

Protokoll i sak 622/2011

for

Boligtvistnemnda

31.01.12

Saken gjelder:

Krav om dekking av påløpte utgifter knyttet til rassikring av tomt m.m.

1. Sakens faktiske sider

Grunneieren av en større eiendom, og vedkommende kommune, inngår 1. september 2003 en avtale om at kommunen kan få legge en ny vannledning over eiendommen. *"Erklæringen"* som angir rettigheter og plikter skal tinglyses som en heftelse. I erklæringen opplyses det bl.a. at kommunen vederlagsfritt for grunneier skal flytte en kloakkledning dersom denne skulle komme i konflikt med fremtidig reguleringsplan for boliger.

Et byggefirma (ikke part i angjeldende tvistesak) planlegger boligbygging *"i et skrånende område"* på eiendommen. De engasjerer et konsulentfirma til å utføre grunnundersøkelser, og til å foreta *"orienterende geoteknisk vurdering"*. Deres rapport foreligger 5. mai 2006. Der opplyses det bl.a. at:

Stabiliteten av det skrånende utbyggingsområdet er trolig tilfredsstillende, men for å avklare dette er det behov for poretrykksmåling i søndre del av skråningen. Utbyggingen bør planlegges slik at global stabilitet av skråningen ikke forverres.

Det er gode muligheter for direktefundamentering i massene med tillatt grunntrykk på 150 kN/m², men dette må kontrolleres nærmere når omfanget av utfylling er klart.

Vi har ikke mottatt planer for utbyggingen av området og kan derfor bare uttale oss generelt om de geotekniske forholdene i området

Det utarbeides en reguleringsplan for det aktuelle området. Denne sendes kommunen 16. mai 2006, og godkjennes med *"Planbestemmelser"* 30. mai 2007 etter en foretatt revidering 24. januar samme år. I planbestemmelsen pkt 2.2 vedrørende *"Krav om geoteknisk vurdering"* opplyses det at:

Geoteknisk vurdering av aktuelle terrenginngrep må bekostes av utbygger

Det samme konsulentfirmaet som utførte grunnundersøkelsene i 2006 foretar ny befaring 29. januar 2008, sammen med en graveentreprenør og en representant for tomteområdet

Entreprenøren erkjenner at byggesøknaden var mangelfull ved at han i den ikke spesifiserte at hans prosjekteringsansvar var begrenset til å gjelde for "*byggningsutforming og tømmer-/snekkerarbeider*", og ikke for prosjektering av grunn- og betongarbeider som forbrukerne selv stod for. Dermed erkjenner han også at han over for kommunen påtok seg et ansvar som går ut over det rent kontraktsrettslige i forhold til forbrukerne. På den annen side anføres det at kommunen ikke satte krav om geoteknisk prosjektering i sin byggetillatelse. Det anføres også at det aktuelle tomteområdet ikke er angitt på "*NVE's faresonekart*", samtidig som det hevdes at kommunen har bekreftet at *de* ikke anså området som "*utsatt*".

Det vises videre til at kommunens hovedvannledning ligger innpå tomta, og det anføres at *det* burde være kjent for tomteselgeren, med henvisning til erklæringen fra kommunen fra 2003 om plikt til å bekoste eventuell flytting. Også forbrukerne og deres graveentreprenør hevdes å burde ha kjent til forholdet.

Entreprenøren erkjenner at han hadde ansvaret for planlegging og tegning av husets plassering på tomta, men han anfører at *dette* i byggesøknaden ble gjort ut i fra de opplysningene han hadde om antatt høyde på vei på kote 145. Entreprenøren hevder at han kontaktet kommunen flere ganger for å få oppgitt hva som ville bli endelig høyde, men at han ikke fikk svar på dette. Grunnmurstegningen ble gitt forbrukerne og deres graveentreprenør i hht leveransebeskrivelsens pkt A4. Det vises til at det var kommunen som hadde ansvaret for utstikkingen, og at de opererte med en lavere veihøyde enn forutsatt. Dermed ble også boligens plassering lavere, noe som medførte en enda høyere skråning på baksiden, og dermed større fare for utrasing.

Entreprenøren viser videre til at det var mindre utrasinger på tomta i dagene før det store raset 21. oktober 2008, og at disse beskrives i kommunens stoppordre fra 22. oktober. Tross *det* ble det ikke iverksatt sikringstiltak.

Entreprenøren viser for øvrig til sine initiativ til å finne en løsning for forbrukerne, men at disse har blitt avvist.

Forbrukerne gir tilsvarende 19. september 2011. Tidligere utsagn gjentas og utdypes. De hevder at entreprenøren må forholde seg til avtalen om "*forberedende arbeider*", da det er den som direkte angir hva han hadde ansvaret for. De viser igjen til entreprenørens ansvar som prosjekterende i hht byggesøknaden og byggetillatelsen. Forbrukerne opplyser at de er godt kjent med leveransebeskrivelsen, men de påpeker at denne kun er et avtaledokument som gjelder mellom dem og byggmesterfirmaet som skulle stå for utførelsen av tømmerarbeidene, slik det også fremgår av tildelt ansvaretsrett i byggetillatelsen..

Forbrukerne bestrider at de, da de kjøpte tomta, kjente til at det gikk en kommunal vannledning over denne, mens de hevder at entreprenøren var kjent med forholdet da prosjekteringen ble foretatt, uten at det ble tatt hensyn til dette. De påpeker for øvrig at det ikke medfører riktighet at kommunen i 2003 erklærte at de ville flytte vannledningen dersom det skulle bli nødvendig på grunn av utbygging, da erklæringen gjelder en kloakkledning og ikke vannledningen.

Vedrørende de utglidningene som inntraff i dagene før 21. oktober 2008, så bestrides det at det ikke ble iverksatt sikringstiltak. Det hevdes for øvrig at entreprenøren ble informert om disse.

Forbrukerne bekrefter at de fikk et tilbud fra grunneieren om tilbakekjøp av tomte, men da til en pris kr 250 000 lavere enn den de opprinnelig betalte. Dermed ble tilbudet avslått. De bekrefter også at de fikk et tilbud om bl.a. kjøp av tomt av den opprinnelige kontraktsparten for selve boligen (byggmesterfirmaet), men at dette etter hvert ble trukket tilbake.

Forbrukerne vedlegger kopi av en avisartikkel, der konflikten omtales.

Entreprenøren svarer 10. oktober 2011 at han ikke har ytterligere kommentarer.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

En grunneier vil bygge ut et område, og et byggefirma (ikke part i angjeldende tvistesak) søker kontakt med et konsulentfirma som utfører grunnundersøkelser og foretar ”*orienterende geoteknisk vurdering*”. Deres rapport foreligger 5. mai 2006. Der opplyses det bl.a. at:

Stabiliteten av det skrånende utbyggingsområdet er trolig tilfredsstillende, men for å avklare dette er det behov for poretryksmåling i søndre del av skråningen. Utbyggingen bør planlegges slik at global stabilitet av skråningen ikke forverres.

