

## Protokoll i sak 1446/2023

for

### Boligtvistnemnda

Dato: 29. februar 2024

**Saken gjelder:** Div. feil og mangler ved fellesarealene.  
-----

#### 1. Sakens faktiske sider

Partene har i januar 2020 inngått «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - Byggblankett 3427. Kontraktene gjelder kjøp av leiligheter med tilhørende carport og sportsbod i et eierseksjonssameie hvor det inngår 24 eierseksjoner fordelt på ett leilighetsbygg med 6 seksjoner, ett leilighetsbygg med 8 seksjoner, fem kjedede eneboliger og ett rekkehus med fem seksjoner. Det er som eksempel fremlagt en kjøpekontrakt for leilighet L1. Forbrukeren i denne saken er styret som på vegne av eierseksjonssameierne, har fremsatte kravet i klagen for nemnda.

I kontraktens pkt. 16 "Tolkningsregler" fremkommer det:

*«Dersom kontraktsdokumentene inneholder bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne kontrakten, foran standardiserte bestemmelser.  
Ytelse som fremgår av de vedlagte tegningene, omfattes av kontrakten selv om den ikke er tatt med i leveransebeskrivelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom det uttrykkelig er angitt i leveransebeskrivelsen at ytelsen ikke er med. Dersom en ytelse er ulikt angitt på tegning, i leveransebeskrivelse eller i salgsoppgave (prospekt), gjelder leveransebeskrivelsen.»*

Vedlegg B til kontrakten er Leveransebeskrivelse datert 31.01.2018. Det er som eksempel fremlagt en leveransebeskrivelse for leilighet BH5-1. I punkt 1.02 "Terrengarbeid" er følgende inntatt:

*«Den enkelte tomt planeres med singel- /grusrenne i 0,8 m bredde rundt husene dersom terrenget tillater det. Øvrig berørt terreng maskinplaneres med stedlige masser.  
Berørte fellesarealer maskinplaneres. Øvrige områder forblir uberørt.  
Det leveres terrengtrapp i impregnert materiale, betong eller naturstein der dette er nødvendig for adkomsten. Det leveres kantstein og støyskjerming i henhold til kommunale krav.  
Vedr utomhus er det til enhver tid gjeldene utomhusplan som gjelder. Det gis ikke reklamasjonsrett på plen, plenen må vannes og vedlikeholdes av forbruker. Det vil fremkomme svanker i belegningsstein og asfalt etter bilkjøring og annen bruk, det gis ikke reklamasjonsrett på dette.»*

Vedlegg K til kontrakten er Salgsoppgave (prospekt) fra megler.

Vedlegg M til kontrakten er Utomhusplan datert 17.03.2017.

Boligene er oppført i henhold til TEK10 med siste endringer 12. november 2015 (i kraft 1. januar 2016). Overgangsbestemmelsene gjør at man ved innsendelse av rammesøknad før 1. januar 2019 kunne velge å bruke TEK10 (med siste endringer 12. november 2015) eller TEK17.

Fellesarealene overtas ved overtagelsesforretning den 3. november 2021. Protokollen er ikke fremlagt for nemnda.

*a) Utforming av uteareal (krav om kulestein i 0,8 m bred renne inntil husene).*

Før forbrukeren vil signere overtagelsesprotokollen ber han i en e-post til entreprenøren den 15. november 2021 om at bla. følgende mangel tas inn i protokollen: "*Det skal være kulestein rundt boligene iht. utomhusplanen, og ikke pukk slik som det er nå*".

Den 5. desember 2019 avviser entreprenøren at forholdet utgjør en mangel og vil ikke innta denne teksten i protokollen.

I senere e-postkorrespondanse fastholder partene sine anførsler og krav.

*b) Manglende fall på tak*

Den 5. desember 2021 reklamerer forbrukeren over manglende fall på tak og krever utbedring. Foto er vedlagt som dokumentasjon.

Dagen etter avviser entreprenøren kravet da forholdet ikke utgjør en mangel.

I senere e-postkorrespondanse fastholder partene sine anførsler og krav.

