

Protokoll i sak 1421/2023

for

Boligtvistnemnda

Dato: 23. november 2023

Saken gjelder: Tvist om boligen er plassert på riktig cotehøyde.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 16. august 2021 «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt» - Byggblankett 3425. Forbrukeren kjøper da en to etasjers enebolig hvor det er avtalt at hun selv skal utføre alle innvendige arbeider som egeninnsats og at grunnarbeidene skal utføres av en sideentreprenør som forbrukeren skal engasjere. Stikningsarbeidene inngår i entreprenørens leveranse.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 6.1 avtalt til kr 3 490 000 inkludert merverdiavgift.

I kontraktens pkt. 8.1 står det at "*Forbrukeren skal administrere fremdriften til de sideentreprenørene han har engasjert*".

Vedlegg B til kontrakten er en leveransebeskrivelse og vedlegg C er tegninger/skisser datert 24. juni 2021. Nemnda vil påpeke at det ikke er angitt cotehøyder på kontraktstegningene/skissene.

Vedlegg E til kontrakten er kostnadsoverslag datert den 7. juli 2021.

Forbrukeren anfører i klagen for nemnda at hun "*etter hvert*" ble enige med entreprenøren om at han skulle søke om å få plassere huset en meter "*over eksisterende bakkenivå*" slik at OK gulv i 1. etg. kom på samme høyde som hos naboen til høyre (sett fra veien). OK gulv i 1. etg. ligger der på cote + 30,13. På grunn av naboklager, ble søknaden trukket og huset ble senket en meter. Forbrukeren regnet derfor med at 1. etg. nå ville bli liggende "*på bakkenivå*".

Den 12. oktober 2021 oversender forbrukeren "*div. tegninger fra Entreprenøren (Endelig)*" til sideentreprenøren. Nemnda vil bemerke at på disse tegningene er cotehøyden på gulvet i 1. etg. C+ 30,13.

Den 9. november 2021 reviderte entreprenøren tegningene slik at OK gulv i 1. etg. nå er på cote + 29,13. Byggesøknad vedlagt reviderte tegninger, ble sendt til kommunen i februar 2022 og igangsettingstillatelse (IG) ble gitt den 1. mars 2022.

Den 10. mars 2022 ble det gjennomført et bestillingsmøte (oppmeldingsmøte) hvor bla. kontrakten med vedlegg ble gjennomgått sammen med de 1:100 tegningene (plan, snitt og fasader) som var vedlagt igangsettingssøknaden. Disse tegningene viser at cotehøyden på

gulvet i 1. etg. er + 29,13. Det fremkommer av møtereferatet at forbrukeren har gjennomgått, avklart og forstått alle de punktene som er gjennomgått, herunder gjennomgang av tegninger. Videre står det at dokumenter og tegninger som inneholder endringer etter kontraktsinngåelse signeres i Bestillingsmøte for at disse skal være bindende for partene.

Forbrukeren engasjerte deretter en sideentreprenør som hun anfører at entreprenøren har anbefalt, til å utføre bla. grav- og sprengningsarbeider. Denne sideentreprenøren hadde allerede den 7. mai 2021 gitt forbrukeren ett tilbud basert på befaring og *"tilsendte tegninger"*.

I og med at cotehøyden ble endret, oversendte entreprenøren som er ansvarlig søker (SØK), reviderte tegninger datert den 9. november 2021, til sideentreprenøren og til eget stikningsfirma den 3. mars 2022.

Hvorvidt de reviderte tegningene ble sendt fra forbrukeren til sideentreprenøren, finner ikke nemnda at det fremlagt dokumentasjon for. Forbrukeren anfører imidlertid at dette skulle hun ikke tenke på fordi entreprenøren hadde påtatt seg ansvaret for at sideentreprenøren fikk reviderte tegninger.

Våren/sommeren 2022 utførte entreprenørens stikningsfirma utstikking av hushjørnene og markerte riktig cotehøyde for avrettet gruspute. Deretter gravde sideentreprenøren ut tomte og entreprenøren støpte betongfundamentet slik at OK gulv i 1. etg. lå på cote + 30,13. Nemnda vil her bemerke at sideentreprenøren mest sannsynlig har benyttet tegninger med feil cotehøyde og at entreprenøren burde ha registrert at cotehøyden var feil før han startet arbeidet med betongfundamentet.

