

Protokoll i sak 695/2013

for

Boligtvistnemnda

11.03.15

Saken gjelder:

Krav om heving av kjøp – alternativt prisavslag og erstatning for setningsskader

1. Sakens faktiske sider

Entreprenøren markedsfører i et prospekt salg av boligtomter. De selges med en byggeklausul om at kjøperne også må kjøpe huset av *ham*.

Forbrukerne i angjeldende sak inngår 20. oktober 2006 "*Kjøpekontrakt*" med entreprenøren om kjøp av tomt. Vederlaget avtales til kr 725 000, mens omkostningene utgjør et tillegg stort kr 21 775. Under pkt 7 "*Spesielle bestemmelser*" er det inntatt en setning om at:

Selger er ansvarlig for eventuelle setninger pga utført oppfylning av eiendommen

Tomten er på forhånd, i 2005, bearbeidet og oppfylt med grov stein og steinblokker. Arbeidet er utført av en underentreprenør engasjert av entreprenøren.

Partene inngår 20. desember 2006 "*Avtale om planlegging og oppføring av bolig (gjelder også fritidsbolig)*". Av pkt 6 "*Fordeling av plikter*" fremgår det at forbrukerne selv skal stå for grunnarbeider og etablering av grunnmur. (Her plate på mark) Av pkt 6.5 fremgår det at forbrukerne selv skal ferdigstille huset etter overtakelse av råbygg. Vederlaget avtales i pkt 9.1 til kr 1 178 163.

I klagen for nemnda opplyses det at forbrukerne fikk utført fundamenteringen for boligen våren 2007, at entreprenøren startet sine byggearbeider i september samme år, og at forbrukerne var ferdig med sine innvendige arbeider i mars 2008. Kommunen utsteder ferdigattest 29. april 2008, og forbrukerne flytter inn.

Det opplyses videre at ett-årsbefaringen ble avholdt i mars 2009, og at entreprenøren i forbindelse med dette rettet noen mindre feil.

I august 2010 opplyses det at forbrukerne oppdaget at enkelte vinduer var skjeve. Dette ble så utbedret av entreprenøren, men i februar 2011 var vinduene skjeve på nytt. I forbindelse med dette ble det utført målinger av boligen, og det opplyses at man da fant "*avvik/skjevsetning på omkring 40 mm*".

i tillegg forsinkelsesrenter fra 18. mars 2013 til betaling skjer, dvs fra en måned etter at krav om heving anføres fremmet i brevet fra 18. februar 2013.

Entreprenørens advokat sender e-post til motparten 15. juli 2014 der han opplyser at han nå har mottatt rapport fra geoteknisk konsulent som omhandler innvendige målinger og grunnforhold/setningsproblematikk. Det informeres om at rapporten ikke vil bli fremlagt før den er kvalitetssikret, og at det ikke kan skje før etter sommerferien. Det antydes at det kan være aktuelt å invitere til et møte om saken i midten av august, der også konsulenten deltar.

Forbrukernes advokat gir supplerende opplysninger i brev datert 21. juli. Han vedlegger en ny oppstilling for posten om *"Utlegg materialer og arbeid på bolig, garasje og uteareal"* der summen nå er kr 1 381 319,93 mot tidligere oppgitt og vist kr 1 379 383,93. Det poengteres at oppstillingen er gjort av forbrukeren, og at han har "luket ut" det som er av privat karakter i den omfattende fakturadokumentasjonen som er fremlagt. Advokaten påpeker at det forbrukeren krever er å få erstattet er *"markedsprisen, altså både verditap som følge av den alminnelige verdistigning og verditap som følge av utleggene"*. Dersom nemnda kommer til at *"utleggene reduseres"*, kreves det at *"verdistigningstapet oppjusteres"*. Dermed anføres det at det ikke burde være nødvendig for nemnda å gjennomgå fakturagrunnlaget i detalj, *"så lenge nemnda finner summene rimelige"*. Det påpekes for øvrig at entreprenøren ikke har bestridt de oppgitt summene.

Nemndas sekretariatsleder purrer på bebudet svar fra entreprenørens advokat i e-post 23. juli 2013. Etter en oppfølgende telefon 11. august svar advokaten i e-post samme dag. Han viser til at han i begynnelsen av juli, *"som avtalt"*, mottok en ny rapport fra geoteknisk konsulent, men at han på grunn av ferieavvikling ikke har fått tid til å konferere med konsulenten. (*Rapport fra juli 2013 ikke fremlagt for nemnda*) Dessuten opplyser han at han ønsker å få kvalitetssikret at rapporten *"i mulig grad omtaler relevante problemstillinger i forhold til å kunne være best mulig premissgrunnlag for den aktuelle juss"*, og at den *"er presis og pedagogisk for lesere uten geoteknisk fagkunnskap"*. Advokaten opplyser for øvrig at han helt konkret har et knippe spørsmål til konsulenten som det må tas stilling til før rapporten kan *"offentliggjøres"*, fordi det ikke kan føres sakkyndig vitne for Boligtvistnemnda.

Videre bemerkes det at det egentlig er noe upresist å omtale ny fremskaffet rapport som en *"second opinion"* sammenlignet med den første rapporten som anføres utelukkende basert på teoretiske beregninger. Det vises til at den nye nå er basert på årelang måleerfaringsgrunnlag. Dermed anføres det at de konklusjonene som nå fremkommer er langt mer relevante.

For øvrig vises det til at bevegelsene i 2 av målepunktene har vært totalt 10-12 mm, mens de i 2 andre kun har vært 3-4 mm, med generelt avtagende setningshastighet.

Det at motparten nå har endret sitt prinsipale krav til *"heving"* av kontrakten, slik at det kreves at entreprenøren skal kjøpe huset tilbake, hevdes å aktualisere spørsmålet om *"vesentlighetskravet, og ikke minst materielle vurderinger knyttet til et hevingsoppgjør som sådan"*. I den anledning vises det også til den innhentede meglervurdering fra 17. oktober 2012, og spørsmålet om eiendomsmarkedets prisutvikling generelt. Advokaten opplyser at det ikke har vært mulig, på såpass kort varsel, å forfølge disse spørsmål i dybden. Han anfører imidlertid at han inntil videre fastholder tidligere innsigelser og anførsler, samtidig som han understreker at entreprenøren ikke har noen interesse i at tiden går, tvert i mot. Entreprenøren hevdes å være opptatt av at det tas en avgjørelse *"når tiden er moden"*, blant annet med håp om å unngå senere rettslige prosesser.

Det anmodes om at nemndas vedtak avventes til den siste konsulentrapporten er fremlagt, slik at den kan være en del av avgjørelsesgrunnlaget. Når rapporten fremlegges opplyses det at entreprenøren også vil komme med et konkret utbedringsforslag.

Entreprenørens advokat opplyser i e-post til nemndas sekretariatsleder 12. august 2014 at han har avtalt å møte geoteknisk konsulent 2. september, og at endelig rapport kan fremlegges etter eventuelle endringer eller tilføyelser. Det anmodes om en svarfrist til 16. september 2013 for å være *"sikker på at saken da vil kunne være fullstendig opplyst"*. Forbrukernes advokat informeres samme dag. Han sender også en egen e-post der han anmoder om å få oversendt en oppdatert oversikt over hvilke *"forhold/symptomer/påståtte mangler i bygningsmassen som foreligger"*. Det vises spesielt til *"sprekker og skjevheter i interiør osv."*

Forbrukernes advokat svarer i e-post 1. september 2014 der han bl.a. lister opp diverse steder der det foreligger sprekker. I tillegg nevnes en ytterdør som må ordnes eller erstattes med ny, samt brukne og løse fliser på gulv i vindfang og kjøkkeninnredning som er skjev pga skjevt gulv.

Den nye geotekniske konsulentrapporten er datert 10. september 2014. (*Den fremlegges først i tilsva 14. november 2014*) Den omhandler både forbrukerens bolig og en bolig på en nabotomt. Konsulenten poengterer at det er usikkerheter knyttet til hvor store setningene egentlig var før man startet med systematiske målinger i 2011, men en oversiktskurve for 1 av 4 målepunkt utenfor forbrukerens bolig viser et *"sannsynlig forløp"*, på 29 mm fra 1. april 2008 til 2011 før det ble foretatt utbedring med injisering av masse under gulv/fundamenter i 2011. Etter den tid vises en setning på ca 13 mm frem til 2013. Fra 2013 til siste registrering 21. august 2014 er setningen ca 3 mm. Målenøyaktigheten oppgis til ± 1 mm. Det fremgår at det er 2 av de 4 punktene som fortsatt "setter seg", mens de 2 andre fremstår som stabile. I rapportens sammendrag opplyses det at det må forventes ytterligere 4 – 5 mm setning i de mest utsatte punktene i de neste 2 – 3 år. Til tross for at det understrekes at *"prognosen er beheftet med vesentlig usikkerhet"*, opplyses det i pkt 4.2 om *"Videre setningsforløp"* at *"det er grunn til å anta at setningene vil være tilnærmet avsluttet om 2-3 år"*. Det anbefales at man fortsetter målingene 2 ganger pr år for å kunne dokumentere videre setningsutvikling.

Under *"Aktuelle tiltak"* vises det til at dagens skjevheter i forbrukernes bolig er *"beskjedne 0 – 1,8 cm"* med unntak for ett punkt i kjøkkenet mot sydøst der det er målt inntil 3 cm. En forventet ytterligere setning på 4 – 5 mm antas ikke å utgjøre noen vesentlig forverring. Dermed anføres det at en eventuell *"refundamentering av boligen synes å være en lite relevant løsning"*. Det mest aktuelle opplyses å være og *"avvente videre setningsmålinger og foreta oppretting når målinger viser at setningene er avsluttet"*.

Entreprenørens advokat kommenterer 16. september 2014 motpartens e-post fra 1. september om bl.a. gjenstående skjevheter og sprekker. Det bekreftes at entreprenøren vil utbedre de aktuelle forholdene, og at det er ønskelig at arbeidet kan starte innen 1 – 2 uker. Før oppstart foreslås dialog, gjerne i et møte, der man konkret avtaler hva som skal gjøres. Samtidig oversendes overnevnte konsulentrapport. Det vises til at det kun forventes 4 – 5 mm setninger i neste 2 – 3 år. Da dette betegnes som *"helt ubetydelig og ikke merkbart"* anføres det at forholdene nå ligger til rette for *"for de siste utbedringsarbeider"*. Det anføres dessuten at forbrukerne etter en slik utbedring vil *"sitte igjen med en boligmasse som har en høyere teknisk kvalitet enn ellers"*.

