

TOSLO-2006-4111 TOSLO-2006-22253

INSTANS: Oslo tingrett - Dom

DATO: 2007-02-14

DOKNR/PUBLISERT: TOSLO-2006-4111 TOSLO-2006-22253

STIKKORD: Spørsmål om mangler etter bustadoppføringslova m.m.

SAMMENDRAG: Saken gjelder spørsmålet om det foreligger mangler ved nyoppført bolighus i 2001/2002, og i tilfelle prinsipalt krav om utbedring, subsidiært krav om prisavslag/erstatning.

SAKSGANG: Oslo tingrett TOSLO-2006-4111 og TOSLO-2006-22253 .

PARTER: Sak nr. 06-004111TVI-OTIR/01: Sameiet Sørkedalsveien 266 (Advokat Per Danielsen) mot Husnissen AS (Advokat Knut Didrik Modal), Veidekke ASA (Advokat Espen Moe v/ advokatfullmektig Håkon Ditlev Andreas Amundsen), Veidekke Entreprenør AS (Advokat Espen Moe v/ advokatfullmektig Håkon Ditlev Andreas Amundsen), Nya Team Boro AB (Advokat William Nybø). Sak nr. 06-022253TVI-OTIR/01: Husnissen AS (Advokat Knut Didrik Modal) mot Veidekke Entreprenør AS (Advokat Espen Moe Rettslig medhjelper advokatfullmektig Håkon Ditlev Andreas Amundsen), Nya Team Boro AB (Advokat William Nybø).

FORFATTER: Dommerfullmektig Kjersti Buun Nygaard, Fagkyndige meddommere: Tor Løken, Forskningsjef Peter Blom.

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger mangler ved nyoppført bolighus i 2001/2002, og i tilfelle prinsipalt krav om utbedring, subsidiært krav om prisavslag/erstatning.

Sakens bakgrunn

Husnissen AS (heretter kalt Husnissen) drives av Ola Christian Nissen. Husnissen ervervet i 1999 gnr 27 bnr 32, Sørkedalsveien 260 og 262 i Oslo, som senere har endret adresse til Sørkedalsveien 266 A-F. Eriksen & Marlow A/S Arkitekter MNAL sendte på vegne av Husnissen inn søknad 20. november 2000 til plan- og bygningsetaten om tillatelse til oppføring av to husrekker med tre vertikaldelte leiligheter i hver rekke samt to garasjebygg med en bilplass pr seksjon. I vedlegg til søknaden fremgår følgende:

« ANSVARSOMRÅDER:

Boligene skal produseres av firmaet Team Boro i Sverige. Prosjekteringen m.h.p. branntekniske, lydtekniske og bygningsfysiske løsninger gjøres av firmaets faste konsulent JPS-konsult, mens Byggkonsult i Vetlanda tar seg av den konstruksjonstekniske prosjekteringen. Denne grupperingen står for flere boligprosjekter i Osloområdet i den senere tid. Av den grunn har arkitektens ansvarsområde vært reguleringsarbeidet, utarbeidelse av byggesøknadene og prosjekteringen av arkitekturdelen slik det fremgår av ansvarsoppgavene. »

Plan- og bygningsetaten godkjente søknaden i vedtak 30. august 2001.

Veidekke ASA inngav tilbud på grunnarbeidene 13. august 2001. Tilbudet lyder slik:

« Tilbyr Dere grunnarbeid for RS kr 690.000 + MVA.

Arbeidene forutsettes å starte i September 2001, og alle tillatelse fra Oslo Kommune er i orden. Eventuelle vinter kostnader er ikke inkl. i vårt tilbud.

Prisen bygger på følgende tegninger:

Situasjonskart 37-001 Rev A

Utenomhusplan 2A-302 Rev 1

Plan kjeller (seksjon 1-3) 2A-303 Rev 0

Plan kjeller (seksjon 4-6) 2A-309 Rev 0.

Eventuelle revisjoner og endringer kommer i tillegg.

Følgende arbeider er ikke inkludert, men kan eventuelt bestilles:

Finplanering av grønt areal, betongarbeider eller lignende, støttemurer, kantstein, asfalt, isolering av bunnplate, sprengning. Hovedgrøft er kun 5 meter inn i bygg, bunnledninger legges av rørlegger. Graving av ca 50 m kabelgrøft er inkl.

Pris utenom tegning: Levering og montering av grunnmursplater (Platon) kr 54 pr.m2

Priser på betongarbeider kommer senere fra Ø. Trydal. »

Nissen aksepterte tilbudet 17. august 2001, og i brevet heter det:

« Tilbudet av 13/8/01 aksepteres. Jeg forutsetter at gravingen av grøft fra naboens septik er inne i anbudet og som avtalt kan trekkes ut som egen delfaktura.

For øvrig forutsettes at anbudet inneholder alt som er avtalt.

Håper også at Veidekke kan heve muren langs veien inn slik at husene mine får en planest mulig plen, slik vi har snakket om. Prisen på grunnmurspapp synes jeg var veldig høy, men den kan vi jo diskutere. »

Team Boro AB (heretter kalt Team Boro) leverte og monterte i henhold til avtaler 29. mai og 27. august 2001 husene over sålen, og det følger av leveringsavtalen at yttervegger kjeller skal være « Combielement Nordblocket ».

Boligene ble oppført i løpet av høsten 2001 og våren 2002. De seks seksjonene ble solgt i perioden fra oktober 2001 til mai 2002, og Sameiet Sørkedalsveien 266 (heretter kalt sameiet) ble dannet. Boligene ble overtatt av kjøperne i løpet av våren/sommeren 2002. Det ble holdt overtakelsesforretning for utomhusarealene 15. oktober 2002.

Det ble oppdaget fuktinntrengning i kjelleretasjene i mars 2004, og seksjonseierne reklamerte overfor Husnissen. Husnissen reklamerte ved brev 1. april 2004 overfor Veidekke ASA. Overfor sameiet fremholdt Husnissen at han ville være behjelpelig med å utrede saken, men at det ikke var midler i selskapet til å dekke eventuelle krav fra sameiet.

Husnissen engasjerte Multiconsult AS (heretter kalt Multiconsult) som avgav rapport 7. juni 2004. I rapporten heter det:

« Sammendrag:

Det forekommer inntrengning av fukt i alle seksjonene bortsett fra 266 e. Fuktproblemet er av beskjeden karakter og fremkommer alle steder som mørke fuger som følge av kapillært oppsug av fukt i fugemørtelen mellom flisene.

Vi mener følgende er årsak til fuktgjennomgangen

Dårlig/ feil fall på terrenget

Manglende finplanering med tette masser under verandaer og evt. også andre steder

Taknedløp med utkast nær inntil bygg hvor terrenget ligger med feil fall og hvor det ikke er tilstrekkelig tette masser i overflaten

Andre mulige årsaker kan være:

Ikke tilfredsstillende drenerende tilbakefyllingsmasser mot grunnmursplatene av plast

Ikke tilfredsstillende filter rundt dreneringsledningene slik at disse går tette

Drensledninger lagt med feil fall, evt for høyt opp i forhold til innvendig gulv

Ikke tilfredsstillende utløp/avløp for dreneringen

Mangelfull drenering og manglende diffusjonssperre under gulv

Mangelfull utførelse av skjøt mellom elementvegg og plassenstøpt fundament. Skjøten er spesifisert tettet med mørtel C35 og smøremembran. »

Multiconsults rapport ble oversendt Veidekke ASA ved Nissens brev 15. juni 2004. I brev 7. juli 2004 av slo Veidekke ASA Nissens reklamasjon. Samtidig ble det fremholdt som en mer sannsynlig årsak til fuktgjennomgangen at « fugen mellom EW-elementet i kjellerveggen og den plassenstøpte gulvplaten » er for svakt utført.

Multiconsult utarbeidet en ny rapport 5. oktober 2004 etter at det var foretatt prøvegraving inntil gavlvæggen på seksjon f. I rapporten heter det bl.a.:

« 3.1. Den viktigste årsaken til fuktproblemet

Når det gjelder årsaken til innsig av fukt, er det av Multiconsult vurdert å ha sammenheng med at dreneringen ligger for høyt i forhold til sålen i kombinasjon med at det ikke er drenerende/kapillærbrytende masser under fundamentet, se pkt. 2.2.5 og 2.2.6.

Som det fremgår av fig. 2 vil det, hvis det står grunnvann opp til nivå med dreneringen, kunne trekke vann inn i sålen. Betong suger vann kapillært og sålen vil, hvis den blir neddykket i nedkant, uhindret kunne suge vann opp til overflaten med det resultat at kjellergulvet blir fuktig langs ytterveggen. Lenger inn på gulvet er det plastfolie som forhindrer fuktgjennomgangen.

Det samme vil skje hvis grunnvannet suges kapillært opp gjennom de naturlige kohesjonsmassene under fundamentet.

Som det fremgår av figuren hentet fra Byggforsks detaljbladserie skal dreneringen ligge i drenerende masser godt under sålen. Videre er det angitt at det skal være fiberduk mellom finpukken og overliggende masser som skal forhindre sammenblanding av massene.

Slik dreneringen er plassert i figuren hentet fra Byggforsks detaljbladserie vil det ikke kunne stå vann oppunder sålen, og det vil derfor ikke kunne trekke vann kapillært opp betongen.

(...)

3.3 Bemerkninger fra Veidekke ASA

Veidekke ASA påpeker skjøten mellom veggelement og gulv-/fundamentkonstruksjon som et svakt punkt når det gjelder sug/innsig av vann. Veidekke mener det burde vært benyttet ekspanderende mørtel av en høyere kvalitet i kombinasjon med bitumenbånd klebet på med varmasfalt for å unngå fuktproblem.

Vi er enig i at slike ekstratiltak vil redusere problemet med fukt hvis fuge-/skjøtestedet utsettes for fukt/vann. Vi mener likevel dette er lite relevant for den aktuelle situasjonen da fuge-/skjøtestedet ikke skal utsettes for fukt/vann, noe dreneringskonstruksjonen skal sørge for. Dessuten er fugen/skjøten belagt med bitumen (registrert ved utgraving), noe som i seg selv burde være tilstrekkelig til å holde fukten ute.

Det ble også henvist til « Teknisk forskrift av - 97 ». Denne forskriften er så langt vi kan se meget generell (§ 8-37) og ikke anvendelig i denne saken. Den sier kort og godt at « *det må treffes nødvendige tiltak for å lede bort sigevann og hindre at fukt trenger inn i konstruksjonene* ».

4. Utbedringsarbeider/Konklusjon

Arbeidene som er beskrevet i rapport nr. 1 i pkt 4 « *Bortledning av overflatevann og tilhørende arbeider* » anbefales utført. Vi gjentar:

« *Vann på terreng*

Det er nødvendig å planere terrenget slik at overflatevann ikke renner inn til bygningen. Terrenget bør planeres med fall, helst 1:20, men minst 1:50 fra bygningen til en avstand på minst 3 m. Man må ta hensyn til en viss synking i tilbakefyllingen mot veggen. Å planere med fall langs veggen til lavere liggende terreng er også mulig. Massene nærmest terreng må være

tilnærmet tette i minimum 0,3 m tykkelse slik at vannet renner vekk fra bygget.

