

Protokoll i sak 928/2018

for

Boligtvistnemnda

31.05.2018

Saken gjelder: Reklamasjon utvendig trekledning

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - NS 3427, den 10. september 2013.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 5.1 avtalt til kr 4 190 000.

Boligen ble overtatt den 4. juli 2014. I overtagelsesprotokollen er ikke omtvistede forhold anmerket og det er heller ikke oppgitt at forbrukeren skal holde tilbake deler av vederlaget.

Ettårsbefaring ble gjennomført den 15. juni 2015 og i protokollen er det notert at «*Kvaliteten er sikkert innenfor standard (ser bort fra husveggen mot sør som ikke er innenfor krav), men våre forventninger er ikke innfridd*». Forbrukerne kontakter derfor en takstmann som etter en befaring den 14. oktober 2015 utarbeider en Reklamasjonsrapport den 5. november 2015. I rapporten er det påpekt syv reklamasjonspunkter, men det er kun tvistepunktet som vedrører utvendig kledning som nemnda skal ta stilling til.

Vedrørende dette punktet skriver takstmannen at det er benyttet 23x48 mm lekt som den stående trekledningen er montert på og etter hans vurdering må det brukes minimum 30x48 mm lekter.

Sintef Byggforsk anbefaler i Byggdetaljblad 542.101 å benytte 36x48 mm lekter eventuelt 30x48 mm dersom det benyttes rillet spiker eller skruer.

Årsaken til at kledningsbord vrir seg er at det trolig er benyttet for tynne lekter på veggen. Takstmannen foreslår derfor å rive den stående kledningen og montere minimum 30x48 mm lekter og deretter montere ny kledning.

Videre har rapporten et punkt om loddavvik på yttervegger og innervegger hvor det påpekes at enkelte vegger har avvik i forhold til toleransekravene i NS 3420

Etter å ha mottatt reklamasjonsrapporten kontakter forbrukerne en advokat som den 26. november 2015 sender et brev til entreprenøren og reklamerer på de forhold som fremkommer at reklamasjonsrapporten. I utgangspunktet krever forbrukerne at manglene utbedres, jfr. buofl § 32, alternativt kreves prisavslag etter buofl § 33 samt at det kreves erstatning etter buofl § 35. I tillegg krever forbrukerne å få refundert utlegg de har hatt til bla. takstmann på totalt kr 24 000. Han vedlegger også foto for å dokumentere forholdet.

Entreprenøren besvarer advokatens brev den 1. desember 2015 og påpeker at reklamasjonsrapporten er bestilt og målingene utført etter overtakelse. I rapporten vises det flere steder til at anbefalte toleransekrav angitt i NS 3420 er overskredet. Denne standarden

gjelder kun på overtakelsestidspunktet og på ubelastede konstruksjoner slik som angitt i Byggdetaljblad 520.008 pkt. 13. Det opplyses konkret, at den ikke fanger opp senere skjevheter som skyldes at materialer tørker og krymper. Slike må derfor påregnes. Normalt er tørkeprosessen i et trehus over etter ca. et år. Når det da hevdes i rapporten at toleransekrav er overskredet, så mener entreprenøren at det ikke stemmer. De påviste skjevhetene ligger etter entreprenørens mening innenfor det som må påregnes.

Entreprenøren påpeker at det generelt sett må reklameres på eventuelle skjulte feil og mangler «*innen rimelig tid*», etter at man oppdaget, eller burde ha oppdaget forholdet, jfr. buofl § 30 første ledd. Derfor anføres det at forbrukerne ikke kunne vente til ettårsbefaringen med å reklamere på ytterkledningen og derfor har reklamert for sent.

Forbrukernes advokat svarer den 21. desember 2015 og fastholder at entreprenøren skal utbedre de forhold som ble anmerket ved ettårsbefaringen. Etter hans oppfatning dreier det seg om 14 forhold som partene har hatt en omforent enighet om at skal utbedres og de syv forholdene som er omtalt i reklamasjonsrapporten.

I det etterfølgende svarbrevet den 19. januar 2016 kommenterer entreprenøren alle reklamerte forhold og fastholder sine tidligere fremsatte anførsler.

