



AGDER LAGMANNSRETT

DOM

Avsagt: 04.11.2019

Saksnr.: 18-166164ASD-ALAG

Dommere:

Lagdommer	Anders Bahr
Kst. lagdommer	Stian Fagervold
Ekstraordinær lagdommer	Anne-Kristine Hagli

Meddommere:

Bygn.ing./Takstmann	Kjell Larsen
Daglig leder	Arnstein Watne

Ankende part	Ina-Camilla Lysnes	Advokat Thor Tidemann Bjønnes
Ankende part	Erik Baret	Advokat Thor Tidemann Bjønnes
Ankemotpart	Egil Evensen	Advokat Kåre Eugen Jølberg

DOM

Saken gjelder krav om prisavslag for mangler etter bustadoppføringslova (buofl) § 33.

Erik Baret inngikk 31. mars 2005 kontrakt med byggmester Egil Evensen om kjøp av boligtomt i Raveien 425 D i Sandefjord. Kjøpesummen var 490 000 kroner. Kontraktens punkt 11 sier blant annet at tomten selges med byggeklausul for Evensen.

Det ble senere samme år inngått avtale mellom de samme parter om bygging av enebolig med utleiedel på tomten. Opprinnelig pristilbud var 3 890 788 kroner inklusive merverdiavgift. Under byggeprosessen kom det til endringer og tilleggsarbeider, blant annet jordvarmeanlegg, slik at sluttsummen, ifølge Barets opplysninger under ankeforhandlingen, beløp seg til anslagsvis 5,2 – 5,6 millioner kroner.

Huset har alle rom på en flate, idet Baret er rullestolbruker. Grunnflaten er 364 kvm, hvorav hovedleiligheten er 232 kvm, utleieleiligheten er 64 kvm og garasjen er 68 kvm.

For grunnarbeidene engasjerte Evensen maskinentreprenør R&R Anlegg AS.

Baret flyttet inn i oktober 2006. Ferdigattest fra Sandefjord kommune er datert 11. desember 2007. Det oppstod tvist om sluttoppgjør og ferdigstillelse, men dette ble løst av partene i minnelighet.

Sommeren 2016 oppdaget Baret og hans samboer Ina-Camilla Lysnes synkehull enkelte steder i steinsettingen på gårdsplassen utenfor huset. De tok kontakt med sitt forsikringsselskap, som engasjerte takstmann Bent Sollie for bistand. Han foretok befaring på eiendommen 27. desember 2016 og tilleggsbefaring 24. januar 2017. Forut for den siste befaringen hadde Baret/Lysnes engasjert en maskinentreprenør til å grave ut en grop i nærheten av det største synkehullet på gårdsplassen (heretter oftest betegnet PG1).

Takstmann Sollie beskriver i skaderapport 29. desember 2016 funn av søppel og store røtter mv i den oppgravde gropen. Det beskrives videre at betonggulvet i boligen er blitt «*noe skjevt*». Som sannsynlig årsak til skadene angis at tomten/grunnen synker, som følge av dårlig grunnarbeid.

Baret/Lysnes v/advokatfirmaet Høyvang reklamerte overfor Evensen i brev 15. februar 2017. Søksmålsvarsel i medhold av tvisteloven § 5-2 ble sendt til Evensen 15. mars 2017 fra advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA v/ advokat Bærland, på vegne av Baret/Lysnes. Stevning ble uttatt av Baret/Lysnes v/samme advokat 28. juni 2017. Evensen imøtegikk stevningen.

Sandefjord tingrett avsa 29. mai 2018 dom med slik domsslutning:

1. *Egil Evensen frifinnes.*
2. *Sakskostnader tilkjennes ikke.*

Tingretten fant at Baret/Lysnes hadde reklamert for sent, jf. buofl § 30, idet det hadde gått mer enn 5 år fra overtakelsen til reklamasjon ble fremsatt. Tingretten fant ikke at Evensen eller

noen han svarer hadde utvist grov uaktsomhet. Dermed fikk ikke bestemmelsen i buofl § 30 fjerde ledd om unntak fra femårsfristen anvendelse.