Takvann

Vann fra taknedløp må ledes bort fra bygningen. Takvann kan enten ledes i tette rør til overvannsnettets hvis myndighetene tillater det eller det kan ledes ut på terrenget slik som i dette tilfellet med nedløpsrenner og utkast på terreng. Det er nødvendig å beskytte terrengoverflaten under takvannsutkast mot erosjon, evt. kan man legge en renne eller et rør med godt fall, slik at vannet kan renne bort til en avstand som er minst veggens oppfyllingshøyde, før det infiltreres naturlig i grunnen. Man bør ikke infiltrere takvann gjennom tilbakefyllingsmassene ved grunnmuren.

Overvann og vann fra taknedløp overstiger ofte kapasiteten til en vanlig husdrenering og er en utbredt årsak til fuktskader.

Nye forhold

Nye forhold ble avdekket under gravingen av inspeksjonsgrøpen, kfr. pkt 2.2.

Som det fremgår av pkt. 3.1 mener vi at den viktigste årsaken til fuktproblemet er at drensledningen ligger for høyt. Vi foreslår derfor at drensledningene legges om.

Når det graves opp for å legge om ledningene, må de øvrige feil og mangler som vi har påpekt i pkt. 2.2 utbedres. Skjøten mellom veggelement og bunnplate kontrolleres også ved utgraving og evt. forsterkningstiltak tilknyttet ekstra tetting av denne vurderes. »

Sameiet og Nissen sendte et felles brev til Veidekke ASA 27. oktober 2004 hvor det - på bakgrunn av Multiconsults konklusjoner i rapport 5. oktober 2004 - ble fremsatt krav om at Veidekke ASA erkjente ansvar og utbedret manglene. Veidekke ASA tilbakeviste kravet i brev 10. november 2004.

Husnissen og sameiet tok ut forliksklage mot Veidekke ASA 16. november 2004. Ved Oslo forliksråds kjennelse 5. april 2005, ble saken henvist til retten.

På vegne av Husnissen anmodet advokat Modal i brev 18. november 2004 til Team Boro om at selskapet vedtok en fristforlengelse med virkning for tre år, jf. foreldelsesloven § 28, for eventuelt ansvar Tema Boro måtte ha for fuktgjennomtrengningen i sameiets bygning. I Tema Boros brev 8. februar 2005 ble det gitt en fristforlengelse for to år « vad avser grundmursleverans ». Det ble samtidig understreket at Tema Boro ikke erkjente ansvar for fuktproblemene.

Multiconsult foretok en ny inspeksjon i Sørkedalsveien 266 A-F 12. oktober 2005. Resultatet av inspeksjonen fremgår av brev 8. november 2005, hvor det heter:

« Visuelt (før fjerning) synes fuktskadene i de 4 seksjonene å være omtrent de samme som ved inspeksjonen i 2004, og vi viser til vår rapport 112040-1 datert 7. juni 2004. Det vil si at fukten fremtrer som mørke sementfuger mellom flisene i underetasje mot en del yttervegger. Denne gangen ble imidlertid gulvlistene fjernet på til sammen 3 steder, ett i hver av seksjonene a, b og d. Det viste seg da at fukt og sopp hadde angrepet veggelementet i seksjon a og b, slik at dette var i oppløsning i underkant. Mycoteam AS utførte målinger og tok prøver for analyse, og vi viser til Mycoteams rapport som er vedlagt dette brev. »

Sameiet tok ut stevning 6. januar 2006 for Oslo tingrett mot Husnissen AS, Veidekke ASA, Veidekke Entreprenør AS og Team Boro AB (sak nr. 06-004111TVI-OTIR/01). Husnissen AS tok ut stevning 6. februar 2006 for Oslo tingrett mot Veidekke ASA og Team Boro AB (sak nr. 06-022253TVI-OTIR/01).

Etter saksanlegg ble det også utarbeidet sakkyndige rapporter. Ormsund Consult AS avgav rapport 26. september 2006 etter oppdrag fra sameiet. Fra rapporten siteres:

« Konklusjon

Hvis drensanlegget hadde vært riktig, skal det ikke kunne trenge vann inn gjennom grunnmurer, selv om fugene i bunnen av elementene ikke er vannrette. Jeg antar at overflatevannet sannsynligvis er skadeårsaken, muligens i kombinasjon med kapillæroppsug.

Uansett skulle Veidekke levert drenerende masser i tilbakefyllingen, drenerør på riktig dybde og kapillærbrytende sjikt under fundamentene. Forhold påpekt av Multiconsult er avvik som aller helst skulle vært rettet. »

Sameiet fikk også utarbeidet statusrapport fra Polygon, som foretok fuktmåling i seksjon A. I rapport 19. desember 2006 heter det:

« Viser til befaring med fuktmåling den 13.12.06 av flislagte betonggulver i kjeller.

Målingene er utført i trapperom, bod og vaskerom/tørkerom.

Fuktmålingene viste høy skadelig fukt.

Det ble også registrert høy skadelig fukt i bunn av yttervegger i det samme området med indikasjonsinstrument. Fukten trenger videre opp i veggene.

Målingene lå i området på ca 97 % Rh, noe som er altfor høyt i denne typen konstruksjon.

»

Hovedforhandling ble avholdt 9. til 12. januar 2007 i sak nr. 06-004111TVI-OTIR/01 og sak nr. 06-022253TVI-OTIR/01. Det ble avgitt forklaring fra alle parter bortsett fra Sameiet Sørkedalsveien 266. Daglig leder Nergården i Team Boro ble hørt pr telefon. I tillegg ble det hørt fem vitner hvorav tre av vitnene avgav forklaring som privat engasjerte sakkyndige. Ett av vitnene ble hørt pr telefon. Retten var satt med to fagkyndige meddommere, og det ble avholdt befaring på eiendommen 10. januar 2007. For øvrig ble det foretatt slik dokumentasjon som fremgår av rettsboken.

Under hovedforhandlingen erklærte både Sameiet Sørkedalsveien 266 og Husnissen AS at de aksepterer at Veidekke Entreprenør AS (heretter kalt Veidekke) er rett saksøkt alene og at det ikke samtidig er nødvendig også å saksøke Veidekke ASA.

Sameiet Sørkedalsveien 266 har i det vesentlige anført:

Det er enighet mellom sakens parter om at det er konstatert fukt i kjelleretasjen i fem av seks seksjoner i sameiet. Det er sannsynlig at det samme skadebildet er til stede i den sjettede seksjonen.

Husnissen er byggherre og selger av eiendommen Sørkedalsveien 266 A-F. Det fremgår bl.a. av salgsannonser for prosjektet at det i kjelleren er tre disponible rom som eventuelt kan benyttes som en utleiedel. I salgsprospektet er det gjentatt at det i kjelleren er tre disponible rom, og det fremgår videre at « [t] jakstmann har medregnet kjeller som boareal da det etter NS3940 blir innredet til sitt bruk ». Dette taler for at sameierne hadde en beskyttelsesverdig forventning om at kjelleretasjen skal ha samme standard som husets første etasje. Husnissen hefter etter bustadoppføringslovas regler objektivt for alle feil og mangler overfor sameiet. Han må dømmes til å utbedre manglene, subsidiært at sameiet tilkjennes prisavslag/erstatning.

Veidekkes leveranse er mangelfull og selskapets mangelfulle leveranse er årsaken til fuktproblemene i Sørkedalsveien 266 - eventuelt sammen med Team Boros mangelfulle leveranse. Drensledningen er lagt for høyt. Det har i denne forbindelse ingen betydning at Veidekke mener at kjelleretasjen kun skal være disponible rom da det uansett er konstatert fukt i kjelleretasjen. Det er et krav etter forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk § 8-37 at « nedbør, overflatevann, grunnvann, bruksvann og luftfuktighet ikke kan trenge inn og gi fuktskader, mugg- og soppvekst eller andre hygieniske problemer ». For øvrig kan sameiet etter bustadoppføringslova § 37 velge å gjøre sitt krav gjeldende mot underentreprenøren istedenfor Husnissen. Dette innebærer at Veidekke plikter å utføre sitt oppdrag på en slik måte at krav sameiet kan fremme overfor Husnissen, også kan gjøres gjeldende overfor Veidekke. Subsidiært anføres at Veidekke burde forstått hva kjelleretasjen skulle brukes til og drensledningen burde vært lagt etter det strengeste kravet i retningslinjene. Veidekke var kjent med Husnissens søknad til plan- og bygningssetaten, og det var ut fra denne opplagt at kjelleretasjen var planlagt brukt til annet enn råkjeller. Det vises blant annet til at det var lagt opp til vaskerom i kjelleretasjen noe som tilsier at kjelleren måtte ha en normal innetemperatur, og uansett en høyere temperatur enn 15° C.

Når det gjelder tilbakefyllingsmassene, fremgår det av de sakkyndiges forklaringer at det er

brukt feil masser. Massene drenerer ikke godt nok Grunnmurspappen er av en annen type enn hva Team Boro anbefaler brukt til sine grunnmurselement. Uavhengig av grunnvannstanden under bygningskroppen, er massene brukt under sålen ikke tilfredsstillende. Det er et kapillært oppsug til sålen.

Veidekke foretok grovplaneringen etter at terrassene var bygd - i alle fall den siste delen av grovplaneringen. Grovplaneringen er ikke gjort på en tilfredsstillende måte etter avtalen med Husnissen. Det vises til at Veidekke hadde forpliktet seg til å foreta grovplanering med matjord, noe som tilsier at grovplaneringen skulle utføres slik at plen kunne legges rett oppå. Grovplaneringen måtte da bl.a. sikre riktig fall på terrenget ut fra bygningene. Dersom Veidekke var av den oppfatning at grovplaneringen under terrassene ble vanskelig å utføre etter at terrassene var satt opp, pliktet de i tilfelle å gjøre oppmerksom på dette.

Takrennene er også utført på en kontraktsstridig måte. Sameiet måtte forvente at disse kunne tas i bruk uten nærmere tilpasninger og at dreneringsanlegget var dimensjonert for dette.

Sameiets krav mot Veidekke er ikke foreldet, jf. foreldelsesloven § 10 nr. 1. Fukten i kjelleretasjene ble oppdaget mars 2004 og forliksklage mot Veidekke ble tatt ut 16. november 2004. Sameiet har videre reklamert i tide og det er ikke utøvet passivitet. Det ble reklamert ved brev til Veidekke 1. april 2004 og det har deretter vært en omfattende korrespondanse mellom Husnissen/sameiet og Veidekke.

Som det fremgår av det ovenfor anførte, foreligger det selvstendige mangler på Veidekkes hånd og disse er årsaken til fuktproblematikken. Kondens som årsak til fuktproblematikken er tilbakevist som mulig årsak.

Sameiets krav mot Team Boro er ikke foreldet. På vegne av Husnissen anmodet advokat Modal i brev 18. november 2004 til Team Boro om at selskapet vedtok en fristforlengelse med virkning for tre år, jf. foreldelsesloven § 28, for eventuelt ansvar Tema Boro måtte ha for fuktgjennomtrengningen i sameiets bygning. I Tema Boros brev 8. februar 2005 ble det gitt en fristforlengelse for to år « vad avser grunnmursleverans ». Husnissen og sameiet samarbeidet på dette tidspunktet i sakens anledning, og fristforlengelsen må også gjelde overfor sameiet. Uansett starter ikke foreldelsesfristen å løpe før skaden er oppdaget - noe som er mars 2004 - og foreldelsesfristen er pr i dag ikke utløpt.

