

Protokoll i sak 531/2009

for

Boligtvistnemnda

31.08.10

Saken gjelder: Reklamasjon på spikring av utvendig kledning og belistning

1. Sakens faktiske sider

Det er ikke fremlagt noen kontrakt mellom partene for nemnda, men forbrukeren opplyser i sin klage at det her dreier seg om en fritidsbolig, der arbeidene startet våren 2008 og ble avsluttet om høsten samme år. (I tilsvar fra 10. januar 2010, opplyser entreprenøren at det ble avholdt overtakelsesforretning 4. juli 2008.)

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren 11. august 2008. Forbrukeren har åpenbart stilt spørsmålstegn ved at det er benyttet spikermaskin til innfesting av utvendig kledning, og påpekt at dette har medført at mange spiker er "skutt" relativt langt inn i trekledningen. Han har imidlertid allerede malt denne, etter at den var etablert på veggen.

Entreprenøren opplyser at det ikke finnes noen forskrift som tilsier at det ikke kan benyttes spikermaskin på kledning, og at han har benyttet maskinspikring "i en årrekke",

selv om han erkjenner at dette har en "ulempe ved at spikerhoder trenger inn i kledning". Han erkjenner også at dette "ikke er så bra og er beklagelig". På den annen side hevdes det at maskinspikringen har en fordel ved at såkalte "motriller" på spikerne gjør at kledningen blir "ekstremt stabil i solveggene", i tillegg til at dette "gir en funksjonell monteringsform for håndverker". Entreprenøren hevder at det ikke er noe problem med spiker som egentlig er skutt for langt inn i treverket, så lenge "det legges godt med maling inn i hullene og all bar ved dekkes". Han skryter for øvrig av det malingsarbeidet forbrukeren har utført, og hevder at det ikke vil oppstå noe problem med kledningen forutsatt at denne utsettes for et "normalt godt vedlikehold". (I tilsvar fra 10. januar 2010, opplyser entreprenøren at forbrukeren beiset kledningen under selve byggeperioden)

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 21. august 2008. Han aksepterer åpenbart ikke kledningen slik den nå er, da den hevdes å ha "avvik hva gjelder normal standard og anbefalinger", og det anføres at saken både har en estetisk og en kvalitetsmessig side. Entreprenøren oppfordres til å fremskaffe eventuell dokumentasjon som viser at spikringsresultatet er akseptabelt. Dersom han dokumenterer *det*, anfører forbrukeren at han må kunne forvente å få en utvidet skriftlig reklamasjonstid, da utvendig kledning angivelig

minst skal kunne vare i 30 – 40 år. Det hevdes at problemet med spikringen er spesielt godt synlig på all utvendig belistning, og at dette har blitt påpekt av mange som har vært på besøk.

Entreprenøren svarer 25. august 2008 med å foreslå at han engasjerer en maler som *"vurderer utbedringsform og valg av produkter*, men at han ser for seg at spikerhullene fylles med acrylmasse, og dekkes med flekkmalning med samme farge som benyttet tidligere. Dette hevdes å ivareta *"både kvalitet og den visuelle siden"*.

Forbrukeren sender 6. oktober 2009 e-post til en byggmester, der han orienterer om "problemet" og den løsningen entreprenøren har foreslått som utbedring. Han uttrykker skepsis til bruk av acrylmasse, da han frykter at fuktighet kan trenge inn bak massen hvis/når spikerne *"beveger seg"*, og opplyser at entreprenøren ikke kan vise til en tilsvarende utbedringsmetode benyttet tidligere. Han opplyser for øvrig at han selv behandlet kledningen umiddelbart etter at den var oppsatt med *"ett strøk visir, og deretter 2 strøk Drygolin oljedekkbeis"*.

Byggmesteren svarer 8. oktober 2009. Han hevder at entreprenørens forslag til utbedringsløsning er *"forkastelig"*, og at *"vann og fuktighet selvfølgelig vil legge seg i disse hullene og ligge der lenge og vel"*, noe som vil redusere kledningens levetid. Forbrukeren rådes til ikke å akseptere utbedring, men heller kreve *"ny kledning eller en erstatning"*.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 11. oktober 2009, der han viser til innkalling til ett-årsbefaring. Han varsler at han i den anledning vil ta opp igjen forholdet med kledningen, og vedlegger overnevnte uttalelse fra byggmesteren. Forbrukeren erkjenner at det var han som i utgangspunktet stoppet entreprenørens initiativ til utbedring høsten 2008, da han først ville ha den skisserte løsningen vurdert av en nøytral instans.