Forbrukernes advokat skriver i svarbrevet den 2. februar 2016 at forbrukerne er tilfreds med at det nå er foretatt enkelte grep for å imøtekomme reklamasjonene og at dette er tillitvekkende. Det gjenstår imidlertid flere forhold som ansees uavklart og som det fastholdes at entreprenøren må utbedre, bla. tvistepunktet om utlektingen av utvendig kledning. Advokaten anfører også at loddavviket på ytterveggen og innerveggen ble tatt opp på overtagelsen og derfor er reklamert i tide (nemnda kan ikke se at dette er dokumentert).

Vedlagt brevet er en rapport fra takstmannen som den 21. august 2014 og den 4. november 2014 foretok befaringer av boligen etter bestilling fra forbrukerne. Denne rapporten skal være fremlagt for entreprenøren tidligere, men det er ikke dokumentert fra nemnda.

I et nytt svarbrev den 10. februar 2016 fastholder entreprenøren sine tidligere fremsatte anførsler og avviser kravene.

I brevet som forbrukernes advokat skriver den 22. februar 2016 opprettholder han bla. kravet om at utvendig panel og utlektingen av denne må byttes ut. Kravet underbygges av en uttalelse fra takstmannen som tidligere har utarbeidet reklamasjonsrapporten som forbrukerne rekvirerte. Uttalelsen er vedlagt foto som dokumentasjon.

I nok et svarbrev fra entreprenøren til forbrukerne den 10. mars 2016 fastholder entreprenøren nok en gang sine tidligere fremsatte anførsler og avviser kravene.

Forbrukernes advokat svarer den 15. april 2016 og fastholder på sin side at manglene skal utbedres. Han påpeker at dersom entreprenøren mener at den valgte lekthedimensjon som er benyttet på utlekting av ytterkledningen er tilstrekkelig, så må entreprenøren dokumentere dette. Slik dokumentasjon er ikke fremlagt.

Når det gjelder loddavviket på 9 mm på veggen mot sør og mot vest ved pipen, fastholdes det at entreprenøren ble gjort kjent med dette avviket kort tid etter overtagelsen da rapporten fra takstmannen forelå den 25. august 2014.

Etter dette er det ikke dokumentert at det er kontakt mellom partene før det avholdes en befaring i boligen den 23. august 2016. Referat fra befaringen er skrevet at forbrukernes advokat og kommentert av entreprenøren den 9. september 2016 som presiserer at befaringen

ble avholdt som en løpende informasjon omkring mangeltilstanden og at hans tidligere besvarelser i saken står uforandret.

Når det gjelder tvistepunktet som vedrører ytterkledningen fastholder entreprenøren at reklamasjonen skal avvises, men tilbyr forbrukerne fem års forlenget reklamasjonsrett (syv år fra overtagelsen) for å gi dem en ekstra sikkerhet.

I en e-post den 15. september 2016 gjentar entreprenøren tilbudet om utvidet reklamasjonsrett samt at han redegjør for status i de øvrige reklamasjonspunktene som etter hans oppfatning er løst.

Forbrukernes advokat svarer den 19. oktober 2016 at han er skuffet over entreprenørens avvisning av kravet om utskifting av den utvendige kledningen. Etter hans oppfatning er lektedimensjonen 23x48 mm ikke tilstrekkelig. Riktig lektedimensjon på krysslektene skal være 30x48 mm samt at maskinspikeren på 40 mm som er benyttet, også er for kort. Riktig spikerlengde må være 2,2x55 mm eller 2,5x65 mm for å tilfredsstille regelen om at 2/3 av spikeren skal inn i lekten bak kledningen. Advokaten påpeker videre at kledningene feilaktig er dobbelt spikret og derfor kan sprekke på midten. Etter de opplysninger han har fått, skal kledningen kun spikres med en spiker hver 25 mm slik at kledningen kan «leve» fritt. Avslutningsvis tilbyr han å avslutte saken dersom entreprenøren frafaller kravet om å få utbetalt de kr 150 000 som står på sperret konto hos eiendomsmegleren.

Entreprenøren fastholder i svaret til forbrukernes advokat den 4. november 2016 tidligere fremsatte anførsler og avviser kravet om kr 150 000 i erstatning samtidig anbefaler han at tvisten skal sendes til Boligtvistnemnda for avgjørelse.

