

Protokoll i sak 566/2010

for

Boligtvistnemnda

13.05.11

Saken gjelder:

Krav om erstatning for feiletablert høyde på grunnmur

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 22. desember 2009 "*Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig*". Entreprenøren skal levere et seksjonshus. I hht pkt 2.0 om "*Grunnarbeider*" i "*Vedlegg gruppe A nr.1*" skal forbrukeren bl.a. stå for:

- 2.2 Utgraving av byggegrop og bortkjøring av masser
- 2.3 Levering av nødvendige drenerende masser som pukk/sand for benyttelse inni grunnmur, rundt pilarer og fundament.
- 6.5 Bekoste utstikking/plassering av tiltaket

Entreprenøren skal grave ut for, og etablere fundamentene i form av betongsøyler og dragere. Kontraktstegningen med fasader, datert 16. november 2009 og kontrollert (av entreprenøren) 20. november angir følgende tekst for kotehøyde på topp grunnmur; "*Forslag SH +82,30*". (SH står for sokkelhøyde) Samme opplysning er gjengitt på situasjonsplanen.

Forbrukeren søker byggetillatelse med entreprenøren som ansvarlig søker (SØK), og kommunen innvilger denne 8. februar 2010. Vedtaket gir ingen eksplisitt angivelse av godkjent sokkelhøyde, men er basert på innsendte tegninger. I pkt 10 opplyses følgende:

Tiltakshavar er pliktig å undersøke om det ligg leidningar, kablar eller liknande i grunnen før utgraving. Eventuell omlegging av disse må skje etter nærare avtale med etaten dei høyrer under

Forbrukeren skriver til entreprenøren 14. mai 2010 etter en telefonsamtale samme dag, og opplyser at hans maskinentreprenør gravde ut tomte ned til en "*nivåhøyde beregnet til ferdig grunnmurshøyde 82,70*", til tross for at høyden på tegningene viser 82,30. Han opplyser at han valgte å endre høyden siden kommunen "*ikke har fattet noe vedtak om høyde*", og at det ble gjort av hensyn til en skråning på husets bakside, og en nedgravd høyspentkabel på tomte og behovet for terrengplanering over denne. Forbrukeren hevder at han informerte om høydeendringen til den grunnmursentreprenøren som på vegne av entreprenøren skulle

etablere fundamentene. Han opplyser at det var dette firmaet som foretok "*nivelleringen*", og at han, da det ble gjort, fikk beskjed om at det var gravd ut for lite, noe som medførte at ytterligere utgraving ble foretatt. Forbrukeren beskriver en noe problematisk tid med vanskelige grunnforhold i form av leire og nedbør som skapte vansker for fullføringen av fundamentarbeidene, og han stiller spørsmålstegn ved kvaliteten på det fundamenteringsarbeidet entreprenøren hadde ansvaret for. Han vedlegger fotografier tatt under prosessen. Etter at ringmuren var etablert opplyser forbrukeren at han sørget for kontrollmåling av sokkelhøyden som ble målt til 82,08. Forbrukeren anfører at *det* var 62 cm lavere enn avtalt, og hevder at det får følgende konsekvenser:

- Huset får en verdiforringelse på grunn av redusert utsikt
- Ekstra kostnader med kontrollmåling av nivåhøyde på murene
- Ekstra kostnader med utgraving og bortkjøring av masse pga feil høydemåling utført av «grunnmursentreprenøren»
- Ekstra kostnader med utgraving av nivået i bakkant av huset/oppsetting av mur
- Tilkjøring av masse/grovplanering inne i murene
- Ekstra kostnader pga. sent ferdigstilling av ringmuren

Forbrukeren erkjenner at det nå er for sent å gjøre noe med forholdet uten at det fører til store forsinkelser med tilsvarende store kostnader, men han krever at entreprenøren skal gi en økonomisk kompensasjon for de tabbene som hevdes begått. Beløpet vil han komme tilbake med etter en nærmere kalkyle.