Det er noe uklart hva som var del av kontraktsgrunnlaget for Team Boros leveranse, men selskapets leveranse er mangelfull. Team Boro har opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt i forhold til Veidekke og Husnissen. Selskapet anbefaler at grunnmurselementene bør kombineres med en dreneringsskive, men i dette tilfellet er det brukt grunnmurspapp i stedet. Det foreligger ingen dokumentasjon i saken på at Team Boro har opptrådt ryddig på dette punktet og informert Husnissen eventuelt Veidekke om at en dreneringsplate var å anbefale. Det er ut fra bevisførselen også sannsynlig at fugen er feilaktig utført og at det følgelig trenger vann inn i fugen. Team Boro hefter overfor sameiet for en mangelfull leveranse, jf. bustadoppføringslova § 37, og denne mangelfulle leveransen er medvirkende årsak til fuktproblemet i kjelleretasjene.

Totalt krever sameiet et prisavslag på kroner 1 450.000 eksklusive merverdiavgift, jf. overslag 1. januar 2007 utarbeidet av Espen Thorn. Som det fremgår av overslaget, ligger det her en usikkerhet på +/- 30 % slik at det på summen må plusses på 30 %. Videre er det flere forhold som ikke er tatt med i summen - herunder administrasjon av utbedringsarbeidene, eventuell injisering av fugen og masseutskifting under fundamentene med pukk.

Sameiet Sørkedalsveien 266 har nedlagt slik påstand:

«1. Prinsipalt:

Husnissen AS, Veidekke Entreprenør AS og Team Boro AB dømmes in solidum, subsidiært en av disse alene, til å utbedre mangelfulle forhold ved drenasjen i Sørkedalsveien 266 A-F med oppgraving og utskifting av masser og foreta eventuelle nødvendige utbedringer av grunnmurene, legging av nye drensledninger, ny grunnmursplast, istandsetting av utvendige arealer, samt utføre nødvendige utbedringsarbeider innvendig, herunder men ikke begrenset til

soppsanering og istandsetting til opprinnelig standard, alt i henhold til gjeldende byggeforskrifter og nøyaktig, solid og fagmessig utført.

Subsidiært:

Husnissen AS, Veidekke Entreprenør AS og Team Boro AB dømmes in solidum, subsidiært en av disse alene, til å betale Sameiet Sørkedalsveien 266 erstatning/prisavslag fastsatt etter rettens skjønn med tillegg av lovens forsinkelsesrente til enhver tid fra den i dommen fastsatte oppfyllelsesfrist.

2. Husnissen AS, Veidekke Entreprenør AS og Team Boro AB dømmes in solidum til å betale Sørkedalsveien 266's saksomkostninger med tillegg av den til enhver tid gjeldende morarente fra forfall og til betaling skjer.»

Husnissen AS har i det vesentlige anført:

Husnissen har under hovedforhandlingen frafalt sin anførsel om at sameiets krav overfor Husnissen er foreldet.

Veidekkes ansvar overfor Husnissen må vurderes i lys av om det foreligger et mislighold av kontrakt. NS 3430 kommer ikke til anvendelse da denne ikke uttrykkelig er vedtatt mellom partene. Vurderingen må foretas under hensyntagen til at Veidekke er en stor, profesjonell aktør som har en helt annen oppbygging og tilgang på ekspertkunnskap enn Husnissen. Veidekke utarbeidet sitt eget tilbud for utførelse av grunnarbeidene i Sørkedalsveien 266, og det var følgelig Veidekke selv som hadde føringen for hvor detaljert tilbudet skulle være. Avtalen må utfylles med generelle kontrakts- og entrepriserettslige prinsipper. Husnissen hadde krav på at arbeidet Veidekke leverte oppfylte byggeforskriftens krav - herunder at gjeldende standarder og NBI-blad ble fulgt.

Det foreligger en usikkerhet i saken om nivået på grunnvannstanden, og dette er Veidekkes risiko i og med at de hadde ansvar for grunnarbeidene. Veidekke har ikke dokumentert hvor grunnvannstanden ligger og de har heller ikke foretatt undersøkelser på dette punktet. Notebyrapporten fra 1998, som Veidekke viser til, er ikke representativ for Sørkedalsveien 266. Det foreligger forskjellige masser på Sørkedalsveien 266 enn på tilgrensende områder, noe som tilsier at det er usikkerhet om nivået på grunnvannstanden.

Det foreligger krav om at det skal være et godt drenerende sjikt med masse under bygningskroppens såle/fundament. Under bygget har Veidekke anvendt masser med feil korngradering og dette medfører en fare for at vann ikke dreneres gjennom massene og det er også en fare for kapillært oppsug. Veidekke har ikke foretatt noen prøvetaking eller analyse av massene som er brukt. Overfor Gunnarsson - som la sålen - har Veidekke garantert for massenes egnethet og selskapet må anses å ha et garantiansvar for at massene er anvendelige.

Drensledningen rundt huset er ikke lagt tilstrekkelig dypt da den er lagt horisontalt. Selv om det legges til grunn at kjelleren skal være en kaldkjeller, skulle drensledningen - all den tid den er lagt horisontalt - vært lagt 35 cm under overkant gulv. Veidekke burde for øvrig forstått at kjelleretasjene skulle brukes til boligarealer. Det fremgikk av tegningene at det skulle være flislagt gulv med varmekabler, det var god takhøyde og forskriftsmessige rømningsveier. Det stilles også spørsmål om det har noen betydning for dreneringen og plasseringen av drensledningen, at det ikke er et kapillærbrytende sjikt under sålen. Videre er drensledningen feilaktig lagt oppå styrofoamen og inntil veggen uten at det er masser rundt ledningen.

Husnissen har reklamert i tide på dette punktet. Her gjelder også et strengt krav til egenkontroll, og det kan ikke oppstilles noe krav om at Husnissen skulle fotfølge Veidekke i deres utførelse av arbeidet.

Platonplaten er i underkant kuttet for høyt da den skulle vært ført i underkant gulv. Styrofoamplaten hindret for så vidt dette, men det var da Veidekkes ansvar å si ifra om forholdet dersom de mente at det ikke var deres arbeid å kutte styrofoamplaten.

Omfyllingsmassene er ikke av tilfredsstillende kvalitet.

Tilbakefyllingsmassene består av en meget forskjelligartet masse og er ikke egnet til sitt formål.

Det forekommer blant annet store steiner, noe som ikke bør finnes i tilbakefyllingsmassene. Disse steinene har antagelig slått hull i platonplatene - det er sannsynlig at det er flere hull enn det ene hullet som er påvist.

Veidekke skulle etter kontrakten også foreta grovplanering med matjord, og denne er ikke kontraktsmessig utført. Veidekke fremsatte ingen innsigelser under sin utførelse av grovplaneringen mot at terrassene allerede var oppført. For øvrig er antagelig det uriktige fallet på terrenget under terrassene ikke årsak til fuktskadene i saken. Husnissen har reklamert i tide på dette punktet da en representant for Veidekke var til stede på overtakelsesforretningen 15. oktober 2002 og innvendinger mot grovplaneringen ble da fremsatt. Dette er fulgt opp i Nissens brev 22. april 2003 til Veidekke.

Team Boro er en betydelig markedsaktør for boligbygging og en høyst profesjonell aktør. Selskapet har en egen prosjekteringsavdeling og det fremgår av byggesøknaden til plan- og bygningsetaten at selskapet har hatt ansvaret for en betydelig del av prosjektet. Husnissen har hatt begrenset ansvar i prosjekteringen og ingen av fuktskadene kan tilbakeføres til noe i hans kontrollsfære. Tema Boro hadde ansvar for at miljøet i byggegroppen var forenlig med det produktet de skulle levere - nemlig grunnmurselementene. Det må forventes at selskapet har god kunnskap om sitt eget produkt, og de skulle også etter kontrakten med Husnissen montere grunnmurselementene selv. Husnissen var ikke forelagt noen tegning av grunnmurselementene sammen med kontrakten, forut for eller samtidig med leveringen av grunnmurselementene. Husnissen var således ikke kjent med at det i tegningen var anbefalt at grunnmurselementene ble montert i kombinasjon med en dreneringsplate. For øvrig er det uten betydning at det ikke er montert en slik dreneringsplate. Grunnmurselementene er tilstrekkelig tykke i seg selv til at de isolerer i tilstrekkelig grad. Dersom platonplaten var montert forskriftsmessig og dreneringsanlegget oppfylte forskriftsmessige krav, ville det ikke hatt noen effekt om dreneringsplate var anvendt i stedet for platonplaten. Det er ikke sannsynliggjort at det er hull i fugen mellom sålen og grunnmurselementene, og det er ikke krav til fuktsperre innvendig vegg. For øvrig kan det ikke sees at det er noen feil ved grunnmurselementene, slik at fukten må komme utenfra. Det er uomtvistelig at dreneringsanlegget er mangelfullt.

Når det gjelder Husnissens ansvar overfor sameiet, erkjenner Husnissen at dersom en av underentreprenørene er ansvarlige overfor sameiet er også Husnissen ansvarlig overfor sameiet. Sørkedalsveien 266 var en enkel utbygging, og det burde vært et lite behov for oppfølging fra Husnissens side. Det foreligger ingen feil ved den prosjektering han har utført, og heller ikke ved den egenkontroll han har foretatt.

Det følger av utomhusplanen at taknedløpene skal utføres med knekk og at vannet skal ledes vekk. Det står imidlertid ikke hvor langt bort vannet skal ledes. Husnissen har på dette punkt levert i samsvar med kontrakten med sameiet. For øvrig følger av prospektet, at kjelleretasjen kan innredes som boarealer, men det er ikke dermed sagt at arealet er ment til varig opphold.

Oppsummeringsvis anføres at Veidekkes leveranse er mangelfull, kanskje også Team Boros leveranse. Det foreligger et ansvarsgrunnlag (culpa) for underentreprenørene og en skade, jf. den konstaterte fukt i kjelleretasjene. Det er årsakssammenheng mellom skaden og den mangelfulle leveransen, og skadene er påregnelige.

Husnissen krever et prisavslag på kroner 1 450.000 eksklusive merverdiavgift, jf. overslag 1. januar 2007 utarbeidet av Espen Thorn. Som det fremgår av overslaget, ligger det her en usikkerhet på +/- 30 % slik at det på summen må plusses på 30 %. Videre er det flere forhold som ikke er medregnet i summen - herunder administrasjon av utbedringsarbeidene, eventuell injisering av fugen og masseutskifting under fundamentene med pukk.

Både overfor Veidekke og Team Boro er det reklamert i tide og kravene er ikke foreldet. Overfor Veidekke ble forliksklage tatt ut 16. november 2004, og Team Boro har innrømmet en to års forlengelse av foreldelsesfristen for sitt vedkommende. Forlengelsen er generell og uavhengig av forholdet mellom Husnissen og sameiet.

Når det gjelder Veidekkes anførsel om at det er reklamert for sent, vises til at Veidekke har garantert for at massene som er brukt var egnet. Arbeidene er for øvrig innebygget og ikke visuelt konstaterbare, noe som tilsier en streng aktsomhetsplikt for underentreprenøren. Drensanlegget er en meget viktig del av bygget, og det kan få katastrofale følger dersom dette ikke har en tilfredsstillende

standard. Det er fra Husnissens side reklamert muntlig overfor Veidekke når det gjelder grovplaneringen, og de øvrige forholdene var Husnissen ukjent med før fuktskadene ble konstatert. Det bestrides også at Husnissen har utvist passivitet. Så fort Husnissen ble klar over de enkelte manglene, ble det reklamert overfor Veidekke og innledet en dialog om hvordan forholdene kunne utbedres.