Stikningsfirmaet varslet heller ikke om at avrettet gruspute lå en meter høyere enn den cotehøyden som var forutsatt i igangsettingstillatelsen. Da stikningsfirmaet senere utførte kontroll av ferdig støpt plate (OK gulv i 1. etg.), ble det heller ikke registrert avvik som skulle hindre ferdigattest. Stikningsfirmaet bekreftet derfor at utførelsen var i samsvar med produksjonsunderlaget. Imidlertid fremkommer det av en e-post som stikningsfirmaet sendte til entreprenøren den 17. juni 2022 sammen med samsvarserklæringen, at: *"Til info er gulvet støpt 1 m høyere enn det står på tegninger vi har mottatt"*.

I slutten av juni 2022 får forbrukeren beskjed av entreprenøren om at betongfundamentet er støpt på feil cotehøyde og må rives. Ansvarsforholdet blir imidlertid ikke avklart på dette tidspunktet. For ikke å tape tid, river entreprenøren betongfundamentet. Deretter senker sideentreprenøren byggegropa en meter slik at entreprenøren kan støpe nytt betongfundament med cotehøyde i 1. etg. på C+ 29,13 slik som forutsatt i IG.

Da forbrukeren etter at byggegropa er senket en meter, opplever at *"huset nå blir liggende i et hull i terrenget"*, sender hun en e-post til entreprenøren den 1. august 2022 og ber om at arbeidet med nytt betongfundament på cote C+= 29,13 stanses. Henvendelsen er vedlagt foto for å dokumentere de faktiske forhold.

Den 12. august 2022 gjennomfører partene en befaring på tomte for å planlegge videre fremdrift. I møtereferatet som er skrevet av forbrukeren og påført entreprenørens kommentarer, står det bla. at forbrukeren ikke vil søke om å heve cotehøyden fordi en av naboene har innsigelser som kan føre til utsettelse av byggestarten. Videre fremhever forbrukeren at hun oppfatter at cotehøyden på gulvet i 1. etg på C+ 30,13 var å forstå som en meter over bakkenivå slik hun anfører at hun og entreprenøren var blitt enige om. En

senkning på en meter ville derfor føre til at gulvet 1. etg. ble liggende på bakkenivå, men ikke under bakkenivå. Entreprenøren burde ha forklart konsekvensen av endringen tydeligere slik at forbrukeren forsto hva det dreide seg om og deretter kunne tatt stilling til om hun allikevel skulle søke om å heve gulvet i 1. etg..

Entreprenøren viser til de tegningene som forbrukeren har godkjent i oppmøttingsmøte. Her fremkommer det tydelig at gulvet i 1. etg. skal ligge på C+ 29,13.

Videre fremhever entreprenøren at årsaken til at betongfundamentet ble støpt en meter for høyt mest sannsynlig var at sideentreprenøren benyttet feil tegninger selv om han har fått oversendt de riktige tegningene den 3. mars 2022. Entreprenøren fremhever at det er forbrukeren som har ansvaret for at sideentreprenøren til enhver tid har riktige tegninger. Forbrukeren på sin side, anfører at entreprenøren hadde tatt på seg ansvaret for at sideentreprenøren hadde riktige tegninger til enhver tid.

I tidsrommet fra høsten 2022 fram mot sommeren 2023 pågår det en diskusjon mellom partene om hvem som er ansvarlig for at betongfundamentet først ble støpt på (feil) cote høyde (C+ 30,13). Sideentreprenøren påtar seg kostnadene med å senke betongfundamentet en meter til cote C+ 29,13. Entreprenøren påtar seg kostnadene med å rive og støpe nytt betongfundament som stikningsfirmaet etter forhandlinger, aksepterer å betale halvparten av.

Sideentreprenøren har imidlertid også fremsatt krav mot forbrukeren på kr 224 574 som gjelder arbeider på tomten utenfor grensen på en meter fra utsiden av betongfundamentet, slik som forutsatt i tilbudet. Dette har forbrukerne betalt selv om de mener at dette er ekstrakostnader som kunne vært unngått dersom huset hadde ligget på cote C+ 30,13. Forbrukerne krever derfor at entreprenøren betaler dette beløpet. Entreprenøren avviser kravet.