*c) Mangler ved rømningsveier*

Den 4. april 2022 reklamerer forbrukeren fordi terrassedørene som er rømningsveier, ikke tilfredsstiller krav i TEK10. Dørene er for smale og manglende takoverbygg gjør at snø og is hindrer åpning av dørene på vinterstid. Forbrukeren krever utbedring. Foto er vedlagt som dokumentasjon.

To dager senere avviser entreprenøren kravet da forholdet ikke utgjør en mangel.

I senere e-postkorrespondanse fastholder partene sine anførsler og krav.

*d) Mangler ved utvendig panel*

Den 4. april 2022 skriver forbrukeren i en e-post til entreprenøren at forsøkene på utbedring av utvendig panel ikke tilfredsstiller Sintef Byggforsks anvisning om riktig utførelse. Særlig fremheves det at panelbord ikke er skjøtt på spikerslag og at flere spikerhull er dypere enn 2 mm. Forholdene må utbedres. Foto er vedlagt som dokumentasjon.

Dagen etter avviser entreprenøren kravet da forholdet ikke utgjør en mangel. Entreprenøren påpeker at forbrukerne viser til Byggdetaljblad 542.101 som ikke var gjeldende på kontraktstidspunktet.

I senere e-postkorrespondanse fastholder partene sine anførsler og krav, men entreprenøren vil rettet andre mindre feil og mangler ved kledningen.

Partene kommer ikke til enighet om noen av de fire tvistepunktene og forbrukeren sender derfor klage til Boligtvistnemnda den 15. mai 2023, med krav om retting av manglene.

Entreprenøren inngir tilsvar den 18. august 2023. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren oversender 15 bilder som gjelder fall på tak den 3. september 2023 og inngir tilsvar den 21. september 2023. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvar den 6. oktober 2023. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvar den 2. november 2023. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvar den 17. november 2023. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvar den 29. november 2023. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

## **2. Sakens rettslige sider**

### *2.1 Innledning*

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder når partene i januar 2020 inngår «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - Byggblankett 3427.

Boligene er oppført i henhold til TEK10 med siste endringer 12. november 2015 (i kraft 1. januar 2016). Overgangsbestemmelsene gjør at man ved innsendelse av rammesøknad før 1. januar 2019 kunne velge å bruke TEK10 (med siste endringer 12. november 2015) eller TEK17. <https://www.dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/18/18-2>

Kontraktene gjelder kjøp av leiligheter med tilhørende carport og sportsbod i et eierseksjonssameie hvor det inngår 24 eierseksjoner fordelt på flere leilighetsbygg, rekkehus og eneboliger. Forbrukeren i denne saken er styret som på vegne av eierseksjonssameierne, har fremsatte kravet i klagen for nemnda.

Twisten dreier seg om fire forhold:

1. Utforming av uteareal (krav om kulestein i 0,8 m bred renne inntil husene).
2. Manglende fall på tak.
3. Mangler ved rømningsveier.
4. Mangler ved montering av utvendig panel.

Forbrukerne krever retting, men entreprenøren har avvist kravet da forholdene ikke utgjør mangler ved leveransen.

Da partene ikke kommer til enighet, sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda den 15. mai 2023, med krav om retting av manglene.

### *2.2 Utforming av uteareal (krav om kulestein i 0,8 m bred renne inntil husene).*

#### *2.2.1 Partenes anførsler*

Forbrukeren reklamerer og krever retting fordi det er lagt pukk rundt boligene mens det på utomhusplanen er påført følgende tegnforklaring: «Kulestein (langs fasader/under trapper)». Entreprenøren avviser kravet da leveransen er iht. avtalen. Han anfører at kontrakten med vedlegg gir ham dette handlingsrommet.

### 2.2.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever at entreprenøren bytter ut pukk med kulestein i en 0,8 m bred renne langs fasader og under trapper slik det er vist på utomhusplanen. Entreprenøren avviser kravet da leveransen er iht. avtalen.

Hvorvidt det foreligger en mangel, må avgjøres ved en tolking av avtalen og kontraktsdokumentene.