Advokaten opplyser at han er skeptisk til å la Boligtvistnemnda behandle saken samtidig som partene skal samarbeide om utbedringer og eventuelle andre løsninger. Derfor vil han gjerne drøfte et scenario der saken trekkes fra nemnda. Dersom partene ikke kommer til enighet gis det uttrykk for at en domstolsbehandling vil være rett instans. Det anmodes om at motparten snarest svarer på dette.

Forbrukernes advokat sender e-post til motparten 19. september 2014. Han opplyser at forbrukerne nettopp har fått påvist at deres yngste barn har fått diagnosen psykisk utviklingshemmet, og at *det* medfører at mor må gå over i redusert stilling hos hennes arbeidsgiver, noe som vil medføre redusert familieinntekt. Dette opplyses å medføre at forbrukerne må bytte til en rimeligere bolig. Det uttrykkes dermed et håp om at partene kan finne frem til en løsning der entreprenøren overtar boligen til en omforent markedspris.

Eierne av det nabohuset som er omtalt i tidligere fremlagte geotekniske konsulentrapporter har via sin advokat bestilt en byggteknisk rapport. Den foreligger 30. september 2014 å fremlegges for nemnda i tilsvaer fra entreprenørens advokat 14. november 2014. Der omtales overnevnte konsulentrapport fra 10. september 2014, og dens konklusjoner/vurderinger med hensyn til bl.a. forventede setninger fremover. Den antydde setningen de neste 2 – 3 årene betegnes som "*å være reell*".

Entreprenørens advokat sender e-post til motparten 1. oktober 2014 og opplyser igjen at entreprenøren nå ønsker å starte planleggingen av utbedringsarbeidene knyttet til skjevheter og oppståtte sprekker. Det forslås at entreprenøren gjør dette i direkte dialog med forbrukerne, uten at deres advokat involveres.

Forbrukernes advokat svarer at han vil ha en skriftlig bekreftelse på at utbedringsarbeidene skal skje uavhengig av forbrukernes hovedkrav om heving, da det fortsatt ikke foreligger løsning knyttet til dette. Dersom partene ikke kommer til enighet selv, anføres det at kravet om heving vil måtte avgjøres i Boligtvistnemnda. Dermed kreves det at de utbedringsarbeidene som nå skal gjøres ikke skal anses som en endelig løsning på saken.

Entreprenørens advokat svarer 8. oktober 2014. Han opplyser at entreprenøren tilbyr en "*total og samlet utbedring av samtlige forhold som er påberopt av «forbrukerne» som mangel*", og at entreprenøren er innforstått med at forbrukerne ikke på noen måte binder seg i forhold til sitt primære krav om heving. Det gis imidlertid uttrykk for at entreprenørens utgangspunkt er at *han* mener en full utbedring *nå* vil være en endelig løsning på saken. En behandling i Boligtvistnemnda anføres ikke å være hensiktsmessig, noe som varsles nærmere begrunnet i et senere tilsvaer. Det opplyses for øvrig at entreprenøren ikke vil anse seg bundet av nemndas vedtak, og at *han* mener det vil være nødvendig å søke domstolsbehandling dersom enighet ikke oppnås.

Entreprenøren gir tilsvaer til nemnda 14. november 2014. Det hevdes at forbrukernes krav bygger på utsagnene i entreprenørens fremskaffede konsulentrapport fra 5. mars 2012, og dens antakelse om at det kan forventes setninger i 20 år. Det anføres imidlertid at denne konsulentens konklusjoner "*så å si er irrelevante for saken*" fordi rapporten bygger på teoretiske beregninger, samtidig som det vises til at det tas en rekke forbehold. Følgende fra rapporten fremheves spesielt:

- Det ble ikke foretatt innvendig befaring i forbrukernes bolig
- Grunnundersøkelsene ble vanskelig gjort av steinmasser

- Det er ikke gjort noen grundig tolkning av ødemeterforsøkene
- Grunnen som sådan er ikke spesielt setningsfarlig
- Det er ikke boret og gjort undersøkelser knyttet til forbrukernes eiendom, men likevel foreslås det at man regner med samme tidsperspektiv (for setninger) som for naboeiendommen, og tar (fremtidige) avgjørelser basert på innvendig befaring og setningsnivellement

Overnevnte "nye" geotekniske rapport fra 10. september 2014 vedlegges, med en oppfordring om at den leses "*perm til perm*" siden den anføres å gi et fyldig bilde av det aktuelle problemkomplekset. Også overnevnte rapport fra byggteknisk konsulent knyttet til naboeiendommen fremlegges. Selv om denne ikke gjelder for forbrukernes bolig, vises det til at den "*bifaller*" den arbeidsmetode og de konklusjonene som trekkes i rapporten fra 10. september, slik at den styrker denne som "*premissgrunnlag også for herværende sak*".

Det vises til at det av den siste geotekniske rapporten fremgår at den totale setningen av forbrukernes bolig har vært ca 40 mm i løpet av 6 år, men at setningene stadig er avtagende slik at det kun forventes 4 – 5 mm de neste 2 – 3 år. Dermed hevdes det at det ikke nå er grunnlag for å operere med et 20-års perspektiv for setninger, basert på den første anført "teoretiske" rapporten, siden man nå har en senere rapport basert på "*fakta*" i form av erfaringer. Overnevnte angivelse av 4 – 5 mm de neste 2 – 3 år anføres med dette å være det som "*i verste fall*" kan skje.

Når det gjelder forbrukerens fremsatte krav vises det at forbrukerne har hatt en betydelig påvirkning på prosjektet selv, bl.a. ved at de selv hadde ansvaret for alt av grunn- og fundamenteringsarbeider. Det anføres at entreprenøren *kunne* ha stilt spørsmål ved om ulike skader kan ha årsak eller delårsak ikke bare i setninger som sådan, men at han isteden har valgt å strekke seg langt for å tilfredsstille forbrukerne, "*alt tatt i betraktning*".

Det bestrides at det nå foreligger usikkerhet ved om setningene vil kunne fortsette i 20 år, basert på antakelsen i den første konsulentrapporten fra 2012. Dermed hevdes det at en slik usikkerhet ikke kan gi grunnlag for mangelskravet, og dermed heller ikke kravet om heving. Selv om det skulle oppstå setninger i størrelsesorden 4 – 5 mm de nærmeste 2 – 3 år, hevdes disse ikke å bli merkbare. Til støtte for dette vises det til en vurdering gjort av den første konsulenten som bl.a. skriver at "*skjevheter på 3 til 4 cm over en langvegg på en enebolig som oftest vil være lite merkbar*". 4 – 5 mm hevdes dessuten å ligge langt innenfor aktuelle toleransekrav. Dermed kreves det at det må legges til grunn at setningene "*som sådanne for alle praktiske formål nå er stoppet opp*".

Når det gjelder forbrukernes subsidiaire krav om erstatning, anføres dette å være noe uklart, siden *retting* omtales i motpartens brev fra 10. juli 2014, men det legges til grunn at kravet er basert på "*utbedringsmetoder-/kostnader som går på enten re-fundamentering eller ny-bygging*". Det bestrides at det er grunnlag for et slikt krav, siden setningene nå "*for alle praktiske forhold har stanset, og det med enkelthet kan gjøres utbedringer i de bygningsmessige skader som har oppstått*". Det vises til at entreprenøren har tilbudt slik utbedring, samtidig som det opplyses at partene er i dialog i forhold til praktisk utførelse. Videre vises det til at entreprenøren inntil nå har tatt fullt ansvar for de utbedringsarbeidene som er utført, og det understrekes at han også vil gjøre det fremover dersom det mot formodning skulle oppstå ytterligere setningsskader. Alle forhold som har vært krevd utbedret hevdes fulgt opp med tilbud om dette. I den anledning vises det spesielt til de som ble påpekt i e-posten fra 1. september 2014. Disse anføres ikke å kunne "*vektlegges nevneverdig i en vesentlighets-/hevingsvurdering*". Selv om det har gått lang tid siden overleveringen av huset i

2008 vises det til at entreprenøren hele tiden har fulgt opp setningsforholdet og aldri frasagt seg ansvar.

Når det gjelder forbrukernes fremlagte liste over egne kostnader, og den omfattende fakturadokumentasjonen som er knyttet til denne, opplyses det at man ikke har hatt mulighet til å etterprøve denne. Dermed kommenteres dette ikke nærmere, men det poengteres at *det* ikke innebærer en aksept.

Det anføres at setningene, inklusiv de forventede helt minimale setningene ikke utgjør noen mangel så lenge de ikke påvirker forbrukernes eiendom og selve huset. Tidligere oppståtte skader er utbedret, og det foreligger tilbud om utbedring av de som nå foreligger, samt tilsagn om fortsatt ansvar. Dette hevdes å medføre at forbrukernes mangelskrav er avskåret, med henvisning til buofl § 32 andre ledd.

Vedrørende eventuelle forsinkelsesrenter anføres det at disse på beregnes fra 10. august 2014, dvs fra 30 dager etter påkrav fremsatt i brev fra 10. juli 2014.

Forbrukerne innhenter 25. november 2014 (*Er feilaktig datert 25. november 2015*) ny markedstakst for boligen. Takst fra megler stor kr 4 950 000 opplyses basert på "*selgers opplysninger om boligen og dens tilstand*". Det opplyses under "*beskrivelse*" at boligen har en "*fin beliggenhet på populære «områdenavn»*". Det opplyses også at verdivurderingen kun er til bruk for eventuell lånefinansiering, og at den ikke er "*for bruk ved eventuelle erstatningskrav for setningsskader mot utbygger*".

