

Protokoll i sak 805/2015

for

Boligtvistnemnda

29.09.15

Saken gjelder: Reklamasjon på utført byggedetalj ved avslutning undertak

1. Sakens faktiske sider

Forbrukerne skal få bygget en enebolig tegnet av egen engasjert arkitekt, oppsatt med massivtre-elementer. De innhenter 18. april 2012 tilbud stort kr 2 533 171 fra en entreprenør på grunn- og betongarbeid, tømmerarbeid inkl leveranser (men ekskl massivtre-elementene), elektriker- og rørleggerarbeid etc. I eget brev datert dagen før beskrives i detalj hva som inngår. Der fremgår det bl.a. at entreprenøren ikke skal fremskaffe tegninger eller utføre prosjektering. I et punkt om «Yttertak» opplyses i første setning at:

Her er medtatt nødvendig utlekting på massiv tak samt kledning av varmebehandlet furu

(Betyr at kledningsbord av tre skal benyttes som taktekking)

Overnevnte tilbud utgår og erstattes av nytt datert 27. april 2012, stort kr 2 143 437. Det er listet opp hva som er kuttet ut i forhold til det forrige tilbudet.

Partene avholder «Tilbudsmøte» 9. mai 2012. Entreprenøren forfatter referatet. Det opplyses at byggesøknaden ble innlevert 8. mai, og det listes opp en rekke forhold som er avklart eller skal avklares, samt hvem som skal ha ansvar for hva etc.

Også tilbudet fra 27. april utgår og erstattes av ett datert 11. mai 2012 stort kr 1 982 638. Igjen er det oppgitt hva som utgår i forhold til forrige tilbud.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 25. mai 2012 og gir beskjed om at de er klare for signering av kontrakt. Samtidig opplyser de at det er viktig for dem å få med i kontrakten om de kan:

....regne med at ting som ikke er eksplisitt nevnt i tilbudet angående tømmermannsbiten, likevel er med, dersom det er på tegningene, eller lovpålagt, eller har vært avtalt.

Blant forhold de «tenker» på oppgis «Undertak i OSB» (Plate av sammenlimte biter av tynne treflak - Oriented Strand Board).

Forbrukernes arkitekt hevder i e-post til forbrukerne 17. september 2014 at ansvar ikke kan pålegges prosjekterende når utførelsen ikke er i hht til preaksepterte ytelser oppgitt av Sintef Byggforsk eller produsent, eller når utførende selv har valgt løsning uten å ta kontakt med prosjekterende ved usikkerhet eller manglende prosjektering.

Han viser konkret til den detaljtegningen, utarbeidet av han, som entreprenøren har opplyst at han benyttet til sitt arbeid. Det anføres at den viser at det vanntette sjiktet er «ført ut og over et beslag» som fører til at vannet vil bli ledet ned i takrenna. Det hevdes dessuten å være angitt i tegningens kommentarfelt at:

Avvik og uklarheter avklares i samråd med arkitekt før avgjørelse om bygd resultat fattes

Det påpekes at entreprenøren aldri tok kontakt.

2.3 Nemndas synspunkter

Entreprenørens ansvar begrenser seg i hht kontraktens pkt 4.1 og 4,2 til å utføre sine arbeider i hht beskrivelse og tegninger fremskaffet av forbrukerne. Det vil erfaringsmessig ofte være aktuelt for ansvarlig utførende å ta kontakt med ansvarlig prosjekterende i byggeperioden. Det har ikke skjedd i angjeldende tilfelle, og forbrukerne har ikke bestridt entreprenørens utsagn om at han fikk beskjed om å forholde seg direkte til dem når noe krevde avklaring.

Entreprenøren har i prinsippet utført konstruksjonen som prosjektert og vist på arkitektens tegning, men med den forskjellen at det i tillegg er lagt en folie/duk oppå OSB-platene for å tette disse. Det at folien/duken er avsluttet jevnt med platekanten har ikke medført noen endring med hensyn til platenes muligheten for fuktopptak. Entreprenørens opplysning til forbrukerne i brevet datert 20. januar 2015 om at han var:

....fullstendig klar over at enden av OSB-platene sto utsatt til for vær og vind med hensyn til kapillært sug

må forstås dithen at han enten mente det var forsvarlig, eller at han ikke hadde noe ansvar for kapillærsuget og de skader det ville/kunne medføre.