Det er gode muligheter for direktefundamentering i massene med tillatt grunntrykk på 150 kN/m², men dette må kontrolleres nærmere når omfanget av utfylling er klart.

Vi har ikke mottatt planer for utbyggingen av området og kan derfor bare uttale oss generelt om de geotekniske forholdene i området

Det samme konsulentfirmaet foretar ny befaring 29. januar 2008, sammen med en Graveentreprenør og en representant for tomteområdet. Rapporten foreligger 31. januar. Det opplyses at arbeidene med vei og ledningsanlegg på det nærmeste er ferdig, og at selve boligbyggingen forventes igangsatt i løpet av året. Mellom adkomstveien og en vei som ligger ovenfor og ”bak” de tomtene som ligger i skråningen over for denne, opplyses det å være høydeforskjeller fra ca 7 - 12 m. I rapporten opplyses det videre at:

Utbyggingsforholdene på tomtene varierer. Dette påvirker hvor krevende det vil være å ivareta de geotekniske hensynene ved utbygging. Hvordan byggeprosjektene utformes har også stor betydning for hvor geoteknisk krevende utbygging vil være. Generelt gjelder det å utforme byggene mest best mulig etter terrenget. Dermed reduseres terrenginngrepene og fundamentering forenkles.

Det bør søkes råd hos geotekniker i forbindelse med planlegging og utbygging av tomtene. Det anbefales også at kontakt med geoteknisk rådgiver opprettes i en tidlig fase av planleggingen før byggeplanene er fastlagt. På den måten kan det finnes fram til en utbyggingsmåte som er godt egnet ut fra tomteforholdene. Dette kan ha stor betydning for hvilke geotekniske tiltak som blir nødvendig og dermed også for byggekostnadene.

Det anbefales også å benytte profesjonell entreprenør ved grunnarbeidene. Ved å benytte samme entreprenør som har bygd ut veg og ledningsanleggene i området vil det kunne dras fordel av hans lokalkunnskap

Forbrukerne kjøper tomt av grunneieren 1. februar 2008, dagen etter at overnevnte rapport er datert. De vil få bygget en enebolig. De opplyser at de først ble kjent med rapporten i juni 2008, men entreprenøren hevder at de hadde den med til deres første møte i april 2008. Tomta var uten byggeklausul, slik at de stod fritt til å velge entreprenør.

Partene inngikk 30.juni 2008 ”*Avtale om vederlag for forberedende arbeider – etter Bustadoppføringslova*”. I avtalen opplyses det at entreprenøren, ”*som grunnlag for mulig senere avtaleinngåelse om oppføring/kjøp av bolig*”, påtar seg å utarbeide og fremskaffe:

- Byggeanmeldelsestegninger 1:100
- Evt. innhente anbud fra underentreprenører
- Terrengprofil
- Situasjonsskart
- Byggesøknad
- Prosjektering
- Ansvarsretter

For overnevnte arbeid skal forbrukerne betale kr 25 000 inkl mva.

Innklaget entreprenør er med i en landsdekkende kjede. Denne er organisert med egne salgskontor og representanter som i egne aksjeselskap ivaretar kundekontakten frem til ferdig kontrakt om bygging. Selve kontrakten inngås imidlertid med byggmesterforetak som på en eller annen måte er tilknyttet salgskontoret.

Entreprenøren søker 3. september 2008 om byggetillatelse. I et punkt om *"Grunnforhold, rasfare og miljøforhold"* krysses det av for at det *"foreligger tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlige ulemper"*.

Kommunen gir byggetillatelse 1. oktober 2008. Entreprenøren godkjennes som ansvarlig søker (SØK) og som ansvarlig for prosjektering (PRO) og kontroll av prosjektering (KPR) for *"Bygninger og installasjoner"*. Samtidig godkjennes de andre ansvarlige foretakene i hht innsendte ansvarsrettsøknader. (Ikke fremlagt for nemnda) Ansvarlige foretak for *"Grunn- og terrengarbeider"*, samt *"Mur- og betongarbeider"* godkjennes *kun* for utførelse (UTF) og kontroll av utførelsen. (KUT)

Forbrukerne og entreprenørens "utvalgte" byggmesterforetak inngår 3. oktober 2008 *"Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus"*.

I pkt A4 i *"Leveransebeskrivelse"* som er vedlegg til kontrakten, opplyses det under *"Prosjektering"* at:

Byggmesteren utarbeider målsatt grunnmurstegning. Byggmester er ikke ansvarlig for vurdering av lokale grunnforhold og for riktig dimensjonering av fundamenter og grunnmur så lenge dette ikke er del av hans avtale

I beskrivelsens angivelse av hva som *ikke* leveres, fremgår det av pkt D og E at forbrukerne selv skal stå for grunnarbeider og arbeider med bl.a. grunnmur. I pkt D5 under *"Geotekniske grunnundersøkelser"* heter det at:

Byggmesteren tar ikke ansvar for byggherrens grunnforhold. Geotekniske undersøkelser kan utføres mot pristillegg hvis mistanke om dårlig byggegrunn

Entreprenøren sørget for utarbeidelse av tegninger for forbrukerens grave- og betongentreprenør (ikke fremlagt for nemnda) i hht omsøkt husplassering. Tegningene formidles fra entreprenøren til de nevnte sideentreprenørene.

Gravearbeidene opplyses igangsatt 15. oktober 2008, med ferdigstilling 2 dager senere, 17. oktober. Deretter startet forbrukernes betongentreprenør umiddelbart opp arbeidet med etablering av banketten, som var ferdig støpt 20. oktober. Under arbeidets gang oppstod det flere mindre utrasinger, der bl.a. en kommunal vannledning som går over tomte kom til syne.

Entreprenøren fremskaffet er *"ledningskart"* fra kommunen, og sender dette til forbrukerne 20. oktober. Dagen etter informerer forbrukerne entreprenøren om en e-post fra kommunen fra 14. august 2008, der de uttalelser at de vil sørge for, og bekoste omlegging av ledningen.

Natten til 21. oktober 2008 går det et større leirras som opplyses nesten å *"dekke halve tomten"*, og som ødelegger den støpte banketten.

I ettertid har forbrukerne fått annullert kontrakten med byggmesterfirmaet om oppføring av boligen. Det har også vært forhandlet om tilbakekjøp av tomt til grunneier, eller salg av tomt til andre uten at det er opplyst hvorvidt salg har skjedd.

Forbrukerne hevder at entreprenøren er ansvarlig for alle tap knyttet til forholdet, mens entreprenøren avviser kravene med at han ikke kan gjøres ansvarlig.