Nemnda har delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet (Simonsen, Nørstebøen og Kristensen) har kommet til at forbrukeren ikke får medhold i kravet om å bytte ut pukk med kulestein rundt boligene da entreprenøren har levert i samsvar med leveransebeskrivelsen, se vedlegg B til kontrakten, der det i pkt. 1.02 "Terrengarbeid" er inntatt bla. følgende:

*«Den enkelte tomt planeres med singel- /grusrenne i 0,8 m bredde rundt husene dersom terrenget tillater det. [.....] Vedr utomhus er det til enhver tid gjeldene utomhusplan som gjelder».*

Det kan imidlertid samtidig konstateres at utomhusplanen ga uttrykk for noe annet. I vedlegg M til kontrakten er Utomhusplan datert 17.03.2017. Her står det følgende tegnforklaring: «Kulestein langs fasader/under trapper».

Det følger av buofl § 27 at det foreligger en mangel dersom entreprenøren har gitt uriktige opplysninger om sin leveranse. Bestemmelsen er ufravikelig Hvordan man skal bedømme situasjonen når det foreligger motstridende opplysninger, hvor den ene er i samsvar med leveransen, men den andre ikke er det, er derimot ikke uttrykkelig regulert i loven.

I entrepriseretten har man en lang tradisjon med å løse denne type spørsmål ut fra såkalte prioriteringsregler. Denne praksisen har også hatt gjennomslag i forbrukerretten. I Byggblankett 3427 pkt. 16 er det blant annet tatt inn en regel om at dersom en ytelse er ulikt angitt på tegning og i leveransebeskrivelsen, så gjelder beskrivelsen. I avtalen mellom partene er denne regelen tatt i punkt 16 om tolkingsregler.

En slik regel har etter nemndas synspunkt gode grunner for seg. Vanligvis vil beskrivelsen være mer presist utformet enn det som er inntatt på tegninger, og kundene må være forberedt på at leveransen først og fremst er definert her.

Det må likevel gjelde en grense for regelens anvendelse. Dersom tegningsinformasjonen framstår som dominerende i bildet, ville den nevnte prioriteringsregelen kunne komme i konflikt med buofl § 27, som pålegger entreprenøren risikoen for uriktige opplysninger.

I foreliggende sak finner imidlertid nemnda at den prioriteringsregelen som er tatt inn i avtalens punkt 16, må følges. Hva som kan tolkes ut fra tegningsmaterialet framstår som klart mer usikkert enn leveransebeskrivelsen. Dermed kommer ikke in dubio-regelen i avtl. § 37 eller EU-direktivet til anvendelse.

Ettersom den 0,8 m brede rennen langs husenes fasade og under trapper er anlagt med singel /grus iht. leveransebeskrivelsen, kommer nemnda til at det ikke foreligger en mangel. Mindretallet, forbrukerrepresentantene Bernhardsen og Sørlie, har kommet til at forbrukerne har krav på kulestein, slik det er beskrevet i utomhusplanen, og vil bemerke følgende:

I leveransebeskrivelsen datert 31.01.2018 fremgår det at «[d]en enkelte tomt planeres med singel-/grusrenne i 0,8 m bredde rundt husene dersom terrenget tillater det.» Videre er det under samme punkt henvisning til at «[v]edr utomhus er det til enhver tid gjeldende utomhusplan som gjelder.» I utomhusplanen datert 17.03.2017 fremgår det at det skal legges «[k]ulestein langs fasader/under trapper» der hvor det er tegnet inn.

Ved tvil om tolkning av hva som er avtalt, er det i avtaleretten etablert en ulovfestet tolkingsregel som sier at uklarheten i avtalen må gå ut over den som har utarbeidet avtalen. Videre følger det av avtaleloven § 37 første ledd nr. 3 at «for vilkår som ikke er individuelt forhandlet, og som inngår i en avtale mellom en forbruker og næringsdrivende», skal vilkår «tolkes til fordel for forbrukeren ... ved tvil om tolkningen av et avtalevilkår».

Forbrukeravtaledirektivet artikkel 5 slår fast at standardavtaler mellom forbrukere og næringsdrivende skal være formulert på «en klar og forståelig måte». Videre er det etter EU-domstolens praksis avgjørende hva som kan forventes av en «almindelig opplyst, rimelig oppmerksom og velunderrettet gjennomsnittsforbruker», jf. sak C-142/13 Matei avsnitt 75.