Det vises til buofl §§ 7 og 8, om at entreprenøren bl.a. skal utføre sine arbeider på «fagleg godt vis», og informere forbrukerne om eventuelle forhold som gjør at de ikke er tjent med at arbeidet blir «utført etter avtalen». Nemnda kommer til at den etablerte løsningen ikke skal anses som tilstrekkelig fagmessig ved at vann vil trekkes opp fra platekanten, og at entreprenøren måtte, eller i det minste burde, ha innsett at dette ville føre til fuktskader. Partene er uenige om hvorvidt entreprenøren tok opp forholdet, og hva som da eventuelt ble sagt og avtalt, spesielt knyttet til en eventuell løsning mer i tråd med anbefalingen i anvisningen fra Sintef Byggforsk. Som den profesjonelle part må entreprenøren ha ansvaret for usikkerheten om kring dette.

Nemnda kommer følgelig til at det foreligger mangel, og at entreprenøren skal utbedre forholdet ved å sikre at plateendene ikke gis anledning til direkte fuktopptak. Nemnda vil ikke anviser konkret løsning, men den skal dekke de samme funksjonene som anses ivaretatt i overnevnte anvisning fra Sintef Byggforsk. Entreprenøren skal også utbedre de skader som eventuelt har oppstått.

3. Konklusjon

- Entreprenøren skal utbedre løsningen ved avslutning undertak slik at plateendene ikke utsettes for direkte fuktopptak. Løsningen skal dekke de samme funksjonene som

anses ivaretatt i fremlagt anvisning fra Sintef Byggforsk. Entreprenøren skal også utbedre de skader som eventuelt har oppstått.

Forbrukerne bekrefter 11. juni 2012 at de godtar overnevnte siste tilbud stort kr 1 982 638 inkl mva. De opplyser samtidig at de har fått opplyst at massivtre-elementene vil bli levert og montert i september.

I et «Byggemøte 01» 23. august 2012 avtales bl.a. hva som skal tas inn i kontrakt. I pkt 01 opplyses bl.a.:

Undertak av 15 mm OSB Pris: 20 700 inkl mva

Entreprenøren gir et par supplerende tilbud på byggevarer 4. oktober 2012, men disse berører ikke det forholdet nemnda skal behandle.

En «Framdriftsplan» er datert 5. oktober 2012. Denne følges av en nærmere redegjørelse 8. oktober.

Partene inngår 22. oktober 2012 kontrakt basert på Byggblankett 3426B benevnt «Bustadoppføringslova – Kontrakt om utførelse av arbeider i forbindelse med oppføring av bolig eller fritidsbolig. Mindre byggearbeider. Vederlag over 2G». I de 2 første leddene i pkt 4.1 heter det at:

Forbrukerne skal sørge for de beskrivelser og tegninger som er nødvendige for utførelse av entreprenørens arbeider, med de begrensninger som følger av 4.2.

Beskrivelsene og tegningene skal leveres i så god tid at entreprenørens planlegging og fremdrift ikke hindres eller forsinkes

I siste ledd opplyses bl.a. at det er forbrukernes arkitekt som er engasjert som ansvarlig søker (SØK), som ansvarlig prosjekterende (PRO), og som kontrollerende (KRP) for prosjekteringen.

I pkt 4.2 heter det at:

Entreprenøren skal ikke levere noen beskrivelser eller tegninger

Vederlaget avtales i pkt 8.1 til kr 2 298 999.

Arkitekttegninger og betalingsplan er vedlegg til kontrakten.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 7. desember 2012 der han ber om beskjed snarest dersom forbrukerne ønsker en konkret oppgitt mulig endring som åpenbart har blitt diskutert. (Dreier seg ikke om forhold nemnda skal behandle) Forbrukerne svarer omgående at de har «satt bremsen på «arkitekten» i denne saken», og at de «vil avgjøre løsning lokalt» etter en ventet bekreftelse fra leverandøren av massivtre-elementene.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 30. januar 2013. Han opplyser at han:

....fikk en urolig følelse i går gjeldende undertaket av OSB. Etter detalj skal den dekkas av papp/ullprodukt

Har ikke noen holdepunkter hvordan denne er i hht fuktopptak med mye nedbør og kondens når den ikke er dekket til.