Baret/Lysnes anket dommen fra tingretten, og Evensen har imøtegått anken.

Ankeforhandling ble holdt i Vestfold tingretts lokaler i Sandefjord 24. – 26. september 2019. Partene møtte sammen med sine prosessfullmektiger og ga forklaring. Videre ble det hørt forklaring fra 9 vitner/sakkyndige vitner og foretatt slik dokumentasjon som rettsboken viser. Det ble foretatt befaring på eiendommen etter partsforklaringene første dag.

Baret og Lysnes la ned slik påstand:

1. *Byggmester Egil Evensen dømmes til å betale til Ina Camilla Lysnes og Erik Baret et beløp fastsatt etter rettens skjønn.*
2. *Byggmester Egil Evensen dømmes til å betale sakens omkostninger til Ina Camilla Lysnes og Erik Baret.*

Til støtte for påstanden har Baret og Lysnes sammenfatningsvis **anført**:

Det foreligger mangel etter buofl § 25 jf. § 7. Arbeidet skal utføres på «*fagleg godt vis*» og materialene skal ha «*vanleg god kvalitet*». Ved vurderingen av hva som skal regnes som god ytelse, vil retten ofte måtte se hen til skrevne bransjenormer. Det vises her til Byggforskserien 511.204 (1998) Grunnarbeid. Enkle grunnundersøkelser for bygging av småhus og Byggforskserien 511.101 (1999) Grunnforhold. Byggegrunn og terreng.

Evensen foretok ikke nødvendige forundersøkelser av tomten.

Bolighuset ble oppført på uegnede/forsøplede masser. Manglende undersøkelser har ført til bolighuset ble oppført på uegnede/forsøplede masser, slik at det har oppstått skjevheter og setninger i huset.

Det vises til fotografier tatt av blant annet maskinentreprenøren under grunnarbeidene i 2006. På fotografiene fremgår at grunnen ved grunnmuren og under huset består av tilførte, oppfylte masser. Man ser blant annet tekstiler, betongbiter med armeringsjern og et bildekk.

Det er gravd ut tre groper hvor det er påvist uegnede masser. Det er for det første en grøft som ble gravd opp i forbindelse med grunnarbeidene i 2006, for forbedring av et eksisterende avløpsrør på stedet. Dette avløpsrøret med montert varerør utenpå ble, med kommunens tillatelse, liggende under deler av huset. Videre ble det i 2017 gravd opp to groper utenfor grunnmuren mot nord (PG1) og mot sydvest (PG2).

GrunnTeknikk AS har i rapport (betegnet «Teknisk notat») 10/15. november 2017, etter oppdrag fra Baret/Lysnes, konkludert med at «*hus og utomhusarealer er bygget på dårlige fyllmasser*», med til dels «*høyt innhold av treverk, tekstiler, bildekk og annet avfall*». Registrerte skjevheter og setninger skyldes dårlig fundamentering, og setninger vil foregå i lang tid, heter det videre i

rapporten. I vitneforklaring fra sivilingeniør Solheim ble innholdet og konklusjonen i rapporten opprettholdt og utdypet.

Utvendig nivellering foretatt av Ingeniørservice AS fra juni 2018 til august 2019 viser klare og pågående avvik.

Det er sannsynliggjort at massene under og ved huset er tilførte og uegnede masser. Det er ikke uenighet om at setninger har oppstått. Det er videre sannsynliggjort at setninger pågår.

Andre årsaker til setningene foreligger ikke.

Det er reklamert i tide.

Det er ikke omtvistet at Baret/Lysnes reklamerte innen rimelig tid etter at de oppdaget manglene, jf. buofl § 30 første ledd første punktum.

Motparten har anført at reklamasjonen allikevel ikke er rettidig, da den er fremsatt etter utløpet av femårsfristen i buofl § 30 første ledd andre punktum. Det anføres at femårsfristen ikke gjelder, idet Evensen eller maskinentreprenøren som Evensen engasjerte og svarer for, har opptrådt grovt uaktsomt, se buofl § 30 fjerde ledd.