Forbrukernes advokat fastholder på sin side i et brev den 16. november 2016, at kledningen må utbedres evt. kompenseres med kr 150 000. Han vedlegger et pristilbud fra en håndverker som kan skifte ut kledningen for kr 93 125 inkl. mva.

I tillegg påpeker advokaten at forbrukerne har hatt kostnader til takstmenn og advokat med rundt regnet kr 70 000.

Basert på fagkyndige uttalelser aksepteres ikke tilbudet om utvidet reklamasjonsrett.

I en e-post den 22. desember 2016 skriver/bekrefter entreprenøren at alle feil og mangler utenom tvisten som vedrører utvendig kledning, nå er utført. Det vedlegges diverse foto og annen dokumentasjon.

Partene kom er ikke til enighet og entreprenøren fremmer saken for Boligtvistnemnda den 22. desember 2016 med krav om at forbrukeren innbetaler tilbakeholdt beløp på kr 150 000

Forbrukernes advokat gir tilsvaer 10. mars 2017. Hovedinnholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaer den 31. mars 2017. Hovedinnholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukernes advokat inngir nytt tilsvaer den 2. mai 2017. Hovedinnholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir nytt tilsvaer den 2. juni 2017. Hovedinnholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukernes advokat inngir nok et tilsvarende den 15. juni 2017. Hovedinnholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et nok et tilsvarende den 31. august 2017. Hovedinnholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukernes advokat inngir nok et tilsvarende den 25. september 2017. Hovedinnholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et nok et tilsvarende den 17. oktober 2017. Hovedinnholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukernes advokat inngir nok et tilsvarende den 1. november 2017. Hovedinnholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et siste tilsvarende den 21. november 2017. Hovedinnholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukernes advokat bekrefter den 5. desember 2017 at saken nå er fullt ut opplyst.

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen (NS 3427) som partene inngår den 10. september 2013. Boligen ble overtatt den 4. juli 2014 men i overtagelsesprotokollen er ikke det omtvistede forholdet anmerket. Ettårsbefaring ble gjennomført den 15. juni 2015 og i denne protokollen er det bla. notert at «...ser bort fra husveggen mot sør som ikke er innenfor kravet...». Forbrukerne kontakter derfor en takstmann som etter en befaring den 14. oktober 2015 utarbeider en Reklamasjonsrapport den 5. november 2015 hvor det fremkommer at det er benyttet 23x48 mm lekter som den stående trekledningen er montert på. Etter takstmannens vurdering må det i henhold til Sintef Byggforsks anbefaling i Byggdetaljblad 542.101, brukes minimum 30x48 mm lekter og rillet spiker eller skruer, eventuelt 36x48 mm lekter.

Takstmannen foreslår derfor å rive den stående kledningen og montere minimum 30x48 mm lekter og deretter montere ny kledning. Etter å ha mottatt reklamasjonsrapporten kontakter forbrukerne en advokat som den 26. november 2015 sender et brev til entreprenøren og reklamerer på forholdet. Han krever at mangelen utbedres, jfr. buofl § 32, alternativt kreves prisavslag etter buofl § 33 samt at det kreves erstatning etter buofl § 35. I tillegg kreves refundert utlegg forbrukerne har hatt til bla. takstmann på totalt kr 24 000.

Entreprenøren avviser kravet som han anfører at er fremsatt for sent, jfr. buofl § 30 første ledd. Avvisningen fastholdes ved flere senere anledninger, men entreprenøren tilbyr forbrukerne fem års forlenget reklamasjonsrett (syv år fra overtagelsen) for å gi dem en ekstra sikkerhet. Dette aksepterer ikke forbrukerne, men tilbyr seg å avslutte saken dersom entreprenøren frafaller kravet om å få utbetalt de kr 150 000 som står på sperret konto hos eiendomsmegleren. Entreprenøren på sin side avviser forbrukernes forslag, men fastholder tilbudet om utvidet reklamasjonsrett. Partene kommer ikke til enighet og entreprenøren fremmer saken for Boligtvistnemnda den 22. desember 2016 med krav om at forbrukeren innbetaler tilbakeholdt beløp på kr 150 000.