Taktekke er jo av tre og den vil jo aldri være helt tett så det vil trenge fukt inn på platene med diverse nedbør og vind

Dermed foreslår entreprenøren at det legges et vanntett diffusjonsåpent rullprodukt oppå OSB-platene slik at han for sin del kan «vite» at han har utført en «tilfredsstillende løsning». Merkostnaden for montering av et slikt produkt opplyses å være ca kr 8 500 inkl mva. Selv om han allerede har montert lekter oppå OSB-platene er entreprenøren villig til vederlagsfritt å fjerne disse slik at overnevnte rullprodukt kan legges, og lektene remonteres. Aksepteres dette opplyser entreprenøren at han vet at resultatet blir «skikkelig bra».

Forbrukerne svarer omgående at «det bare er å kjøre på» dersom entreprenøren er sikker på at foreslått løsning er bedre, da de «lytter til erfarne fjellfolk». Samtidig opplyser de at de har funnet noe fra en «leverandør» om bl.a. undertak under et tretak. Der opplyses det at:

Tretak krever at det legges et godkjent undertak for å unngå at fuktighet kommer inn i bygget over tid. Det er viktig at pappen som legges på undertaket er godkjent.

Entreprenøren svarer samme dag at han holder på å dobbelsjekke med leverandøren av OSB-plater og tak-kledning «for å se hva vi finner ut». I e-post senere samme dag opplyser han at han har snakket med leverandøren av OSB-platene som ga beskjed om at platene ville ta til seg fuktighet hvis de ble utsatt for fukt, og at de dessuten ikke er 100 % tette. Med en diffusjonstett duk oppå platene anføres det at vann som kommer inn gjennom tekkingen vil bli fanget opp.

Forbrukerne svarer 31. januar 2013 igjen at de bekrefter bruk av en diffusjonsåpen duk i tillegg til OSB-platene, selv om en kommentar må forstås dit hen at platene opprinnelig kom inn som et alternativ til slik duk, mens det nå blir både plater og duk.

Det avholdes overtakelsesforretning 8. mai 2013. Det er ikke noe i protokollen som berører det forholdet nemnda skal behandle, men i et pkt 03 opplyses det at ansvarlig søker (SØK) ikke har fremlagt komplett FDV-dokumentasjon. Slik dokumentasjon fra entreprenøren er imidlertid kvittert mottatt 24. mai.

Forbrukerne avholder ett-årsbefaring 7. juni 2014 med leverandøren av massivtre-elementene. Det er ingen merknader i protokollen, signert av begge parter.

I e-post datert 14. august 2014 lister forbrukerne opp 6 forhold som ønskes behandlet av entreprenøren. Det første av disse er:

Tak, spesielt undertak i OSB, eksponert kant. Tiltak?

Bakgrunnen for overstående er at forbrukerne har oppdaget at OSB-platene har tatt til seg fuktighet og svellet langs avslutningen i enden av takfallet.

Lista oversendes entreprenøren 18. august.

Det avholdes 19. august 2014 ett-årsbefaring med entreprenøren. Overnevnte pkt om OSB er første anmerkning i protokollen.

I brev til forbrukerne 11. september 2014 anfører entreprenøren at «dette er en prosjekteringssak som må tas med ansvarlig prosjekterende». Han opplyser at ansvarlig prosjekterende har en forsikring «som kan dekke slike skader». Entreprenøren oppgir hvilke dokumenter, bl.a. i form av detaljtegninger, han konkret har benyttet til sitt arbeid knyttet til forholdet, og hvem som har utarbeidet disse. Dermed avvises ansvaret for det problemet som

har oppstått, da det hevdes å skyldes en prosjekteringsfeil. Entreprenøren opplyser imidlertid at han er villig til å være behjelpelig med å finne en god løsning i samråd med ansvarlig prosjekterende (arkitekten) dersom det ønskes.