2.2 Partenes anførsler

(1) Forbrukerne anfører i klagen for nemnda fra 6. juli 2011 at entreprenøren er ansvarlig for alle økonomiske tap fordi han hadde prosjekteringsansvaret for tiltaket, og bl.a. stod for plasseringen av huset på tomta, via et arkitektfirma som fysisk utførte arbeidet for han. Den uheldige husplasseringen, som medførte relativt store terrenginngrep med påfølgende høy og bratt skråning i bakkant, hevdes å ha vært hovedårsaken til utglidningen. Dermed anføres det å foreligge en grov mangel med prosjekteringen. Det anføres også at de som utførte prosjekteringen *"overså"* forholdet med den kommunale vannledningen som gikk over tomta. Denne hevdes å ha medvirket til problemene.

Forbrukerne viser til at entreprenøren kjente til konsulentrapporten fra 31. januar 2008, men at det ikke ble tatt hensyn til innholdet i denne ved prosjekteringen. Det anføres at det heller ikke ble tatt hensyn til et vedtak i kommunestyret i sak 58/07 om *"Grunnforhold"*. Selve vedtaket er ikke fremlagt for nemnda, men det vises til dette i *"Planbestemmelser"*, der datoen oppgis til 30.05.07.

Forbrukerne krever at entreprenøren skal dekke alle deres oppgitte økonomiske tap som oppsummeres til kr 665 379 ekskl advokatutgifter. Blant tapene opplyses *"tap ved salg av tomt + avgifter og renter"* kr 265 740. Av dette utgjør kr 150 000 tapet for selve tomta, *"pr 20.05.2011"*. Utgiften til graveentreprenøren oppgis til kr 178 053 fordelt på kr 92 500 i hht opprinnelig avtale, pluss kr 85 553 for arbeid med ekstraordinære tiltak knyttet til utrasingen.

(2) Entreprenøren anfører at hans ansvar i utgangspunktet er begrenset av innholdet i kontrakten om *"forberedende arbeider"* fra 30. juni 2008. Han viser imidlertid til at kontraktsomfanget i den endelige kontrakten som ble fremforhandlet, og senere inngått med byggmesterfirmaet, ikke var avklart på dette tidspunktet. Dermed opplyser han at han velger å forholde seg til *den* kontrakten, da hans arbeider hevdes å inngå der.

Entreprenøren viser til at forbrukerne selv hadde ervervet tomta, og at de selv stod for grunn- og betongarbeider. Han viser for øvrig til punktene B6, D2, D3 og D5 i leveringsbeskrivelsen som angir hva som *ikke* inngår i leveransen fra byggmesterfirmaet, samt pkt A4, der det under *"Prosjektering"* opplyses at:

Byggmesteren utarbeider målsatt grunnmurstegning. Byggmester er ikke ansvarlig for vurdering av lokale grunnforhold og for riktig dimensjonering av fundamenter og grunnmur så lenge dette ikke er del av hans avtale

I pkt D5 under "*Geotekniske grunnundersøkelser*" heter det at:

Byggmesteren tar ikke ansvar for byggherrens grunnforhold. Geotekniske undersøkelser kan utføres mot pristillegg hvis mistanke om dårlig byggegrunn

Entreprenøren erkjenner at byggesøknaden til kommunen var mangelfull ved at han i *den* ikke spesifiserte at hans prosjekteringsansvar var begrenset til å gjelde for "*byggningsutforming og tømmer-/snekkerarbeider*", og *ikke* for prosjektering av grunn- og betongarbeider som forbrukerne selv stod for. Dermed erkjenner han også at han over for kommunen påtok seg et ansvar som går ut over det rent kontraktsrettslige i forhold til forbrukerne. På den annen side anføres det at kommunen ikke satte krav om geoteknisk prosjektering i sin byggetillatelse, og at det heller ikke i planbestemmelsene var lagt inn noe *krav* om "*geoteknisk prosjektering*", til tross for at kommunen burde "*sitte med førstehåndskunnskap*", siden de "*har regulert og godkjent feltet for utbygging*". Entreprenøren viser også til at kommunen, i byggetillatelsen, godkjente husets omsøkte plassering og høyder. Det hevdes for øvrig at det aktuelle tomteområdet ikke er angitt på "*NVE's faresonekart*", og at kommunen har bekreftet at *de* ikke anså området som "*utsatt*".

Entreprenøren hevder at forbrukerne hadde med seg konsulentrapporten fra 31. januar 2008 til det første møtet med han i april 2008, men *det* bestrides av forbrukerne som hevder at de først fikk tilgang til denne i juni. Entreprenøren hevder at forbrukerne ga uttrykk for at de tolket innholdet som "*generelle anbefalinger*", og "*ikke som noe krav*", men forbrukerne bestrider dette.

Vedrørende husets "lave" plassering på tomta, så opplyses det at denne var sterkt ønsket av forbrukerne, da de ville ha garasje i høyde med sokkelen. Forbrukerne bekrefter dette, men de anfører at entreprenøren måtte ha nektet eller frarådet plasseringen dersom han mente at denne ikke var forsvarlig.

Entreprenøren viser til at graveentreprenøren registrerte og opplevde flere mindre utglidninger under arbeidets gang, før man fikk det "store" raset. Han stiller spørsmålstegn ved entreprenørens håndtering av situasjonen, og hvorfor han ikke kontaktet forbrukerne og antydte for dem at det var behov for iverksetting av sikringstiltak. Forbrukerne hevder imidlertid at *det ble* gjort, og at også entreprenøren ble varslet.

Entreprenøren anfører for øvrig at det var kommunen som hadde ansvaret for utstikking på tomta, og at huset da ble utstukket lavere enn opprinnelig planlagt pga tilkomstveien som ble liggende lavere enn entreprenøren hadde forutsett ved sin planlegging. Dermed ble skråning på baksiden høyere, med større fare for utrasing.

2.3 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til at entreprenøren ikke har bestridt at han kjente til innholdet i konsulentrapporten fra 31. januar 2008, der det bl.a. heter at:

Det bør søkes råd hos geotekniker i forbindelse med planlegging og utbygging av tomtene. Det anbefales også at kontakt med geoteknisk rådgiver opprettes i en tidlig fase av planleggingen før byggeplanene er fastlagt. På den måten kan det finnes fram til en utbyggingsmåte som er godt egnet ut fra tomteforholdene. Dette kan ha stor betydning for hvilke geotekniske tiltak som blir nødvendig og dermed også for byggekostnadene.