Entreprenøren sender 14. oktober 2009 e-post til forbrukerens "byggmesterkonsulent", med kopi til forbrukeren, og viser til den dialogen forbrukeren har hatt med han. Entreprenøren viser spesielt til et Byggdetaljblad 541.101, der det i pkt 43 *"Maskinspiker"* bl.a. står at:

Dypere innslag enn 2 mm bør ikke forekomme

Det påpekes at man her ikke benytter ordet *"skal"*. Det vises også til at man i samme pkt anviser en utbedringsmetode, som angivelig kan tolkes som *"anerkjent"*, der det står at:

Dette kan gjøres med linoljekitt eller med en akrylbasert fugemasse før veggen overflatebehandles. Meget dype innslag kan behandles med et sopphekkende påstrykningsmiddel og grunnes med flere strøk oljegrunning.

Selv om fritidsboligen er grunnet, og deretter malt med 2 strøk oljebeis, anføres det at *"en utbedring i tråd med veiledningen fra Byggforsk vil kunne utføres"*. Det beskrives en utbedring ved at det først vaskes, før en påføring av flere strøk olje i hvert enkelt hull, før all kledning på hele hytta males på ny for å utjevne fargeforskjeller. Entreprenøren poengterer at han erkjenner at det er gjort en feil, og at han tilstreber en løsning i tråd med gjeldende forskrifter og veiledning. Det anmodes om at byggmesteren gir en tilbakemelding.

Forbrukeren kommenterer overnevnte e-post samme dag. Han anfører at entreprenørens utbedringsforslag kanskje kunne vært akseptert om det bare dreide seg om *"ett hull eller ti"*, men at det ikke kan aksepteres for hele hytta. Kravet om ny kledning opprettholdes.

Entreprenøren svarer 19. oktober 2009 at han nå har foretatt en befaring der *"vi gjorde våre observasjoner og slutninger"*. Det opplyses også at man vil engasjere en ekstern takstmann for besiktigelse av hytta, og anmode han om å uttale seg om innfestingen. Dette skal angivelig skje i kommende uke. Etter det skal forbrukeren få *"konklusjonen i saken"*.

Takstmannen engasjeres av entreprenøren. Han foretar befaring 26. oktober, og skriver rapport 4. november 2009. Han viser spesielt til *hele* teksten i Byggedetaljblad 542.102, pkt 43 der det heter at:

Det oppnås vanligvis best resultat ved håndspikring. Med maskinspikring er det vanskelig å plassere spikrene snorrett og like langt fra kantene. Spikrene får dessuten ofte ulike inntreningsdybde. Det kan være nødvendig å bruke en hammer til å etterslå maskinspiker som stikker over overflaten pga. kvist o.l. Dypere innslag enn 2 mm bør ikke forekomme, særlig ikke på hus med lys overflatebehandling. Spikerpistolene bør kunne justeres slik at dype innslag unngås. Av estetiske årsaker ønsker man ofte å fylle hullene. Dette kan gjøres med linoljekitt eller med en akrylbasert fugemasse før veggens overflatebehandles, se pkt. 7. Meget dype innslag kan behandles med et sopphemmende påstrykningsmiddel og grunnes med flere strøk oljegrunding før hullene fylles.

Han opplyser at det her dreier seg om liggende dobbeltfalset kledning av *"normalt god kvalitet på materialer og utførelse"*, men han bekrefter at det forekommer *"innslag dypere enn 2 mm veldig mange steder"* selv om det angivelig er *"store variasjoner på de forskjellige fasadene"*. Enkelte innslag er opp til 5 mm. Han foreslår samme utbedringsmetode som angitt i byggedetaljbladet. Kostnaden anslås til kr 15 000 ekskl. mva.