Saksomkostninger bør i sin helhet pålegges Veidekke og Team Boro. Husnissens foreldelsesfravall overfor sameiet er uten betydning for saksomkostningsavgjørelsen.

Husnissen AS har nedlagt slik påstand:

« Sak 06-004111TVI-OTIR/01:

1. Husnissen AS frifinnes.
2. Sameiet Sørkedalsveien 266 v/ styrets leder dømmes til å betale Husnissen AS sakens omkostninger med tillegg av lovens forsinkelsesrenter til enhver tid fra den i dommen fastsatte tidspunkt.

Sak 06-022253TVI-OTIR/01:

1. Prinsipalt:

Veidekke Entreprenør AS og Team Boro AB dømmes in solidum, subsidiært en av disse alene, til å utbedre mangelfulle forhold ved drenasjen i Sørkedalsveien 266 A-F med oppgraving og utskifting av masser og foreta eventuelle nødvendige utbedringer av grunnmurene, legging av nye drensledninger, ny grunnmursplast, istandsetting av utvendige arealer, samt utføre nødvendige utbedringsarbeider innvendig, herunder men ikke begrenset til soppsanering og istandsetting til opprinnelig standard, alt i henhold til gjeldende byggeforskrifter og nøyaktig, solid og fagmessig utført.

Subsidiært:

Veidekke Entreprenør AS og Team Boro AB dømmes in solidum, subsidiært en av disse alene, til å betale Sameiet Sørkedalsveien 266 v/ Husnissen AS erstatning/prisavslag fastsatt etter rettens skjønn med tillegg av lovens forsinkelsesrente til enhver tid fra den i dommen fastsatte oppfyllelsesfrist.

2. I forhold til Husnissen AS dømmes Veidekke Entreprenør AS og Team Boro AB in solidum, subsidiært en av disse alene, til å oppfylle de utbedringsarbeider og/eller betale det prisavslag/erstatning og de saksomkostninger med tillegg av forsinkelsesrenter, som Sameiet Sørkedalsveien 266 måtte bli tilkjent i den sak, 06-004111TVI-OTIR/01, Sameiet Sørkedalsveien 266 har anlagt mot Husnissen AS, Veidekke Entreprenør AS og Team Boro AB, slik at Husnissen AS holdes skadesløs i denne forbindelse.
3. Veidekke Entreprenør AS og Team Boro AB dømmes in solidum, subsidiært en av disse alene, til å erstatte Husnissens AS's omkostninger til Multiconsult AS med kr 102.322 inkl mva med tillegg av lovens forsinkelsesrente til enhver tid fra den i dommen fastsatte oppfyllelsestid.
4. Veidekke Entreprenør AS og Team Boro AB dømmes in solidum, subsidiært en av disse alene, til å betale Husnissen AS sakens omkostninger med tillegg av lovens forsinkelsesrente til enhver tid fra den i dommen fastsatte oppfyllelsestid.»

Veidekke Entreprenør AS har i det vesentlige anført:

Veidekke utførte en utførelsesentreprise i saken. Det vesentligste av tegninger og beskrivelser ble levert av Husnissen som også hadde prosjekteringsansvaret for prosjektet som sådan. Dersom Husnissen mente at Veidekke hadde en totalentreprise for grunnarbeidet, burde dette vært presisert fra Husnissens side. Det er enighet om at NS 3430 ikke er vedtatt av partene, men NS 3430 gir uttrykk for vanlige entrepriserettslige prinsipper som må gis anvendelse i saken.

Vurderingen av om Veidekkes leveranse er mangelfull, må vurderes ut fra hva som er en faglig forsvarlig utførelse av arbeidet sett i lys av gjeldende lover og forskrifter.

Grunnforholdene i Sørkedalsveien 266 er så gode at dreneringen som er levert er faglig forsvarlig. Det må ut fra opplysningene i saken legges til grunn at grunnvannstanden er minst 1 meter under kjellernivå. De eksisterende stedlige massene gir ingen fare for kapillært oppsug i sålen.

Kravene til massene under fundamentet er ikke presisert i kontrakten, så vurderingstemaet er hva som er faglig forsvarlig. Det er ikke dokumentert at massene ikke er tilstrekkelig drenerende og det kan ikke skje et kapillært oppsug. Det vises blant annet til at det under fundamentet er lagt en styrofoamplate samt at det er brukt mye C35-betong i sålen.

Dersom det legges til grunn at det er en mangel på dette punktet, er det reklamert for sent av Husnissen. Arbeidene ble faktisk overtatt av Husnissen forut for at sålen ble bygget, og Husnissen sa ingenting om at massene ikke var i samsvar med Veidekkes kontraktsforpliktelse på dette tidspunktet. Det påberopes ikke for sen reklamasjon overfor sameiet da de ikke kunne oppdaget mangelen på dette tidspunktet.

Drensledningen er lagt i riktig dybde og det anføres at Multiconsult har foretatt en feilmåling på dette punktet da fundamentets tykkelse er ca 45 cm i motsetning til 25 cm som lagt til grunn av Multiconsult. Det følger av NBI-blad og parts- og vitneforklaringer i saken at dremsledningen kan legges horisontalt da det blant annet er dremskummer og tilstrekkelige spylemuligheter. Videre er grunnen selvdrenerende.

Det er ikke dokumentert at tilbakefyllingsmassene ikke er gode nok, og det understrekes her at sameiet/Husnissen har bevisbyrden for at massene ikke er egnet. Massene er tilsvarende de stedlige massene. De resirkulerte massene har en god permeabilitet og ingen kapillær oppsugingsevne.

Platonplatene er montert i henhold til veiledningen og de er lagt tilstrekkelig langt ned. Det påviste hullet i platonplaten, kan ikke tilbakeføres til Veidekkes forhold. For det tilfellet at retten finner at det foreligger en mangel på dette punktet, anføres at Husnissen har reklamert for sent. Det burde vært reklamert senest ved overtagelsen, men Husnissen reklamerte først høsten 2004 overfor Veidekke.

Veidekkes leveranse omfattet kun grovplaneringen og denne er tilfredsstillende utført. Riktig fall ut fra bygningen skal sikres ved finplaneringen og dette var sameiets eget ansvar. Dersom det legges til grunn at det er en mangel på dette punkt, anføres at Husnissen har reklamert for sent.

Når det gjelder forholdet til Team Boro, har ikke Veidekke og Tema Boro noe kontraktsforhold. Koordineringsansvaret mellom de to entreprenørene tilligger Husnissen. Team Boro anbefaler bruk av dremsplate ved slike grunnmurselement som er anvendt i saken, og at disse ikke er anvendt er et valg byggherren tar og som er Veidekke uvedkommende. Fugen mellom sålen og grunnmurselementene kan ikke alene være årsaken til fuktproblemet da det er målt fukt 1 ½ m opp på veggen. Slik saken er opplyst, kan det reises spørsmål om ikke kondens er årsaken til fukten og det bør foretas ytterligere undersøkelser på dette punktet.

Husnissen har ikke utført sine plikter som byggherre i saken. Husnissen er en profesjonell utbygger, og han har ansvaret for å koordinere og følge opp de ulike entreprenørene han har anvendt. Han burde blant annet ha informert Veidekke om at kjellerne var ment som rom for varig opphold, og han unnlot å ta tak i forhold underveis. Husnissen burde ha stoppet byggingen av terrassene før det ble grovplanert. Ved overtagelsesforretningen burde det vært skrevet protokoll overfor Veidekke om feil og mangler i Veidekkes utførelse dersom Husnissen mente at slike forelå. Videre hadde Husnissen ikke noe kvalitetssikringssystem, jf. Nissens egen forklaring.

Sameiet har på sin side ikke oppfylt sine plikter til å sikre et riktig fall på terrenget, jf. at sameiet selv skulle besørge finplaneringen. I denne forbindelse burde sameiet også anvendt tilstrekkelig tette masser mot bygget. Taknedløpene var ikke Veidekkes ansvar - disse var i tilfelle Husnissens ansvar. Utførelsen av taknedløpene ble for øvrig påpekt i Multiconsults rapport fra juni 2004 uten at sameiet på en fullt ut tilfredsstillende måte har tatt tak i dette noe som medfører at mye overflatevann ledes inn i dreneringen slik at konstruksjonen utsettes for en betydelig mengde vann. Dette forholdet bør i tilfelle medføre en avkorting i erstatningen.

Når det gjelder utmålingen av et eventuelt prisavslagskrav, hensyntar de estimat som ligger i saken ikke den siste utviklingen etter at en vegg ble åpnet under hovedforhandlingens dag 3. Det er

sameiet/Husnissen som har ansvaret for å dokumentere de nødvendige utbedringskostnadene. Veidekke er ikke ansvarlig for innvendige utbedringer med mindre det bevises en årsakssammenheng mellom en mangelfull levering fra Veidekkes side og fuktskadene.

For saksomkostningsspørsmålet anføres at det er sameiet/Husnissen som har bevisbyrden for hva som er den reelle årsaken til fuktskadene, og denne bevisbyrden har de ikke oppfylt. Det er fortsatt uklart hva som er årsaken til fuktskadene. Kostnader til rapporter utarbeidet av Multiconsult som ikke har sammenheng med skadeårsaken i dag, kan ikke kreves erstattet av Husnissen.

Veidekke Entreprenør AS har nedlagt slik påstand:

« Sak nr. 06-004111TVI-OTIR-01

1. Veidekke Entreprenør AS frifinnes.
2. Veidekke Entreprenør AS tilkjennes sakens omkostninger med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall og til betaling skjer.

Sak nr. 06-022253TVI-OTIR/01

1. Veidekke Entreprenør AS frifinnes.
2. Veidekke Entreprenør AS tilkjennes sakens omkostninger med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall og til betaling skjer.»

Nya Team Boro AB har i det vesentlige anført:

Kravet fra sameiet og Husnissen - basert på at fugen mellom sålen og grunnmurselementet er mangelfull - er foreldet. Det er ikke anført at det foreligger noen feil ved grunnmurskonstruksjonen, men det er stilt åpent om fukten kan skyldes kondens. Eventuelle mangelfulle forhold ved fugen var avklart i god tid før 6. januar 2005, jf. at stevning ble tatt ut 6. januar 2006. Kravet er også foreldet på utbyggers hånd, og kan ikke gjenopplives av Husnissen ved at selskapet under hovedforhandlingen frafaller sin anførsel om at sameiets krav overfor Husnissen er foreldet.

Team Boro har prosjektert sin egen leveranse av grunnmurselementene, og ikke noe i avtalen pålegger Team Boro noe ytterligere prosjekteringsansvar. Både Husnissen og Team Boro er profesjonelle aktører, og kun Husnissen kunne treffe avgjørelser om prosjekteringen av prosjektet. Det fremgår av kontrakten at grunnmurselementet skal leveres innstøpt i sålen. Av leveringsbeskrivelsen fremgår at Husnissen skulle motta en tegning vedrørende grunnmurselementet. Husnissen hevder ikke å ha mottatt en slik tegning, men i tilfelle burde han ha etterlyst denne. Dette er uansett ikke avgjørende. Husnissen har prosjekteringsansvaret for at grunnmurselementet oppføres i samsvar med de krav som stilles til produktet. Fugen mellom sålen og grunnmurselementet er utført i tråd med de krav som følger av forskriften. For øvrig fremholder alle de sakkyndige i saken at fugen er uinteressant for de fuktskadene som nå er oppdaget.

Det anføres at fuktskadene skyldes et forkriftsstridig fukttrykk på konstruksjonen.