Det vises også til at det i planbestemmelsene for området fra 30. mai 2007, i pkt 2.2 om "*Krav om geoteknisk vurdering*" opplyses at:

Selv om overnevnte dokumenter ikke uten videre kan tolkes som at det foreligger overhengende risiko for problemer forbundet med en tomteopparbeidelse, kommer nemnda til at de gir tilstrekkelig klare signaler om at det må utvises en aktsomhet ut over det normale med hensyn til husplassering og gravearbeider. Entreprenøren søkte om og ble godkjent i kommunen både som ansvarlig søker (SØK) og som ansvarlig for prosjektering (PRO) og kontroll av prosjektering (KPR) i tiltaksklasse 1 for *"Bygninger og installasjoner"*. Ansvarlige foretak for *"Grunn- og terrengarbeider"*, samt *"Mur- og betongarbeider"* godkjennes *kun* for utførelse (UTF) og kontroll av utførelsen. (KUT)

Som ansvarlig søker hadde entreprenøren ansvaret for at alle deler av tiltaket var belagt med ansvar da byggesøknaden ble innsendt. Kommunen hadde etter nemndas vurdering all grunn til å anta at entreprenøren også påtok seg prosjekteringsansvaret for grunn- og betongarbeider, selv om dette ikke spesielt var angitt. Entreprenøren har for øvrig erkjent sitt offentligrettslige ansvar knyttet til dette forholdet. Nemnda kommer imidlertid til at entreprenøren ikke fullt ut kan høres med at han ikke også påtok seg et privatrettslig ansvar over for forbrukerne. Hadde han krevd at noen *spesifikt* skulle søke om ansvar for prosjektering av grunn- og betongarbeider, må det antas at dette arbeidet ville blitt underlagt en vesentlig høyere grad av oppmerksomhet og detaljering enn det ble. Entreprenøren kan ikke høres med sin påstand om at han i leveransebeskrivelsens pkt A4 og D5 fraskriver seg ansvaret for geotekniske undersøkelser og slik prosjektering, da han ikke er forbrukernes endelige kontraktspart, og således ikke kan påberope seg fraskrivelsene.

På denne bakgrunnen finner nemnda at entreprenøren har utvist en slik uaktsomhet ved prosjekteringen av boligen og dens plassering at forholdet må bedømmes som en mangel ved hans ytelser, jf buofl §§ 25 og 26. Det følger av buofl § 35 at forbrukerne i så fall har krav på erstatning for sitt økonomiske tap. Forbrukerne har stipulert dette tapet til kr 665 379 eksklusive advokatutgifter.

Når det gjelder utmålingen av erstatningen, finner ikke nemnda grunnlag for å ta standpunkt til beløpets størrelse. Dette skyldes flere forhold.

For det første kan det spørres om forbrukerne bør bære en del av tapet selv. De har ikke bestridt at de kjente til konsulentrapporten fra 31. januar 2008 før de inngikk avtalen om forberedende arbeider med entreprenøren. De hadde dessuten selv ervervet tomte, og engasjert både grave- og betongentreprenør. Ved *det* må forbrukerne kunne sies å ha tatt en viss risiko for hvordan arbeidet ble utført, og hvordan sikringstiltakene ble utført i ettertid. Spesielt med grunnlag i konsulentrapporten kan det anføres at også forbrukerne burde ha sett at det kunne dukke opp ubehagelige overraskelser knyttet til grunnarbeidene. Nemnda stiller også spørsmålsteget ved hvorfor de ikke fikk rapporten av grunneieren da de kjøpte tomte, eller umiddelbart etterpå. Slik saken ligger an er det vanskelig for nemnda å fordele risikoen mellom partene.

For det andre er de enkelte tapspostene som forbrukerne har fremmet, dårlig belyst og dokumentert.

Av disse grunner oppfordrer nemnda partene til å innlede forhandlinger om en minnelig løsning når det gjelder størrelsen på erstatningen som entreprenøren skal betale forbrukerne.

Dersom partene ikke kommer fram til enighet, finner nemnda at tvisten best egner seg for ordinær domstolsbehandling.

3. Konklusjoner

- Entreprenøren er erstatningsansvarlig for tap forbrukerne har blitt påført som følge av prosjekteringen av boligen og dens plassering.
- Nemnda tar ikke standpunkt til utmålingen av erstatningens størrelse.

Rapporten foreligger 31. januar. Det opplyses at arbeidene med vei- og ledningsanlegg på det nærmeste er ferdig, og at selve boligbyggingen forventes igangsatt i løpet av året. Tomtene ligger i skrått terreng, på begge sider av atkomstveien. Mellom adkomstveien og en vei som ligger ovenfor og ”bak” de tomtene som ligger i skråningen over for denne, opplyses det å være høydeforskjeller fra ca 7 - 12 m. I rapporten opplyses det videre at:

Utbyggingsforholdene på tomtene varierer. Dette påvirker hvor krevende det vil være å ivareta de geotekniske hensynene ved utbygging. Hvordan byggeprosjektene utformes har også stor betydning for hvor geoteknisk krevende utbygging vil være. Generelt gjelder det å utforme byggene mest best mulig etter terrenget. Dermed reduseres terrenginngrepene og fundamentering forenkles.

Det bør søkes råd hos geotekniker i forbindelse med planlegging og utbygging av tomtene. Det anbefales også at kontakt med geoteknisk rådgiver opprettes i en tidlig fase av planleggingen før byggeplanene er fastlagt. På den måten kan det finnes fram til en utbyggingsmåte som er godt egnet ut fra tomteforholdene. Dette kan ha stor betydning for hvilke geotekniske tiltak som blir nødvendig og dermed også for byggekostnadene.

Det anbefales også å benytte profesjonell entreprenør ved grunnarbeidene. Ved å benytte samme entreprenør som har bygd ut veg- og ledningsanleggene i området vil det kunne dras fordel av hans lokalkunnskap

I klagen for nemnda opplyser forbrukerne at de, dagen etter at overnevnte rapport ble datert, kjøpte tomt direkte av eieren av tomteområdet, for bygging av en enebolig. (Rapporten hevder de imidlertid at de først fikk kjennskap til i juni.) Tomta var uten byggeklausul, slik at de stod fritt til å velge entreprenør.

Forbrukerne opplyser at de hadde første møte med innklaget entreprenør i april 2008, og viser til at de 30.juni 2008 inngikk ”Avtale om vederlag for forberedende arbeider – etter Bustadoppføringslova”. I avtalen opplyses det at entreprenøren, ”som grunnlag for mulig senere avtaleinngåelse om oppføring/kjøp av bolig”, påtar seg å utarbeide:

- Byggeanmeldelsestegninger 1:100
- Evt. innhente anbud fra underentreprenører
- Terrengprofil
- Situasjonsskart
- Byggesøknad
- Prosjektering
- Ansvarsretter

For overnevnte arbeid skal forbrukerne betale kr 25 000 inkl mva.

Innklaget entreprenør er med i en landsdekkende kjede. Denne er organisert med egne salgskontor og representanter som i egne aksjeselskap ivaretar kundekontakten frem til ferdig kontrakt om bygging. Selve kontrakten inngås imidlertid med byggmesterforetak som på en eller annen måte er tilknyttet salgskontoret.

