» som er beholdt, har klagerne opplyst at arkitektur og funksjonalitet er beholdt, slik som sengeplasser, kjøkken, toalett opphold og båtopplag. Selv om klagerne ikke har svart eksplisitt på spørsmål om det kun er «skallet» som er beholdt, finner utvalget det nærliggende at dette er tilfelle all den tid klagerne opplyser om at bygget er totalt rehabilitert innvendig og utvendig, men der funksjonalitet og arkitektur er beholdt. Også fremlagte bilder av bygget utvendig gir inntrykk av at det er tale om et bygg som fremstår som nytt. Utvalget bemerker at klagerne ikke har fremlagt kontrakten med By og Bo AS, til tross for oppfordring om å fremlegge dette. Utvalget finner etter dette at det er tale om full ombygging av naustet, og at avtalen mellom klagerne og By og Bo AS følgelig reguleres av bustadoppføringsloven.

Den avtalerettslige tvisten springer etter dette ikke ut av en tvist som faller innenfor utvalgets ordinære saksområde, og utvalget finner derfor at saken faller utenfor virkeområde til Forbrukerklageutvalget. Saken blir dermed avvist.

Konklusjon og vedtak

Forbrukerklageutvalget fatter slikt vedtak:

Klagen avvises fra realitetsbehandling.

Vedtaket er enstemmig.

Porsgrunn, den 03.09.2025

Irene Lundeker

Ali Aslam Malik

Alice Jervell

Saksbehandler: Lena Kallåk