Det ble ikke foretatt noen undersøkelser forut for at byggeprosjektet ble igangsatt. Dette er brudd på byggforskriftene nevnt over.

Under utgravingen av tomten, herunder gravingen for sikring av det kommunale avløpsrøret som ble liggende under deler av huset, ble det oppdaget tilførte, urene masser, som ikke er egnet byggegrunn. Slike funn nødvendiggjør at videre undersøkelser må foretas før grunnarbeider og byggearbeider fortsetter.

I denne sammenheng vises til at konsekvensene av at bolighus er bygd på urene masser er veldig store.

Dertil ville enkle og rimelige undersøkelser på dette tidspunkt avdekket grunnens beskaffenhet.

Konklusjonen er at Evensen har utvist «*grov uaktsomhet*». Reklamasjonen er rettidig.

Baret/Lysnes har rett til prisavslag, jf. buofl § 33. Spørsmål om retting har ikke vært tema i saken. Prisavslag og erstatning går over i hverandre i slike saker som her.

Etter buofl § 33 andre ledd første punktum skal prisavslaget tilsvare utbedringskostnadene. Alternativt skal det gis erstatning for verdiminuset, jf. buofl § 33 andre ledd andre og tredje punktum.

Det er lagt frem forskjellige metoder for utbedring av manglene, med forskjellig kostnadsrammer.

Under henvisning blant annet til dom LA-2013-93448 gjøres gjeldende at huset bør rives og bygges opp igjen på et fullverdig fundament. Dette er en rimelig og fullgod løsning.

Kostnadene til dette er estimert til 4,1 millioner kroner, se kostnadsoverslag 8. februar 2019 fra BDB AS v/Bjørn Damberg.

I tillegg kommer diverse fakturaer i anledning saken på til sammen 138.377 kroner, beløpet er ikke omtvistet.

Egil Evensen har lagt ned slik **påstand**:

1. *Anken forkastes.*
2. *Ina Camilla Lysnes og Erik Baret dømmes til å erstatte byggmester Egil Evensens omkostninger for lagmannsretten og tingretten, herunder rettens gebyr.*

Til støtte for påstanden har Egil Evensen sammenfatningsvis **anført**:

Prinsipalt gjøres det gjeldende at Baret/Lysnes har reklamert for sent. De har oversittet femårsfristen i buofl § 30 første ledd andre punktum. Overtakelse var i oktober 2006. Reklamasjonen ble fremsatt i februar 2017.

Det gjøres gjeldende at verken byggmester Egil Evensen eller noen han svarer for, har opptrådt grovt uaktsomt. Buofl § 30 fjerde ledd kommer derfor ikke til anvendelse.

Retten må legge til grunn at det ikke er ført tilstrekkelig bevis for at det er forsøplede masser under huset.

Der var intet ved grunnen som nødvendiggjorde nærmere undersøkelser forut for eller under gravearbeidene. Grunnen fremstod som solid og uten organiske materialer av betydning.

Ved denne vurderingen må det foretas en helhetsvurdering etter datidens krav og normer.

Det forelå ingen informasjon ved Sandefjord kommune om vanskelige grunnforhold, da dette ble undersøkt i anledning den aktuelle rettslige tvisten. Eventuelle undersøkelser foretatt forut for grunnarbeidene ville derfor ikke gitt informasjon. Tomten er beliggende på raet, som er kjent som et område velegnet for bygging av småhus. Man forventet derfor gode grunnforhold. Graveentreprenøren hadde dessuten gode erfaringer med grunnen fra tilsvarende oppdrag i nærområdet.

Ved oppgraving av gropen ved det kommunale avløpsrøret, ble det avdekket noe betong med jern, litt siporex og ett bildekk. Slike funn er ikke uvanlig i grøfter som kan ha stått åpne en tid ved tidligere oppgraving. Disse massene ble fjernet. Det ble ikke oppdaget tilsvarende funn i grunnen utenfor rørgropen. Man gravde ut ca 60 cm utenfor sålen og 10 – 15 cm under sålen til huset, uten at det kom til syne tilførte/uegnede masser. Det var derfor ingen foranledning for Evensen og folk han svarer for, til å foreta ytterligere undersøkelser av grunnen.