Forbrukerne har i e-post datert 04.04.2022 presisert at de har forstått kontraktsdokumentene slik at «tomt opparbeides med grus/pukk for å ivareta drenerings- og fuktsikringsfunksjon, slik «standard prosjektbeskrivelse» påpeker, men synlig estetikk og funksjonelt lag med kulestein i overflaten vil være en annen sak». Mindretallet er av den oppfatning at denne forståelsen av kontraktsdokumentene er hva som kan forventes av en alminnelig opplyst, rimelig oppmerksom og velunderrettet gjennomsnittsforbruker. Vi står da overfor en situasjon hvor kontrakten sett i sammenheng kan forstås slik at det ikke foreligger noen tydelig motstrid mellom opplysningene i de ulike kontraktsdokumentene, og en tolkning som tilsier at det foreligger en motstrid. Mindretallet mener at forståelsen hvor det ikke er grunnlag for å oppstille noen tydelig motstrid må legges til grunn, da denne tolkningen vil innebære at forbrukerne har krav på kulestein og dermed er den fordelaktige for forbrukerne, jf. avtl. § 37 første ledd nr. 3.

Subsidiært – forutsatt at det legges til grunn at det foreligger en tydelig motstrid mellom opplysningene i leveransebeskrivelsen og utomhusplanen – er mindretallet av den oppfatning at tolkningsreglene i punkt 16 anvendt på denne situasjonen ikke gir noen entydig løsning. Forbrukerne har vist til at tolkningsreglene blant annet sier at «[d]ersom kontraktsdokumentene inneholder bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder ... spesielle foran generelle ...». Mindretallet er av den oppfatning at utomhusplanen klart må defineres som spesiell hva gjelder beskrivelsen av utomhusområdet, sammenlignet med den overordnede leveransebeskrivelsen. Entreprenøren har på sin side vist til at det i punkt 16 også fremgår at «[d]ersom en ytelse er ulikt angitt på tegning, i leveransebeskrivelse ..., gjelder leveransebeskrivelsen.» Mindretallet kan ikke se at tolkningsreglene avklarer hvilke av disse tolkningsprinsippene som skal få forrang, hvis de isolert sett tilsier ulike løsninger. Etter mindretallets syn er det også skapt ytterligere uklarhet da det er inntatt en tydelig henvisning i leveransebeskrivelsen til nettopp utomhusplanen, hvor det som nevnt fremgår at «[v]edr utomhus er det til enhver tid gjeldende utomhusplan som gjelder.»

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold.

## 2.3 Manglende fall på tak

### 2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer og krever retting fordi det er store synlige vanndammer på carporttakene. Selv om det ikke er foretatt befaring av hustakene, anfører forbrukerne at det samme gjelder der. Foto er vedlagt som dokumentasjon.

Entreprenøren avviser kravet om retting da alle tak er prosjektert og bygget med tilstrekkelig fall iht. TEK10 §13-17 (2) og som anbefalt av Sintef Byggforsk. Det foreligger derfor ingen mangel.

### 2.3.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever at entreprenøren retter takfallet slik at det ikke samler seg store synlige vanndammer på de flate hus- og carporttakene. Entreprenøren har avvist kravet.

Både bolig- og carporttak er prosjektert og bygget som flate tak (takvinkel < 6°) med innvendig nedløp som oppgitt i leveransebeskrivelsen pkt. 6.0 og vist på konstruksjonstegninger. Alle tak er tekket med sveisbar vanntrykksmembran type Protan 1,6 SE og Protan 1,5 G. Carporttakene er uisolert, mens boligene er oppført med kompakte tak som er isolert på undersiden (10 cm) og på oversiden (30 cm) av takbjelkene. På deler av takene er etablert takterrasser hvor det er lagt terrassebord over taktekkingen. Kompakttak har fall 1:40 mens carporttakene har fall 1:100.