Det bestrides at grunnmurselementenes konstruksjon er for dårlig. Det er ingen indikasjoner for mangler ved dette standardproduktet. Grunnmurselementene er levert slik det fremgår av tegningene og slik de ble bestilt. Det fremgår for øvrig av produktbeskrivelsen at fuktbeskyttelsen er 50 mm betong, noe som ble formidlet til Husnissen i kontrakten. Det er Husnissens ansvar å hensynta dette når dreneringsanlegget anlegges.

Det bestrides videre at Team Boro har opptrådt culpøst. Prosjekteringen og leveringen av deres produkt har vært forsvarlig. Det er heller ikke påpekt noen feil ved Team Boros leveranse.

Dersom retten finner at Team Boros leveranse er mangelfull, er selskapet kun ansvarlig for å utbedre den konkrete feilen. Team Boro kan ikke få ansvar for mangelfulle grunnarbeider da dette ikke har vært del av deres leveranse.

Når det gjelder saksomkostningsspørsmålet, anføres at søksmålet mot Team Boro var dårlig fundert og har kostet selskapet mange penger samt forårsaket frustrasjon. Tema Boro er ikke ansvarlig for noen del av utgiftene til teknisk sakkyndige i saken da selskapet ikke har levert

mangelfullt i forhold til sin kontrakt med Husnissen.

For så vidt gjelder sak nr. 06-022253TVI-OTIR/01, anføres prinsipalt at dersom Husnissen frifinnes i sak nr. 06-004111TVI-OTIR/01 har Husnissen ingen rettslig interesse i sak nr. 06-022253TVI-OTIR/01.

Nya Team Boro AB har nedlagt slik påstand:

« Sak nr. 06-004111TVI-OTIR/01

1. Team Boro AB frifinnes.
2. Saksøker dømmes til å betale sakens omkostninger med tillegg av forsinkelsesrente etter forsinkelsesrentelovens bestemmelser fra forfall til betaling skjer.

Sak nr. 06-022253TVI-OTIR/01

Prinsipalt:

Saken avvises.

Subsidiært:

Team Boro AB frifinnes.

I begge tilfeller:

Saksøker dømmes til å betale sakens omkostninger med tillegg av forsinkelsesrente etter forsinkelsesrentelovens bestemmelser fra forfall til betaling skjer. »

Rettsens bemerkninger:

Sak nr. 06-004111TVI-OTIR/01 er reist av sameiet mot Husnissen, Veidekke og Team Boro. Det er enighet om at bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43 kommer til anvendelse, jf. lovens § 1 første ledd bokstav b. Loven er ufravikelig i den forstand at det ikke kan avtales eller gjøres gjeldende vilkår som er dårligere for forbrukeren enn det som følger av loven.

Sameiets krav overfor Husnissen er basert på at Husnissen er byggherre og selger, jf. bustadoppføringslova § 1 første ledd bokstav b. Sameiets krav overfor Veidekke og Team Boro - som i forhold til Husnissen er underentreprenører i saken - baserer seg på bustadoppføringslova § 37 første ledd. I bestemmelsen heter det at « [f]orbrukeren kan gjere sitt krav som følgje av mangel gjeldande mot ein tidlegare avtalepart som har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, i same mon som mangelen kan gjerast gjeldande av entreprenøren eller annan avtalepart ».

Et sentralt spørsmål i saken er om det foreligger mangler ved arbeidet som er levert av Husnissen, Veidekke og/eller Team Boro, jf. bustadoppføringslova § 25. Bestemmelsen lyder slik:

« 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 medhald av lov. Dette gjeld likevel ikkje dersom tilhøva viser at forbrukeren for så vidt ikkje bygde på entreprenørens sakkunnskap og vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det. »

Av bustadoppføringslova § 7 følger at entreprenøren skal utføre sitt arbeid på et faglig godt vis samt på en tilbørlig måte ivareta forbrukerens interesser og hensynet til miljøet. I bustadoppføringslova § 26 og § 27 er videre regler om mangler ved manglende opplysninger og uriktige opplysninger, men disse bestemmelsene er ikke anvendelige i den foreliggende saken. De rettslige virkningene av at det foreligger en mangel, følger av de senere bestemmelsene i kapitlet, og § 29 gir en oversikt over disse virkningene. Blant annet kan forbrukeren kreve mangelen rettet etter § 32, prisavslag etter § 33 og/eller erstatning etter § 35. Tidspunktet for mangelsvurderingen følger av § 28, og hovedregelen er at mangelsvurderingen skal avgjøres ut fra forholdene på

overtakelsestidspunktet.

Sak nr. 06-022253TVI-OTIR/01 er reist av Husnissen mot Veidekke og Team Boro. Husnissens krav mot de to underentreprenørene må vurderes i lys av avtalen Husnissen har med den enkelte underentreprenør og ses i lys av blant annet alminnelige entrepriserettslige prinsipper. NS 3430 kommer ikke direkte til anvendelse da det ikke er vist til denne i kontraktene.

Retten vil i den videre drøftelsen gå gjennom mangelsinnsigelsene punkt for punkt.

Veidekkes leveranse - klargjøring av byggegrunnen/grunnforholdene

Det er i kontrakten mellom Husnissen og Veidekke ikke stilt noen krav til hvordan arbeidene i byggegrunnen skal utføres eller hvilken type masser som skal brukes. Avgjørende for om det foreligger en mangel på dette punktet, er om arbeidet som er utført er faglig forsvarlig og i samsvar med de krav som stilles i lov og forskrift.

Som underlag for sålefundament og gulv på grunnen anbefaler SINTEF Byggforsk (Byggforskserie 514.221) at det i tillegg til varmeisolasjon legges drenerende masser i en høyde tilsvarende minimum det dobbelte av massenes kapillære stighøyde, jf. også veiledning til forskrift av 22. januar 1997 nr. 33 om krav til byggverk og produkter til byggverk § 8-37.

Forut for byggestart, ble det ikke gjennomført grunnundersøkelser på byggetomta verken av Husnissen eller Veidekke. Slike grunnundersøkelser kunne ha omfattet boringer for prøvetaking av løsmasser med kornfordelingsanalyser og bestemmelse av grunnvannsnivå med mulige sesongvariasjoner. Veidekke la Notebyrapporten fra 16. oktober 1998 til grunn for sitt arbeid med grunnen. Denne rapporten ble utarbeidet av Noteby (senere Multiconsult) for « Veidekke Bolig AS Vestre Voksen, Bogstad ». Denne rapporten dekker områdene rett vest og syd for Husnissens prosjekt.

Retten finner det bevist at utgraving for støping av bunnplata samt graving av dypere liggende grøfting ble gjennomført uten problemer med grunnvann. På bakgrunn av de fremførte vitner med geoteknisk kunnskap - herunder forklaringen fra Hans Petter Jensen - samt resultatene i rapporten fra Noteby i 1998, legger retten til grunn at byggetomta ligger på toppen av en glasifluvial rygg med drenerende løsmasser, og at grunnvannsnivået ligger mer enn 1 meter under bunnen av utgravd byggetomt. Multiconsult påviste i rapport 5. oktober 2004 at det er brukt stedlige masser under fundamentene, og retten legger dette til grunn. De kornfordelingsanalysene fra Notebyrapporten som baserer seg på prøver tatt ut nærmest Husnissens prosjekt, er prøver fra prøvepunkt 2 ca 80 meter syd for husrekken A-C. Disse prøvene er av Noteby beskrevet som « sand, siltig, grusig » (med $d_{10} = 0,03\text{mm}$). På bakgrunn av den relativt høye andel finkornet materiale, er ikke massene optimale og kan neppe kalles selvdrenerende. Det vises for ordens skyld til at prøven er hentet litt ned i skråningen (lavere terrengnivå). Normalt er massene noe grovere mot toppen av en slik israndavsetning hvor husene står. Retten finner at de naturlige løsmassene er tilstrekkelig drenerende til at et ekstra kapillærbrytende lag under grunnmursplaten ikke er nødvendig. Tatt i betraktning av at det er benyttet en styrofoamplate under grunnmursplaten og at det er benyttet betongkvalitet C35 i gulvkonstruksjonen, er Veidekkes arbeid med massene under fundamentet faglig forsvarlig. Retten finner følgelig at det ikke er bevist at det foreligger noen mangel i Veidekkes levering på dette punktet.

Avslutningsvis finner retten grunn til å bemerke at det kan stilles spørsmål om det var Husnissen eller Veidekke som eventuelt burde besørget at det ble foretatt relevante analyser og undersøkelser av grunnforholdene før arbeidene med grunnen ble startet. Da retten uansett er kommet til at det arbeidet som er levert av Veidekke på dette punkt er faglig forsvarlig, er det ikke nødvendig for retten å drøfte spørsmålet om ansvarsforholdet nærmere.

Veidekkes leveranse - drensledningen med omfyllingsmasser

Det er i kontrakten mellom Husnissen og Veidekke ikke stilt noen spesifikke krav til hvordan drensledningen skal legges eller kvaliteten på omfyllingsmassene. Avgjørende for om det foreligger en mangel på dette punktet, er om arbeidet som er utført er faglig forsvarlig og i samsvar med de krav som stilles i lov og forskrift.

Forskrift av 22. januar 1997 nr. 33 om krav til byggverk og produkter til byggverk § 8-37 lyder slik:

«1. Generelle krav

Bygningsdeler og konstruksjoner skal være slik utført at nedbør, overflatevann, grunnvann, bruksvann og luftfuktighet ikke kan trenge inn og gi fuktskader, mugg-, soppvekst eller andre hygieniske problemer. (...) »

I veiledningen til forskriften heter det:

« Vanlige yttervegger mot terreng har normalt verken tetthet eller styrke til å motstå vanntrykk. På utsiden av veggen må det derfor være et trykkbrytende og drenerende lag av finpukk, grus eller sand, som hindrer at det oppstår vanntrykk mot veggen og som sørger for å lede vannet uhindret ned til drensledningen og videre bort fra konstruksjonen. Spesielle drensplater eller drensmatter kan benyttes når grunnen er egnet. I tillegg må veggene under terreng ha vannavvisende overflate.

Drensledning legges rundt grunnmur. Der grunnen er selvdrenerende, f.eks. der grunnen under og rundt bygningen består av grus eller sprengstein og vannet har uhindret avløp gjennom grunnen til lavereliggende grunnvannsnivå, kan drensledning sløyfes. »

Hva som er anbefalt plassering av drensledningen følger av NBI-blad 514.221 hvor det heter:

« Løsningen passer best for bygning uten rom for varig opphold i kjelleren, dvs. oppvarmede rom eller rom med oppvarming til mindre enn 15 grader. (..)

På drensledningens høyeste punkt må vanninntaket til ledningen ligge minst 200 mm lavere enn overkanten av betonggolvet. Som vanninntak regner vi det nivået der vannet er forutsatt å trenge inn i drensledningen. Plastledninger som normalt bare har inntaksåpninger i øvre halvdel, kan eventuelt dreies 90 grader hvis det er problemer med fallforholdene. Fallet på ledningen (1:200) og avstanden til uttrekk bestemmer laveste nivå på drensledningen.

Det er enklest å legge drensledningen i samme dybde rundt hele huset, dvs. uten fall. Ledning uten fall har samme kapasitet som ledning med fall når man legger den i en dybde tilsvarende falledningens laveste punkt (ved uttrekk). (...)