Entreprenøren svarer 10. juni 2010. Han viser til at kommunens byggetillatelse er basert på innsendte tegninger, og at de angir sokkelhøyden til 82,30. Han viser til at kommunen ikke har opplyst at de godtar noe slingringsmonn for denne høyden, selv om *det* ofte gis i andre kommuner. Han anfører at forbrukeren derfor ikke uten videre kunne velge å endre kotehøyden, og gjøre avtale med andre om dette. Det påpekes at en eventuell heving av sokkelhøyden er å anse som en "*kritisk faktor*", og at et ønske om å heve med 40 cm ville medført at ansvarlig søker måtte sende ny nabovarsel før søknad om endring til kommunen. I tillegg ville tegningene måtte revideres. Når det imidlertid gjelder en *senking* av høyden, hevdes det at et slikt forhold utgjør "*en mindre kritisk faktor*", og at ansvarlig søker i slike tilfeller ikke foretar seg noe over for kommunen når forskjellen er liten mellom godkjent og innmålt høyde. Entreprenøren erkjenner at sokkelhøyden er målt til 82,08.

Entreprenøren viser til forbrukerens plikter i hht vedlegg A til kontrakten, og opplyser at han oppdaget at forbrukerens grunnentreprenør hadde gravd for lite ut da grunnmursentreprenøren kontrollerte høyden før han skulle starte sine arbeider. Avviket hevdes å ha vært 55 cm, og det anføres at *det* medførte fremdriftsproblemer ved at det måtte foretas ekstra utgraving. Entreprenøren opplyser at han snakket med faren til forbrukeren, og at han av *han* fikk aksept for at høyden på muren "*ble litt lavere enn omsøkt høyde*". Han hevder også at ansvarlig for utstikking normalt må ut på tomte minst 3 ganger i løpet av byggeprosessen, og stiller seg undrende til forbrukerens krav om å få dekket utgift til ekstra kontrollmåling. Det anføres dessuten at utstikking er forbrukerens ansvar.

Det avholdes overtakelsesforretning 23. juni 2010. Protokollen er signert av begge parter. Den er uten merknader.

Entreprenøren sender sluttfaktura stor kr 155 133, med forfall 29. juni 2010. Da forbrukeren ikke betaler, sendes purring 2. juli.

Forbrukeren skriver til entreprenøren 8. juli 2010. Han opplyser at han selv avklarte grunnmurshøyden 82,70 med kommunen, og fikk aksept for å heve den til dette nivået med samme begrunnelse som gitt tidligere. Han hevder også igjen at han presiserte den nye høyden over for entreprenørens grunnmursentreprenør. Videre opplyses det at høyden på terrenget på nordsiden av huset ble målt til 2,2 m etter grovplanering av tomte, mens entreprenørens snittegning hevdes å vise 1,7 m. Dermed anføres det at entreprenørens argument om at tegningen skulle vært revidert dersom høyden på grunnmuren ble endret, bare er et forsøk på *"å finne motargumenter"*. Entreprenørens påstand om at hans far aksepterte en lavere høyde enn omsøkt, avvises på det sterkeste. Forbrukeren hevder at arbeidene utført av grunnmursentreprenøren var *"under enhver kritikk"* med bl.a. henvisning til tilsendte fotografier, og at dette for han medførte en rekke ekstrakostnader som kreves dekket. Han avviser for øvrig at byggegropa ikke var tilstrekkelig utgravd slik entreprenøren hevder, og anfører at *"dette gjelder uansett hvilken nivelleringshøyde man legger til grunn"*. Følgende kostnader kreves dekket:

- | | |
|--|-----------|
| • Ekstra kostnader med kontrollmåling av nivåhøyden på murene | kr 2 900 |
| • Ekstra kostnader med graving/bortkjøring av masse pga feil høydemåling | kr 12 000 |
| • Tilkjøring av masse/grovplanering inne i murene | kr 20 000 |
| • Ekstra arbeid med utgraving av nivået i bakkant av huset/oppsetting av mur | kr 40 000 |

I tillegg fremsettes det krav om kr 100 000 for *"verdiforringelse på huset pga redusert utsikt"*. Beløpet opplyses å være basert på en vurdering av en takstmann. Forbrukeren viser for øvrig til en telefonsamtale mellom hans far og en representant for entreprenøren, der vedkommende hevdes å ha gitt uttrykk for at han *"burde holdes økonomisk skadesløs på grunn av tabbene forårsaket av"* grunnmursentreprenøren. Han opplyser for øvrig at han vil holde tilbake betaling av slutfakturaen *"inntil en minnelig ordning er på plass"*.