Kommunen sender 14. august 2008 e-post til representanten for tomteområdet. Der bekreftes en telefonsamtale om at kommunen vil ”sørge for og bekoste nødvendig omlegging” av kommunens vannledning, dersom den kommer i konflikt med tomtene. Forbrukerne informeres 21. oktober. De informerer entreprenøren samme dag. (I tilsvar fra 19. september 2011 hevder forbrukerne at kommunen senere trakk e-posten og innholdet tilbake)

Entreprenøren søker 3. september 2008 om byggetillatelse som ”Enkle tiltak”. I et punkt om ”Grunnforhold, rasfare og miljøforhold” krysses det av for at det ”foreligger tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlige ulemper”.

Entreprenøren får 30. september 2008 utarbeidet tegninger og en illustrasjon som viser planlagt ny bolig, plassert på tomte.

Kommunen gir byggetillatelse 1. oktober 2008. Innklaget entreprenøren godkjennes som ansvarlig søker (SØK) og som ansvarlig for prosjektering (PRO) og kontroll av prosjektering (KPR) for *"Bygninger og installasjoner"*. Samtidig godkjennes de andre ansvarlige foretakene i hht innsendte ansvarsrettsøknader. (Ikke fremlagt for nemnda) Ansvarlige foretak for *"Grunn- og terrengarbeider"*, samt *"Mur- og betongarbeider"* godkjennes *kun* for utførelse (UTF) og kontroll av utførelsen. (KUT)

Forbrukerne og entreprenørens "utvalgte" byggmesterforetak inngår *"Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus"*. Fremlagt kopi for nemnda er ikke datert, men i klagen for nemnda opplyser forbrukerne at rett dato er 3. oktober 2008. Vederlaget avtales i pkt 5.1 til kr 1 677 795.

I pkt A4 i *"Leveransebeskrivelse"* som er vedlegg til kontrakten, opplyses det under *"Prosjektering"* at:

Byggmesteren utarbeider målsatt grunnmurstegning. Byggmester er ikke ansvarlig for vurdering av lokale grunnforhold og for riktig dimensjonering av fundamenter og grunnmur så lenge dette ikke er del av hans avtale

I beskrivelsens angivelse av hva som *ikke* leveres, fremgår det av pkt D og E at forbrukerne selv skal stå for grunnarbeider og arbeider med bl.a. grunnmur. I pkt D5 under *"Geotekniske grunnundersøkelser"* heter det at:

Byggmesteren tar ikke ansvar for byggherrens grunnforhold. Geotekniske undersøkelser kan utføres mot pristillegg hvis mistanke om dårlig byggegrunn

I et eget vedlegg benevnt *"Særlige bestemmelser"* heter det i pkt 9 siste setning at:

Alle arbeider som forbrukeren, eller noen han har ansvaret for, på bygget eller byggeplassen, er han selv ansvarlig for i forhold til at alle regler og forskrifter knyttet til Helse, Miljø og Sikkerhet overholdes

I en *"Faktureringsplan"* fremgår det at forbrukerne skal betale første faktura stor kr 335 559 når *"råbygg står ferdig"*, men da første etter fradrag for de overnevnte kr 25 000 for *"forberedende arbeider"*.

I klagen for nemnda opplyser forbrukerne at entreprenøren sørget for utarbeidelse av grunnmurstegninger/arbeidstegninger for grave- og murerarbeider, men de hevder at de som utførte prosjekteringen aldri selv var *"involvert i plasseringen av huset på tomte og i terrenget og heller aldri hadde vært på noen befaring på tomte"*. Tegningene hevdes formidlet fra entreprenøren til grave- og murerentreprenør. Det hevdes også at entreprenøren stod for koordineringen av arbeidet mellom disse. Gravearbeidene opplyses igangsatt 15. oktober 2008, med ferdigstillelse 2 dager senere, 17. oktober. Deretter startet mureren umiddelbart opp arbeidet med etablering av banketten, som var ferdig støpt 20. oktober. Under arbeidets gang oppstod det flere mindre utrasinger, og den kommunale vannledningen kom åpenbart til syne.

Entreprenøren har fremskaffet er *"ledningskart"* fra kommunen, og sender dette til forbrukerne 20. oktober. Dagen etter informerer forbrukerne entreprenøren om overnevnte e-post fra kommunen fra 14. august 2008 vedrørende deres uttalelse om at de vil sørge for, og bekoste omlegging av vannledningen.

Natten til 21. oktober går det så et større leirras som opplyses nesten å *"dekke halve tomten"*, og som ødelegger banketten. Neste dag møtes forbrukerne, entreprenøren, kommunen, grunneieren, graveentreprenøren og betongentreprenøren til befaring på tomta. Det opplyses at entreprenøren da tilkalte en geotekniker fra det konsulentfirmaet som tidligere undersøkte området, og at det sammen med graveentreprenøren ble besluttet å sikre skråningen mot nye ras. Forbrukerne hevder at entreprenøren *"i denne prosessen"* fraskrev seg alt ansvar, og at han ga beskjed om at de selv måtte *"bære kostnaden for både sikringsarbeid og geoteknisk bistand"*.

Konsulentfirmaet skriver rapport datert 22. oktober 2008, med vedlagte fotografier. Under *"Vurdering av skadeårsak"* opplyses det at:

Vannledningen ligger inne på tomta. Dette har begrenset muligheten til utslaking av gravekanten mot skråningen. Av hensyn til vannledningen har en således måttet etablere graveskråning med meget bratt helning bakover mot skråningen.

Raset skyldes at graveskråningen er etablert med større helning og høyde enn grunnen har tålt. Ledningsgrøften for vannledningen kan ha virket som bruddanvisning for første del av utglidningen, som opplyses å ha gått inn mot vannledningen.

Behovene for umiddelbare og langsiktige sikringstiltak beskrives.

Konsulenten opplyser at det *"ikke er benyttet geoteknisk rådgiver i forbindelse med planlegging av prosjektet"*, til tross for at dette ble tilrådd i hans rapport til tomteselgeren fra 31. januar 2008. Han hevder at denne rapporten *"skal være kjent for byggherren og skal så vidt vi forstår også være kjent både for «kommunen» og ansvarlig søker"*, dvs entreprenøren.

Kommunen nedlegger *"stoppordre"* for videre bygging 22. oktober 2008, i brev til ansvarlig grunntentreprenør. Forbrukerne og entreprenøren får kopi. Videre arbeid kan ikke igangsettes før *"sikringstiltak er utført"* i hht overnevnte konsulentrapport.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 23. oktober, og informerer om at det er tatt kontakt med kommunen *"for å få klarlagt videre framgang i saken"*. Det opplyses at kommunen planlegger et møte med alle involverte parter, inkl konsulenten, i kommende uke.

Forbrukerne søker juridisk bistand, og deres advokat skriver til entreprenøren 26. oktober 2008 under overskriften *"Reklamasjon på kjøp av ferdighus"*. Det vises til at det *"ved gjentatte anledninger har vært ras på tomta"*. Dermed opplyses det at forbrukerne ønsker å heve kjøpsavtalen. De vil *"tilbakelevere nedlagte arbeider mot å få tilbakebetalt innbetalt forskudd kjøpesum, utlegg og omkostninger"*. Bakgrunnen opplyses å være at det foreligger *"feilprosjektering av boligprosjektet med skadefølge, bl.a. på mur"*. Feilprosjekteringen hevdes å kunne anses som et *"vesentlig mislighold"* og en *"mangel"* med leveransen. Det anmodes om at entreprenøren tar standpunkt til kravet innen 10 dager.