Bygning med rom for varig opphold i kjeller. Figur 342 viser anbefalt plassering av drensledning for bygninger med rom for varig opphold i kjeller. Ledningen må legges så dypt at man kan avlede vann fra drenslaget under golvet og slik at betongfundamentet for ytterveggen ikke står i vann. For å begrense kuldebroer bør man isolere fundamentet som vist. Varmeisoleringen har dessuten kapillærbrytende funksjon og beskytter mot vann fra grunnen. Isoleringen under fundamentet må dimensjoneres for vegglasten (langtidslast). »

Det er omtvistet i saken både hva som er drensledningens faktiske dybde og hva Veidekke burde skjønnet om hvilken bruk kjelleretasjen var tiltenkt fra Husnissens side.

Hvorvidt Veidekke burde forstått at kjelleretasjen var ment brukt til varig opphold, må vurderes ut fra hvilke dokumenter Veidekke var forelagt da kontrakten om arbeidet med grunnforholdene ble inngått og hvilken informasjon de for øvrig var gitt. Retten kan ikke se at det i vurderingen kan legges avgjørende vekt på hva som fremgår av salgsprospektet for eiendommene, salgsannonsen i avisen eller de inngått kjøpekontraktene mellom Husnissen og de enkelte sameierne. Disse er i tid utarbeidet etter at Veidekke inngikk kontrakten med Husnissen og for øvrig utførte sitt arbeid. På den annen side illustrerer dokumentene hvilke planer Husnissen hadde med kjelleretasjene og kan være et argument for at samme informasjon ble gitt i Husnissens kontakt med Veidekke. Det fremgår av Veidekkes tilbud 13. august 2001 at tilbudet bygger blant annet på situasjonskart, utenomhusplan og plan over kjellerne i de to husrekkene. Av planen over kjellerne fremgår at det her er planlagt et vaskerom, en bod og et disponibelt rom på 32,4 kvadratmeter. Planene over kjellerne ble senere endret til også å omfatte et baderom, men det er ut fra bevisførselen noe uklart om disse reviderte tegningene ble forelagt Veidekke før deres arbeid ble utført. Uansett finner retten at Veidekke burde forstått at kjelleretasjene var ment brukt til varig opphold og således ha en oppvarming over 15

grader. Det fremgår av tegningene at det var et forholdsvis stort disponibelt rom i kjelleren med vinduer i tillegg til bl.a. et vaskerom. Takhøyden var god og det var forskriftsmessige rømningsveier. Dette tilsier at kjelleretasjene ikke var ment brukt som kaldkjeller. Uansett - dersom Veidekke fant dette tvilsomt ut fra den informasjonen de hadde mottatt - burde de tatt forholdet opp med Husnissen og fått avklart spørsmålet.

Det neste spørsmålet som må avgjøres, er hvilken dybde drensledningen er lagt i. Retten legger til grunn at drensledningen er lagt horisontalt i samme dybde hele veien rundt bygningene med et stupfall fra uttrekk til huskum. Etter forklaring fra vitnet Gunnarsson og skisse inntatt i Faktisk utdrag side 51, legger retten til grunn at underkant fundament er ca 400 mm under overkant gulv. Drensledningen er lagt oppå styrofoamplaten, og det innebærer at inntaksåpningen til drensledningen ligger ca 300 mm under overkant gulv. Også hensyntatt at det er benyttet betongkvalitet C35 i gulvkonstruksjonen, finner retten at drensledningens plassering i dybde og helning er forsvarlig. I og med at betongkvalitet C35 er brukt i gulvkonstruksjonen, skjer kapillært oppsug av vann til overkant gulv i svært liten grad. Det er i denne forbindelse lagt til grunn at kjellerne var ment brukt til varig opphold i NBI-blad 514.221s forstand. Retten viser for øvrig til at veiledningen til forskriften og NBI-bladene kun er anbefalinger og ikke kan oppfattes som den eneste faglige forsvarlige måten å utføre det aktuelle arbeidet på.

Videre legger retten til grunn at drensledningen er lagt oppå styrofoamplaten og inntil ringmuren, jf. foto 4 i Multiconsults rapport 5. oktober 2004. Etter rettens skjønn skulle styrofoamplaten vært avsluttet i flukt med fundamentets sidekanter. Ved å legge drensledningen oppå platen, gir dette mulighet for at det i perioder kan bli liggende fritt vann på platen og dermed kan trenge inn under ringmuren. Denne løsningen gir en unødvendig fuktpåkjenning på fundamentet. Styrofoamplaten var riktignok ikke lagt av Veidekke - dette arbeidet ble utført av Manne Gunnarsson. Veidekke burde imidlertid ved legging av drensledningen enten selv kuttet styrofoamplaten, eller tatt spørsmålet opp med Husnissen og fått ham til å besørge at styrofoamplaten ble kuttet slik at dreneringsledningen kunne legges utenom styrofoamplaten. Retten finner at det er Veidekkes risiko at dette ikke ble gjort da de var nærmest til å se problemstillingen i forbindelse med utførelsen av arbeidet med dreneringsanlegget.

Omfyllingsmassene rundt drensledningen er knust, resirkulert betong og teglstein i størrelsesklasse 10/36. Etter rettens skjønn er det faglig forsvarlig å anvende denne massen som omfyllingsmasse rundt drensledningen. Massene har en god permeabilitet og liten kapillær oppsugingsevne. Det er imidlertid en mangel at drensledningen ikke er fullstendig omsluttet av omfyllingsmassene både på undersiden, på oversiden og på sidene. Det er anbefalt i NBI-blad 514.221 at « [l]aget med omfyllingsmasser bør være minst 50 mm under drensledningen og minst 100 mm over og på sidene. Når veggene er av fabrikkfremstilte elementer, bør omfyllingen føres minst 100 mm over skjøten mellom golv og vegg ». I dette tilfellet er drensledningen lagt inntil ringmuren og oppå styrofoamplaten, noe som innebærer at NBI-bladets veiledning om hvordan drensledningen skal omslutes av omfyllingsmasse ikke er fulgt. Slik drensledningen faktisk er lagt, er etter rettens skjønn ikke faglig forsvarlig. Retten bemerker for ordens skyld at det ikke foreligger representative kornfordelingskurver av de naturlige massene, men bevisførselen for øvrig taler for at massene antakelig er litt for finkornet til å være selvdrenerende.

Det er ikke benyttet filterduk mellom omfyllingsmassene rundt drensledningen og tilbakefyllingsmassene. Duken skal hindre at drensledningen ikke tettes av finkornet materiale. Pr i dag er det ikke registrert finkornet materiale i drensledningen, og det er også etablert spylemuligheter i drensledningen. Retten finner at det er faglig forsvarlig at det ikke er benyttet filterduk.

Retten forstår Veidekke slik at det for dreneringsanlegget ikke er anført at Husnissen/sameiet har reklamert for sent.

Veidekkes leveranse - tilbakefyllingsmassene

Det er i kontrakten mellom Husnissen og Veidekke ikke stilt noen spesifikke krav til kvaliteten på tilbakefyllingsmassene. Avgjørende for om det foreligger en mangel på dette punktet, er om arbeidet som er utført er faglig forsvarlig og i samsvar med de krav som stilles i lov og forskrift.

De anvendte tilbakefyllingsmassene er analysert av Multiconsult i rapport 5. oktober 2004. Ifølge kornfordelingskurven består massene av for meget finstoff (silt), $d_{10} = 0,015$ mm, til at massene kan kalles drenerende. Dette er mer finkornet masse enn de naturlige massene under bunnplaten. Kravene til tilbakefylling med godt drenerende masser er $d_{10} > 0,2$ mm, hvilket svarer til grensen mellom fin og middels sand. At det er for meget finstoff i tilbakefyllingsmassene, gir en unødvendig fuktpåkjenning på fundamentet. Videre viser foto av oppgravde tilbakefyllingsmasser, jf. Multiconsults rapport 5. oktober 2004 foto 1, at tilbakefyllingsmassene inneholder store steiner/blokker. Dette medfører en risiko for å skade grunnmursplaten under tilbakefyllingen. I tillegg gjør store steiner/blokker det vanskeligere å komprimere massene, noe som kan resultere i setninger i massene nærmest veggen.

Etter rettens skjønn er bruk av den anvendte tilbakefyllingsmassen ikke faglig forsvarlig.

Veidekkes leveranse - platonplatene

Det er i kontrakten mellom Husnissen og Veidekke ikke stilt noen spesifikke krav til hvordan platonplatene skal monteres. Avgjørende for om det foreligger en mangel på dette punktet, er om arbeidet som er utført er faglig forsvarlig og i samsvar med de krav som stilles i lov og forskrift.

Etter rettens skjønn er det ikke dokumentert at platonplatene er montert faglig uforsvarlig eller i strid med de krav som følger av lov og forskrift. Det er bra at platonplatene i overkant er ført over terreng og avsluttet med en tettelist, og dette er en fullt ut forsvarlig montering av platene. I underkant er de avsluttet i høyde med drensledningen, jf. Multiconsults rapport 5. oktober 2004 foto 4. Dette er i samsvar med montasjeveiledningen for platonplatene, og etter rettens skjønn en faglig forsvarlig måte å montere platene på.

Retten finner for øvrig ikke bevist at det ene hullet som er påpekt i platonplatene skyldes forhold på Veidekkes side, og retten finner ikke å kunne legge til grunn at det er flere hull i platonplatene enn det ene hullet som er påvist.

Veidekkes leveranse - grovplanering

Det er i kontrakten mellom Husnissen og Veidekke ikke stilt noen spesifikke krav til hvordan grovplaneringen skal utføres. I Veidekkes brev 18. desember 2001 til Husnissen er det gitt en opplisting over gjenstående arbeider i Sørkedalsveien 266. Herav følger at det for Veidekke bl.a. gjenstår « [t]ilbakefylling m/grovplanering av matjord ». Avgjørende for om det foreligger en mangel på dette punktet, er om arbeidet er utført på en faglig forsvarlig måte og i samsvar med de krav som stilles i lov og forskrift.

Det følger av salgsprospektet for prosjektet, utarbeidet av Husnissen, at hageparsellene grovplaneres av selger med stedlige masser og at kjøper selv må foreta finplaneringen og tilsåing. Sameierne skulle med andre ord selv finplanere utomhusarealene og dette var ikke del av Veidekkes oppdrag.

Retten har vært på befaring på området og med selvsyn sett hvordan utomhusarealene fremstår i dag. Retten kjenner ikke til hvordan terrenget var rett etter at Veidekke hadde foretatt grovplaneringen og før plenen ble anlagt. Terrenget heller i dag inn mot grunnmuren flere steder på tomten, og dette er særdeles fremtredende under enkelte av terrassene. Å anlegge riktig fall på terrenget bort fra grunnmuren, er etter rettens skjønn noe som i hovedsak skal sikres ved finplaneringen. Slik retten ser det, er grovplaneringen faglig forsvarlig utført med unntak av grovplaneringen under terrassene. Retten legger etter bevisførselen til grunn at grovplaneringen ble utført i to omganger. Den siste runden med grovplanering ble utført etter at terrassene var satt opp. I og med at terrassene var satt opp, måtte arbeidet under terrassene gjøres for hånd. Retten finner det overveiende sannsynlig at Veidekke ikke foretok den siste runden med grovplanering med matjord under terrassene. Veidekke har med andre ord under terrassene ikke levert den grovplaneringen med matjord som de var forpliktet til etter kontrakten som var inngått med Husnissen, supplert med Veidekkes brev til Husnissen 18. desember 2001.