Hvorvidt det foreligger en mangel ved entreprenørens leveranse, må avgjøres etter buofl § 25 som fastslår at:

*«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 òg føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald 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.»*

Boligene er oppført i henhold til TEK10 med siste endringer 12. november 2015 (i kraft 1. januar 2016). Overgangsbestemmelsene gjør at man ved innsendelse av rammesøknad før 1. januar 2019 kunne velge å bruke TEK10 (med siste endringer 12. november 2015) eller TEK17. <https://www.dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/18/18-2>

Nemnda viser først til TEK10 § 13-17 (2) hvor det står at *«Tak skal prosjekteres og utføres med tilstrekkelig fall og avløp slik at regn og smeltevann renner av, og slik at snøsmelting ikke fører til skadelig ising.»*

I veiledningen til andre ledd er det i pkt. 3 oppgitt som preakseptert ytelse at *"Minste takhelning vil være forskjellig for de enkelte taktekninger og undertak. Takhelning på asfalt takbelegg og takfolier må være minimum 1:40"*.

Nemnda viser også til Byggdetaljblad 525.207 *"Kompakte tak"* som i pkt. 53 anbefaler at flate tak som hovedregel, bør ha fall på minst 1:40 for å sikre god avrenning.

Kompakttakene på boligene er bygget med fall 1:40 i henhold til krav i TEK10 og anbefalingene i Byggdetaljblad 525.207. Disse takene har derfor ingen mangel.

Når det gjelder de uisolerte carporttakene med ensidig fall mot utvendig takrenne, skal også disse takene i utgangspunktet ha minimumsfall 1:40, jf. TEK10 § 13-17 (2). Alternativt skal det fremlegges en fraviksanalyse, jf. TEK10 § 2-2 *«Dokumentasjon for oppfyllelse av funksjonskrav. Underlag for detaljprosjektering»* (2) hvor det fremkommer at *«Der kravene*

*til ytelser ikke er gitt i forskriften, skal oppfyllelse av funksjonskravene i forskriften dokumenteres enten a) ved bruk av preaksepterte ytelser, eller b) ved analyse som viser at ytelsene oppfyller funksjonskravene i forskriften.»* Entreprenøren har opplyst og forbrukeren har bekreftet, at carporttakene er tekket med sveisbar vanntrykksmembran type Protan 1,6 SE og Protan 1,5 G. Ifølge produktspesifikasjonen <https://www.sintefcertification.no/Product/Download/10347> kan denne membranen legges på tak med minimumsfall 1:100. Carporttakene har derfor ingen mangel.

Avslutningsvis vil nemnda påpeke at de vanddammene som er vist på fotodokumentasjonen ikke er mer vann enn det man kan forvente på flate tak like etter nedbør. I seg selv utgjør ikke dette en mangel ved entreprenørens arbeid, jf. buofl §7 som sier at arbeidet skal utføres "*på fagleg godt vis*".

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold.

## 2.4 Mangler ved rømningsveier

### 2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer og krever retting fordi boligene ikke har rømningsveier som tilfredsstillende kravene i TEK10. Senere har forbrukerne frafalt anførselen om manglende dørbredde. Tvisten dreier seg nå om at rømningsveiene ikke fungerer i praksis fordi det mangler tak over terrassedørene som gjør at snø og is hindrer åpning av dørene vinterstid. Entreprenøren har avvist kravet da rømningsveiene tilfredsstillende krav i TEK10. Det foreligger derfor ingen mangel.

### 2.4.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever at entreprenøren bygger tak over terrassedørene som er rømningsvei, slik at snø og is ikke hindrer åpning av dørene på vinterstid. Entreprenøren har avvist kravet da forholdet ikke utgjør en mangel.

Hvorvidt det foreligger en mangel ved entreprenørens leveranse, må avgjøres etter buofl § 25 som fastslår at:

*«Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald 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 TEK10 §11-13 "*Utgang fra branncelle*" men kan ikke se at det er krav til tak over balkongdører selv om de skulle ha funksjon som rømningsvei. Kravene til utgang/rømningsvindu i TEK10 er uansett oppfylt, da det er tilstrekkelig utgang/rømningsvindu fra alle etasjer uavhengig av balkongdører.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold i kravet om tak over balkongdører som har funksjon som rømningsvei.