Entreprenøren skriver til forbrukeren 13. november 2009, og vedlegger overnevnte rapport. Han står fast ved sitt forslag om utbedringsmåte, og opplyser at han vil foreta arbeidet *"til våren"*. Dersom forbrukeren ikke godtar dette, tilbys han et prisavslag stort kr 15 000, slik at han *"selv kan ta utbedringen neste gang hytten skal males"*.

Takstmannen sender e-post til SINTEF Byggforsk 17. november 2009. Han forklarer *"problemet"* og viser til overnevnte Byggedetaljblad. Han opplyser at om lag 60 % av spikerne har innslag over 2 mm, mange med 4 mm, og det opplyses om den overflatebehandlingen kledningen har fått, med grunning og 2 strøk oljebeis. Takstmannen ber om synspunkter på om den beskrevne utbedringsmetoden i byggedetaljbladet *"kun er ment å gjelde dersom det bare er et fåtall/enkelte spikre som er slått for langt inn"*, eller om den kan benyttes generelt. Det spørres også om *"denne utbedringsmetoden er godt testet med gode resultater, dvs at fugemassen ikke løsner over tid"*.

Forbrukeren svarer 18. november 2009 på entreprenørens brev fra 13. november. Han krever fortsatt ny kledning, inkl. *"utvendig listverk, søyler m.m. som har samme skade"*. Det kreves også at entreprenøren skal behandle dette med grunning og beis slik at sluttresultatet for overflatebehandlingen blir som nå.

En representant fra SINTEF Byggforsk svarer takstmannen 19. november 2009. Han opplyser at de har *"gode erfaringer med å fylle spikerhullene med linoljekitt eller akrylfugemasse i de tilfeller der veggens males etterpå"*, og at de *"ikke har sett tilfeller der overmalt kitt eller fugemasse har løsnet over tid"*. Man er imidlertid mer usikker med hensyn til holdbarhet dersom veggene kun beises, og ikke males, og takstmannen oppfordres til å ta kontakt med en annen navngitt medarbeider i SINTEF Byggforsk vedrørende dette.

Takstmannen sender e-post til forbrukeren 23. november 2009. Han opplyser at han nå har innhentet uttalelsene fra SINTEF Byggforsk, og at disse er entydige med hensyn til å anbefale beskrevet utbedringsmetode i byggedetaljbladet 542.102. Det opplyses at det ikke er registrert

vansker med å få linoljekitt til å sitte fast, men det anbefales at ”pluggene” gis anledning til tørke for de grunnes og påføres et toppstrøk i form av beis, dekkbeis eller maling.

Forbrukeren sender likelydende e-post til SINTEF Byggforsk og Norsk Treteknisk Institutt (NTI) 2. desember 2009, der han vedlegger takstmannens e-post om hva SINTEF Byggforsk skal ha uttalt. Han poengterer omfanget av spiker som er skutt for langt inn i kledningsbordene, og opplyser om at det dreier seg om 60 – 80 %. Det stilles spørsmål ved hva som vil skje med fugemassen etter anslagsvis 15 – 20 år, og at behandlingen da må gjentas om massen skulle ha tørket ut og sprukket opp. Vanlig levertid for kledning hevdes å være 20 – 60 år. Forbrukeren viser til at han har konferert med andre fagpersoner som har uttrykt seg kritisk til at han skal godta entreprenørens utbedringsforslag, og han spør om vedkommende hos SINTEF Byggforsk virkelig var klar over omfanget av hull da han uttalte seg til takstmannen. Det stilles også spørsmålsteget ved hvordan kledningen egentlig vil se ut etter at flere tusen spikerhull er fylt. Det vedlegges fotografier. (Trolig de samme som senere fremlegges for nemnda)