Forbrukernes advokat gir tilsva 28. november 2014. Det påpekes at det i konsulentrapporten fra 10. september 2014 vedrørende forventet fremtidig setning på 4 – 5 mm i løpet av 2 – 3 år opplyses at "*prognosen er beheftet med vesentlig usikkerhet*", og at det anbefales at man fortsetter målingene 2 ganger pr år for å kunne dokumentere videre setningsutvikling. Den første geotekniske konsulentrapporten fra 2012 hevdes å inneholde en mer "*alvorlig*" vurdering av setningsforløpet enn den siste. Det vises for øvrig til at det i denne opplyses at:

Generelt er det relativt beskjedne totalsetninger ved «forbrukerens adresse», men siden den nordvestre delen har satt seg lite, blir differansesetningene merkbare

Årsaken til at forbrukerne endret sin prinsipale påstand til heving opplyses å være den lange tiden som har gått siden overtakelsen, familiesituasjonen knyttet til et utviklingshemmet barn, og usikkerheten knyttet til fremtidige setninger både med hensyn til størrelse og tid.

Selv om partene nå skal forhandle om utbedring av påviste sprekker og skjevheter, anføres det ikke å binde forbrukerne med hensyn til hevingskravet. Det totale kravet oppgis igjen til kr 4 950 000. I tillegg kreves igjen forsinkelsesrenter fra 18. mars 2013.

Det subsidiære kravet om retting opprettholdes.

Nemndas sekretariatsleder sender e-post til partene 12. januar 2015 med følgende tekst:

Før tvistenemnda vil/kan fatte vedtak i overnevnte sak er det et par forhold som ønskes besvar.

- a) Dersom nemnda kommer til at det prinsipale kravet om heving avvises, må den ta standpunkt til det subsidiære om prisavslag. Kravet er at dette skal fastsettes ut i fra det rimeligste av 2 angitte alternative utbedringsmetoder, og at entreprenøren skal pålegges å fremskaffe kostnadene. Nemnda ønsker imidlertid å få en indikasjon på kostnadene før saken behandles. Vi anmoder derfor begge parter om å bidra til opplysninger om slike.

- b) Selv om overnevnte subsidiære krav om prisavslag kun er basert på størrelsen av eventuelle rettekostnader, ønsker vi også å få opplyst hvilken verdireduksjon (redusert pris) dere mener et eventuelt salg av boligen *nå* vil medføre på grunn av usikkerhet med hensyn til eventuelle videre setninger og ulemper ved eventuelle videre utbedringsarbeider. Det forutsettes at allerede oppståtte sprekker og skjevheter utbedres av entreprenøren før salg.

Entreprenørens advokat svarer i e-post samme dag. Han påpeker at han tidligere har anmodet om at motparten presiserer sitt subsidiære krav om prisavslag bedre, uten at så har skjedd. Det påpekes videre at forbrukernes advokat i tilsvaret fra 28. november 2014 omtaler det subsidiære kravet som krav om retting, selv om teksten i påstanden viser krav om prisavslag. Dermed anføres det at grunnlaget for en eventuell betalingsplikt vil være enten prisavslag eller erstatning, men ikke retting utført av entreprenøren. Det anmodes om at nemnda i første omgang få forbrukerne til å presisere hva som egentlig menes med det subsidiære kravet, samtidig som det påpekes at det er de som må grunngi og underbygge dette.

Det opplyses at entreprenøren, under en hver omstendighet, vil motsette seg at kostnadene forbundet med en eventuell riving og gjenoppbygging, eller pæling er adekvate som beregningsgrunnlag for eventuelt prisavslag eller erstatning. Et bruk av slike kostnader betegnes som "*å skyte spurv med kanoner*".

Det opplyses videre at partene nå har hatt en felles befaring med hver sin sakkyndige takstmann, og at deres mandat var at de sammen skulle komme frem til en passende oppfølging av de aktuelle skader som er anført av forbrukerne. Fellesrapporten datert 12. og 15. desember 2014 vedlegges. Den angir i detalj hva som skal gjøres inne og ute, bl.a. med hensyn til eventuell nødvendig oppretting av grunnmur. Entreprenørens advokat anfører at rapporten viser hvor lite skade de aktuelle setningene har gjort de siste årene, og hvor enkelt det er å utbedre dem. Sammenholdt med tidligere rapporter fra sakkyndige hevdes det å være klare holdepunkter for at setningene er avtagende og at de etter hvert vil være helt borte. Dermed betegnes det som fullstendig meningsløst å gjennomføre den typen utbedringsarbeider som er grunnlaget for forbrukernes subsidiære krav. Kostnadene er ikke nærmere oppgitt, men de hevdes å ville ligge "*millionklassen*

Entreprenørens advokat sender e-post til motparten 20. januar 2015 der han bekrefter at entreprenøren er villig til å gjennomføre utbedringsarbeider på basis av overnevnte befarringsrapport fra partenes takstmenn. Det bemerkes imidlertid at entreprenøren er av den oppfatning at rapporten går noe langt på visse punkter i forhold til juridiske rammer, men at han finner det hensiktsmessig å gi litt ekstra både for å tilfredsstille forbrukerne, og fordi det blir lettere å forholde seg til et felles "*kart*" som rapporten da kan fungere som. Det forutsettes at forbrukerne har gottatt innholdet. Det hevdes at begge parter er enige om at utbedringsarbeidene best kan utføres på vårparten, og det foreslås at partene tar opp diskusjonen om tidspunkter og en gjennomføringsplan snarest mulig, slik at alt kan være klart når tiden er inne.

Entreprenøren sender e-post til nemnda 20. januar 2015 der det vises til overstående. Det vises videre til at forbrukeren har utført betydelig egeninnsats på boligen, (kjøpte kun råbygget av entreprenøren) og det hevdes at han etter utbedringsarbeidene vil ha en bolig som er "*betydelig mer robust med høyere kvaliteter enn hva som opprinnelig ble bygget og som kunne forventes*".

Forbrukernes advokat gir tilsvaret til nemnda 26. januar 2015. Han viser til overnevnte takstmannsrapport, og hevder at det i den anbefales nye målinger i tiden fremover (*slike anbefales ikke i rapporten*), slik det også ble anbefalt i rapporten fra geotekniker 10. september 2014. Det opplyses at forbrukerne vil samarbeide med entreprenøren om utbedringer i htt befarringsrapporten.

Det vedlegges et dokument benevnt "*Verdivurdering/estimat*" datert 22. januar 2015 der forbrukernes takstmann oppgir at han vurderer boligens reduserte verdi ved et eventuelt salg til i ca kr 1,6 millioner pga «usikkerhet i forhold til mulig senere skader». Kostnadene ved eventuell riving og gjenoppbygging, inkl opparbeidelse av utearealer estimeres til ca kr 3,7 millioner, mens en eventuell utbedring med pæler antydes å kunne medføre kostnader på ca 2,5 millioner. Sistnevnte alternativ betegnes imidlertid som ufornuftig og risikofylt i forhold til bygget.

Det nedlegges etter dette ny påstand:

Prinsipalt: heving/erstatning

1. Kjøpet heves.
2. Tomten og bygget (gnr ..., bnr ... i «sted») tilbakeføres «entreprenøren» mot tilbakebetaling av kjøpesum for tomt NOK 725.000 og råbygg NOK 1.178.163 til «forbrukerne» med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra 18.3.13 til betaling skjer.
3. «Entreprenøren» er ansvarlig for å betale et beløp som fastsettes etter Boligtvistnemndas skjønn begrenset oppad til NOK 3.046.837 til «forbrukerne» som erstatning for det økonomiske tap som følge av mangelen.

Subsidiært: prisavslag / erstatning for kostnader med pæling eller riving/nybygg

«Entreprenøren» er ansvarlig for å betale prisavslag / erstatning for rettingskostnader forbundet med riving og nybygg eller pæling fastsatt etter Boligtvistnemndas skjønn begrenset oppad til MNOK 3,7.

Atter subsidiært: prisavslag / erstatning for verditap pga usikkerhet for mulige senere skader

«Entreprenøren» er ansvarlig for å betale prisavslag /erstatning for verditap på boligen som følge av usikkerhet for mulige senere skader fastsatt etter Boligtvistnemndas skjønn begrenset oppad til MNOK 1,6. Man forutsetter her at utbedring iht takstrapport fra «navn takstmenn» er gjennomført på boligen datert 12.12.14 og 15.12.14 av takstmennene.

Entreprenørens advokat opplyser i e-post 27. januar at han har avtale om en telefonkonferanse med entreprenørens takstmann dagen etter for å diskutere overnevnte rapport. Det opplyses også at det kan være nødvendig å drøfte saken med en eiendomsmegler vedrørende den uttalen om verdiforringelse pga usikkerhet som forbrukerne har fremlagt.

Entreprenørens advokat gir tilsvaret 13. februar 2013. Han anfører at motpartenes endringer, både av faktisk og rettslig grunnlag, samt påstand, er basert på overnevnte verdivurdering fra takstmann 22. januar. Han opplyser at han har konsultert entreprenørens takstmann som sammen med forbrukerne takstmann stod bak deres fellesrapport datert 12. og 15. desember 2014. Det opplyses at vedkommende ga uttrykk for at han fant vurderingene i rapport fra 22. januar overraskende, og at han mente at disse dels ligger utenfor hva en takstmann skal uttale seg om.

Entreprenørens advokat stiller dessuten spørsmålstegn ved integriteten til forbrukerne takstmann, siden han kommer til at det er grensende til useriøst å fremkomme i rapports form

med skjønnsmessige vurderinger uten å redegjøre for grunnlag/premisser. Dette gjelder først om fremst vurderingen av «usikkerhet i forhold til mulig senere skader», som er satt til 1,6 millioner. Advokaten spør hvilken usikkerhet og hvilke skader det her er tale om, samt hvilken risikovurdering som er gjort i forhold til dette. Det stilles også spørsmålstegn ved hvorvidt takstmannen har lest og forstått det omfattende geotekniske materialet som finnes i saken. Dermed avvises takstmannens vurderinger som irrelevante.

Saken slik den nå står betegnes som enkel ved at partene er enige om diverse utbedringsarbeider som skal gjennomføres på omforent måte, samt tidspunktet for dette. Det vises til at dette fremgår av takstmennenes fellesrapport som begge parter har akseptert. Etter utbedringene anføres det igjen at eiendomen og boligen vil være helt fri fra skader. Med det omfattende, standardhevende utbedringsarbeidet som er gjort og skal gjennomføres, hevdes å medføre at eiendommen faktisk vil ha en høyere bygningsmessig kvalitet enn den kvaliteten forbrukerne opprinnelig hadde.