2.2 Partenes anførsler

Entreprenøren påpeker 1. desember 2015 at det generelt sett må reklameres på eventuelle skjulte feil og mangler «innen rimelig tid», etter at man oppdaget, eller burde ha oppdaget

forholdet, jfr. buofl § 30 første ledd. Han anfører at forbrukerne ikke kunne vente til ettårsbefaringen med å reklamere på ytterkledningen og derfor har reklamert for sent. I flere etterfølgende brev fastholder entreprenøren at forbrukerne har reklamert for sent.

Entreprenøren presiserer at befaringen som ble avholdt i boligen den 23. august 2016 var ment som en løpende informasjon omkring mangeltilstanden og at hans tidligere anførsler i saken står uforandret derfor fastholder han at tvistepunktet som vedrører ytterkledningen er for sent fremsatt og derfor skal avvises, men tilbyr forbrukerne fem års forlenget reklamasjonsrett (syv år fra overtagelsen) for å gi dem en ekstra sikkerhet. I en e-post den 15. september 2016 gjentar entreprenøren tilbudet om utvidet reklamasjonsrett.

Når forbrukernes advokat senere framsetter et tilbud om å forlike saken dersom entreprenøren frafaller kravet om å få utbetalt de kr 150 000 som står på sperret konto hos eiendomsmegleren, avviser han dette, men anbefaler at tvisten skal sendes til Boligtvistnemnda for avgjørelse.

I tilsvarte den 31. mars 2017 påpeker entreprenøren at forbrukeren har tilbakeholdt kr 150 000 uten å varsle ham om dette. Han fastholder tidligere fremsatte anførsler og avviser kravet om utbedring samt kravet om erstatning. Entreprenøren fremhever at den utbedringen/utskifting av kledningsbord han har foretatt på deler av kledningen, skyldes kvaliteten på kledningen og ikke har forbindelse med den omtvistede innfestingen. Et og et halvt år etter utbedringen fremstår all utvendig kledning med tilfredsstillende resultat. Spenningene i kledningen som oppsto under tørkeprosessen er ikke lenger tilstede. Foto er vedlagt som dokumentasjon. Entreprenøren presiserer at det nå er viktig at forbrukerne behandler kledningen i henhold til leverandørens anvisninger og gjentar tilbudet om utvidet reklamasjonsrett.

I tilsvarene den 2. juni 2017 og den 31. august 2017 fastholder entreprenøren nok en gang tidligere fremsatte anførsler og avviser kravet om utbedring samt forbrukernes krav om erstatning. Han presiserer at kledningen ut i fra bilder som er vedlagt, synes å trenge overflatebehandling.

I tilsvarene den 17. oktober 2017 og den 21. november 2017 fastholder entreprenøren igjen tidligere fremsatte anførsler og avviser kravet om utbedring samt forbrukernes krav om erstatning. Han gjentar også tilbudet om fem års utvidet reklamasjonsrett.

Forbrukerne på sin side påpekte ved ettårsbefaringen den 15. juni 2015 at «*Kvaliteten er sikkert innenfor standard (ser bort fra husveggen mot sør som ikke er innenfor krav), men våre forventninger er ikke innfridd*». Derfor kontaktet de en takstmann som etter en befaring den 14. oktober 2015 utarbeider en Reklamasjonsrapport hvor det fremkommer at det er benyttet 23x48 mm lekter som den stående trekledningen er montert på. Takstmannen viser til Sintef Byggforsks anbefaling i Byggdetaljblad 542.101 om å benytte 36x48 mm lekter eventuelt 30x48 mm dersom det benyttes rillet spiker eller skruer. Han foreslår derfor å rive den stående kledningen og montere minimum 30x48 mm lekter og deretter montere ny kledning.

Via sin advokat reklamerer forbrukerne den 26. november 2015 på forholdet og krever at mangelen utbedres, jfr. buofl § 32, alternativt kreves prisavslag etter buofl § 33 samt at de krever erstatning etter buofl § 35 og å refundert utlegg de har hatt til bla. takstmann på totalt kr 24 000. Foto vedlegges for å dokumentere forholdet.

Forbrukernes advokat fastholder den 21. desember 2015, den 2. februar 2016 og den 22. februar 2016 at entreprenøren skal utbedre den utvendige kledningen. Kravet underbygges av en uttalelse vedlagt fotodokumentasjon, fra takstmannen som tidligere har utarbeidet Reklamasjonsrapporten.