Vedrørende skjevheter/setninger, gjøres det gjeldende at de fleste målingene viser mindre skjevheter, og det kan ikke konkluderes med unormale setninger i grunnen.

Verken Evensen eller noen han svarer for har opptrådt grovt uaktsomt.

Når det gjelder setninger påvist i området ved utgravd grop PG1, gjøres subsidiært gjeldende at årsaken til setninger her i stor grad skyldes andre omstendigheter enn arbeidet utført av Evensen eller noen han svarer for.

Det pekes særlig på at PG1 har stått åpen i lang tid, uten forsvarlig tildekning og uten forsvarlig tilbakefylling med fall fra grunnmuren.

Videre pekes det på at det er ca 45 cm høydeforskjell på terrenget ved veien og gårdsplassen nord for huset. Overflatevann har derfor rent fra veien og inn mot grunnmuren ved steinsettingen. Evensen har ikke utført jobben med steinsettingen rundt huset. Overflatevannet har medført intern erosjon i grunnen under huset.

Varmekabler i grunnen under steinsettingen på gårdsplassen skaper også vannsig ned i grunnen, med fare for utvasking av grunnen.

At skjevhetene oppstår forholdsvis plutselig sommeren/høsten 2016, er ikke forenlig med gradvis forråtning av organiske masser fra byggingen i 2006. Det vises alternativt til drenering foretatt hos nærmeste nabo i vest omtrent på samme tid som synkehullene ble oppdaget av Baret/Lysnes.

Det er derfor ikke årsakssammenheng mellom eventuelle setningsskader og arbeidet som Evensen er ansvarlig for.

Atter subsidiært anføres at det kun er ført bevis for mangler ved grunnen i området nord for huset, ved PG1. Det er tilstrekkelig med lokal utbedring på dette stedet. Riving og gjenoppbygging av hele huset er et altfor omfattende tiltak for å rette mangelen.

Lagmannsrettens vurdering:

Lagmannsretten er kommet til at anken fører frem.

Det er enighet om, og retten legger til grunn, at avtaleforholdet mellom partene reguleres av bustadoppføringslova.

Tomten ble solgt av byggmester Egil Evensen. I prospektet ved tomtosalget opplyses det at «*det er byggeklausul på tomten til byggmester Egil Evensen*». Kjøpekontraktens punkt 11 inneholder en tilsvarende bestemmelse. Det ble deretter inngått avtale mellom partene om bygging av huset. Samlet faller avtaleforholdet inn under bustadoppføringslova, se § 1 første ledd bokstav b.

Spørsmålet er først om det foreligger mangel.

I følge buofl § 7 skal entreprenøren «utføre arbeidet på fagleg godt vis og elles vareta forbrukerens interesser og omsynet til miljøet med tilbørlig omsut».

Etter buofl § 25 foreligger «mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13».

Ved vurderingen av hvorvidt det foreligger mangel vil det følgelig være avgjørende om grunnarbeidene er utført på «faglig godt vis». Ved denne vurderingen er det naturlig å ta utgangspunkt i byggforskserien, slik denne forelå i samtiden, som anses å gi uttrykk for et faglig forsvarlig nivå. Også avvik fra byggforskserien kan være faglig forsvarlige, men da må det i tilfelle dokumenteres at arbeidene på annet vis er utført på et betryggende faglig nivå.

I Byggforskserien 511.204 Enkle grunnundersøkelser for bygging av småhus (1998) heter det i punkt 02 (Behov for grunnundersøkelser):

«Grunnforholdene bør klarlegges i den utstrekning de har betydning for planleggingen og utførelsen av bebyggelse. Enkle grunnundersøkelser som beskrevet i dette bladet kan avdekke behov for videre, grundigere grunnundersøkelser av geoteknisk sakkyndig.»