Det eneste spørsmål som da hevdes å gjenstå, er om det i fremtiden kan forekomme ytterligere setninger, og om disse kan medføre ytterligere skader. Det anføres imidlertid at man aldri noe sted vil kunne unngå at det oppstår små bevegelser i grunnen og i konstruksjonene. I foreliggende sak hevdes det ikke å være noe som tilsier at så skal skje, og at det derfor ikke på noen måte er sannsynliggjort antasipert mislighold.

Advokaten opplyser for øvrig at han ikke kan se at saken vil få «sin endelige løsning ved kontorbehandling i en nemnd», med henvisning til motpartens siste innlegg som hevdes å demonstrerer med all tydelighet behovet for nærmere forklaringer fra alle involverte sakkyndige. Dette anføres forsøkt kommunisert med motparten helt fra starten.

Forbrukernes advokat gir tilsvarende samme dag, 13. februar. Han poengterer at begge takstmennene hadde lest de fremlagte geotekniske rapportene før alle var samlet til befaringen i desember 2014. Det hevdes at entreprenørens takstmann under befaringen presiserte at det foreligger usikkerhet med hensyn til det videre setningsforløpet, og at begge takstmennene derfor var enige om at det måtte gjøres målinger også i tiden fremover.

Det vises videre til at det i den geotekniske rapporten fra 10. september 2014 konkluderes med at det foreligger usikkerhet med hensyn til videre setninger. Dermed bestrides det at det er grunnlag for å anføre at eiendomen og boligen vil ha en høyere kvalitet etter avtalt utbedring av påviste mangler.

Vedrørende forbrukernes takstmann anføres det at han er faglig kompetent til å foreta en skjønnsmessig utmåling av størrelsen på verditapet som følge av at det er usikkerhet ved den fremtidige setningsutvikling. Det forhold at det i overnevnte geotekniske rapport gis uttrykk for usikkerhet anføres å representere en selvstendig tapspost for forbrukerne.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Entreprenøren markedsfører salg av boligtomter i et prospekt. De selges med en byggeklausul om at kjøperne også må kjøpe huset av *ham*.

Forbrukerne inngår 20. oktober 2006 "*Kjøpekontrakt*" med entreprenøren om kjøp av tomt.

Vederlaget avtales til kr 725 000, mens omkostningene utgjør et tillegg stort kr 21 775. Under pkt 7 "*Spesielle bestemmelser*" er det inntatt en setning om at:

Selger er ansvarlig for eventuelle setninger pga utført oppfylling av eiendommen

Tomten er i 2005 bearbeidet og oppfylt med grov stein og steinblokker. Arbeidet er utført av en underentreprenør engasjert av entreprenøren.

Partene inngår 20. desember 2006 "*Avtale om planlegging og oppføring av bolig (gjelder også fritidsbolig)*". Av pkt 6 "*Fordeling av plikter*" fremgår det at forbrukerne selv skal stå for grunnarbeider og etablering av grunnmur. (Her plate på mark) Av pkt 6.5 fremgår det at forbrukerne selv skal ferdigstille huset etter overtakelse av råbygg. Vederlaget avtales i pkt 9.1 til kr 1 178 163.

Forbrukerne får utført fundamenteringen for boligen våren 2007, og entreprenøren startet sine byggearbeider i september samme år. Etter overtakelse av råbygget utfører forbrukerne selv de innvendige arbeidene. De blir ferdige i mars 2008. Kommunen utsteder ferdigattest 29. april 2008, og forbrukerne flytter inn.

Det avholdes ett-årsbefaringen i mars 2009, og entreprenøren foretar oppretting av "*noen mindre feil*" i forbindelse med denne.

I august 2010, dvs mer enn 2 år etter innflytting, oppdager forbrukerne at enkelte vinduer er skjeve. Dette blir så utbedret av entreprenøren, men i februar 2011 er vinduene skjeve på nytt. I forbindelse med dette blir det utført målinger av boligen, og det opplyses at man da fant "*avvik/skjevsetning på omkring 40 mm*". Det viste seg at det var setninger i grunnen under boligen som var årsaken til problemet.

Entreprenøren erkjenner det fulle og hele ansvaret for problemet, og foretar utbedringer, bl.a. med å jekke opp ringmuren og injisere masse under for å hindre tilbakefall. Han sørger også for engasjement av geoteknisk konsulent for vurdering av forholdene, og sørger for at det nå foretas periodiske målinger for å følge med på videre setningsforløp.

Begge parter har engasjert advokat, og det har blitt forhandlet om heving av kjøp, uten at man har kommet til enighet.

Forbrukerne fremmer dermed sak for Boligtvistnemnda 4. mars 2013. Det kreves prinsipielt at entreprenøren skal foreta retting ved å etablere en løsning som sikrer at setningene opphører. Subsidiært kreves heving. I tilsvaer fra 10. juli 2014 endres imidlertid dette slik at det subsidiære blir det primære. I tilsvaer 26. januar 2015 endres påstanden for andre gang til:

Prinsipalt: heving/erstatning

1. Kjøpet heves.
2. Tomten og bygget (gnr ..., bnr ... i «sted») tilbakeføres «entreprenøren» mot tilbakebetaling av kjøpesum for tomt NOK 725.000 og råbygg NOK 1.178.163 til «forbrukerne» med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra 18.3.13 til betaling skjer.
3. «Entreprenøren» er ansvarlig for å betale et beløp som fastsettes etter Boligtvistnemndas skjønn begrenset oppad til NOK 3.046.837 til «forbrukerne» som erstatning for det økonomiske tap som følge av mangelen.

Subsidiært: prisavslag / erstatning for kostnader med pæling eller riving/nybygg

«Entreprenøren» er ansvarlig for å betale prisavslag / erstatning for rettingskostnader forbundet med riving og nybygg eller pæling fastsatt etter Boligtvistnemndas skjønn begrenset oppad til MNOK 3,7.

Atter subsidiært: prisavslag / erstatning for verditap pga usikkerhet for mulige senere skader

«Entreprenøren» er ansvarlig for å betale prisavslag /erstatning for verditap på boligen som følge av usikkerhet for mulige senere skader fastsatt etter Boligtvistnemndas skjønn begrenset oppad til MNOK 1,6. Man forutsetter her at utbedring iht takstrappert fra «navn takstmenn» er gjennomført på boligen datert 12.12.14 og 15.12.14 av takstmennene.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukerne viser til at det i en rapport fra geotekniske konsulent, bestilt av entreprenøren og datert 5. mars 2012, oppgis at det kan påregnes at setningene i grunnen under boligen vil fortsette i ca 20 år. De anfører at det har vært setninger helt siden de overtok boligen i 2008, og at disse ikke har opphørt til tross for forsøket på å injisere masse inn under fundamenter/gulv i 2011. Forbrukerne erkjenner at entreprenøren hele tiden har tatt ansvaret for setningene, og at han fortsatt gjør det. De vil imidlertid ikke akseptere at han skal ha anledning til å foreta opprettinger i boligen helt til setningene har opphørt, da tidsperspektivet hevdes å være meget usikkert. Forbrukerne opplyser at de nå må selge boligen for å kjøpe seg en mindre, på grunn av familiesituasjonen knyttet til et utviklingshemmet barn, og krever i sitt siste tilsvare at entreprenøren skal kjøpe boligen til innhentet takst fra megler 25. november 2014 (*feilaktig datert 2015*), stor kr 4 950 000. I taksten opplyses det at den er basert på "*selgers opplysninger om boligen og dens tilstand*". Det opplyses videre under "*beskrivelse*" at boligen har en "*fin beliggenhet på populære «områdenavn»*". Det opplyses også at verdivurderingen kun er til bruk for eventuell lånefinansiering, og at den ikke er "*for bruk ved eventuelle erstatningskrav for setningsskader mot utbygger*".

I siste tilsvare opplyser forbrukerne at kravet er basert på følgende:

• Dokumentavgift, tinglysing	kr	21 775
• Kjøp av tomt	kr	725 000
• Kjøp av råbygg	kr	1 178 163
• Utlegg til materialer og arbeid på bolig, garasje og uteareal iht oppstilling utarbeidet av klager	kr	1 379 384
• Sum kostnader med ferdigstillelse av bolig inkl tomt	kr	3 304 322
• Ca 33 % prisstigningstap i tiden fra avtaleinngåelsen og senere heving	kr	1 645 678
Sum:	kr	4 950 000

I tillegg kreves forsinkelsesrenter fra 18. mars 2013, som er 30 dager etter subsidiært påkrav om heving fremsatt i brev fra 18. februar 2013.

Entreprenøren hevder på sin side at setningene nå tilnærmet har stoppet opp, og at det kan forventes at resterende setninger vil være unnagjort innen 2 – 3 år. Han anfører at det i denne perioden kun forventes 4 – 5 mm, noe som hevdes ikke å ville medføre skader av betydning i form av ytterligere oppsprekking i plater/plateskjøter etc.

Til støtte for sitt syn, viser entreprenøren til en innhentet geoteknisk konsulentrapporten datert 10. september 2014, utarbeidet av en annen konsulent enn den første. Denne rapporten er bl.a. basert på setningsmålinger foretatt siden 2011. Konsulenten poengterer at det er usikkerheter knyttet til hvor store setningene egentlig var *før* man startet med systematiske målinger i 2011, men en oversiktskurve for 1 av 4 målepunkt utenfor forbrukerens bolig viser et "*sannsynlig forløp*", på 29 mm fra 1. april 2008 til 2011 før det ble foretatt utbedring med injisering av masse under gulv/fundamenter i 2011. Etter den tid vises en setning på ca 13 mm frem til 2013. Fra 2013 til siste registrering 21. august 2014 er setningen ca 3 mm. Målenøyaktigheten oppgis til ± 1 mm. Det fremgår at det er 2 av de 4 punktene som fortsatt

Entreprenøren og hans underentreprenør (som hadde stått for oppfyllingen av tomte) sørget for oppretting av bygningen i 2011, ved at ringmuren ble jekket opp, og gulvet utbedret med en spesiell metode (*Floorlift*) der det ble injisert masse inn under betonggulvet for å hindre "tilbakefall". Utbedringen opplyses fullført i desember.