I diskusjonen om ansvar for feilplasseringen foreslår sideentreprenørens advokat at partene (forbruker – sideentreprenør - entreprenør) inngår avtaler som gjør at saken kan avsluttes som omforent og forlikt. Entreprenøren vil ikke undertegne en slik avtale så lenge ansvarsforholdet fortsatt er uavklart, noe som senere hensyntas med en egen passus i avtalens pkt. 6. Da dette er avklart undertegnes avtalen mellom sideentreprenøren og entreprenøren.

Forbrukeren er usikker på om avtalen med sideentreprenøren gjør at hun vil bli holdt skadesløs slik hun anfører at entreprenøren har antydnet for henne. Hun vil derfor ikke undertegne avtalen. Etter å ha fått forsikringer fra entreprenøren om at hun ikke har noe ansvar for det som har skjedd, undertegner forbrukeren avtalen den 11. juli 2022. Denne forståelsen av ansvaret som forbrukeren anfører var en forutsetning for at hun undertegnet avtalen, er entreprenøren uenig i. Han fremhever at forbrukeren selv må avklare ansvarsforholdet til sin sideentreprenør og ta høyde for risiko. Nemnda vil påpeke at det ikke er fremlagt dokumentasjon som underbygger forbrukerens påstand om at hun har fått entreprenørens forsikring om at signering av avtalen vil være uten risiko for henne.

I ettertid viser deg seg at forbrukerne ved å undertegne avtalen faktisk er forhindret fra å rette krav mot sideentreprenøren, jf. avtalens pkt. 6 hvor det står "*Partene har etter dette ingen ytterligere krav mot hverandre i anledning utbygging av eiendommen*".

I og med at stikningsfirmaet har innrømmet noe ansvar for at boligen først ble plassert en meter for høyt, vil de betale halvparten av kravet på kr 274 228 fra sideentreprenøren, dvs. kr

137 115. Etter stikningsfirmaets og entreprenørens oppfatning har også sideentreprenøren noe ansvar for feilplasseringen av huset fordi han mest sannsynlig har benyttet feil tegninger. Da sideentreprenøren har avtale direkte med forbrukeren, krever entreprenøren at forbrukeren betaler den andre halvparten av kravet, dvs. kr 137 115. Avtalen som forbrukeren har inngått med sideentreprenøren gjør imidlertid at forbrukeren ikke kan rette krav mot ham. Forbrukeren avviser entreprenørens krav, men hun har allikevel innbetalt det omtvistede beløpet til entreprenøren fordi hun ellers ikke ville fått utlevert nøkkel ved overtagelsen.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 11. mai 2023, men protokollen er ikke fremlagt for nemnda.

Da partene ikke kommer til enighet, sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda den 6. februar 2023 med krav om erstatning på kr 224 574 som gjelder arbeider på tomten utenfor grensen på en meter fra utsiden av betongfundamentet. Forbrukeren krever også at entreprenøren frigir kr 137 115 som ble innbetalt ved overtagelsen. Forbrukerens totale krav er derfor kr $(224\,574 + 137\,115) = \text{kr } 361\,689$.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 15. mars 2023. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 11. april 2023. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 27. april 2023. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret i form av kopi- av flere e-poster m/vedlegg og kopi av SMS-meldinger med entreprenøren som ble utvekslet sommeren 2023. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 11. og 28. september 2023. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 20. september 2023 og den 1. oktober 2023. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen om kjøp av en to etasjers enebolig inkludert betongfundament - Byggblankett 3425 - som partene inngår den 16. august 2021. Forbrukeren skal utføre alle innvendige arbeider som egeninnsats og hun engasjerer en sideentreprenøren som utfører grunnarbeidene. I kontraktens pkt. 8.1 står det at "*Forbrukeren skal administrere fremdriften til de sideentreprenørene han har engasjert*".