Entreprenøren svarer 27. august 2010. Han opplyser at han ikke har vært kjent med at forbrukeren har avklart en grunnmurshøyde på 82,70 med kommunen, og at det foreligger dokumentasjon på dette. Han bestrider at en av hans medarbeidere skal ha uttrykt seg slik forbrukeren hevder, vedrørende spørsmålet om forbrukerens utgifter forårsaket av *"tabber"*. Entreprenøren viser for øvrig til at forbrukeren ikke gjorde innsigelser ved overtakelsen 23. juni. Dermed avvises alle krav, og det kreves at slutfakturaen betales. Skjer ikke det, varsles det at det vil påløpe *"ytterligere renter og omkostninger"*. Entreprenøren sender inkassovarsel samme dag. Beløpet er nå på kr 158 183,95 etter tillegg stort kr 3 050,95 for renter.

En representant for forbrukeren tar kontakt med kommunen via e-post 30. september 2010, og anmoder om å få en bekreftelse på at de hadde en samtale med forbrukeren vedrørende hans ønske om å få hevet grunnmurshøyden fra 82,30 til 82,70, og at kommunens saksbehandler da uttalte *"at det ikke burde være noe problem å foreta denne høydejusteringen"*, samt at *"høydeendringen var OK"*. Han opplyser for øvrig at den etablerte sokkelhøyden nå er 82,08.

Kommunens saksbehandler svarer 1. oktober 2010 at han erindrer samtalen med forbrukeren, og at han under denne uttalte at han mente at det ikke burde være noe problem å gjøre en slik endring, da den ikke ville være i strid med reguleringsbestemmelsene. Det opplyses imidlertid at kommunen ikke har mottatt noen formell søknad om endring av godkjent høyde 82,30, og at etablert høyde 82,08 er ukjent for kommunen. Det påpekes at det er ansvarlig søker og tiltakshaver som har ansvaret for at det formelle er i orden, og at berørte parter blir informert.

Overnevnte svar oversendes forbrukerens advokat 4. oktober 2010. Det opplyses samtidig at forbrukeren ga beskjed til graveentreprenøren at sokkelhøyden skulle være 82,70, da det hevdes at grunnmursentreprenøren ikke hadde opplyst noe om riktig høyde.

Forbrukerens advokat skriver til entreprenøren 5. oktober 2010, med henvisning til et brev fra 21. september 2010. (Ikke fremlagt for nemnda) Han viser til partenes korrespondanse og overnevnte bekreftelse fra kommunen datert 1. oktober. Det anføres at kommunen i samtalen med forbrukeren samtykket i at sokkelhøyden skulle være 82,70, og at forbrukeren ga beskjed om dette til grunnmursentreprenøren. Advokaten hevder at årsaken til det oppståtte avviket er at entreprenøren *"ikke målte riktig høyde"*, og at *det* er årsaken til at det ble *"foretatt unødvendig utgraving med de problemer og tap dette har medført"*. Dermed kreves det at økonomiske krav skal dekkes av entreprenøren. Beløpet vil man få komme tilbake til, men det anføres at forbrukerens krav *"under enhver omstendighet"* vil overstige utestående beløp. Det anmodes om at entreprenøren fremsetter forslag til løsning.

Entreprenøren fremmer sak for Boligtvistnemnda 11. oktober 2010. I eget vedlegg datert 30. september 2010 redegjøres det for saken. Det erkjennes at etablert sokkelhøyde er 82,08, mens byggetillatelsen er basert på 82,30, men det anføres igjen at avviket på 22 cm ligger innenfor det *"spillerommet loven gir entreprenøren"*. Det anføres at overtakelsesforretningen ble avholdt 29. juni 2009 (skal være 23. juni) uten at det ble gjort noen anmerkning om mangel i protokollen. Dermed avvises alle krav fra forbrukeren. Entreprenøren krever innbetaling av utestående beløp pluss renter med 1 % pr påbegynt måned.

Entreprenørens advokat svarer 20. oktober 2010 på overnevnte brev fra forbrukerens advokat datert 5. oktober. Han viser til at kommunens byggetillatelse er basert på innsendte tegninger som viser høyden 82,30, og at det fremgår av kommunens svar fra 1. oktober at de ikke har mottatt noen formell søknad fra ansvarlig søker om endret høyde. Det anføres at forbrukerens opplyste beskjed til graveentreprenøren ikke er tilstrekkelig grunnlag for å endre godkjent sokkelhøyde, og at den heller ikke gir tilstrekkelig grunnlag til å fremme krav over for entreprenøren, da *han* hevdes ikke å ha mottatt noen slik melding. Det vises også til buofl § 5 vedrørende bestemmelse om hvordan meldinger skal sendes. Dermed avvises alle krav. Entreprenøren viser for øvrig til at han har fremmet sak for Boligtvistnemnda.