Forbrukernes advokat påpeker også den 15. april 2016 at dersom entreprenøren mener at den valgte lektedimensjon som er benyttet på utlekting av ytterkledningen er tilstrekkelig, så må han dokumentere dette. Slik dokumentasjon er ikke fremlagt.

Forbrukernes advokat fastholder den 19. oktober 2016 at riktig lektedimensjon på krysslektene skal være 30x48 mm samt at maskinspikeren på 40 mm som er benyttet, også er for kort. Riktig spikerlengde må være 2,2x55 mm eller 2,5x65 mm for å tilfredsstille regelen om at 2/3 av spikeren skal inn i lekten bak kledningen. Advokaten påpeker videre at kledningene feilaktig er dobbelt spikret og derfor kan sprekke på midten. Etter de opplysninger han har fått, skal kledningen kun spikres med en spiker hver 25 mm slik at kledningen kan «leve» fritt.

Avslutningsvis tilbyr han å avslutte saken dersom entreprenøren frafaller kravet om å få utbetalt de kr 150 000 som står på sperret konto hos eiendomsmegleren som anføres å være riktig beløp sett i forhold til tilbud han har innhentet på utskifting av kledningen på kr 93 125 inkl. mva. i tillegg til forbrukernes kostnader til takstmenn og advokat på rundt regnet kr 70 000. Basert på fagkyndige uttalelser aksepteres ikke entreprenørens tilbud om utvidet reklamasjonsrett.

I tilsvaret 10. mars 2017 fastholder forbrukernes advokat at entreprenøren skal innrømme et prisavslag på kr 93 125 (i henhold til tilbud på utskifting av lekter og kledning) tillagt kr 83 275 til dekning av sakkyndige (kr 26 825) og advokat (kr 56 450). Anførslene er som tidligere fremsatt.

I tilsvaret den 2. mai 2017 fastholder forbrukernes advokat tidligere fremsatt anførsler og stiller seg i tillegg undrende til at entreprenøren innrømmer å ha skrudd inn ekstra skruer i veggen på ukjente steder en eller flere ganger. Advokaten anfører at dette kan ansees som en innrømmelse om at det er benyttet for liten lektedimensjon.

I nye tilsvar den 15. juni 2017 og den 25. september 2017 avviser forbrukernes advokat entreprenørens anførsel om at kledningen fremstår med tilfredsstillende overflate og kvalitet. Foto er vedlagt som dokumentasjon.

I et siste tilsvar den 1. november 2017 påpeker forbrukernes advokat at tvisten ikke dreier seg om overflaten på utvendig kledning, men det faktum at innfestingen (på grunn av for liten lektedimensjon) ikke vil holde seg over tid.

2.3 Nemndas synspunkter

(1) *Innledning:* Boligen ble overtatt den 4. juli 2014 og forbrukerne påpekte ved ettårsbefaringen den 15. juni 2015 at «*husveggen mot sør ikke er innenfor krav*». I september 2015 skiftet derfor entreprenøren ut noen kledningsbord som hadde vridd seg, men påpekte at dette ikke hadde noen forbindelse med angjeldende tvistepunkt. Selv om det er uenighet om denne utbedringen (utskiftingen av kledningsbord) har sammenheng med lektedimensjonen, er det i forbindelse med disse utbedringsarbeidene at forbrukeren den 5. november 2015 kontaktet en takstmann som da påpekte mangler ved innfesting av ytterkledningen i sin

reklamasjonsrapport. Forbrukerens advokat reklamerte den 26. november 2015 til entreprenøren.

Entreprenøren på sin side avviser den 1. desember 2015 reklamasjonen som for sent fremsatt og krever at forbrukeren innbetaler urettmessig tilbakeholdt beløp på kr 150 000 fordi tvisten dreier seg om innfesting av kledningen og ikke kvaliteten på kledningen.

(2) *Reklamasjon:* Nemnda velger først å se på spørsmålet om forbrukeren har reklamert for sent. Det følger av buofl § 30 første ledd at forbrukeren må reklamere på mangler «*innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen*». 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.