Entreprenøren svarer 29. oktober 2008 at det vil bli gitt nærmere svar etter at overnevnte avklaringsmøte med kommunen er avholdt.

Kommunen engasjerer egen geotekniker som foretar befaring av tomta og tilstøtende vei 29. oktober 2008. Hans rapport foreligger samme dag. Det anbefales at byggearbeidene umiddelbart gjenopptas slik at en plasstøpt grunnmur og en bakvegg i garasjen kommer på plass så snart som mulig. Disse konstruksjonene må sammen med nødvendige støttemurer

dimensjoneres for det store jordtrykket de antas å bli utsatt for. Samtidig må nødvendig drenering og tilbakefylling med stein utføres, og skråninger etableres med en maksimalt angitt helning. Ny befaring anbefales når disse arbeidene er utført.

Kommunen opphevder byggestoppen 31. oktober 2008, i brev til grunntrepreneur. Forbrukerne og entreprenøren (som ansvarlig søker) får kopi. Det vises til overnevnte anbefaling om hvilke arbeider som snarest bør iverksettes. Ny befaring skal avholdes når de er fullført. Først når *"grunnforholdene for bygningsmessige arbeider er gode nok, oppheves stoppordren for alle arbeider"*.

Entreprenøren har sendt et brev til kommunen vedrørende byggesaken. (Ikke fremlagt for nemnda) En journalist har "fanget" dette opp via kommunens åpne brevjournal, og skrevet om saken i lokalavisa. Entreprenøren sender e-post til kommunen, forbrukerne og deres advokat 28. november 2008, der dette beklages.

Tidligere engasjert konsulentfirma, som skrev rapport både i 2006 og 2008 engasjeres av forbrukerne og deres advokat. Oppdraget går ut på å vurdere *"mulighet for å gjennomføre planlagt boligprosjekt"*. Det avholdes et møte hos advokaten 20. november 2008. Rapporten foreligger 28. november. Dagens situasjon beskrives, og det anbefales en rekke nødvendig tiltak for sikring, med kostnadsestimater for enkelte konstruksjoner. Konklusjonen er imidlertid at prosjektet *kan* gjennomføres, forutsatt at det utføres sikringstiltak for minst kr 500 000 ekskl mva. Anbefalingen går imidlertid ut på at man flytter husplasseringen slik at laveste gulv blir liggende ca 1,5 m høyere enn dagens nivå, og at dagens byggegrøp fylles opp med kvalitetsmasser av stein eller grus.

Konsulenten påpeker igjen at det ble valgt og godkjent en utbyggingsløsning som er svært dårlig tilpasset terrengforholdene på tomten, og at løsningen ikke ville blitt valgt dersom geoteknisk rådgiver hadde vært benyttet i forkant. Det anføres også at kommunen ga *"igangsettingstillatelse og bygging ble påbegynt før tomten var byggeklar ved at vannledningen ikke var fjernet"*. Det vises til at det medførte brattere gravekanter enn det ellers ville vært.

Forbrukernes advokat skriver til entreprenøren 3. desember 2008. Det opplyses at forbrukerne ønsker å fremme sak for tingretten, med krav om erstatning for *"familiens utlegg i forbindelse med utrasing over mur og bankett, herunder følgeskader av dette"*. Foreløpige fremtidige tap anslås til kr 500 000. I tillegg kommer kr 250 000 som hevdes allerede påløpt. Som *"bevis"* vises det til konsulentrapporten fra 28. november. Det anføres at det ikke er tatt hensyn til et vedtak i kommunestyret i sak 58/07 om *"Grunnforhold"*. (Ikke fremlagt for nemnda, men vist til i *"Planbestemmelser"*, der datoen oppgis til 30.05.07) Det hevdes at det heller ikke er tatt hensyn til uttalelsene i konsulentrapportene fra 2006 og 2008. Forbrukerne hevdes å ha vært ukjent med disse. Det viser også til konsulentens utsagn om at prosjekteringen har hatt avgjørende mangler. Entreprenøren anmodes om å ta standpunkt til kravet innen 12. desember. Dersom entreprenøren ønsker å inngå en minnelig løsning, opplyses det at det kan avtales møte om dette innen fristen.

Forbrukernes advokat sender *"Varsel om stevning"* til kommunen, entreprenøren og tomteselgerens (?) advokat 4. desember 2008, der han bl.a. foreslår at de setter seg sammen og diskuterer en løsning som innebærer at de dekker alle forbrukernes utgifter med en tredjedel hver. Det understrekes imidlertid at forslaget ikke kan benyttes av partene ved en eventuell senere rettslig behandling.

Entreprenøren svarer 9. desember 2008 på overnevnte brev fra 3. desember. Det bestrides at forbrukerne ikke var kjent med konsulentrapporten fra 2008, da det hevdes at de fikk denne av tomteselgeren da de kjøpte tomte. Hvorvidt de fikk rapporten fra 2006 vites ikke, men entreprenøren opplyser at *han* først fikk den *"i hende nå i ettertid"*. Han hevder at forbrukerne hadde med seg rapporten fra 2008 til det første møtet med han (i april 2008), men at de da tok den med seg igjen. Innholdet hevdes å ha blitt tolket som *"generelle anbefalinger"*, og *"ikke som noe krav"*. Det hevdes for øvrig at det i planbestemmelsene ikke var lagt inn noe krav om *"geoteknisk prosjektering"*, til tross for at kommunen burde *"sitte med førstehåndskunnskap"*, siden de *"har regulert og godkjent feltet for utbygging"*. Entreprenøren viser også til at kommunen, i byggetillatelsen, godkjente husets plassering og høyder, uten at det ble satt noe krav om geoteknisk prosjektering. Dersom *det* hadde blitt gjort, anføres det at det i tillatelsen også skulle vært satt krav til en høyere tiltaksklasse.

Entreprenøren vises videre til at forbrukerne valgte en annen grunnentreprenør enn den *han* anbefalte, og en annen enn den som ble anbefalt i konsulentrapporten. Det hevdes at den grunnentreprenøren de selv valgte ikke fikk seg forelagt konsulentrapporten, og at forbrukerne skal ha uttalt at de ikke fant noe i denne som de vurderte som så avgjørende at det var nødvendig.