Forbrukeren gir tilsvaer 15. november 2010. Han viser til at han i hht pkt 10 i byggetillatelsen fra kommunen hadde plikt til å undersøke om det lå ledninger i grunnen, og at det faktisk *ble* påvist høyspentledninger, noe som hevdes å ha foranlediget hans henvendelse til kommunen om å få aksept for en høyere sokkelhøyde. Dersom en kotehøyde på 82,30 legges til grunn istedenfor 82,70, så anføres det at *det* har medført bortkjøring av betydelige masser som ikke skulle kjøres bort, med henvisning til krav om kostnadsdekning angitt i brevet fra 8. juli 2010. Forbrukeren hevder at han kommuniserte på telefon med entreprenøren om sokkelhøyden 14. mai 2010, og at entreprenøren da ga uttrykk for at *"monteringen av huset kanskje burde utsettes inntil forholdene rundt ringmursarbeidet var på akseptabelt nivå"*, men at det da ble konkludert med at arbeidet bare måtte fortsette.

Når det gjelder overtakelsesprotokollen, hevder forbrukeren at han fikk en forsikring fra entreprenøren om at det ikke var nødvendig å ta med noe om konflikten vedrørende sokkelhøyden i denne, da reklamasjonen allerede var mottatt og registrert for videre behandling sentralt.

Entreprenøren gir tilsvaer 10. desember 2010. Han hevder at hans representant, i telefonsamtalen 14. mai 2010 gjorde det klart for forbrukeren at *han* hadde ansvaret for ”oppfyllelse av kontrakten” i hht vedlegg D.1.7, som angir at forbrukerens arbeider skal ferdigstilles ”senest 2 uker før husleveranse”. Det opplyses imidlertid at huset faktisk ble levert 18. mai. Entreprenøren anfører for øvrig at de fremlagte fotografiene viser at det faktisk gjenstod arbeider på tomte på dette tidspunktet, som forbrukerens entreprenør skulle ha utført.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen.

Forbrukeren hevder at entreprenøren har ansvaret for at boligens sokkelhøyde ble etablert med sokkelhøyde 82,08, dvs 62 cm lavere enn den høyden han hevder kommunen aksepterte. Han erkjenner at opprinnelig godkjent kotehøyde i byggetillatelsen var 82,30, men hevder at han fikk aksept for høyden 82,70 etter en samtale med kommunens saksbehandler, og viser til at vedkommende bekrefter samtalen i sin e-post fra 1. oktober 2010. Forbrukeren hevder at han ga beskjed om den endrede høyden til entreprenørens grunnmursentreprenør. Årsaken til den ønskede høydeendringen opplyses å være at det ble konstatert at det lå en nedgravd høyspentledning i grunnen, og forbrukeren viser til at han i hht pkt 10 i byggetillatelsen fra kommunen hadde plikt til å undersøke om det lå slike ledninger i grunnen, og at det faktisk *ble* påvist en høyspentledning. Han opplyser også at endringen var ønsket av *han* på grunn av en skråning på husets bakside, og behovet for terrengbearbeiding både knyttet til høyspentkabelen og skråningen. Forbrukeren anfører at han har fått ekstrakostnader forbundet med den redusert høyden da den medførte bortkjøring av betydelige masser som ikke skulle kjøres bort, og at boligens verdi har blitt redusert ved tap av utsikt. Forbrukeren fremsatte 8. juli 2010 følgende krav over for entreprenøren:

- | | |
|--|------------|
| • Ekstra kostnader med kontrollmåling av nivåhøyden på murene | kr 2 900 |
| • Ekstra kostnader med graving/bortkjøring av masse pga feil høydemåling | kr 12 000 |
| • Tilkjøring av masse/grovplanering inne i murene | kr 20 000 |
| • Ekstra arbeid med utgraving av nivået i bakkant av huset/oppsetting av mur | kr 40 000 |
| • Verdiforringelse på huset pga redusert utsikt | kr 100 000 |