Forbrukerne svarer 15. september 2014 at de har sendt overstående videre til sin arkitekt. Det opplyses samtidig at også de har vært skeptiske til bruk av OSB-plater, men at de «hadde ganske god grunn til å tro» at de var sikret mot eventuelle problemer etter at det i tillegg ble valgt å montere en vanntett duk på platene. Problemet med svelling av plateender opplyses oppdaget om våren i forbindelse med at snøen på taket smelta.

Arkitekten sender e-post til forbrukerne 17. september 2014 som svar på oversendt brev fra entreprenøren datert 11. september. Han bestrider at han har gjort noen prosjekteringsfeil, og avviser ansvar for det oppståtte forholdet. Han opplyser også at han foretok en befaring av bygget i mai 2014, og da konstaterte at utførelsen på en rekke punkter ikke var i hht beskrivelse eller det som var prosjektert. Det anføres at ansvar dessuten ikke kan pålegges prosjekterende når utførelsen ikke er i hht til preaksepterte ytelser oppgitt av Sintef Byggforsk eller produsent, eller når utførende selv har valgt løsning uten å ta kontakt med prosjekterende ved usikkerhet eller manglende prosjektering.

I en beskrivelse som opplyses mottatt fra leverandøren av massivtre-elementene 23. april 2012, opplyst levert entreprenøren 4. mai og 25. juni 2012 opplyses det i de 4 første postene å stå:

- Bordtak
- Krysslekting
- Vanntett duk
(evt. 15 mm OSB)
- 73 x 73 lekt lufting

Arkitekten viser konkret til en av de detaljtegningene som entreprenøren har opplyst at han benyttet til sitt arbeid. (Forstørret utgave fremlagt av entreprenør i tilsvarende 14. april 2014) Tegningen er utarbeidet av arkitekten. Det anføres at den viser at det vanntette sjiktet er «ført ut og over et beslag» som fører til at vannet vil bli ledet ned i takrenna. Det hevdes dessuten å være angitt i tegningens kommentarfelt at:

Avvik og uklarheter avklares i samråd med arkitekt før avgjørelse om bygd resultat fattes

(Denne teksten ikke på fremlagt kopi for nemnda)

Arkitekten opplyser at han ikke ble forespurt vedrørende valg av duk, og at han heller ikke har blitt kontaktet om overgangsdetaljer for valgt produkt.

Forbrukerne sender overnevnte svar fra arkitekten til entreprenøren 26. september.

Entreprenøren svarer i brev til forbrukerne 10. november 2014. Han viser til at han i sitt tilbud til forbrukerne ikke hadde med noe om behandling av endekanter på OSB-plater, da han kun hadde med montasjen av platene som angitt i byggemøtereferatet fra 23. august 2012. Behandlingen anføres å komme inn under et punkt i beskrivelsen (ikke fremlagt for nemnda) om forbrukernes egeninnsats etter overtakelse av malte overflater. Entreprenøren hevder at han har fulgt en anvisning fra massivtre-leverandøren datert 16. august 2012, (ikke fremlagt for nemnda), samt forbrukernes bestilling av undertak. Utførelsen hevdes dessuten å være i hht en detaljtegning datert 24. oktober 2012 fra arkitekten. Entreprenøren hevder at han tok

opp med forbrukerne om de ønsket «beslag vindski og ned over OSB kant», men at de ga beskjed om at de ikke ønsket det. Dermed anfører han at beskyttelse av eksponert platekant ikke er med i hans tilbud, slik at ansvar ikke erkjennes.

Forbrukerne sender 5. desember 2014 et formelt reklamasjonsbrev til entreprenøren. De viser til at det nå, omkring 1½ år etter overtakelse og ferdigattest, er klare tegn på fuktopptak og oppsmuldring av eksponert avslutning av OSB-platene montert som del av undertaket. De viser videre til at forholdet ble påpekt ved ett-årsbefaringen. Forbrukerne hevder at entreprenørens arbeid ikke er fagmessig utført siden platekantene ikke er beskyttet mot fuktopptak, og anbefaler han å handle raskt for å hindre videre skadeutbredelse. Det kreves at entreprenøren innen en rimelig frist skal undersøke skadeomfanget og legge frem en plan for når og hvordan utbedringsarbeidet skal utføres og kontrolleres. Utførelsen kreves som et minimum i bli i hht en anført preakseptert løsning gjengitt i et navngitt byggdetaljblad fra Sintef Byggforsk, eller en monteringsanvisning fra leverandøren av tretekkingen på taket.