Vedrørende husets *"lave"* plassering på tomte, så opplyses det at denne var sterkt ønsket av forbrukerne, da de ville ha garasje i sokkelhøyden. Det opplyses videre at opparbeidelsen av feltet foregikk parallelt med innsending av byggesøknaden, og at kommunen på dette tidspunktet ikke kunne angi rett kotehøyde på ferdig vei, da denne ikke var endelig klarlagt. Huset ble følgelig plassert i hht det kartet man hadde, og i hht til det man antok ville bli veiens høyde. Det opplyses at det var kommunen som utførte utstikking og angivelsen av høydeplasseringen på tomte. (For øvrig som ansvarlig *"foretak"* for oppgaven i hht byggetillatelsen) Kotehøyden på nederste gulv i boligen var planlagt å ligge 1,2 – 1,5 meter over veiens høyde, noe som hevdes å ville ha vært en bedre løsning i hht anbefalingene i konsulentfirmaets siste rapport, og *"etter samtale med dem"*. Da kommunene foretok utstikking ble imidlertid veien lagt lavere, og boligen dermed senket med ca 1 m, noe som anføres å ha medført at bygget ble liggende *"enda tyngre i terrenget"*.

Entreprenøren viser for øvrig at graveentreprenøren registrerte og opplevde flere mindre utglidninger under arbeidets gang, før man fikk det *"store"* raset. Det stilles spørsmålstegn ved hans håndtering av situasjonen, og hvorfor han ikke kontaktet forbrukerne og antydte for dem at det var behov for iverksetting av sikringstiltak.

Entreprenøren påpeker at *han* ikke er forbrukernes kontraktspart. Han anfører for øvrig at hans ansvar som ansvarlig prosjekterende (PRO) var begrenset til *"å plassere huset på tomte og i terrenget"*, ut i fra de forutsetningene som lå til grunn. Det vises også til *"GOF – Forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett"*, der det refereres til tekster om at

Ansvaret er offentligrettslig og omfatter ikke privatrettslige krav i entreprise eller annen kontrakt

Det er ikke nødvendigvis noen sammenheng mellom et foretaks ansvar overfor bygningsmyndighetene og et foretaks kontraktsrettslige ansvar

Videre vises det til pkt A4 i leveransebeskrivelsen, under *"Prosjektering"*, om at:

Byggmesteren utarbeider målsatt grunnmurstegning. Byggmester er ikke ansvarlig for vurdering av lokale grunnforhold og for riktig dimensjonering av fundamenter og grunnmur så lenge dette ikke er del av hans avtale

og punktene B6, D3 og D5 om hva som *ikke* leveres, samt pkt 9 under ”*Særlige bestemmelser*” om at:

Alle arbeider som forbrukeren, eller noen han har ansvaret for, på bygget eller byggeplassen, er han selv ansvarlig for i forhold til at alle regler og forskrifter knyttet til Helse, Miljø og Sikkerhet overholdes

Entreprenøren viser til at han har hatt store kostnader forbundet med prosjektet. Det dreier seg om mye omtegning, og at boligen er ferdig prosjektert med arbeidstegninger. Det opplyses også at arbeidet med materialbestillinger var i gang. Han er imidlertid villig til å være med på diskusjoner om et mulig forlik, forutsatt at visse betingelser kommer på plass. Det opplyses at et forslag vil bli fremsatt etter møte med grunneieren og kommunen.

Forbrukerne har i eget notat, innsendt med klagen for nemnda, gitt kommentarer til innholdet i overnevnte brev. De bekrefter at de var kjent med konsulentrapporten fra 2008, men ikke den fra 2006. De hevder imidlertid at de først fikk den tilsendt i juni 2008, og at det således ikke medfører riktighet at de hadde denne med seg til det første møtet med entreprenøren i april.

Forbrukerne bestrider at konsulentrapporten anbefaler en bestemt graveentreprenør. Prosessen med valget beskrives, og det anføres at entreprenøren ikke hadde noen innvendinger mot den som ble valgt, snarere tvert om.

Forbrukeren bestrider at de skal ha kommentert innholdet i konsulentrapporten med at de ikke fant noe i denne som de vurderte som så avgjørende at det var nødvendig å legge denne frem for graveentreprenøren. Da rapporten ble mottatt i juni anføres det for øvrig at graveentreprenør enda ikke var valgt, og at det *da* heller ikke var tatt noen stilling til om rapporten skulle legges frem for graveentreprenøren eller ei. Forbrukerne påpeker at de mener det må være entreprenøren, som ansvarlig prosjekterende, som skulle ha besørget nødvendig hensyntaking til innholdet rapporten, da de som forbrukere ikke har nødvendig kunnskap om hva som er nødvendig.

Det anføres at entreprenøren som ansvarlig søker (SØK) og som ansvarlig prosjekterende (PRO) også innehar disse ansvarsområdene ”*på vegne av graveentreprenøren*” som opplyses å ha sentral godkjenning, og som har dokumentert *sin* ansvarsrett overfor entreprenøren.

Ønsket om garasje i sokkeletasjen bekreftes, men det anføres at entreprenøren skulle ha frarådet eller avvist forslaget, dersom han mente at det ikke var gjennomførbart eller uheldig.

Vedrørende utstikking av tomt og husplassering hevdes det at entreprenøren fikk koordinatene tilsendt fra kommunen 1 uke etter at tillatelsen ble gitt, og ca 2 uker før gravearbeidene ble igangsatt. Det bekreftes at veien kom 1 m lavere enn det entreprenøren først antok.

Forbrukerne opplyser at det eneste arbeidsgrunnlaget graveentreprenøren fikk av dem var de arbeidstegningene som de hadde mottatt fra entreprenøren. De påpeker entreprenørens ansvar knyttet til hva han skulle fremskaffe i hht den forberedende avtalen fra 30. juni 2008. Til utsagnet om at han *kun* var ansvarlig for plassering av huset på tomte og i terrenget anføres det at det faktisk er *der* entreprenøren feilet, med henvisning til konsulentrapportene fra 22. oktober og 28. november 2008.

Forbrukerne bestrider for øvrig at arbeidet med materialbestillingene allerede var i gang da raset skjedde. De opplyser at de har fått det bekreftet av byggmesterfirmaet.

Grunneieren, entreprenøren og kommunen møtes 12. desember 2008. Referatet som forfattes av kommunen, foreligger 17. desember. Under ”tema på møtet” opplyses det bl.a. at:

«Grunneieren» kunne fremlegge dokumentasjon på at tiltakshaver er forelagt geoteknisk vurdering i god tid før byggesøknad ble ferdig utarbeidet. Denne ble senere forevist ansvarlig søker gjennom tiltakshaver

«Kommunen» orienterte generelt om hva ansvarlig søkers rolle innehar av koordineringsansvar i byggesaker

Følgende konklusjon trekkes:

Partene er enige om at byggearbeider bør starte opp så fort som mulig, og at det er ingen formaliteter som hindrer at bygging oppstartes på tomten. Dette er også i medhold av geotekniske uttalelser som foreligger

Også entreprenøren søker juridisk bistand, og forbrukernes advokat skriver til hans advokat 31. mars 2009. Advokaten beklager at varselet om stevning ”*nok ble utsendt noe hastig*”, da han opplyser at det er for tidlig å konkludere med noe ansvar overfor entreprenøren. Han opplyser at det er ”*grunnlag for å tro at kommunen har operert med divergerende opplysningssett ved sin behandling av saken*”. Derfor anmodes det om at entreprenøren fremlegger sine saksdokumenter. Det anføres for øvrig at det ligger i entreprenørens mandat ”*et ansvar om å besørge korrekt plassering av byggverket på tomten*”, i hht tildelte ansvarsroller i byggesøknaden. Disse hevdes dermed også å gi rammene for hans ansvar over for forbrukerne. Advokatene skal møtes til samtale dagen etter. (Ikke fremlagt noe for nemnda fra dette møtet)

En geoteknisk konsulent som ikke har vært involvert i prosjektet tidligere sender e-post til bl.a. grunneieren 25. september 2009. Han beskriver de forutsetningene han mener må ligge til grunn for videre bygging, med bl.a. flytting av bygget både sideveis og i høyden, med utførelse av stabiliserende tiltak på tomten.