Da senere målinger viser at det fortsatt pågår setninger i grunnen, engasjerer entreprenøren en geoteknisk konsulent til å foreta grunnundersøkelser og laboratorieforsøk. Det fremgår at det også er setninger på andre tomter i prosjektet. Rapporten foreligger 5. mars 2012. Det opplyses at steinfyllingen har en tykkelse på inntil ca 4 meter, og at massene i 2005 ble *"tippet ut og lagt på plass uten komprimering"*. Konsulenten viser til at det finnes en Norsk standard som angir hvordan utlegging av stein for slike fyllinger skal foretas, men at denne ikke er fulgt. Setninger opplyses å kunne oppstå ved at stein- eller gruspartikler kan bevege seg i forhold til hverandre, eller ved at underliggende eller overliggende finkornet masse trenger inn i fyllingen. En utløsende faktor opplyses å kunne være vann eller vibrasjoner.

Konsulenten, som åpenbart kjenner til tidligere målinger, opplyser at han på et nabo hus registrerte en setning på 2 mm over en periode på 3 måneder, og at *det* tilsvarer ca 8 – 9 mm pr år. På boligen til forbrukerne i angjeldende sak opplyser han at han ikke målte noen bevegelser, men at *"man trolig vil registrere bevegelser dersom man måler over et lengre tidsrom"*.

Under nabohuset opplyses det at det ble målt en dybde til fjell på 23 meter. Det vises til hva man fant av masser på forskjellige dybder, og bl.a. vanninnholdet i påvist leire. Konsulenten kommer til at grunnen *ikke* er spesielt setningsfarlig, og at ca 1/3 av forventede totale setninger nå er unnagjort. Han foreslår at *"man regner med å foreta ytterligere to omganger med oppjekking og undersprøyting"* på nabohuset, *"første gang kanskje om 7 – 8 år og en gang til om ca 20 år"*. For øvrig opplyser han at hans erfaring er at det kan koste like mye eventuelt å foreta en refundamentering som å rive og bygge nytt.

Når det gjelder boligen til forbrukerne i angjeldende sak, opplyser konsulenten at han ikke fikk anledning til borre seg ned under denne på grunn av steinfyllingen. Han opplyser imidlertid at fyllingen der er halvparten så stor (tykk) som på naboeiendommen. Dessuten opplyser han at *"setningsnivellelementene tyder på at setningshastigheten er mindre"*. Han foreslår allikevel at man regner med det samme tidsperspektivet som for den andre bygningen, og at det *"tas avgjørelser basert på innvendig befaring og setningsnivellement"*. Det foreslås ny måling om ca et halvt år, og at man etter *det* måler en gang i året.

Det konkluderes med at steinfyllingen er feil utført og at den dermed medfører en usikkerhet. Hovedårsaken til setningen opplyses å være vekten av selve fyllingen.

Entreprenøren og hans underentreprenør som utførte steinfyllingen forfatter et brev til forbrukerne og til eieren av naboeiendommen. Brevet er signert av entreprenørene henholdsvis 24. og 25. mai 2012. De redegjør for situasjonen og opplyser at de har innhentet en uttalelse fra et firma som driver med *"refundamentering/pæling"* som en alternativ utbedringsmetode for hindring av videre setninger. De opplyser imidlertid at en slik løsning sannsynligvis ville føre til at det vil måtte foretas full innvendig renovering, og at kostnaden for selve refundamenteringen kunne bli rundt 1 million kroner. I tillegg kommer kostnader forbundet med prosjektering. Dermed konkluderes det med at et slikt alternativ ikke er realistisk i forhold til antatte fremtidige setningsskader og utbedringskostnader.

"setter seg", mens de 2 andre fremstår som stabile. I rapportens sammendrag opplyses det at det må forventes ytterligere 4 – 5 mm setning i de mest utsatte punktene de neste 2 – 3 år. Til tross for at det understrekes at *"prognosen er beheftet med vesentlig usikkerhet"*, opplyses det i pkt 4.2 om *"Videre setningsforløp"* at *"det er grunn til å anta at setningene vil være tilnærmet avsluttet om 2-3 år"*.

Under *"Aktuelle tiltak"* vises det til at dagens skjevheter i forbrukernes bolig er *"beskjedne 0 – 1,8 cm"* med unntak for ett punkt i kjøkkenet mot sydøst der det er målt inntil 3 cm. En forventet ytterligere setning på 4 – 5 mm antas ikke å utgjøre noen vesentlig forverring. Dermed anføres det at en eventuell *"refundamentering av boligen synes å være en lite relevant løsning"*. Det mest aktuelle opplyses å være å *"avvente videre setningsmålinger og foreta oppretting når målinger viser at setningene er avsluttet"*.

Når det gjelder den første geotekniske rapporten om at setninger må forventes i 20 år, anfører forbrukerne at konklusjonene i denne *"så å si er irrelevante for saken"* fordi rapporten bygger på teoretiske beregninger, samtidig som det vises til at det tas en rekke forbehold. Følgende fra rapporten fremheves spesielt:

- Det ble ikke foretatt innvendig befaring i forbrukernes bolig
- Grunnundersøkelsene ble vanskelig gjort av steinmasser
- Det er ikke gjort noen grundig tolkning av ødemeterforsøkene
- Grunnen som sådan er ikke spesielt setningsfarlig
- Det er ikke boret og gjort undersøkelser knyttet til forbrukernes eiendom, men likevel foreslås det at man regner med samme tidsperspektiv (for setninger) som for naboeiendommen, og tar (fremtidige) avgjørelser basert på innvendig befaring og setningsnivellement

Den siste rapporten som entreprenøren krever skal legges til grunn, hevdes å gi et mer fylldig bilde av det aktuelle problemkomplekset. Entreprenøren viser også til en fremlagt rapport fra en byggteknisk konsulent datert 30. september 2014 gjeldende et hus på en nabotomt. Selv om rapporten ikke omhandler forbrukernes bolig, vises det til at den *"bifaller"* den arbeidsmetode og de konklusjonene som trekkes i rapporten fra 10. september, slik at den styrker denne som *"premissgrunnlag også for herværende sak"*.

Dermed hevdes det at det ikke er grunnlag for å operere med et 20-års perspektiv for setninger, basert på den første anført "teoretiske" rapporten, siden man nå har en senere rapport basert på *"fakta"* i form av erfaringer. Overnevnte angivelse av 4 – 5 mm de neste 2 – 3 år anføres med dette å være det som *"i verste fall"* kan skje. Eventuelle setninger i størrelsesorden 4 – 5 mm hevdes ikke å ville utgjøre noen mangel så lenge de ikke påvirker forbrukernes eiendom og selve huset. Til støtte for dette vises det til en vurdering gjort av den første konsulenten som bl.a. skriver at *"skjevheter på 3 til 4 cm over en langvegg på en enebolig som oftest vil være lite merkbar"*. 4 – 5 mm hevdes dessuten å ligge langt innenfor aktuelle toleransekrav. Entreprenøren viser til at han har utbedret tidligere oppståtte skader, og at det foreligger tilbud om utbedring av de skader som nå foreligger, samt tilsagn om fortsatt ansvar.

Det kreves at det må legges til grunn at setningene *"som sådanne for alle praktiske formål nå er stoppet opp"*. Den lille usikkerheten som foreligger hevdes ikke å gi et tilstrekkelig grunnlag for kravet om heving.

Entreprenøren vises for øvrig til at forbrukerne har hatt en betydelig påvirkning på prosjektet selv, bl.a. ved at *de* hadde ansvaret for alt av grunn- og fundamenteringsarbeider. Det anføres

at man derfor *kunne* ha stilt spørsmål ved om ulike oppståtte skader kan ha årsak eller delårsak ikke bare i setninger som sådan, uten at det er gjort.

Forbrukerne bestrider at den første geotekniske rapporten skal tillegges mindre vekt enn den siste. De viser spesielt at det i rapporten fra 10. september 2014 opplyses at "*prognosen er beheftet med vesentlig usikkerhet*". Den første geotekniske konsulentrapporten fra 2012 hevdes å inneholde en mer "*alvorlig*" vurdering av setningsforløpet enn den siste. Det vises for øvrig til at det i denne opplyses at:

Generelt er det relativt beskjedne totalsetninger ved «forbrukerens adresse», men siden den nordvestre delen har satt seg lite, blir differansesetningene merkbare

Selv om partene nå skal forhandle om utbedring av påviste sprekker og skjevheter, anføres *det* ikke å binde forbrukerne med hensyn til hevingskravet.

Forbrukerne anfører at entreprenøren ikke har hjemmel i kontrakten eller buofl til å kreve at de skal måtte vente i 20 år med å få boligen i 100 % stand, og at det ikke kan være rom for en "*rimelighetsvurdering i denne sammenheng*".

Entreprenøren bestrides at forbrukerne har krav på heving, da han hele tiden både har påtatt seg og vist ansvar, og ved at man fortsatt befinner seg i en utbedringsprosess som innebærer at man i en viss utstrekning må ta tiden til hjelp. Som grunnlag vises det til buofl § 32. Med samme begrunnelse anfører hans advokat at det heller ikke å foreligge grunnlag for krav om "*antisipert mislighold*".

2.3 Nemndas synspunkter

2.3.1 Mangel

De målte setningene ved boligen utgjør en mangel etter buofl § 25. Entreprenøren har ved salget av tomten den 20. oktober 2006 uttrykkelig påtatt seg ansvaret for eventuelle setninger, se kontraktens punkt 7 tredje ledd. Dessuten vil denne type setninger klart bryte med en kjøpers normalforventninger til et bolighus.

Partene er ikke uenige om at boligen lider av en mangel.

2.3.2 Spørsmålet om heving

Forbrukerne har prinsipielt krevd kjøpet av den nye boligen hevet med tilbakevirkende kraft: Tomten skal tilbakeføres entreprenøren mot at denne tilbakebetaler kjøpesummen på kr 725 000 kroner, samt betaler erstatning.

Den alminnelige hevingsformen i bustadoppføringslova er heving for de arbeidene som står igjen, såkalt heving *ex nunc*. I foreliggende sak er denne hevingsformen uten interesse. Det følger imidlertid av buofl § 34, jf § 21 tredje ledd, at en forbruker kan velge å heve avtalen med entreprenøren med tilbakevirkende kraft dersom avtalen omfatter rett til tomten. En forutsetning er likevel at avtalen faller inn under definisjonen i buofl § 1 første ledd bokstav b: "*avtale om rett til fast eiendom med ny eigarbustad*".