## 2.5 Mangler ved montering av utvendig panel.

### 2.5.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer fordi utvendig panel ikke er skjøtt på spikerslag det er også spikerhull i kledningen som er dypere enn 2 mm. Forbrukeren stiller også spørsmål ved den helhetlige kvaliteten på utførelsen. Entreprenøren har avvist kravet da forholdet ikke utgjør en mangel.

### 2.5.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever at entreprenøren retter mangler ved utvendig panel som er for dype spikerhull og panelskjøter utenom spikerslag. Entreprenøren har avvist kravet da det ikke foreligger en mangel.

Hvorvidt det foreligger en mangel ved entreprenørens leveranse, må avgjøres etter buofl § 25 første ledd som fastslår at:

*«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.»*

Nemnda viser til Byggdetaljblad NBI 542.640 - Overflatebehandling av utvendig trevirke. I kap. 41 fremkommer det:

*«Konstruktive detaljer bør utføres slik at fuktbelastningen på kledningen gjøres så liten som mulig og mulighetene for opptørking er gode. Selv den beste overflatebehandlingen vil kunne komme til kort dersom fuktbelastningen er tilstrekkelig stor. Både ved stående og liggende kledning bør man være nøye med detaljer som skjøter, hjørner og tilslutning til vannbrett og sålbenk.»*

Videre viser nemnda til Byggdetaljblad NBI 542.101- Stående trekledning, hvor det i kap. 64 som var gjeldende på utførelsestidspunktet. Her beskrives det hvordan for dype innslag etter spiker i panelet skal forsegles. Det fremkommer her:

*«.....Spikerpistolen bør kunne justeres slik at dype innslag unngås. Av estetiske årsaker ønsker man ofte å fylle hullene. Det kan gjøres med linoljekitt eller med en akrylbasert fugemasse før veggens overflatebehandles, se pkt. 8. Meget dype innslag bør behandles med et sopphekkende påstrykningsmiddel og grunnes med flere strøk oljegrunding før hullene fylles.»*

Nemnda viser også til kap. 72 i samme Byggdetaljblad hvor det beskrives hvordan panelskjøter skal utføres. Det fremkommer her:

*«Lengdeskjøting av kledningsbord bør unngås så langt som mulig. Endeveden suger vann slik at det kan oppstå lokale skader, for eksempel at overflatebehandlingen nær skjøtene lett flasser av. Eventuelle skjøter bør plasseres så høyt opp på veggens som mulig og spres over veggflaten. Endeflatene skråskjæres og forsegles grundig med maling/beis [.....] To bord som skjøtes, må vende samme side ut for at de ikke skal krumme seg hver sin vei. Skjøten må ligge på en lekt. For å unngå sprekker kan det være en fordel å forbore og spikre bordene for hånd nærmest skjøten. Av hensyn til utseendet på beiset kledning bør eventuelle fingerskjøter i kledningen fordeles mest mulig over veggflaten»*

Etter nemndas oppfatning avviker både utførelsen av panelskjøtene og forsegling av spikerhull i panelet fra de anbefalte løsninger som er angitt i ovennevnte Byggdetaljblader. Den fremlagte billedokumentasjon viser dette.

Nemnda kommer derfor til at det foreligger mangler ved utvendig panel, jf. buofl §7 som sier at entreprenøren skal utføre arbeidet på "fagleg godt vis" og at "Materialane skal ha vanleg god kvalitet med mindre annan kvalitet er avtalt".

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal rette alle panelskjøter som ikke er utført i henhold til anbefalingen i ovennevnte Byggdetaljblad. Spikerhull som er dypere enn 2 mm skal forsegles i henhold til anbefalingen i ovennevnte Byggdetaljblad.



### **3. Nemnda har kommet fram til følgende konklusjoner:**

- Forbrukeren får ikke medhold i kravet om å bytte ut pukkk med kulestein i 0,8 m brede renner langs fasader og under trapper.
- Forbrukeren får ikke medhold i at fall på carporttak 1:100, er en mangel.
- Forbrukeren får ikke medhold i kravet om tak over balkongdører som har funksjon som rømningsvei
- Forbrukeren får medhold at utvendig panel skal utbedres der hvor panelskjøter og spikerhull avviker fra det som er anbefalt i Byggdetaljblad 542.640 og 542.101