Vedkommende medarbeider hos SINTEF Byggforsk svarer umiddelbart. Han opplyser at håndspikring uansett er å foretrekke, men at SINTEF Byggforsk ikke vil revidere, anbefalt utbedringsmetode for spikerhull etter at spiker har blitt skutt for langt inn i kledningen. Det poengteres imidlertid at Byggforskseriens løsninger kun er å anse som anbefalinger, og ikke forskrift, på lik linje med standardtekster i NS 3420. Den anbefalte utbedringsmåten hevdes å ha vært beholdt i 15 – 20 år, med god erfaring, og at den erfaringsmessig gir en forbedring ”både teknisk og estetisk”. Det opplyses for øvrig at man har kjennskap til at tilsvarende saker som har vært oppe for domstolen har endt med at forbrukere har blitt tilkjent ”et gitt kr-beløp som kompensasjon”, og at man kjenner til et utsagn fra en takstmann som skal ha uttrykt misnøye med utbedringsmetoden etter at denne ble forsøkt i forbindelse med at det ved en feil var benyttet blanke istedenfor galvaniserte spiker i en kledning. Det anføres imidlertid at også ”byggetekniske detaljer som utførelse av utlektingen, manglende endevedforsegling, fargevalg og lokalklima” kan påvirke levetiden.

Vedkommende medarbeider hos NTI svarer at han ikke ”var klar over omfanget og trodde det var enkelttilfeller hvor spikerne var skutt for langt inn”, og at han ikke vil uttale seg om hvorvidt kledningen bør skiftes før han ”eventuelt har sett fasadene”. Når det gjelder foreslått utbedringsmetode, poengteres det at det viktigste er å påføre ”grunning med råtehemmende fungicider” i hullene, da den etterfølgende ”sparklingen kun er for å beskytte den underliggende grunningen”.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 4. desember 2009. Han redegjør for saken, og opplyser bl.a. at:

Vi er ikke fagfolk på området, og har derfor forelagt vår sak – litt uformelt med ulike fagfolk – tømmermenn, takstmenn, osv. og har fra samtlige blitt advart på det sterkeste mot å godta denne løsning. Alle mener dette ikke vil være holdbart over tid. Vår kledning er ødelagt da hullene først nå er kommet (levetidsbetraktning)

Forbrukeren anfører for øvrig at han mener teksten i NS 3420 om at ”spikerhoder ikke skal drives så langt inn i kledningen at det dannes vannfeller”, må stå ”sterkere” enn anbefalingen i byggdetaljbladet. Han fremsetter krav om ny kledning.

Takstmannen får oversendt uttalelsene fra SINTEF Byggforsk og NTI, og kommenterer disse overfor entreprenøren i en e-post fra 10. desember 2009. Han står fast ved den foreslåtte utbedringsmetoden, og viser til at SINTEF Byggforsk har gode erfaringer med denne, etter å

ha opprettholdt anbefalingen i 15 – 20 år. Det anføres også at en utbedring som foreslått vil medføre vesentlig lavere kostnader enn en full utskifting av kledningen. Dersom forbrukeren kan dokumentere at metoden ikke er tilfredsstillende, ønskes dette fremlagt for eventuell ny vurdering.

Entreprenøren gir tilsvar 10. januar 2010. Han erkjenner at det foreligger en mangel med innfestingen av kledningen, men viser til at hans forslag til utbedring er i hht takstmannens forslag, og at han har konsultert SINTEF Byggforsk og NTI. Han beklager at han ikke selv oppdaget mangelen tidligere, men anfører at det er store variasjoner mellom felt med inntrengning over 2 mm og felt uten for dyp inntrengning. Det anføres også at hytta har en *”lav utforming med greie overheng ved gesimser”*, og at dette ble vektlagt ved befaringen. Fotografier vedlegges. Det hevdes igjen at omfanget av kledningsbord med for stor inntrengning utgjør ca 60 %. Entreprenøren viser spesielt til opplysningen fra SINTEF Byggforsk om at de har positive erfaringer gjennom 15 – 20 år med den foreslåtte utbedringsmetoden på kledning med inntrengning 3 – 5 mm. Han hevder for øvrig at dersom man hadde hatt en spikerinntrengning på 2 mm, så ville fiberne i trevirket uansett vært brutt. Dermed konkluderer han med at forbrukeren faktisk *”trolig sitter igjen med et bedre resultat ved forsegling, fremfor montasje med 2 mm inntrengning”*. Entreprenøren tilbyr seg følgende å forsegle hullene, og påføre et malingsstrøk for å unngå fargeforskjeller. Dersom Boligtvistnemnda skulle fatte vedtak om at deler av kledningen skal skiftes, opplyses det at man vil avvise og male denne, da man i så fall kun vil levere kledning *”i tråd med leveransen”*.