Det følger av forarbeidene til loven at man bare kan snakke om "*ny eigarbustad*" dersom avtalen gjelder "*levering av ein ferdig bustad*", jf Ot prp nr 21 (1996–97) side 44 venstre spalte. Salg av en tomt med plikt til å oppføre en uferdig bygning, er ikke tilstrekkelig. Riktig nok vil det ikke være til hinder for at avtalen faller inn under buofl § 1 første ledd bokstav b at forbrukeren skal stå for utgraving eller grunnmur så lenge entreprenøren for øvrig leverer en

bygning som det er mulig å benytte som bolig. Dette vilkåret er imidlertid ikke oppfylt i nærværende sak. Dermed er adgangen til å heve med tilbakevirkende kraft ikke til stede.

Nemnda vil likevel tilføye at heller ikke grunnvilkåret for heving – at det foreligger en vesentlig mangel – synes å være til stede. Det følger av den siste geotekniske rapporten at man bare kan forvente en ytterligere setning på 4 til 5 mm ved bolt 40-2 de neste 2 til 3 årene, og at setningene deretter vil være tilnærmet avsluttet. Sammenholdes dette med tidsforløpet på snart 6 år og 9 måneder siden utstedelse av ferdigattest, er det vanskelig å se at forholdene gir grunnlag for heving.

2.3.3 Krav om prisavslag basert på utbedringskostnadene

Subsidiært har forbrukerne krevd at entreprenøren skal dekke nødvendige kostnader ved å utbedre mangelen. Dette er i realiteten et krav om prisavslag etter buofl § 33, jf andre ledd hvor det framkommer at prisavslaget skal tilsvare kostnadene ved å få mangelen rettet.

Forbrukerne har presisert at utmålingen skal skje på grunnlag av det rimeligste av to alternative rettingsmetoder: 1) fundamentering til fjell og renovering av bolig eller 2) rive og bygge nytt.

Adgangen til å kreve prisavslag basert på rettekostnadene gjelder ikke dersom kostnadene vil bli urmelig høye i forhold til det mangelen har å si for forbrukeren, jf buofl § 33 andre ledd andre setning. Å rive eksisterende hus og bygge nytt rammes naturlig nok av denne begrensningen. I verdivurderingen til takstmannen datert 22. januar 2015, se straks nedenfor, er kostnadene til dette alternativet satt til 3,7 millioner kroner.

2.3.4 Krav om prisavslag basert på verdireduksjonen

Dersom en forbrukeren ikke kan kreve vanlig prisavslag som følge av urimelig høye rettekostnader, skal prisavslaget i stedet tilsvare den verdireduksjonen som mangelen representerer, jf buofl § 33 andre ledd tredje setning. Målestokken som her skal brukes, er hvilken pristrykkende effekt mangelen har ved omsetning av boligen. I foreliggende sak er derfor spørsmålet hvilken reduksjon i omsetningsverdien av eiendommen som kan påventes som følge av de påviste manglene.

Forbrukerne har lagt fram en verdivurdering av boligen med mangel utført av takstmann, datert 22. januar 2015. Her konkluderes det som følger:

Etter stabilisering/retting av skjevheter og setningsskader vil det fortsatt være en usikkerhet i forhold til mulig senere skader. Dette vil medføre til prisreduksjon ved eventuelt salg, i størrelsesorden ca. 1,6 mill. kr

Dersom det forutsettes at entreprenøren foretar de utbedringer og rettinger som det her snakkes om, kan nemnda vanskelig se at reduksjonen i markedsverdien vil være i den størrelsesordenen som her antydes, se gjengivelsen av geoteknisk rapport ovenfor som operere med en ganske beskjeden framtidig utvikling av setningsforløpet.

Etter en samlet skjønnsmessig vurdering finner nemnda at forbrukerne bør tilstås et prisavslag på kr 500 000.

3. Konklusjon

- Forbrukerne bør tilstås et prisavslag, skjønnsmessig fastsatt til kr 500 000.

Entreprenørene opplyser at de vil følge opp utviklingen videre, og at det er bestilt nye målinger til etter ferien som antas å gi svar på "*videre utvikling*". Nye samtaler og vurderinger foreslås avhold med eierne av eiendommene da.

Det anføres for øvrig at den geotekniske konsulenten opplyste at den aktuelle typen setninger utvikler seg raskest til å begynne med, for så gradvis å avta.

Forbrukerne innhenter en prisvurdering av boligen fra en eiendomsmegler. Den foreligger 17. oktober 2012, og lyder på kr 4 750 000. Vurderingen opplyses gitt med grunnlag i "*opplysninger gitt av eier*". I klagen for nemnda fremgår det at taksten er gitt uten at det er tatt hensyn til setningsproblematikken. (*I tilsvar fra 28. november 2014 vedlegger forbrukerens advokat en takst på samme beløp innhentet fra en annen megler 24. september 2012*)

Forbrukerne har kontaktet sitt forsikringsselskap som engasjerer en takstmann for besiktigelse. Denne foretas 16. januar 2013. Rapporten foreligger 28. januar. Det opplyses bl.a. at bygningen er i 2 etasjer, og at bruksarealet (BRA) er ca 213 m². Takstmannen oppgir at det omliggende boligområdet ble utbygd i 1970-årene, men at et "*myraktig område forble ubebygget*" inntil entreprenøren sørget for også å gjøre dette området byggeklart.

Ved sin befaring måler takstmannen at det "*diagonalt fra midt i stuen til det nordøstre hjørnet i kjøkkenet er et avvik/synk på ca 25 mm*". Enkelte veggplater i kjøkkenet opplyses å ha fått diagonale sprekker som tyder på setning i bygningen.

Det anføres at det kan bli nødvendig med refundamentering til faste masser eller fjell, men at følgeskadene da vil bli omfattende. Reparasjonskostnader er ikke beregnet, men det opplyses at entreprenøren har påtatt seg ansvaret over for forsikringstakerne (forbrukerne) ved at det allerede *er* foretatt kostnadsfri utbedring.

Begge parter søker juridisk bistand, og advokatene har kommunisert om "*tilbud/forslag til løsning på saken*". Det fremgår av et brev fra forbrukernes advokat til entreprenørens advokat datert 18. februar 2013, benevnt "*Varsel tvistelovens § 5-2 – setningsskader....*". Varslet retter seg også mot entreprenørens underentreprenør som utførte steinfyllingen på tomte. Det opplyses at det i siste halvdel av november 2012 ble oppdaget en sprekke i gulvflis og ny sprekke i veggen på boden. Forholdene opplyses meddelt entreprenøren i e-poster fra henholdsvis 19. og 28. november 2012. (Ikke fremlagt for nemnda) Dessuten etterlyses en varslet ny utredning fra en annen geoteknisk konsulent enn den første, da entreprenøren skal ha gitt uttrykk for at han ville fremskaffe en "*second opinion*".

Det opplyses at forbrukerne lenge har ventet på at entreprenøren skulle komme opp med et forslag til "*opplegg for oppfølging*", og at han skulle stille opp for befaring av de nye sprekke. Da det ikke har skjedd, varsles det at forbrukerne nå prinsipalt "*vil kreve fastsatt ved dom*" at entreprenøren er ansvarlig for setningene i form av "*prisavslag/erstatning som dekker alle nødvendige utbedringskostnader og påregnelige tapsposter som følge av setningene og utbedringsarbeidene*". Prisavslaget skal dekke det rimeligste av 2 utbedringsalternativer, "*pæling til fjell, eller å rive å bygge nytt*". Kostnadene med innhenting av dokumentasjon for rimeligste løsning kreves erstattet av entreprenøren og hans underentreprenør. I tillegg kreves dekket andre påregnelige tapsposter, som f.eks. utgifter til leie av erstatningsbolig i utbedringsperioden, samt kostnader til advokat og sakkyndige.

Overnevnte rapport fra forsikringsselskapets takstmann vedlegges, samtidig som det vises til at entreprenørene i brev fra 24. og 25. mai 2012 skriver at pæling er svært kostbart.

Det vises til at entreprenørene allerede har erkjent at de har ansvaret for setningene, og at de har bidratt med betydelige ressurser i saken gjennom utførte utbedringer. Det anføres også at underentreprenøren har erkjent at det ble utvist erstatningsbetinget uaktsomhet da steinmassene ikke ble komprimert. For øvrig vises det til pkt 7 i kjøpekontrakten for tomta, der det opplyses at entreprenøren *"er ansvarlig for eventuelle setninger pga utført oppfylld av eiendommen"*. Dermed anføres det at *"tvisten gjelder hvorledes fremdriften skal legges opp med tanke på retting av setningene"*.

Det anmodes om at entreprenørene tar stilling til kravet. Dersom dette ikke aksepteres varsles det at det vil bli fremmet sak for Boligtvistnemnda.

Entreprenørens underentreprenør, som var ansvarlig for utleggingen av steinmassene, opplyser i e-post 19. februar 2013 til forbrukernes advokat at han har overlatt saken i sin helhet, vedrørende setningsskader, til en navngitt advokat i sitt forsikringsselskap. Han opplyser at overnevnte brev er sendt dit, og ber om at alle henvendelser videre rettes direkte til advokaten.

Entreprenørens advokat svarer forbrukernes advokat 1. mars 2013. Han opplyser at han *kun* representerer entreprenøren, og ikke hans underentreprenør. Det uttrykkes forståelse for at forbrukerne er utålmodige, men det hevdes å være en *"realitet at de aktuelle påpekte forhold neppe kan anses å forringe bokkvaliteten nevneverdig"*. Forholdet hevdes dermed først og fremst å være av verdimeslig art. Da det ikke er kjent om forbrukerne har planer om å selge boligen nå, anføres det at *"spørsmålet om realisering av et eventuelt tap ikke er aktuelt pr i dag"*.

Advokaten anfører at det må ta tid å finne ut hva som bør gjøres, da det først må innhentes et tilstrekkelig erfaringsgrunnlag. Dessuten påpekes det at vintersesongen med snø og is, og ikke minst temperaturvariasjoner, ikke gir optimale forhold for de undersøkelser som er aktuelle.

Det påpekes at forbrukerne ikke har kvantifisert sine krav, men det understrekes at det ikke er aktuelt for entreprenøren å erkjenne ansvar *"in blanco"*. Det understrekes også at det heller ikke er avklart hva som må anses å være en adekvat utbedringsmetode, og at det ikke er dokumentert at det ikke finnes mere enn 2 alternativer. Som eksempel antydes det at fortsatt utbedring med samme metode som sist kan være aktuelt.