Det byggmesterfirmaet som inngikk kontrakten med forbrukerne utarbeider utkast til avtale med forbrukerne 10. november 2009. Under overskriften ”*Annullering av avtale*” heter det at:

1. «Forbrukerne» betaler «byggmesterfirmaet» for utført tegnearbeid, salgskostnader og forberedende arbeider et samlet beløp med kr 69 000. Av dette skal allerede innbetalt beløp til «entreprenøren» med kr 25 000 gå til reduksjon. Det gjenstår således et restoppgjør med kr 44 000.
2. Restoppgjøret innbetales til kontonr.....snarest og senest innen 20.11.2009
3. Ved innbetalingen anses avtalen mellom partene for annullert
4. Ethvert forhold partene i mellom anses for endelig oppgjort

(I tilsvaret til nemnda fra 23. august 2011 opplyser entreprenøren at forbrukerne ”*kjøpte seg ut av byggekontrakten*” i hht overstående)

Entreprenørens advokat skriver til motparten 9. desember 2009. Han anfører at entreprenøren ikke har utvist noen form for erstatningsbetingende uaktsomhet, og at det ikke under noen omstendighet har vært begått feil som har hatt betydning for den økonomiske situasjon som forbrukerne har kommet i. Det opplyses imidlertid at entreprenøren likevel er villig til å bidra til en løsning, og at det antas at forbrukerne ønsker å få avhendet tomten. I den forbindelse opplyses det at entreprenøren allerede har snakket med en ”*seriøs byggmester i regionen*” som er villig til å gå inn i prosjektet og finansiere en utbygging. Når huset er ferdig bygget skal det selges. Forbrukerne skal da få utbetalt salgssummen med fradrag for byggekostnadene og byggmesterens påslag, i henhold til en nærmere avtale. Løsningen

anføres å være den beste rent økonomisk for forbrukerne, basert på undersøkelser som hevdes gjort. Dessuten vil den belaste forbrukerne minst. Det opplyses at også grunneieren er villig til å bidra til at byggekostnadene blir lavest mulig, og at entreprenøren via *han* har fått høre at kommunen er villig til å flytte den vannledningen som til nå har medført problemer. Det anmodes om tilbakemelding dersom forbrukerne ønsker et konkret forslag til løsning.

Grunneierens advokat skriver til entreprenørens advokat 9. desember 2009 der han opplyser at grunneieren *"for tiden forhandler med"* kommunen vedrørende forhold knyttet til tomta, og at *"det kan komme et bidrag til løsning derfra på anslagsvis kr 50 000 som i tilfelle kan gå direkte inn i tomteprosjektet"*. Entreprenørens advokat svarer omgående med å orientere om overnevnte antydning til løsning, og grunneierens advokat svarer med å anmode om å få opplyst tidsperspektivet. Ny og mer detaljert orientering kommer fra entreprenørens advokat 10. desember.

Kommunen har utarbeidet et forslag til avtale overfor grunneier. (Ikke fremlagt for nemnda) Der bekreftes de kr 50 000. Entreprenørens advokat informeres 11. desember 2009.

Grunneieren sender e-posten fra grunneierens geotekniske konsulent til entreprenøren 12. mars 2010.

Det byggmesterfirmaet som var forbrukernes opprinnelige kontraktspart har hatt møte med forbrukerne. Firmaet sender e-post til forbrukerne 6. mai 2010. Av denne fremgår det at de tilbyr seg å kjøpe tomta av forbrukerne for *"kr 550 000 inkl påkoblingsavgift for vann/avløp og andel i gang/sykkelveg"*. Det opplyses for øvrig at kommunen har avslått at eksisterende byggesøknad og byggetillatelse kan videreføres, da det nå planlegges bygget en bolig som er helt forskjellig fra den opprinnelige.

Forbrukerne fremmer sak for Boligtvistnemnda 6. juli 2011. De redegjør for saken i hht overstående. Det anføres at entreprenøren er ansvarlig for alle økonomiske tap fordi han hadde prosjekteringsansvaret for tiltaket, og bl.a. stod for plasseringen av huset på tomta, via et arkitektfirma som fysisk utførte prosjekteringsarbeidet for han. Husplasseringen hevdes å ha vært hovedårsaken til utglidningen. Det anføres også at de som utførte prosjekteringen *"overså"* forholdet med den kommunale vannledningen som gikk over tomta. Denne hevdes å ha medvirket til problemene. Forbrukerne lister opp sine økonomiske tap som oppsummeres til kr 665 379 ekskl advokatutgifter. Blant tapene opplyses *"tap ved salg av tomt + avgifter og renter"* kr 265 740. Av dette utgjør kr 150 000 tapet for selve tomta, *"pr 20.05.2011"*. Utgiften til graveentreprenøren oppgis til kr 178 053 fordelt på kr 92 500 i hht opprinnelig avtale, pluss kr 85 553 for arbeid med ekstraordinære tiltak knyttet til utrasingen.

Entreprenøren gir tilsvaer 23. august 2011. Han anfører at hans ansvar i utgangspunktet er begrenset av innholdet i kontrakten om *"forberedende arbeider"* fra 30. juni 2008. Det anføres imidlertid at kontraktsomfanget i den endelige kontrakten som ble fremforhandlet, og senere inngått med byggmesterfirmaet, ikke var avklart på dette tidspunktet. Dermed opplyser entreprenøren at han velger å forholde seg til *den* kontrakten, da hans arbeider hevdes å inngå der. Det vises til at forbrukerne selv hadde ervervet tomta, og at de selv stod for grunn- og betongarbeider. Det vises for øvrig til punktene B6, D2, D3 og D5 i leveringsbeskrivelsen som angir hva som *ikke* inngår i leveransen fra byggmesterfirmaet. Entreprenøren opplyser at forbrukerne kjøpte seg ut av avtalen med dette firmaet, med henvisning til forslaget om *"Annulering av avtale"* fra 10. november 2009.