Når det gjelder å påpeke mulige årsaker til at utvendig kledning vrir seg på veggen og evt. er feilmontering, er dette en skjult mangel som etter nemndas oppfatning er av en slik karakter at forbrukeren ikke kunne forventes å oppdage dette uten ved hjelp av sakkyndig bistand. Han fikk slik bistand av en takstmann som utarbeidet en reklamasjonsrapport den 5. november 2015. Reklamasjonsrapporten var vedlagt reklamasjonen som forbrukernes advokat sendte til entreprenøren den 26. november 2015 og nemnda kommer etter dette til at forbrukerne har reklamert rettidig etter at han oppdaget mangelen.

(3) *Mangelsspørsmålet:* Det rettslige utgangspunktet er videre at spørsmålet om utlektingen av ytterkledningen utgjør en mangel, må avgjøres på bakgrunn av en tolkning av kontrakten og buofl §7 hvor det heter:

«Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis og elles vareta forbrukarens interesser og omsynet til miljøet med tilbørleg omsut. Så langt tilhøva gjev grunn til det, skal entreprenøren samrå seg med eller rettleie forbrukaren.

Entreprenøren skal halde dei materialane som trengst, om ikkje anna går fram av avtalen eller tilhøva. Materialane skal ha vanleg god kvalitet med mindre annan kvalitet er avtalt.»

Nemnda må deretter ta standpunkt til mangelsspørsmålet under henvisning til buofl § 25 som har følgende ordlyd:

«Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side.

Mangel ligg og føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhold av lov. Dette gjeld likevel ikkje dersom tilhøva viser at forbrukaren for så vidt ikkje bygde på entreprenørens sakkunnskap og vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det».

Nemnda viser til Byggdetaljblad 542.101 «*Stående kledning*».

Her fremkommer det i pkt. 51 – Generelt, bla.:

«.....er lekter dessuten nødvendig for å få spikret fast kledningen. I slike tilfeller må man bruke tykke lekter, for eksempel 36 mm × 48 mm, slik at kledningen får tilstrekkelig forankring i lektene alene. Dersom kledningen festes med skruer, kan man bruke lekter med dimensjon 30 mm × 48 mm. Lektene må være tilstrekkelig stive for å spenne c/c 600 mm mellom hver understøttelse (sløyfe/stender) ved spikret utførelse, for eksempel 36 mm × 48 mm. Se fig.1».

Videre fremkommer det i pkt. 63 – Spikring/skruing, bla.:

«En trekledning er i stadig bevegelse og må derfor festes slik at den kan bevege seg mest mulig fritt. Faren for sprekker er minst når man bruker én spiker/skrue til hver lekt, Vanlig spiker må være så lang at den går minst 35 mm inn i underlaget, se fig. 2. Dersom man bruker spikre med preget eller rillet stamme, eller skruer, kan forankringslengden reduseres noe, se pkt. 51 Lengden på spikre og skruer velges avhengig av kledningstype og lektetykkelse, slik at vindsperra ikke punkteres Kledningsbord som får gjennomgående sprekker ved montering, bør byttes».

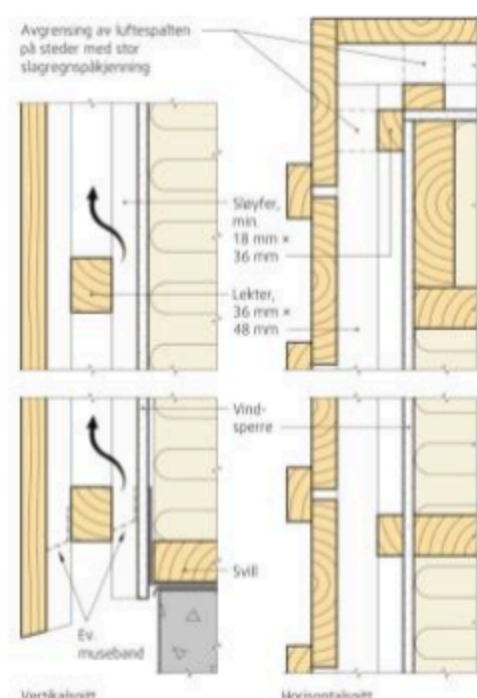


Fig. 2 Lekteledning monteret på dobbel utlekting med sløyfer og lekter. Lektene er dimensjonert slik at kledningen bare er spikret på disse. Spikrene må ikke punktere vindsperra.