Nye undersøkelser opplyses å ville bli utført snarest mulig etter at forholdene ligger til rette for det.

Advokaten hevder videre at det på nåværende tidspunkt ikke vil være mulig å fremskaffe et tilstrekkelig avgjørelsesgrunnlag for at Boligtvistnemnda skal kunne fatte et vedtak som begge parter vil kunne leve med, da det er helt nødvendig med ytterligere undersøkelser og sakkyndigvurderinger i tillegg til vitneførsel og befaring mv.

Det opplyses at forbrukerne vil bli kontaktet for nærmere avtale om tilgang til eiendommen.

Forbrukerne fremmer, via sin advokat, sak for Boligtvistnemnda 4. mars 2013. Klagen rettes i utgangspunktet både mot entreprenøren og hans underentreprenør, men etter at advokaten får

opplyst av nemndas sekretariatsleder at sistnevnte ikke er organisert i en av de 3 bransjeorganisasjonene som sammen med Forbrukerrådet står bak nemnda, er det kun entreprenøren som innklages, selv om dette ikke er hensyntatt i følgebrevet. Der gis det en beskrivelse av forholdet i hht overstående.

Det opplyses at det hele tiden har vært en løpende dialog om saken, og at entreprenøren har kommet med utspill om at det kan være aktuelt å forhandle frem en avtale om tilbakekjøp/heving. I den anledning opplyses det at forbrukerne har fremsatt 2 forslag om at entreprenøren kan få kjøpe boligen til markedspris, der prisen er satt ut i fra at det ikke foreligger videre setningsfare, uten at noen av disse har blitt akseptert av entreprenøren. Forbrukerne krevde kr 4 750 000 ihht innhentet takst fra 17. oktober 2012, i tillegg til erstatning for det økonomiske tapet som følge av tilbakekjøpet. Det anføres igjen at entreprenøren *"i fjor høst"* uttalte at han ønsket å fremskaffe en *"second opinion"*, og at han også sa seg villig til å besiktige de nye sprekkene som har oppstått, uten at så har skjedd.

Dermed opplyses det at forbrukerne *"ønsker å få fastsatt om det er grunnlag for å få prisavslag og erstatning tilsvarende det som er kostnaden med å rette mangelen i dag"*. Det anføres at entreprenøren ikke har hjemmel i kontrakten eller buofl til å kreve at forbrukerne skal vente i 20 år med å få boligen i 100 % stand.

Det opplyses at den opprettingen av ringmuren som til nå er foretatt er betalt av underentreprenøren, men at det er uenighet med hensyn til *"omfanget av ansvar, og da særlig om kjøper er forpliktet til å avvente målinger og nye utbedringer etter Floorlift-metoden, eller om kjøper har krav på en utbedring av mangelen i dag"*.

Det vises til at den geotekniske konsulenten har anslått at grunnen først vil være stabil om 20 år, og det anføres at denne usikkerheten utgjør en mangel med eiendommen i dag. Med henvisning til buofl og avtaledokumentene anføres det at entreprenøren har plikt til å utbedre mangler innen rimelig tid etter at manglene har gitt seg til kjenne. Dermed hevdes det at det ikke kan være rom for en *"rimelighetsvurdering i denne sammenheng"*. Uansett hevdes det å være uholdbart for forbrukerne å måtte vente i 20 år, og kanskje mer, for å få en mangelfri bolig.

Dersom forbrukerne av en eller annen grunn må selge boligen, anføres det at den vil måtte selges med opplysninger om *"setninger"*. I tillegg til at det ville bli vanskelig å selge, anføres det at setningene ville bety en betydelig redusert verdi på det åpne markedet.

Det anføres igjen at det i praksis kun foreligger 2 alternative utbedringsmetoder, enten at boligen rives og bygges opp på nytt, eller at det foretas fundamentering til fjell, en metode som hevdes også å medføre full innvendig renovering. I begge tilfeller vises det til at det vil påløpe utgifter til midlertidig bolig.

Det vises videre til tvistelovens § 1-3 og kreves en *"fastsettelsesdom (avgjørelse) for at kjøper har et krav på prisavslag og erstatning"*. Kravet om fastsettelse begrunnes med at det vil koste mye å innhente tilstrekkelig informasjon om hvilket alternativ som er rimeligst.

Subsidiært kreves heving eller erstatning, med henvisning til buofl §§ 34, 35 og 36. Påstander fra det *prinsipale* kravet:

1. Entreprenøren skal betale et prisavslag tilsvarende nødvendige utbedringskostnader som følge av setninger på eiendommen, nærmere bestemt det rimeligste av to alternative utbedringsmetoder: 1) fundamentering til fjell og

- renovering av bolig eller 2) rive og bygge nytt
2. Det fastsettes at entreprenøren er ansvarlig for å betale nødvendige kostnader med å utrede hvilket alternativ i pkt 1 som er det rimeligste
3. Entreprenøren er ansvarlig for å betale boutgiftene ved å leie erstatningsbolig i byggeperioden

Påstander fra det *subsidiære*:

1. Kjøpet heves
2. Tomten og bygget tilbakeføres entreprenøren mot tilbakebetaling av kjøpesum for tomt kr 725 000 og råbygg kr 1 178 163 til forbrukerne
3. Entreprenøren er ansvarlig for å betale et beløp fastsatt etter Boligtvistnemndas skjønn til forbrukerne tilsvarende det økonomiske tap som følge av mangelen

Entreprenørens advokat gir tilsvarende 23. april 2013. Han viser til forbrukernes prinsipale krav om prisavslag, men anfører igjen at *"det er for tidlig å vite hva som er riktig utbedringsmetode når det kommer til setningene som sådan"*. Det understrekes at dette har blitt kommunisert til forbrukerne og deres advokat mange ganger, samtidig som entreprenøren hele tiden har erkjent at han har ansvaret for det oppståtte forholdet.

Det anføres å fremgå av rapporten fra den geotekniske konsulenten at man må vente og se med tiden hvilken utvikling man får, og at en beslutning om utbedringstiltak bør være *"basert på innvendig befarings og setningsnivelle"*, og at det nettopp er *det* entreprenøren gjør.

Det erkjennes at det er målt skjevheter etter det oppjekningsarbeidet som ble utført og avsluttet i desember 2011, men disse anføres å være i størrelsesorden ca 3 – 10 mm i iflg det firmaet som står for målingene. Det anføres at nevnte setninger antas å *"være innenfor gjeldende toleransekrav hvis man skulle se boligen isolert sett"*, mens forbrukernes krav er *"bygget på setninger som sådan, og forventninger knyttet til videreutvikling"*. Advokaten beklager at det ikke foreligger tilstrekkelig rapportmateriale til å trekke endelig konklusjon, og at det som til nå foreligger er preget av forbehold og usikkerhet.

Det bestrides at forbrukerne *"pr i dag har krav på prisavslag, erstatning eller heving"*, da entreprenøren har påtatt seg og vist ansvar, og ved at man befinner seg i en utbedringsprosess som innebærer at man i en viss utstrekning må ta tiden til hjelp. Som grunnlag vises det til buofl § 32. Med samme begrunnelse anføres det heller ikke å foreligge grunnlag for krav om *"antisipert mislighold"*.

Det opplyses videre at entreprenøren er innforstått med at man nå intensivere arbeidet, samtidig som det vises til at det er foretatt en ny oppmåling så sent som 17. april 2013. Det opplyses at entreprenøren er i dialog med sakkyndig ekspertise for å få vurdert hele området, og at det forventes at det snart foreligger grunnlag for nærmere konklusjoner som vil føre til *"videreutvikling i saken"*. Dermed uttrykkes det håp om at forbrukerne inntil videre kan leve med de aktuelle sprekkdannelsene, da disse vil være viktige som *"symptomdata"* for en sakkyndig. Dersom forbrukerne ikke vil godta dette, anmodes de om å ta umiddelbar kontakt og fremsette et konkret utbedringskrav.

Advokaten anfører at saken ikke er moden for realitetsbehandling i Boligtvistnemnda. Dersom saken allikevel skal behandles anføres det at forbrukerne ikke kan få medhold, med henvisning til entreprenørens utbedringsrett, jf buofl § 32 andre ledd. Dermed anmodes det om at nemnda avviser saken. Dersom *så* ikke skjer krever entreprenøren at forbrukerne verken får medhold for deres prinsipale eller subsidiære krav.

Forbrukernes advokat gir tilsvarende 5. juni 2013. Det vises til at forbrukernes prinsipale krav er basert på at entreprenøren foretar en varig utbedring *nå*, og at det betyr at han enten skal fundamentere til fjell, eller rive og bygge nytt. Det vises til buofl § 32 om entreprenørens utbedringsrett, men også til forbrukernes rett til å motsette seg retting dersom ulempene blir vesentlige for dem. Det anføres at entreprenøren i realiteten ikke tilbyr retting, da han i praksis hevdes å kreve at forbrukerne skal vente på utbedring *"på ubestemt tid i håp om at den sakkyndiges vurdering om at setningene vil vedvare i ca 20 år skal vise seg å være feil"*. Dersom forbrukerne får medhold i sitt prinsipale krav vises det til at de får mulighet til å foreta retting på en faglig god måte *nå*, dersom de skulle ønske det. Det anføres for øvrig at det ikke vil ha noen betydning at prisavslaget/erstatningen blir høyere enn kjøpesummen, med henvisning til en vedlagt lagmannsrettsdom fra desember 2012.

Med henvisning til rapporten fra geoteknisk konsulent anføres det at det i denne anbefales at det i fremtiden foretas oppjekking og undersprøyting med Floor-Lift i 2 nye omganger (*anbefales kun for naboeiendommen*), og at man *ikke* kan forutsette at setningene er unnagjort selv om målinger viser at det ikke har vært bevegelser over en viss periode. Det vedlegges en målerapport for målinger foretatt på forbrukernes bolig og på nabotomta, sist 17. april 2013. Den viser bl.a. at det fra 5. oktober 2012, dvs over en periode på ca ½ år har vært setninger i 4 punkter på forbrukernes bolig varierende fra 3 - 6 mm. Fra 5. desember 2012 har setningene variert fra 1 – 3 mm. Største totale setning målt etter 31. januar 2012 er 10 mm.