Boligen er etter forbrukerens oppfatning plassert en meter for lavt i terrenget. Tvisten dreier seg om hvem det er som har ansvaret for at OK gulv i 1. etg. ligger på cote + 29,13 og ikke cote + 30,13 slik forbrukeren hadde en forventning om. Forbrukeren krever at entreprenøren betaler erstatning på kr 361 689 for kostnader knytte til feilplasseringen. Entreprenøren har avvist kravet.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren anfører at hun ble enige med entreprenøren om at huset skulle plasseres en meter "over eksisterende bakkenivå" slik at OK gulv i 1. etg. kom på samme høyde som hos naboen til høyre (sett fra veien). Det er imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon på hva denne cotehøyden er, men det refereres til cote + 30,13. På grunn av naboklager, ble søknaden (med cote + 30,13) trukket og huset ble senket en meter. Forbrukeren regnet derfor med at 1. etg. nå ville bli liggende "på bakkenivå". Da hun senere oppdaget at senkningen på en meter førte til at "huset nå blir liggende i et hull i terrenget", og at det derfor var nødvendig med ekstra terrengarbeid (utenfor en meter fra grunnmuren) avviser hun sideentreprenørens krav på kr 224 574 som gjelder disse arbeidene. Forbrukeren fremhever at entreprenøren burde ha opplyst henne bedre om konsekvensene av senkningen på en meter slik at hun på nytt kunne vurdere alternativ cotehøyde.

Når det gjelder kostnader på kr 274 230 i forbindelse med at boligen først ble plassert en meter for høyt, har entreprenøren innrømmet å ha noe skyld og vil derfor betale kr 137 115 som er halvparten av kostnadene. Imidlertid forhindrer avtalen som forbrukeren har inngått med sideentreprenøren henne i å kreve dette beløpet dekket av sideentreprenøren. Forbrukeren har imidlertid innbetalt beløpet på en sperret konto, og krever nå at entreprenøren utbetaler kr 137 115. Entreprenøren avviser dette kravet.

Videre avviser entreprenøren å betale kr 224 574 for kostnader med ekstra terrengarbeid utenfor en meter fra grunnmuren på grunn av at boligen er senket en meter. Dette er kostnader som ikke inngår i hans leveranse og som ikke har noen sammenheng med om huset ligger på cote C+ 29,13.

2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever at entreprenøren betaler erstatning på kr 361 689 (kr 224 574 + kr 137 115) for kostnader knyttet til at boligen er plassert en meter lavere i terrenget enn avtalt.

Kravet er todelt og knytter seg til:

1. Kostnader på grunn av ekstra terrengarbeid utenfor en meter fra grunnmuren på grunn av at boligen er senket en meter i forhold til avtalt cotehøyde: kr 224 574.
2. Kostnader på grunn av utsetting av feil cotehøyde (en meter for høyt). Entreprenørens andel på 50%: kr 137 115.

Entreprenøren har avvist kravet.

1) Avtalt cotehøyde.

Nemnda vil først se på om partene har avtalt at gulvet i 1. etg. skal ligge på en bestemt cotehøyde. Derfor er det nødvendig å ta stilling til om cotehøyden her på C+ 29,13 er en meter for lavt og derfor utgjør en mangel. Dette spørsmålet må avgjøres på bakgrunn av buofl § 25 første ledd som fastslår at «Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krav som følgjer av avtalen ...».

Når man skal avgjøre om forbrukeren har fått en ytelse som avviker fra avtalen, må det først og fremst foretas en tolkning av avtalen med bilag. Andre forhold kan også komme inn, så som utsagn fra entreprenøren i forbindelse med avtaleinngåelsen og hva man evt. kunne observere ved en befaring på tomten. Det overordnede skjønnsstemaet er hva forbrukeren hadde en berettiget forventning om å få på bakgrunn av de nevnte momentene.

Nemnda viser til kontraktstegningene datert 24. juni 2021. Disse er ikke påført cotehøyder. Nemnda finner det heller ikke dokumentert at forbrukeren "etter hvert" ble enig med entreprenøren om at han skulle søke om å få plassere huset en meter "over eksisterende bakkenivå" slik at OK gulv i 1. etg. kom på samme høyde som hos naboen til høyre (sett fra veien). Entreprenørens først forslag var at cotehøyden på gulvet i 1. etg. skulle være C+ 30,13.

På bestillingsmøte (oppmeldingsmøte) den 10. mars 2022 ble forbrukeren forelagt de 1:100 tegningene (plan, snitt og fasader) som var vedlagt igangsettingssøknaden. Disse tegningene viser at cotehøyden på gulvet i 1. etg. er + 29,13. Det fremkommer av møtereferatet at forbrukeren har gjennomgått, avklart og forstått bla. de reviderte tegningene.

Kontrakten med bilag viser ikke noen bestemt cotehøyde på gulvet i 1. etg.. Nemnda kan heller ikke se at partene senere har inngått en egen avtale om dette. Det foreligger derfor ingen mangel og forbrukeren får ikke medhold i sitt krav.