Entreprenøren avviser alle krav, men han erkjenner at etablert sokkelhøyde ble 82,08, dvs 22 cm lavere enn godkjent høyde. Den reduserte høyden hevdes å ligge innenfor det spillerommet loven gir. Entreprenøren viser til at kommunens byggetillatelse er basert på innsendte tegninger, og at disse angir sokkelhøyden til 82,30, men han anfører at en eventuell heving av sokkelhøyden er å anse som en ”kritisk faktor”, og at et ønske om å heve sokkelen, og dermed huset med 40 cm, ville medført at ansvarlig søker måtte sende ny nabovarsel før søknad om endring til kommunen. I tillegg ville tegningene måtte revideres. Når det imidlertid gjelder en *senking* av høyden, hevdes det at et slikt forhold utgjør ”en mindre kritisk faktor”, og at ansvarlig søker i slike tilfeller normalt ikke foretar seg noe over for kommunen når forskjellen er liten mellom godkjent og innmålt høyde.

Entreprenøren anfører at det fremgår av kommunens e-post fra 1. oktober 2010 at de ikke har mottatt noen formell søknad fra ansvarlig søker om endret høyde, og at forbrukerens opplyste beskjed til graveentreprenøren ikke er tilstrekkelig grunnlag for å endre godkjent sokkelhøyde. Det hevdes også at beskjeden heller ikke gir tilstrekkelig grunnlag til å fremme krav om erstatning for ekstraavgiftene. Entreprenøren hevder da *han* ikke mottatt noen melding fra forbrukeren om at sokkelhøyden skulle økes. Han viser også til at det ikke ble gjort anmerkning om forholdet i overtakelsesprotokollen fra 23. juni 2010, men forbrukeren hevder ubestridt at han ved befaringen fikk en muntlig forsikring fra entreprenøren om at det

ikke var nødvendig å ta med noe om dette, da reklamasjonen allerede var mottatt og registrert for videre behandling sentralt.

Entreprenøren krever innbetaling av utestående beløp kr 155 133 pluss renter med 1 % pr påbegynt måned.

Nemnda legger til grunn at godkjent sokkelhøyde var 82,30 og at det ikke foreligger noen formell godkjenning av annen høyde. Kommunens bekreftelse på samtalen med forbrukeren datert 1. oktober 2010, kan etter nemndas vurdering ikke tolkes dit hen at ny og høyere sokkelhøyde *ble* godkjent, da den først og fremst gir uttrykk for at det var stor sannsynlighet for at ny høyde *ville bli* godkjent, forutsatt at den ble omsøkt. Forbrukeren har ikke bestridt at han ikke ga beskjed til entreprenøren om at han hadde fått ”godkjent” den nye høyden. I angjeldende tilfelle er partene enige om at sokkelhøyden ble etablert på 82,08, dvs 22 cm *under* godkjent høyde, og entreprenøren har ikke bestridt at han hadde ansvaret for at *det* skjedde. Han hevder imidlertid at han fikk aksept av forbrukerens far på denne høyden, men det bestrides av forbrukeren. Nemnda er kjent med at kommunene normalt anser en eventuell økt sokkelhøyde som så kritisk at det kreves ny nabovarsel og søknad om endring, mens en redusert høyde ikke får samme konsekvens. På den annen side vil en redusert høyde ofte ha betydning for utsikten fra boligen. Ved etablering av sokkelhøyder må entreprenørene innrømmes et visst slingringsmonn, men i dette tilfellet kommer nemnda til at 22 cm må anses som for meget, og at det dermed foreligger en mangel i hht buofl § 25. For denne skal entreprenøren gi en erstatning i form av et prisavslag. Mangelen knyttes både til tap av utsikt og til antatte kostnader for forbrukeren forbundet med bortkjøring av masser m.m. Selv om verdien av utsiktstapet vurderes til å utgjøre vesentlig mer enn tilleggskostnadene knyttet til massene, kommer nemnda til at det i dette tilfellet er mest hensiktsmessig å fastsette en samlet erstatningen som inkluderer begge postene, skjønnsmessig fastsatt til kr 40 000.

3. Konklusjon

- Forbrukeren skal ha erstatning for etablert 22 cm lavere sokkelhøyde enn godkjent høyde, skjønnsmessig fastsatt til kr 40 000.
-