Forbrukeren gir tilsvar 3. februar 2010. Tidligere utsagn gjentas og utdypes. Han hevder at omfanget av spiker med for dype innslag er 60 – 80 %, og opplyser at hytta ligger på en værutsatt høyde. Det hevdes igjen at en rekke fagpersoner har uttalt seg negativt om kledningen slik den nå er, og at verken SINTEF Byggforsk eller NTI var oppmerksom på omfanget da de uttalte seg, med spesiell henvisning til e-posten fra NTI. Forbrukeren står fast ved kravet om ny kledning, og at denne behandles med grunning og 2 strøk beis. Han vedlegger en rekke fotografier som viser situasjonen.

Entreprenøren gir tilsvar 5. mars 2010. Tidligere utsagn gjentas og utdypes. Det opplyses at det er benyttet galvaniserte spiker, og at man har gode erfaringer, også med bygg i kystsonen, med den aktuelle typen *”over flere tiår”*. Man har angivelig heller ikke hatt noen reklamasjonssaker knyttet til tilsvarende mangler som i angjeldende tilfelle. For øvrig anføres det at forbrukeren ved å utføre malerarbeidene faktisk *”godkjente underlaget”*.

Forbrukeren gir tilsvar 30. mars 2010. Han står fast på kravet om ny behandlet kledning, og kommenterer en rekke av entreprenørens utsagn i overnevnte tilsvar. Spesielt betviles holdbarheten av den foreslåtte utbedringsmetoden. Når det gjelder påstanden om at *han* godkjente kledning ved at han behandlet denne, anføres det at det var entreprenørens byggeleder som *”godkjente arbeidet som faglig korrekt”*, åpenbart med henvisning til at det var han som anbefalte at kledningen ble behandlet så raskt som mulig etter at den var oppslått.

Entreprenøren gir tilsvar 29. april 2010. Intet spesielt nytt.

Forbrukeren svarer 18. mai 2010. Han gjentar og utdyper tidligere standpunkt, og understreker at han ikke vil godta en utbedring, da ny kledning kreves. Han anfører også at entreprenøren ikke har noen erfaring med den utbedringsmetoden de vil benytte, eller kan vise til referanser eller adresser til steder der man kan se denne benyttet. Det betviles også at

SINTEF Byggforsk har slik erfaring. Forbrukeren hevder dessuten at spikernes festeevne for kledningen kan være svekket på grunn av den store innpressingen.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen.

Forbrukeren hevder at 60 – 80 % at de spikerne som er benyttet til innfesting av utvendig kledning og belisting er skutt mer enn 2 mm inn i treverket, enkelte hele 6 – 7 mm, og at *det* utgjør en vesentlig mangel, da bl.a. SINTEF Byggforsk i et byggdetaljblad angir 2 mm som en anbefalt øvre grense for inntregning. Han viser også til en tekst fra NS 3420 om at ”*spikerhoder ikke skal drives så langt inn i kledningen at det dannes vannfeller*”. Forbrukeren hevder at han har rådført seg med flere fagpersoner, og at alle har anbefalt han ikke å godta annen løsning enn full utskifting av kledningen og belisting. Han anfører dessuten ubestridt at entreprenøren ikke har noen erfaring med den utbedringsmetoden de vil benytte, eller kan vise til referanser eller adresser til steder der man kan se denne benyttet. Han krever at entreprenøren skal behandle kledning og belisting med grunning og 2 strøk oljebeis etter utskifting, slik at hytta fremstår som i dag med hensyn til overflatebehandling.