Det gis videre anvisning på hensiktsmessige kilder for informasjon om grunnforholdene; som ved kommunens bygningsmyndigheter og ved nabolagsinformasjon, se punkt 12.

Av punkt 13 (Befaring) fremgår videre følgende:

«Befaring bør foretas av geoteknisk sakkyndig. På grunnlag av befaringen bestemmer man om det i det hele tatt er behov for grunnundersøkelser, om man bør utføre enkle undersøkelser slik det er beskrevet i bladet eller om det er nødvendig med mer omfattende geotekniske undersøkelser.»

Av punkt 14 (Steder for prøvetaking) fremgår dertil:

«Man bør undersøke grunnen der hus skal plasseres, ved hushjørner og et eller flere steder midt under huset. Dessuten bør man undersøke grunnen der det er planlagt vegger og grøfter.»

Det vises også til punkt 41 (Lagringsfasthet og bæreevne – Generelt):

«Man bør gå så dypt med grunnundersøkelsene at man er sikker på at innvirkningen fra huset blir minimal. For småhus vil det som oftest være tilstrekkelig å undersøke grunnen til 1 m under fundamentet men i praksis blir boringer ofte ført dypere ned. Ved meget bløt grunn bør det bores dypere. Undersøkelser som avsluttes i for liten dybde kan være misvisende.»

Lagmannsretten legger til grunn at det ikke ble foretatt noen undersøkelser av grunnforholdene forut for byggingen, verken på stedet, hos kommunen eller hos naboer. Evensen nøyde seg med visuell befaring av tomten uten at han reagerte på hva han observerte; en brakk tomt med enkelte

bjerketrær og noe annen vegetasjon. Det er ikke under saken fremkommet opplysninger om at grunnforholdene var tema da Evensen selv kjøpte tomten. Evensen, og ikke minst gravemaskinføreren fra innleid maskinentreprenør R&R Anlegg AS, mente å kjenne området som god og fast byggegrunn, i det såkalte raet som går gjennom Vestfold. Etter at tvisten mellom Evensen og Baret/Lysnes kom opp, tok Evensen kontakt blant med annet kommunen, dog uten å finne noe av interesse.

Det første som ble gjort med grunnen i forbindelse med byggingen, utover å hugge ned trær og fjerne torv der huset skulle reises, var å grave seg ned til det gamle kommunale avløpsrøret som gikk tvers over tomten og som huset skulle bygges over. Det var som nevnt R&R Anlegg AS som utførte grunnarbeidene. Det er ikke omtvistet at Evensen svarer for arbeid utført av R&R Anlegg AS.

Lagmannsretten legger til grunn at det under oppgraving av avløpsrørgrøften, ble avdekket såkalt tilførte masser, det vil si masse som helt klart ikke er opprinnelig, originalt jordsmonn på stedet. Gravemaskinføreren har forklart, og fotografier tatt på stedet samtidig viser, at det her ble funnet fraksjoner av betong, med og uten armeringsjern, tekstilrester samt et bildekk. Dette ble kjørt bort.

Lagmannsretten finner videre at fotografiene tatt under gravingen av rørgrøften, i tillegg viser at også sideveggene i grøften inneholdt tilførte masser, blant annet armeringsjern. Her er det avdekket urene masser også utenfor den opprinnelige grøften.

Dernest fremgår det av fotografier tatt under de videre gravearbeidene for selve grunnmuren, at det kan observeres rester av tekstiler/et teppe i grunnen i om lag samme høyde som fundamentet. Dette funnet er gjort like ved stedet der PG1 ble gravd opp i forbindelse med saken her, og bildene viser klart at ytterligere utgraving i samme område og videre i retning av PG1 har vært påkrevd for å føre opp fundamentene til boligen. Det bemerkes her at det ikke er fremlagt fotografier som viser at det er gravd ned til rene, originale masser.