Retten er imidlertid kommet til at Husnissen og sameiet, jf. bustadoppføringslova § 37, på dette punktet har reklamert for sent overfor Veidekke. Gunnarsson fremholdt i sin vitneforklaring at

Husnissen årsskiftet 2001/2002 ble gjort oppmerksom på at grovplaneringen var mangelfull. Den siste runden med grovplanering fra Veidekkes side legger retten til grunn ble foretatt i løpet av første halvdel 2002. Boligene ble overtatt av kjøperne i løpet av våren/sommeren 2002. Det ble holdt overtakelsesforretning mellom Husnissen og sameiet for utomhusarealene 15. oktober 2002. Retten finner etter bevisførselen å legge til grunn at Husnissen og sameiet først reklamerte overfor Veidekke på dette punktet ved Husnissens brev 22. april 2003, jf. bustadoppføringslova § 30 og § 37 for så vidt gjelder sameiets reklamasjon. Hvordan grovplaneringen var foretatt under terrassene var lett konstaterbart og således ingen skjult mangel. Retten finner på denne bakgrunn at både Husnissen og sameiet har reklamert for sent overfor Veidekke på dette punktet.

Husnissen har ikke anført at sameiet har reklamert for sent overfor ham på dette punktet, og retten kan for øvrig heller ikke se at slik er tilfellet. Husnissens leveranse lider følgelig av en mangel på dette punktet, og Husnissen er ansvarlig for den manglende grovplaneringen under terrassene.

Team Boros leveranse

Hvorvidt Team Boros leveranse er mangelfull må vurderes i lys av kontraktene som ble inngått mellom Team Boro og Husnissen 29. mai og 27. august 2001. Avgjørende for om det foreligger en mangel, er om leveransen og arbeidet som er utført er i overensstemmelse med kontrakten, faglig forsvarlig og i samsvar med de krav som stilles i lov og forskrift.

Retten bemerker at Team Boro har prosjektert sin egen leveranse til Husnissen og Team Boro har også kontraktmessig forpliktet seg til å montere grunnmurselementene. På side 11 i det faktiske utdraget for tingretten er inntatt en skisse over grunnmurselementet som ble levert og det fremgår av skissen at den er utarbeidet for Husnissens prosjekt i Sørkedalsveien 260. Husnissen har anført at denne skissen ikke er mottatt av ham, verken ved kontraktsinngåelsen, forut for eller ved levering av grunnmurselementene. Ut over dette har ikke Team Boro hatt noe prosjekteringsansvar for prosjektet i Sørkedalsveien 266.

Retten legger til grunn at grunnmurselementene er montert på avstandsknotter, noe som er faglig forsvarlig da dette sikrer vertikale og like fuger mellom veggelementene. Det legges videre til grunn at det i fugen mellom grunnmurselementet og sålen er benyttet mørtel/semest C35 og at fugen utvendig er belagt med to lag bitumen (smøremembran). Slik saken er forelagt retten, er det ikke sannsynliggjort at det foreligger mangler ved fugen.

På den ovenfor anførte skissen inntatt i faktisk utdrag for tingretten side 11, er inntegnet en 70 mm dreneringsskive utenfor grunnmurselementet. I Sørkedalsveien 266 er denne dreneringsskiven ikke benyttet, men i stedet er det brukt platonplater. Nergården forklarte at det anbefales at slik dreneringsskive blir brukt for å oppnå korrekt funksjon av grunnmurselementet. Han forklarte videre at det er viktig med bruk av godt drenerende masser rundt bygget. Vitnet Gunnarsson forklarte imidlertid at hans erfaring med montering av disse grunnmurselementene - som han hadde montert på ca 25-30 bygg i Norge - var at det i all hovedsak ble benyttet platonplater istedenfor den nevnte dreneringsskiven. Det fremgår for øvrig av leveringsbeskrivelsen for kontrakten mellom Husnissen og Team Boro at de materialer som ikke er nevnt i den skriftlige beskrivelsen eller som ikke er med i kontrakten, ikke inngår i leveransen. Det er uomtvistet at dreneringsskiven ikke er omtalt i leveringsbeskrivelsen eller kontrakten, og følgelig ikke skulle leveres av Team Boro. Slik saken er forelagt retten, kan det ikke sees at Team Boro kan klandres for at denne dreneringsskiven ikke er levert Husnissen.

Retten kan heller ikke se at det er sannsynliggjort at Team Boro har misligholdt sin opplysningsplikt på dette punktet. Det vises til at kontrakten var inngått mellom to profesjonelle parter - Team Boro og Husnissen. Team Boro utarbeidet før leveringen av grunnmurselementene en skisse over grunnmurselementene til Husnissens prosjekt i Sørkedalsveien 260, og her dreneringsskiven inntegnet. Nergården forklarte under hovedforhandlingen at selskapet rutinemessig oversender denne skissen til kontraktspartnern før levering av grunnmurselementene, og han antok at dette også hadde skjedd i dette tilfellet. Husnissen har anført at denne skissen ikke er mottatt av ham. Retten legger etter bevisførselen til grunn at skissen faktisk ble oversendt Husnissen; og uansett var det Husnissens ansvar å etterlyse denne, jf. at det i leveringsbeskrivelsen fremgår at « [k]onstruksjons- og monterings tegninger inngår før alla leverade byggnadsdelar ». Husnissen hadde som

byggherre ansvar for at de enkelte elementene av bygget ble håndtert og montert på en korrekt måte. Det må i tilfelle være Husnissens risiko at denne skissen ikke er etterlyst. Om betydningen av at dreneringsskiven ikke er brukt, men erstattet med en platonplate, vises det til drøftelsen nedenfor.

Det har vært antydnet at grunnmurselementene som er levert av Team Boro lider av konstruksjonsfeil. Slik saken er forelagt retten, er det ikke sannsynliggjort at så er tilfelle.

På denne bakgrunn kan retten ikke se at det foreligger noen mangler ved Team Boros leveranse, og retten har ikke funnet det nødvendig å ta stilling til Team Boros prinsipale anførsel om at kravet fra sameiet er foreldet. Team Boro blir å frifinne både i sak nr. 06-022253TVI-OTIR/01 og sak nr. 06-004111TVI-OTIR/01.

Husnissens leveranse

Husnissen har erkjent at i den grad det foreligger mangler ved underentreprenørenes leveranse, hefter også Husnissen for dette overfor sameiet. Retten legger dette til grunn. Et spørsmål som reiser seg, er om det i seg selv er en mangel at det er målt fukt i kjelleretasjene og at Husnissen hefter for denne mangelen selv om det ikke kan sannsynliggjøres hva som er årsaken til fukten, jf. bustadoppføringslova § 25. Slik retten ser det, må det uansett sannsynliggjøres at fukten skyldes forhold på Husnissens hånd. Ut fra de opplysninger som foreligger på domstidspunktet, har ikke sameiet oppfylt denne bevisbyrden. Det er fortsatt uavklart hva som er den reelle årsaken til fukten - og for så vidt også omfanget av fuktskadene - og det kan i prinsippet ikke utelukkes at fukten skyldes forhold som sameierne hefter for.

Det er på det rene at grunnmurselementene ikke er kombinert med en 70 mm dreneringsskive utenpå - isteden er det benyttet platonplater. Spørsmålet som reiser seg er om det er en mangel at dreneringsskive ikke er brukt og om det foreligger en prosjekteringsvikt i Husnissens leveranse på dette punktet. En slik dreneringsskive har bedre drenerende og isolerende egenskaper enn platonplaten som er brukt her. I NBI-blad 514.221 punkt 62 er det generelt sett anbefalt at yttervegg mot terreng isoleres utvendig. Under terrengnivå bør man plassere minst 1/3 av veggens totale varmeisolasjon utvendig. NBI-bladet gir som tidligere nevnt kun uttrykk for anbefalinger på dette punktet. Det er ikke framlagt dokumentasjon eller øvrig bevis for retten som viser at det er faglig uforsvarlig å anvende platonplater samt ikke utvendig isolasjon. Det vises her særlig til Gunnarssons forklaring om at han i all hovedsak har anvendt platonplater istedenfor dreneringsskive ved de monteringsoppdrag han har hatt i Norge av disse grunnmurselementene, og at dette ikke har medført problemer tidligere. Retten legger imidlertid til grunn at bruk av platonplater forutsetter bruk av godt drenerende pukk av spesielt god kvalitet nærmest veggen. Dette er ikke hensyntatt i saken, jf. drøftelsen ovenfor under Veidekkes utførelse av dreneringsanlegget. Etter rettens skjønn lå det i Husnissens prosjekteringsansvar å sørge for at korrekt masse ble anvendt i dreneringsanlegget. Det er en mangel at riktig masse ikke er anvendt, noe som allerede er påpekt ovenfor.

Sameiet har anført at utførelsen av taknedløpene medfører en mangel da disse må kunne brukes uten nærmere tilpasninger. Det fremgår av byggesøknaden for prosjektet at takvann/overvann skal føres til terreng. Av BKS 514.221 (byggdetaljer) følger at takvann må ledes bort fra bygningen. Dersom takvannet skal føres til terrenget, er det nødvendig å tette og beskytte terrengoverflaten under takvannsutkast mot erosjon, eventuelt kan det legges en renne eller et rør med godt fall, slik at vannet kan renne bort til en avstand som er minst lik veggens oppfyllingshøyde, før det infiltreres naturlig i grunnen. Sørkedalsveien 266A-F er levert med nedløpsrenner og utkast på terreng. Det var nødvendig å tette og beskytte terrengoverflaten under utkastet mot erosjon, og dette er et hensyn som etter rettens skjønn må ivaretas ved finplaneringen som var sameiets eget ansvar. I denne forbindelse er det viktig også å se til at terrenget har riktig fall ut fra bygningen der takvannsutkastet føres ned, noe som finplaneringen skal besørge. Når det gjelder taknedløpene under terrassene, burde disse vært ført ut til ytterkant terrasse, spesielt når grovplaneringen ikke var fullført under terrassene. Retten finner at det foreligger en mangel på dette punktet ved Husnissens leveranse.

Oppsummering

Retten finner at det foreligger mangler ved Veidekkes leveranse for så vidt gjelder at drensledningen er lagt oppå styrofoamplaten og inntil ringmuren, at drensledningen ikke er omsluttet

på alle kanter av omfyllingsmasse og tilbakefyllingsmassene er ikke egnet til sitt formål. Dette er mangler som også Husnissen hefter for overfor sameiet. Videre har retten kommet til at Husnissen overfor sameiet hefter for den mangelfulle grovplaneringen under terrassene samt utførelsen av taknedløpene under terrassene. Sameiet og Husnissen har prinsipielt nedlagt påstand om at Veidekke og/eller Husnissen skal utbedre manglene, jf. bustadoppføringslova § 29 første ledd bokstav b, jf. § 32 og alminnelige kontraktsrettslige prinsipper for så vidt gjelder forholdet Husnissen/Veidekke. Verken Veidekke eller Husnissen har reist innvendinger mot at manglene i tilfelle skal utbedres, og det er heller ikke fremsatt innvendinger mot utformingen av påstanden på dette punkt.

Retten finner at vilkårene for retting er til stede, og avsier dom i overensstemmelse med saksøkernes prinsipielle påstand, dog justert i samsvar med rettens konklusjoner nevnt ovenfor. Retten tar etter dette ikke stilling til den subsidiære påstanden om prisavslag/erstatning.