Forbrukerne refererer bl.a. fra takleverandørens monteringsanvisninger der det under et punkt benevnt «Vanntett» opplyses hvilken type papp som anbefales brukt som undertak. Der heter det bl.a. at:

Pappen må legges slik at fuktigheten som kommer på undertaket ledes ned i takrenna eller at en avslutter på et metallbeslag som igjen leder vannet ned i ei takrenne eller vekk fra vegg

Forbrukerne viser til entreprenørens utsagn i e-poster 30. og 31. januar 2012 om at han mener løsningen med et rullprodukt oppå OSB-platene vil bli «tilfredsstillende» og «skikkelig bra». Det anføres at disse formuleringene måtte forstås som en bekreftelse og en garanti for at takkonstruksjonen ville bli fagmessig utført, og at de ikke behøvde å bekymre seg for en eventuell fuktproblematikk. De viser til at de har tatt forholdet med fuktopptak langs platekanter opp med entreprenøren i ettertid, men da kun fått beskjed om at dette ikke er noe å bekymre seg om. Forbrukerne viser til at vann nå strømmer over enden av lekter og undertak når det regner, og anfører at det gjør at fuktighet akkumuleres over lang tid, uten at de kan angi nøyaktig når vannopptaket førte til oppstått skade.

Forbrukerne opplyser at de aldri tidligere har fått noen beskjed om at de, som del av sin egeninnsats og ansvar for vedlikehold, skulle ha foretatt noen «behandling» av platekantene. De viser også til arkitektens brev om manglende tilbakemelding fra utførende vedrørende eventuelle mangler med detaljprosjekteringen.

Det anføres at det foreligger brudd på bestemmelser i buofl, spesielt med henvisning til § 7 om at arbeidet skal utføres på faglig godt vis, og §§ 8 og 25 om plikt til fraråding og om mangel.

Entreprenøren svarer 20. januar 2015. Han står fast ved tidligere standpunkt ved å referere fra saksbehandlingsforskriften (SAK10) om hvilket ansvar som tillegges ansvarlig prosjekterende. Med grunnlag i dette hevder han å ha ivarettatt sine oppgaver til det beste for forbrukerne. Han vedlegger detaljtegninger som opplyses utarbeidet av arkitekten. Den ene viser en takkonstruksjonen der undertaket i et pkt 6 er teksten med «Vanntett duk/evt. OSB 15 mm». I tilsvaret 13. februar 2015 bestrider arkitekten at det er han som har utarbeidet denne detaljen. Den opplyses utarbeidet av massivtre-leverandøren) Det samme gjelder for den andre tegningen som viser en løsning med kun med 15 mm OSB. Den tredje detaljtegningen (utarbeidet av arkitekten) viser et beslag som er ført inn under plateavslutningen og ned i takrenna. Entreprenøren viser til en bestemmelse i TEK10 § 2-3 om at den prosjekterende skal

utarbeide tilstrekkelig dokumentasjon som bekrefter at valgte løsninger oppfyller forskriftskravene, og anfører at hans oppgave kun var å utføre det ansvarlig prosjekterende hadde bestemt. Han skriver videre at siden han var

....fullstendig klar over at enden av OSB-platene sto utsatt til for vær og vind med hensyn til kapillært sug, ønsket vi å montere et beslag som beskyttet dette området.

Dette ble klart avvist av dere med begrunnelse i at dette ble for stygt, utseendemessig

Det vedlegges en detaljtegning fra Sintef Byggforsk som viser et beslag montert oppe på nedre lekt for bordtaket, og en folie på undertaksplate ført ned i takrenne. Da løsningen med beslag som vist ble avvist, hevder entreprenøren at han foreslo at forbrukerne skulle sikre plateendene med vannavvisende beis eller maling, alternativt et annet egnet produkt. Dermed anfører han at forbrukerne i sin helhet må bære ansvaret for at beslag ikke ble montert. Med henvisning til arkitektens utsagn om at utførende skulle tatt kontakt med han dersom det var behov for å diskutere endringer, viser entreprenøren til e-posten fra forbrukerne fra 7. desember 2012. Han anfører at han da fikk klar beskjed fra forbrukerne om at all kommunikasjon skulle gå via dem.