Entreprenøren erkjenner at det foreligger en mangel, men han vil ikke skifte kledning da han hevder kostnadene med *det* ikke vil stå i noe rimelig forhold til det man oppnår. Han beklager at han ikke selv oppdaget mangelen tidligere, men anfører at det er store variasjoner mellom felt med inntregning over 2 mm og felt uten for dyp inntregning, og viser til at SINTEF Byggforsk angir en utbedringsmetode bestående i at spikerhullene fylles med linoljekitt eller med en akrylbasert fugemasse før overflatebehandling, og at meget dype innslag behandles med et sopphekkende påstrykningsmiddel og grunnes med flere strøk oljegrunding før hullene fylles. Han viser også til at SINTEF Byggforsk opplyser at de bare har gode erfaringer med metoden gjennom 15 – 20 år, og at de ikke har noen planer om å endre på anbefalingen. Forbrukeren hevder imidlertid at utbedringsmetoden aldri har vært ment benyttet i det omfanget det her er tale om, og at *det* bl.a. er bekreftet at NTI. Forbrukeren anfører for øvrig at han mener teksten i NS 3420 om at ”*spikerhoder ikke skal drives så langt inn i kledningen at det dannes vannfeller*”, må stå ”*sterkere*” enn anbefalingen i byggdetaljbladet.

Entreprenøren anfører at hytta har en lav arkitektonisk utforming med greie overheng ved gesimser som gjør at ytterkledningen ikke vil bli utsatt for spesielt meget regnvann, mens forbrukeren hevder at hytta ligger værutsatt til på en høyde i terrenget.

Entreprenøren hevder for øvrig at dersom man hadde hatt en spikerinntregning på 2 mm, så ville fiberne i treverket uansett vært brutt. Dermed konkluderer han med at forbrukeren faktisk trolig sitter igjen med et bedre resultat ved forsegling og utbedring, fremfor montasje med 2 mm inntregning, men forbrukeren bestrider dette.

Entreprenøren tilbyr seg å forsegle hullene i hht anbefalingen fra SINTEF Byggforsk og påføre et malingsstrøk på hele hytta (trolig oljebeis som opplyst benyttet av forbrukeren) for å unngå fargeforskjeller. Dersom Boligtvistnemnda skulle fatte vedtak om at deler av kledningen skal skiftes, opplyses det at man vil avvise og male denne, da man i så fall kun vil levere kledning ”*i tråd med leveransen*”.

For øvrig anføres det at forbrukeren ved å utføre malerarbeidene faktisk ”*godkjente underlaget*”, men *det* bestrides av forbrukeren som hevder at det var entreprenørens

byggeleder som ”godkjente arbeidet som faglig korrekt”, åpenbart med henvisning til at det var han som anbefalte at kledningen ble behandlet så raskt som mulig etter at den var oppslått.

Nemnda legger til grunn at det foreligger en mangel i hht buofl § 25, og at *det* er erkjent av entreprenøren. Det legges også til grunn at entreprenøren har fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på at det foreligger en tilsynelatende forsvarlig utbedringsmetode, beskrevet av SINTEF Byggforsk, angivelig basert på 15 – 20 års erfaring. Når det gjelder ”vektingen” av den anførte teksten fra NS 3420 om at ”*spikerhoder ikke skal drives så langt inn i kledningen at det dannes vannfeller*”, sett opp i mot anbefalingen fra SINTEF Byggforsk, vil nemnda få bemerke at teksten fra NS 3420 *kun* skal forstås som et forslag til beskrivelsestekst som ikke inneholder eller utgjør noe forskriftskrav.

Nemnda vil videre vise til buofl § 32 ”*Retting av mangel og skade*”, 1. ledd:

Forbrukeren kan krevje at entreprenøren rettar ein mangel om ikkje rettinga vil føre til kostnader eller ulemper som ikkje står i rimeleg høve til det forbrukeren oppnår.

Selv om nemnda ikke konkret kjenner til kostnadene med utskifting av kledning og belistning, kommer nemnda til at fordelene med utskifting i dette tilfellet er vesentlig mindre enn antatte kostnader. Det legges også en viss vekt på at forbrukeren ikke uten videre ville fått medhold i at entreprenøren skulle bekoste ny overflatebehandling ved en eventuell utskifting, da forbrukeren etter nemndas vurdering burde ha sett, og påpekt, at spikerinntrengningen var stor mange steder, og reklamert på dette før han startet, eller i alle fall mens malerarbeidene ble utført. Nemnda kommer således, i dette tilfellet, til at forbrukeren må godta entreprenørens utbedringsforslag.

3. Konklusjon

- Forbrukeren må godta entreprenørens utbedringsforslag