Slik saken er forelagt retten, er det ikke sannsynliggjort at manglene som er påvist ved Husnissen/Veidekkes leveranse er årsak til den påviste fukt i kjelleretasjene. Etter rettens skjønn er det selv etter fire dagers hovedforhandling uklart hva som er den reelle årsaken til fuktskadene som er konstatert i Sørkedalsveien 266 A. Skadeårsak og skadeomfang er utilfredsstillende dokumentert. Det er uklart hvor omfattende skadene er og om skadene er de samme i de øvrige seksjonene som i seksjon A. Retten viser til at først under hovedforhandlingen ble veggen i seksjon A åpnet hvor det ble påvist omfattende fukt 1 - 1 1/2 meter opp på veggen. Det er kun en vegg som er åpnet. Retten anbefaler at det blir gjennomført tilsvarende undersøkelser i de øvrige seksjonene for å få et mer helhetlig bilde av hvor omfattende fuktskadene er.

Det er dokumentert mørke fuger mellom gulvflisene i flere av leilighetene. Dette forholdet behøver imidlertid ikke henge sammen med skadene som under sakens gang ble dokumentert i veggen i seksjon A. Skadene som ble dokumentert i veggen, tyder på at det har vært rennende vann som ikke kan skyldes kapillært oppsug. Etter rettens skjønn er det flere forhold som taler for at skadene som nå er dokumentert i seksjon A skyldes kondens, men retten er ikke forelagt tilstrekkelig dokumentasjon for å kunne konkludere på dette punktet. Et mulig årsaksforhold antydes å kunne være en kombinasjon av mangelfullt drenerende masser, manglende utvendig isolasjon og et ytterveggselement som har for mye isolasjon på innvendig side av betongen. Bruk av steinull i stedet for polystyrenisolasjon i elementet øker risikoen for kondens. Men slik saken er forelagt retten, presiseres igjen at det ikke er grunnlag for å konkludere på dette punktet.

Retten finner at det ikke er sannsynliggjort at de påviste manglene er årsak til fuktskadene og fuktskadene kan ikke kreves utbedret, jf. bustadoppføringslova § 32 første ledd annet punktum og alminnelige kontraktsrettslige prinsipper.

Husnissen har nedlagt påstand om at Veidekke og Team Boro holder selskapet skadesløs i forhold til de forpliktelser Husnissen blir idømt mot sameiet i sak nr. 06-004111 TVI-OTIR/01. Team Boro er frifunnet i saken og det er således ikke aktuelt å idømme Team Boro noen forpliktelser i denne forbindelse. Veidekke har ikke reist innvendinger mot Husnissens regresskrav, som tas til følge med en korrigerings. De utbedringsarbeider Husnissen er idømt overfor sameiet for så vidt gjelder grovplaneringen under terrassene, er for Husnissens vedkommende foreldet overfor Veidekke og retten finner det følgelig ikke riktig å dømme Veidekke til å holde Husnissen skadesløs på dette punkt.

Erstatning for utgiftene til Multiconsult

Husnissen har anført og nedlagt påstand om at utgiftene til sakkyndig bistand i saken skal erstattes av Veidekke og/eller Team Boro. I og med at retten er kommet til at det ikke foreligger noen mangler ved Team Boros leveranse, kan retten ikke se at det foreligger noe ansvarsgrunnlag for Team Boros vedkommende.

Når det gjelder Veidekkes leveranse, er retten kommet til at denne på enkelte punkter har vært mangelfull, jf. ovenfor. Veidekkes mangelfulle leveranse er grunnet i et uaktsomt forhold på Veidekkes side. Husnissen har hatt utgifter til sakkyndig bistand i denne forbindelse, og det er dokumentert at det foreligger et økonomisk tap på Husnissens hånd. Tapet er opplyst å være kroner 102.322 inkludert merverdiavgift. Det er på det rene at årsaken til fuktskadene i Sørkedalsveien 266

A-F ikke er avklart. En del av Multiconsults arbeider er konsentrert om å utrede årsaker til fuktproblematikken som etter rettens skjønn ikke kan være den reelle årsaken til den registrerte fukten. På denne bakgrunn finner retten at deler av utgiftene til Multiconsult ikke har noen årsakssammenheng med den mangelfulle leveransen fra Veidekkes side. Retten fastsetter erstatningsbeløpet skjønnsmessig til kroner 60 000 inkludert merverdiavgift, noe som også fremstår som påregnelige utgifter. Retten legger til grunn at Husnissen ikke er registrert i merverdiavgiftsregisteret.

Saksomkostninger

Sak nr. 06-04111TVI-OTIR/01

Saken er for sameiets vedkommende i forhold til Husnissen og Veidekke dels vunnet og dels tapt, og retten finner at hver av partene bør bære sine egne omkostninger, jf. tvistemålsloven § 174 første ledd. Unntakene i annet ledd er vurdert, men ikke funnet anvendelige. I forhold til Team Boro er saken fullstendig tapt for sameiets vedkommende, og sameiet må pålegges å dekke Team Boros omkostninger i saken, jf. tvistemålsloven § 172 første ledd. Retten kan ikke se at noen av unntakene i tvistemålsloven § 172 annet ledd kommer til anvendelse. Advokat Nybø har oppgitt Team Boros omkostninger til å være totalt kroner 249.100 som fordeles med en halvpart på hver av sakene. Det er ikke medtatt og skal heller ikke beregnes merverdiavgift av kravet. Sameiet har ikke fremsatt innvendinger mot omkostningsoppgaven. Omkostningene fastsettes overensstemmende med oppgaven til kroner 124.550.

Sak nr. 06-0022253TVI-OTIR/01

Husnissens søksmål mot Veidekke er dels vunnet og dels tapt, og retten finner at hver av partene bør bære sine egne omkostninger, jf. tvistemålsloven § 174 første ledd. Unntakene i annet ledd er vurdert, men ikke funnet å komme til anvendelse. I forhold til Team Boro er saken fullstendig tapt for Husnissens vedkommende, og Husnissen må pålegges å dekke Team Boros omkostninger i saken, jf. tvistemålsloven § 172 første ledd. Det bemerkes at Team Boro i tilsvaret nedla påstand om at selskapet frifinnes og at det ble tilkjent omkostninger. Retten kan ikke se at noen av unntakene i tvistemålsloven § 172 annet ledd kommer til anvendelse. Team Boro har oppgitt sine omkostninger til å være kroner 124.550, jf. ovenfor. Husnissen har ikke fremsatt innvendinger mot omkostningsoppgaven. Omkostningene fastsettes overensstemmende med oppgaven til kroner 124.550.

Rettsgebyret for de to sakene skal etter dette dekkes av henholdsvis sameiet og Husnissen, og beregnes etter de prinsipper som er kommet til uttrykk i Rt-2005-434 .

Godtgjørelsen til de fagkyndige meddommerne skal fordeles etter reglene i tvistemålsloven § 171. Godtgjørelsen er ikke fastsatt, men dette vil bli gjort i særskilt beslutning senere. De fagkyndige meddommerne ble oppnevnt etter initiativ fra retten og i alle parter interesse. Retten finner at utgiftene til de fagkyndige meddommerne skal tilskrives hver av sakene med en halvpart på hver sak. I sak nr. 06-004111TVI-OTIR/01 skal hver av partene dekke ¼ av utgiftene til de fagkyndige meddommerne, dog slik at sameiet også dekker Team Boros del da Team Boro er tilkjent saksomkostninger etter tvistemålsloven § 172 første ledd og disse må også omfatte utgifter til de fagkyndige meddommerne, jf. Schei: Tvistemålsloven Bind I (1998) side 558.

I sak nr. 06-022253TVI-OTIR/01 skal hver av partene dekke 1/3 av utgiftene til de fagkyndige meddommerne, dog slik at Husnissen også dekker Team Boros del da Team Boro er tilkjent saksomkostninger etter tvistemålsloven § 172 første ledd.

Dommen er enstemmig.

Domsslutning:

Sak nr. 06-004111TVI-OTIR/01:

- 1. Husnissen AS v/ styrets leder og Veidekke Entreprenør AS v/ styrets leder dømmes in solidum til å utbedre mangelfulle forhold ved drenasjen i Sørkedalsveien 266 A-F med oppgraving og*

- utskifting av tilbakefyllingsmasser, legging av drensledninger utenom styrofoamplaten og med tilstrekkelig omfyllingsmasser både på undersiden, på oversiden og på sidene av drensledningen samt istandsetting av utvendige arealer, alt i henhold til gjeldende byggeforskrifter og nøyaktig, solid og fagmessig utført.*
- Husnissen AS v/ styrets leder dømmes til å foreta grovplanering under terrassene samt føre taknedløpene ved terrassene frem til ytterkant terrasse, alt i henhold til gjeldende byggeforskrifter og nøyaktig, solid og fagmessig utført.*
 - Sameiet Sørkedalsveien 266 v/ styrets leder, Husnissen AS v/ styrets leder og Veidekke Entreprenør AS v/ styrets leder dekker sine egne saksomkostninger.*
 - Nya Team Boro AB v/ styrets leder frifinnes.*
 - Sameiet Sørkedalsveien 266 v/ styrets leder dømmes til å betale saksomkostninger til Nya Team Boro AB v/ styrets leder med 124.550 - etthundreogtjuefiretusenfemhundreogfemti - kroner innen 2 - to - uker fra forkynnelsen av dommen med tillegg av lovens forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra forfall til betaling skjer.*
 - Halvparten av de totale utgiftene til de fagkyndige meddommerne dekkes med 1/2 av Sameiet Sørkedalsveien 266 v/ styrets leder, 1/4 av Husnissen AS v/ styrets leder og 1/4 av Veidekke Entreprenør AS v/ styrets leder.*

Sak nr. 06-02253TVI-OTIR/01:

- Veidekke Entreprenør AS v/ styrets leder dømmes til å utbedre mangelfulle forhold ved drenasjen i Sørkedalsveien 266 A-F med oppgraving og utskifting av tilbakefyllingsmasser, legging av drensledninger utenom styrofoamplaten og med tilstrekkelig omfyllingsmasser både på undersiden, på oversiden og på sidene av drensledningen samt istandsetting av utvendige arealer, alt i henhold til gjeldende byggeforskrifter og nøyaktig, solid og fagmessig utført.*
- I forhold til Husnissen AS v/ styrets leder dømmes Veidekke Entreprenør AS v/ styrets leder til å oppfylle de utbedringsarbeider Husnissen AS v/ styrets leder er idømt i domsslutningen punkt 1 i sak nr. 06-004111TVI-OTIR/01, slik at Husnissen AS v/ styrets leder holdes skadesløs i denne forbindelse.*
- Veidekke Entreprenør AS v/ styrets leder dømmes til å erstatte Husnissen AS v/ styrets leders omkostninger til Multiconsult AS med 60 000 - sekstitusen - kroner inkludert merverdiavgift innen 2 - to - uker fra dommens forkynnelse med tillegg av lovens forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra forfall til betaling skjer.*
- Husnissen AS v/ styrets leder og Veidekke Entreprenør AS v/ styrets leder dekker sine egne omkostninger.*
- Nya Team Boro AB v/ styrets leder frifinnes.*
- Husnissen AS v/ styrets leder dømmes til å betale saksomkostninger til Nya Team Boro AB v/ styrets leder med 124.550 - etthundreogtjuefiretusenfemhundreogfemti - kroner innen 2 - to - uker fra forkynnelsen av dommen med tillegg av lovens forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra forfall til betaling skjer.*
- Halvparten av de totale utgiftene til de fagkyndige meddommerne dekkes med 2/3 av Husnissen AS v/ styrets leder og 1/3 av Veidekke Entreprenør AS v/ styrets leder.*