2) Utsetting av feil cotehøyde.

Nemnda vil deretter ta stilling til hvem som er ansvarlig for at cotehøyden ble feil utsatt første gang. I den forbindelse vil nemnda påpeke at utsetting av riktig cotehøyde er entreprenørens ansvar. Forbrukeren har riktignok egen avtale med en sideentreprenør som har utført grunnarbeidene, hvor det i avtalens pkt. 8 står at «Forbrukeren skal administrere fremdriften til de sideentreprenørene han har engasjert».

Den 12. oktober 2021 oversendte forbrukeren "div. tegninger fra Entreprenøren (Endelig)" til sideentreprenøren. Disse tegningene viser at cotehøyden på gulvet i 1. etg. C+ 30,13.

På grunn av naboprotester valgte forbrukeren å endre cotehøyden og den 9. november 2021 reviderte entreprenøren tegningene slik at OK gulv i 1. etg. nå er på cote + 29,13.

Igangsettingstillatelsen ble gitt den 1. mars 2022 med cote C+ 29,13 på gulvet i 1. etg.. Deretter oversendte entreprenøren som er ansvarlig søker (SØK), reviderte tegninger til sideentreprenøren og til eget stikningsfirma den 3. mars 2022.

Den 10. mars 2022 ble det gjennomført et bestillingsmøte (oppmeldingsmøte) hvor bla. kontrakten med vedlegg ble gjennomgått sammen med de 1:100 tegningene (plan, snitt og fasader) som var vedlagt igangsettingssøknaden. Disse tegningene viser at cotehøyden på gulvet i 1. etg. er + 29,13. Det fremkommer av møtereferatet at forbrukeren har gjennomgått, avklart og forstått bla. de reviderte tegningene.

Det vi vet er at entreprenøren har innrømmet feil og har erkjent dette med følgende utsagn: "Feilen skulle også vært oppdaget av Solli og Hoff (oppmålingsfirmaet) og de har derfor tilbudt å dekke 50% av kostnadene". I utgangspunktet er han da ansvarlig for hele beløpet.

Entreprenøren anfører imidlertid at sideentreprenøren også har gjort feil og han derfor må bære en andel av tapet. Nemnda deler denne oppfatningen og viser i den forbindelse til e-post fra entreprenørens forsikringsselskap hvor det bla. står:

"I utgangspunktet må KSA (sideentreprenøren) selv være den nærmeste til å bære ansvaret for at puten/sålen ikke ble etablert på riktig høyde. Som gjennomgått foran er oppmålingen i forkant korrekt. At KSA i det etterfølgende etablerer sålen/puten en meter for høyt kan så vidt vi kan forstå kun forklares med at de har benyttet opprinnelig utsendt situasjonskart og da ikke det senere reviderte

situasjonskartet. Avviket var så vidt vi skjønner også akkurat en meter, tilsvarende avviket mellom de to kartene (hhv 29,13 meter og 30,13 meter) Det ligger innenfor KSA sin kjerneforpliktelse å legge sålen/puten på riktig høyde og når det svikter i denne delen av arbeidet vil selskapet som utgangspunkt være forpliktet til både å omgjøre eget arbeid og erstatte påregnelig konsekvenstap. Vi har forstått det slik at tiltakshaver (forbrukeren) reklamerte overfor KSA, men at det senere ble inngått et «forlik» som begrenset ansvaret til vederlagsfri omgjøring av eget arbeid. Etter vårt syn ville det riktige være at KSA også erstattet alle merkostnadene. Selskapet kan ikke fri seg fra erstatningsansvaret med begrunnelse at andre skulle avdekket deres egen feil. SHO har etter vårt syn en langt fjernere tilknytning til tapssituasjonen enn KSA som har levert mangelfullt innenfor sitt kjerneansvarsområde og sistnevnte representerer således også et langt mer nærliggende ansvarssubjekt å rette erstatningskravet mot."

Forbrukeren får på denne bakgrunn ikke medhold i sin påstand og entreprenøren skal ikke frigi kr 137 115 til forbrukeren.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:

- Forbrukeren får ikke medhold i kravet om erstatning på kr 224 574.
- Forbrukeren får ikke medhold og entreprenøren skal ikke frigi kr 137 115 som står på sperret konto