Forbrukernes krav spesifiseres:

• Dokumentavgift, tinglysing	kr	21 775
• Kjøp av tomt	kr	725 000
• Kjøp av råbygg	kr	1 178 163
• Utlegg til materialer og arbeid på bolig, garasje og uteareal iht oppstilling utarbeidet av klager	kr	1 379 384
• Sum kostnader med ferdigstilling av bolig inkl tomt	kr	3 304 322
• Ca 30 % prisstigningstap i tiden fra avtaleinngåelsen og senere heving	kr	1 445 678
Sum:	kr	4 750 000

Fakturaunderlaget knyttet til posten om *"utlegg til materialer..."* opplyses å ville bli ettersendt.

Dermed oppgis *"totalt krav"* å være kr 4 750 000.

Det prinsipale kravet er som i klagen for nemnda, men i pkt 3 under subsidiært krav om heving og erstatning for økonomisk tap som følge av mangelen, oppgis det at kravet begrenses oppad til kr 2 846 837. (1 379 384 + 1 445 678)

Forbrukernes advokat fremlegger 2. september 2013 en omfattende tilleggsdokumentasjon, der overnevnte fakturaunderlag knyttet til posten om *"utlegg til materialer..."* inngår. I tillegg til fakturakopiene vedlegges en målerapport fra geoteknisk konsulent datert 20. juni 2013. Rapporten oppgis utarbeidet på bestilling fra entreprenøren. Den omhandler både forbrukernes tomt og nabotomta. Det opplyses at det er foretatt målinger av *"skjevheter på gulv og tak inne i husene"*. I forbrukernes bolig opplyses resultatene å vise skjevheter på 0,1 – 1,4 cm med et unntak for et hjørne på kjøkkengulv det ble målt 2,5 cm. Målinger foretatt i tak/himling opplyses å vise samme tendens med størst verdi i kjøkkenet på 2,6 cm, og ellers skjevheter fra 0,2 – 2 cm. Med unntak for målingene i kjøkkenet anføres det at skjevhetene på gulv er mindre enn 1:1000, mens det i kjøkkenet er 1:190. Målingene i huset på naboeiendommen viser noe høyere tall.

Entreprenørens advokat kommenterer overnevnte i e-post til nemndas sekretariat 3. september 2013. Han anmoder om å få gi tilsvare med frist til 21. oktober. Nemndas sekretariatsleder har på dette tidspunktet enda ikke mottatt overnevnte omfattende fakturadokumentasjon fra forbrukernes advokat. Lederen kontakter derfor entreprenørens advokat omgående og informerer om at nemnda hadde planlagt å behandle saken i et berammet møte dagen etter. Advokaten svarer straks med å anmode om at nemndas behandling utsettes, da han ønsker å fremskaffe ytterligere dokumentasjon. Foreløpig vedlegger han en side fra en målerapport som viser at det ikke har vært setninger i perioden 17. april til 20. august 2013, mens største setning fra 5. desember 2012 til 17. april 2013 var 3 mm. I tillegg anføres det at de 3 mm må ha oppstått i begynnelsen av nevnte perioden, som en *"fortsettelse av bevegelsen i perioden før"*. Dermed hevdes det at det er grunn til å anta at det ikke har vært bevegelse i en periode på 7 – 8 måneder. Det anføres at bevegelsene har vært avtagende helt siden målingene startet, og at de nå har stoppet helt. Det vises dessuten til at målingene viser at den største setningen i *hele* måleperioden har vært 10 mm, samtidig som det hevdes at dette *"ikke er merkbart i seg selv"*. Advokaten hevder at dette viser at setningene ikke vil få et forløp som oppgitt i fremlagt takstrapport, som anføres *"kun basert på teoretiske beregninger og subjektiv skjønnsutøvelse"*. I en eventuell ny rapport hevdes det at man vil måtte konkludere med at *"det ikke kan være tale om setninger i 20 år"*, og at *"setningene nå har stoppet"*. Det opplyses at entreprenøren har engasjert geoteknisk konsulent for ytterligere oppfølging fra *"det grunnfagmessige perspektiv"*, da det åpenbart er behov for *"både nytt rapportgrunnlag og sakkyndigforklaringer"*.

Med henvisning til de sprekke som forbrukerne opplyser at de har registret etter at utbedringsarbeider er foretatt, anføres det at entreprenøren vil foreta nye utbedringer *"når tiden er inne"*, antakeligvis allerede nå. Det erkjennes at det foreligger skjevheter, men det anføres at det ikke er dokumentert noen sammenheng mellom disse og setninger i grunnen, da det uansett må forventes at diverse skjevheter oppstår i et nytt hus. Etter foretatte *"sluttutbedringsarbeider"* hevdes det at forbrukerne vil ha en bolig med høyere kvalitet enn det som i utgangspunktet kunne forventes. Kravet om nytt hus eller fundamentering til fjell i hht den prinsipale påstanden betegnes som *"fullstendig ute av proposjoner"*. Det anføres at boligen er i fullt ut brukbar stand. For øvrig anføres det at det ikke foreligger *"vesentlig mangel/avtalebrudd"* med henvisning til forbrukernes subsidiære påstand om at kjøpet heves.

Boligtvistnemndas formann beslutter i møte i nemnda 4. september 2013 at behandlingen av saken skal utsettes til minst mai/juni 2014, da det er ønskelig å få større visshet vedrørende videre forløp av setninger.

Nemndas sekretariatsleder sender e-post til entreprenørens advokat, med kopi til motparten, 15. januar 2014 der han opplyser at han:

..ikke kan se å ha mottatt tilsvare, eller noen forklaring på hvorfor fristen 21. oktober ikke ble overholdt. En av årsakene til at nemnda valgte å utsette saken var både Deres anmodning om å få anledning til å svare innen nevnte frist på den omfattende dokumentasjonen som «forbrukernes advokat» fremla 2. september, og en tidligere opplysning om at det ville bli innhentet en "second opinion" med hensyn til geologi og mulig sannsynlig fremtidig setningsforløp. Boligtvistnemnda har fortsatt som ambisjon å få behandlet saken før sommerferien, og vi forventer at det innen da foreligger nye målinger og ytterligere dokumentasjon.

Vennligst informer oss om status snarest.

Det gis muntlig tilbakemelding, med anmodning om mer tid, som videreformidles til forbrukernes advokat. Skriftlig beskjed om status kommer i e-post 15. mai 2014.

Entreprenørens advokat viser til at han i en telefonsamtale med sekretariatslederen 12. mars 2014 orienterte om at det ville foreligge ny punktmåling i april, og at det i etterkant av dette skulle gjøres en sammenfattende vurdering av geoteknikeren om status og forventninger fremover.

Det orienteres om at det har vært avholdt møte med geoteknikkfirmaet samme dag, og at *de* anbefalte en ny måling innomhus i juni før de så ville utarbeide en totalrapport som opplyses lovt levert senest i begynnelsen av juli og før fellesferien. Det opplyses at det aktuelle firmaet har gjort målinger innomhus i juni 2013, til støtte først og fremst for vurderinger av passende utbedringstiltak når tiden er inne. Advokaten uttrykker et håp om at rapporten fra geoteknikkfirmaet kan bidra til at man kommer frem til en løsning av saken. Han viser til at entreprenøren som kjent har tatt ansvar så langt, og anfører at det er håp om at det vil kunne vise seg unødvendig med en beslutning fra Boligtvistnemnda og/eller i domstolene.

Rapporten til geoteknikkfirmaet opplyses å ville bli oversendt så snart den foreligger, sammen med et siste saksinnlegg fra entreprenørens side. I og med at sommerferieavviklingen kommer i mellomtiden, antas det at et slikt innlegg vil foreligge medio/ultimo august.

Nemndas sekretariatsleder sender e-post til entreprenørens advokat, med kopi til motparten, 26. mai 2014 med beskjed om at:

Nemndas neste møte er berammet til onsdag 3. september. I den grad ditt tilsvaer ikke mottas før i midten av august antar jeg at saken ikke blir klar for behandling da, siden din motpart også må få anledning til tilsvaer, og vi trenger tid til våre forberedelser. Jeg antar at neste møte i nemnda så blir en gang i november eller desember.

Forbrukernes advokat gir tilsvaer til nemnda 10. juli 2014. Det vises til beskjed om at saken kanskje vil bli behandlet i nemnda i september 2014. Det vedlegges en tabell som viser at de siste setningsmålingene er foretatt 31. mars 2014. Disse viser at det siden 2. desember 2013 har vært setninger på 1 mm i 2 punkter, og 2 mm i et annet, mens ett punkt lå i ro. Det vises til at motpartene har bebudet at de vil fremlegge en ny rapport i starten av august, samtidig som det påpekes at det kun er noen få uker før nemndas møte i september. Med så kort tid anføres det at det vil bli umulig for forbrukerne å innhente alternative vurderinger fra faglig hold dersom *det* skulle vise seg nødvendig.

Det påpekes imidlertid at forbrukerne likevel ønsker å få saken avgjort i nemnda i september. Årsaken opplyses å være at forbrukerne har ventet svært lenge på en avklaring.

Uansett hvilke måleresultater man får i tiden fremover, og uansett om entreprenørens geoteknikker skulle konkludere annerledes enn forbrukernes geoteknikker, anføres det at det vil hefte usikkerhet ved boligens fundamentering i ca 20 år. Dette forholdet hevdes å utgjøre en mangel som "*inneber eit vesentleg avtalebrot*", jfr buofl § 34 jfr § 21 og §§ 35 og 36.

Tidligere fremsatt subsidiært krav endres nå til det prinsipale, ved at det kreves "*heving/erstatning*", og det prinsipale blir subsidiært. Vilkaarene for heving hevdes å foreligge med grunnlag i de siste målingene som viser fortsatte setninger. Det fremsettes krav om tilbakebetaling av i alt kr 4 750 000 i hht samme oppstilling gjengitt ovenfor, opprinnelig fremsatt i brevet fra 5. juni 2013. Det opplyses at oppgitt prisstigning på 30 % er basert på innhentet verdivurdering fra eiendomsmegler fra 17. oktober 2012. At det foreligger grunnlag for å kreve erstatning for "*prisstigningstapet*" anføres å fremgå av en oppgitt lagmannsrettsdom. Av beløpene kr 725 000 betalt for tomt, kr 1 178 163 betalt for råbygg, og kr 2 846 837 for dok.avgift og tinglysning, samt materialer etc og beregnet prisstigning kreves