Entreprenøren tilbyr seg uansett å «ordne opp i dette» forutsatt at de rekvirerer han til arbeidet som skal utføres på regning, eventuelt fast pris.

Forbrukerne har sendt overnevnte svarbrev til arkitekten. Han kommenterer innholdet i brev til forbrukerne 13. februar 2015. Han påpeker at han kun har utarbeidet den ene av de 3 detaljtegningene som entreprenøren vedla sitt brev til forbrukerne 20. januar, og at han ikke kan påta seg ansvar for prinsipielle løsninger utarbeidet av andre som «blir misforstått av utførende ledd». Arkitekten påpeker at en tekst påført på den tredje av de overnevnte detaljtegningene ikke er påført av han, men av entreprenøren. Han hevder at tegningen viser et vanntett sjikt som ligger med overlapp over beslag, og viser igjen til en tekst i tegningens kommentarfelt om at:

Avvik og uklarheter avklares i samråd med arkitekt før avgjørelse om bygd resultat fattes

(Feltet er ikke gjengitt på fremlagt kopi)

Arkitekten anfører at entreprenøren, med denne beskjeden, skulle ha avklart «misforståelsen og uklarheten» med han. Han påpeker videre at den detaljtegningen entreprenøren viser til fra Sintef Byggforsk viser at folien på undertaket er ført ned i takrenna, og ikke avsluttet jevnt med platekanten slik entreprenøren har gjort. Dermed anføres det at utførelsen ikke er i hht nevnte anvisning eller arkitektens tegning. Det fremgår også at entreprenøren ikke har opplyst hvilken type rullprodukt han har benyttet, slik at det da heller ikke har vært mulig å supplere FDV-dokumentasjonen vedrørende dette produktet. (Ansvarlig søkers plikt å overlevere nødvendig FDV-dokumentasjon til forbruker)

Forbrukerne sender overnevnte svarbrev til entreprenøren 20.februar 2015. De reagerer spesielt på hans opplysning om at han var fullstendig klar over at endene av OSB-platene sto utsatt til for vær og vind med hensyn til kapillært sug, og utsagnet om at de avslo en løsning med beslag montert som vist på detaljtegningen fra Sintef Byggforsk. Forbrukerne anfører at dette må bety at entreprenøren «med vitende og vilje» faktisk utførte en løsning med platekanter som kunne suge opp fuktighet. De anfører videre at entreprenørens viktigste bidrag som utførende var å sikre det «ytre skallet» på huset, og at han ikke bare monterte

taket, men også hadde ansvaret for bestilling og levering av tretekking og kledning. Dessuten viser de til at han i sin markedsføring bl.a. opplyser at han har 44 års erfaring med husbygging i området, og at han setter utførelsen av håndverket meget høyt.

Forbrukerne hevder at de aldri ble kontaktet med spørsmål om fuktbeskyttelse av OSB-platene med beslag, eller forevist den fremlagte detaljtegningen fra Sintef Byggforsk.

Forbrukerne fremmer sak for Boligtvistnemnda 20. februar 2015. De redegjør for saken i hht overstående. Det opplyses at bygningens gesimshøyde er ca 6 m, og det anføres at det har gjort det vanskelig for dem å få inspisert platekantene på nært hold. Dermed erkjenner de at de ikke har oversikt over skadens omfang eller noe anslag for kostnader til utbedring. Det vises til at det ble reklamert ved ett-årsbefaringen, og at det etter det har vært kommunisert med entreprenøren om forholdet, uten at han har foretatt noen befaring av skaden eller gjort noe forsøk på å hindre skadens omfang i å vokse. Det påpekes videre at entreprenøren ikke har krevd sin rett til å få foreta utbedring innen rimelig tid. Derfor krever de at «taksering og utbedring og kontroll av mangel utføres av en nøytral tredjepart» for entreprenørens regning.

Entreprenøren gir tilsvaer 14. april 2015. Han redegjør for sine synspunkter i hht overstående. De er inntatt nedenfor under «sakens rettslige sider».