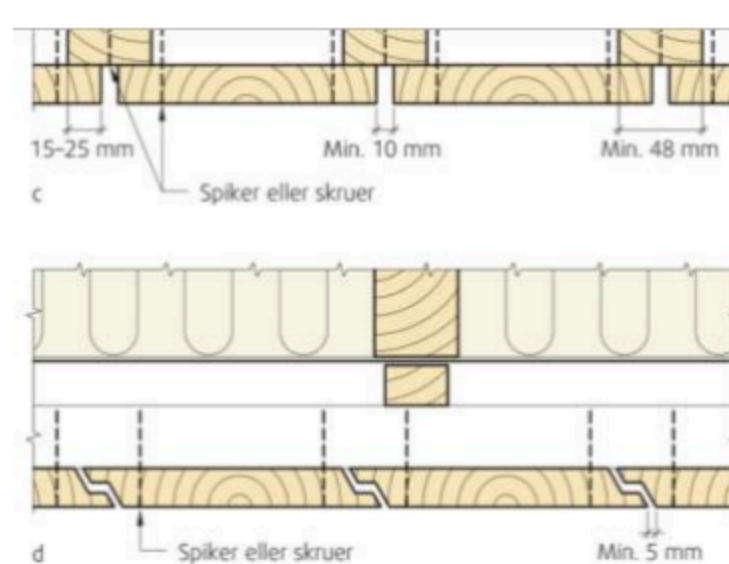


Fig. 1 Spikring av stående, åpen falset utvendig kledning

Nemnda vil bemerke at når NBI i Byggdetaljblad 542.101 skriver bør er dette en anbefaling, men ikke et krav. TEK10 som det er henvist til i saksdokumentene (s. 53) har heller ikke noe krav til innfesting av utvendig kledning, men det fremkommer i veiledningen til første ledd i § 13-17 at «Slagregn, det vil si kombinasjon av regn og vind, skaper ofte de største fuktpåkjenningene på yttervegg».

Videre fremkommer det:

Preaksepterte ytelser:

«Fasaden må utformes slik at nedbør som treffer veggen, renner av og slik at nedbør som trenger inn bak kledningen, ikke kan trenge inn i konstruksjonen, men dreneres ut eller tørker ut uten at skader oppstår. Svake punkter er særlig innfesting av vinduer, dører, ventiler og andre gjennomføringer i yttervegg og tak.

Vann som driver inn bak kledningen ved slagregn må kunne dreneres raskt ut etter endt vannpåkjenning. Gjenværende fuktighet må kunne tørke ut før det oppstår mikrobiologisk vekst i materialene.

Bak kledningen må det være et vindsperresjikt som hindrer vann i å trenge videre inn i konstruksjonen.

Anbefalinger:

Vegger og tak bør utføres med totrinns tetting mot regn- og vindpåkjenning. Det vil si at det er et drenert og ventilert luftrom bak den primære tettingen mot nedbør. Tilsvarende løsninger bør benyttes for fuger og gjennomføringer.

Spaltekledning er ikke tett nok til å kunne regnes som primær tetting».

Dokumentasjonen som entreprenøren har fremlagt for nemnda viser at den utvendige kledningen etter utbedringen ble foretatt i september 2015, i august 2017 fremstår som fagmessig utført. Dog viser fotodokumentasjonen som forbrukeren har fremlagt at kledningen på enkelte steder må etterspikres og overflatebehandles. Etter nemndas syn er dette normalt vedlikehold som forbrukeren selv må sørge for.

Nemnda kommer til at forholdet ikke utgjør noen mangel, og entreprenøren gis medhold.

Entreprenøren har tilbudt forbrukerne fem års utvidet reklamasjonsrett på den utvendige kledningen (syv år fra overtagelse) og senere ikke trukket tilbake dette tilbudet. Nemnda legger derfor til grunn at tilbudet fortsatt står ved lag.

3. Konklusjoner

- Entreprenøren får medhold og forbrukeren skal innbetale tilbakeholdt beløp på kr 150 000 tillagt opparbeidede renter.
- Entreprenørens tilbud om fem år ekstra reklamasjonstid (syv år fra overtagelsen) på utvendig kledning forutsettes å gjelde.