Forbrukerne gir tilsvaer 23. juni 2015. De bestrider igjen at de ble forelagt detaljtegningen fra Sintef Byggforsk som bl.a. viser en folie ført ned i takrenna, til tross for at de under hele byggeperioden hevder å ha hatt en løpende dialog med entreprenøren. I den anledning anfører de å ha vært lydhøre for de rådene de fikk av fagfolk. Dersom de var blitt gjort oppmerksom på problemet med fuktinntrengning i plateendene hevder de at de selvfølgelig ville samarbeidet med entreprenøren for å finne en tilfredsstillende løsning. Problemet hevdes å være at de aldri ble forelagt forholdet.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Forbrukerne skal få bygget en enebolig tegnet av egen engasjert arkitekt, oppsatt med massivtre-elementer. Leveransen av og monteringen av elementene utføres som en egen entreprise. De innhenter tilbud fra en byggmesterbedrift (heretter omtalt som «entreprenør») vedrørende grunn- og betongarbeider, resten av tømrerarbeidene samt rør- og elektrikerarbeider.

Partene inngår 22. oktober 2012 kontrakt basert på Byggblankett 3426B benevnt «Bustadoppføringslova – Kontrakt om utførelse av arbeider i forbindelse med oppføring av bolig eller fritidsbolig. Mindre byggearbeider. Vederlag over 2G». I de 2 første leddene i pkt 4.1 heter det at:

Forbrukerne skal sørge for de beskrivelser og tegninger som er nødvendige for utførelse av entreprenørens arbeider, med de begrensninger som følger av 4.2.

Beskrivelsene og tegningene skal leveres i så god tid at entreprenørens planlegging og fremdrift ikke hindres eller forsinkes

I siste ledd opplyses bl.a. at det er forbrukernes arkitekt som er engasjert som ansvarlig søker (SØK), som ansvarlig prosjekterende (PRO), og som kontrollerende (KRP) for prosjekteringen.

I pkt 4.2 heter det at:

Entreprenøren skal ikke levere noen beskrivelser eller tegninger

Forbrukerne overtar boligen med overtakelsesforretning 8. mai 2013.

Entreprenøren har i prinsippet utført avslutningen av undertaket som prosjektert, og i hht en detaljtegning utarbeidet av arkitekten som ansvarlig prosjekterende. Den viser i utgangspunktet et undertak kun bestående av OSB-plater (Oriented Strand Board av sammenlimte biter av tynne treflak), og et beslag som er ført inn under plateendene og ned i takrenne. Da entreprenøren utførte arbeidet kom han imidlertid til at det var betenkelig å ikke beskytte platene med et vanntett men diffusjonsåpent sjikt. Han tok dette opp med forbrukerne, og de ble enige om at han i tillegg skulle legge en folie/duk mot ekstra betaling. Duken ble avsluttet og renskåret langs plateendene.

I første punkt i protokollen fra ett-årsbefaringen 19. august 2014 noteres:

Tak, spesielt undertak i OSB, eksponert kant. Tiltak?

Forbrukerne har oppdaget at kanten nede i enden på undertaket med OSB-plater har tatt til seg fuktighet. Det har ført til svelling og skade på platene.

Partene er enige om at det foreligger mangel, men de blir ikke enige om hvem som har ansvaret for at utførelsen ble som den ble for skadestedet. Forbrukerne fremmer derfor sak for Boligtvistnemnda 20. februar 2015. Skaden er ikke befart av entreprenøren, og forbrukerne har ikke gjort noe selv for å få kartlagt omfanget og kostnadene med en eventuell utbedring. I klagen for nemnda krever de at «taksering og utbedring og kontroll av mangel utføres av en nøytral tredjepart» for entreprenørens regning. Begrunnelsen er bl.a. at entreprenøren ikke har krevd sin rett til å få foreta utbedring innen rimelig tid.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukerne hevder i klagen for nemnda at entreprenøren hadde totalentreprisen på alt arbeid før og etter montering av råbygg med massivtre-elementer.

De anfører at han ved sin utførelse ikke sørget for forsvarlig og nødvendig fuktsikring av plateendene til tross for at han i brev 20. januar 2015 skriver at han var:

....fullstendig klar over at enden av OSB-platene sto utsatt til for vær og vind med hensyn til kapillært sug

Forbrukerne anfører at dette må bety at entreprenøren «med vitende og vilje» faktisk utførte en løsning med platekanter som kunne suge opp fuktighet. Dessuten viser de til at han i sin markedsføring bl.a. opplyser at han har 44 års erfaring med husbygging i området, og at han setter utførelsen av håndverket meget høyt.

Dermed hevder de at det foreligger brudd på bestemmelsen i buofl § 7 om at arbeidet skal utføres på faglig godt vis, og §§ 8 og 25 om plikt til fraråding og om mangel.

Forbrukerne krever at det skal foretas utbedring ved f.eks. etablering av en preakseptert løsning i hht en fremlagt byggdetaljblad fra Sintef Byggforsk. Den viser et undertak av plater som i angjeldende tilfelle, belagt med en folie/duk, der denne er ført ned i takrenne, og ikke som i angjeldende tilfelle renskåret og avsluttet jevnt med platekanten.

Entreprenøren avviser at han har ansvaret for det oppståtte forholdet ved å vise til kontraktens pkt 4.1 om at:

Forbrukerne skal sørge for de beskrivelser og tegninger som er nødvendige for utførelse av entreprenørens arbeider, med de begrensninger som følger av 4.2.

Det vises til at arkitekten står som ansvarlig prosjekterende (PRO), og som kontrollerende (KRP) for prosjekteringen.

Videre viser han til kontraktens pkt 4.2 der det heter at:

Entreprenøren skal ikke levere noen beskrivelser eller tegninger

Entreprenøren bestrider med dette at han har hatt noe totalentrepriseansvar. Koordinering i forkant og underveis i prosessen hevdes gjort av forbrukerne. Han anfører at han under byggeprosessen hadde et sterkt behov for å få anledning til å diskutere løsninger både med arkitekten og de som sto for utførelsen med massivtre-elementene, fordi det i stor grad manglet tegninger av utførelsesdetaljer. Han hevder imidlertid at han i en telefonsamtale med forbrukerne fikk klar beskjed om ikke å ta slik kontakt fordi det ville koste dem for mye, og at han dermed kun skulle forhold seg til dem. Dette hevdes underbygget av forbrukernes e-post fra 7. desember 2012 der de opplyser at de for et spesielt forhold har «satt bremsen på «arkitekten» i denne saken», og at de «vil avgjøre løsning lokalt».

Entreprenøren anfører at han straks varslet forbrukerne, i hht kontraktens pkt 6 og 7.1, da han fikk tilgang til detaljtegninger som viste at det som undertak kun skulle benyttes 15 mm tykke OSB-plater, og ingen fuktbeskyttelse på disse. Han påpeker at det var han som da insisterte på å få etablere et vanntett undertak ved at en vanntett men diffusjonsåpen duk ble montert, selv om forbrukerne hevdes å ha gitt uttrykk for at de mente det var «smør på flesk».

Entreprenøren hevder at han overfor forbrukerne ga uttrykk for at arkitektens anviste løsning med kun et beslag stukket inn under plateavslutningene ikke var god, fordi plateenden ville være utsatt for vær og vind. Han opplyser også at han heller ville føre den vanntette duken ned i takrenna og montere beslag som vist på detaljtegningen fra Sintef Byggforsk. Forslaget om dette hevdes forelagt forbrukerne, men det anføres å ha blitt avvist med at «dette var et trebygg og hvor tre var gjennomgangsmaterialet». Forbrukerne hevdes å ha gitt uttrykk for at det ikke kom på tale å akseptere beslag som vist på nevnte detaljtegning fordi det ville bli godt synlig og skjemme ut hele huset. Entreprenøren hevder at han dermed ble pålagt å montere det beslaget han hadde fått utlevert, dvs i hht vist løsning på tegningen fra arkitekten, siden forbrukerne mente det «var usynlig da det kom langt ned i takrenna». Dermed anfører entreprenøren at han ikke hadde annet valg enn å renskjære det vanntette undertaket langs endene på OSB-platene.

Forbrukerne hevder på sin side at de aldri ble kontaktet med spørsmål om fuktbeskyttelse av enden av OSB-platene med beslag, eller forevist den fremlagte detaljtegningen fra Sintef Byggforsk. De hevder tvert om at de ville fulgt rådet om det hadde blitt fremsatt.