Ved oppgravingen av PG1, er det blitt avdekket store mengder tilførte masser i grunnen, alt fra rent søppel og trestokker/trerøtter til betongelementer. Avfall og urene masser er blitt funnet over nivå for grunnmuren og det er registrert humusholdige masser og trestokker dypere enn nivået for nedre kant av sålen. Gjennom observasjoner og undersøkelser i PG1 er det sannsynliggjort at i det minste én trestokk går inn under sålen på grunnmuren. I PG2 ble det ikke gjort funn av rent søppel. Her ble funnet et støpejernlokk/kumlokk og fraksjoner av Siporex, altså tilførte masser. Det bemerkes at i området ved PG2 var grunnmassene i stor grad skiftet ut og erstattet med singel, helt ned under sålenivået for grunnmuren.

GrunnTeknikk AS har i sin rapport 10./15. november 2017 foretatt undersøkelser og vurderinger av grunnforholdene. Sammendraget på side 1 lyder slik:

«Erik Baret er eier av eiendommen Raveien 425D i Sandefjord. I forbindelse med registrerte skjevheter på innvendig gulv og mulige setningsskader er GrunnTeknikk AS engasjert for geoteknisk bistand.

Foreliggende notat inneholder en vurdering av setningsskaden og årsak til setningene basert på befaring og prøvegraving med gravemaskin på tomten den 13.10.2017.

Prøvegraving har påvist at hus og utomhusarealer er bygget på dårlig fyllmasser. Ved husets nordre vegg har fyllmassene høyt innhold av treverk, tekstiler, bildekk og annet avfall til minst 1,6 m under fundamentene. Registrerte skjevheter og setninger skyldes derfor fundamentering på dårlige fyllmasser/avfall som er uegnet som fundamentunderlag. På grunn av forråtnelse av treverk og andre dårlige masser vil setningen pågå i lang tid.»

I beskrivelsen av PG1 fremgår blant annet på side 4 flg:

«Prøvegravingen viste at grunnmuren/såler var fundamentert til et nivå 1,0 m under utvendig terreng. Deretter ble det gravd videre til 1,6 m under underkant såle, dvs. 2.6 m under terreng. Gravingen viste fyllmasse helt til avsluttet graving 1,6 m under sålene. I denne dybden var det overgang til sannsynlig opprinnelig grunn av mørk skogsbunn/matjord over sand, men det kan ikke utelukkes at det er fyllmasse også enda dypere. Det lot seg imidlertid ikke gjøre å grav dypere uten risiko for å skade fundamentene. Fyllmassene bestod av jord, mye trerester/stokker, betongplate, ski, bildekk og tekstiler. Massene er å anse som avfall og er uegnet som fundamenteringsunderlag. Massene i dybden var løse og lot seg lett grave for hånd med spade. Det ble funnet tre- og betongrester som gikk inn under fundamentene. Disse ble ikke gravd opp pga fare for ytterligere skade på fundamentene.»

I beskrivelsen av PG2 fremgår blant annet på side 7:

«Prøvegrop PG2 ble gravd ved husets sydvestre hjørne som vist på tegning -1. Området ble ryddet for belegningsstein før det ble gravd tilnærmet vertikalt ned langs murene i yttervegg. Som ved husets nordre vegg var underkant fundament 1,0 m under utvendig terreng. Massene under fundamentet bestod av singel. Det ble gravd til 1,2-1.3 m i singel. Det lot seg ikke gjøre å grave dypere uten risiko for fundamentene siden singelmassene raste ut, men en skuff ble ført dypere ned under singelen. I denne skuffen kom det opp siporexbrudd. Ut fra motstanden i skuffen kunne det virke som det var flere blokker/stein i denne dybden slik at det er grunn til å tro at under singelmassene ligger et lag med Siporex av ukjent tykkelse. Lenger unna husveggen i samme grop ble det gravd opp kumlokk av støpejern i masser av silt/sand. Prøvegravingen viste ikke avfallsmasser slik som ved nordre vegg, men det ble påvist fyllmasser til minst 1,3 m under sålefundamentene.»

Ingeniørservice AS har foretatt såkalt setningsnivellement utvendig av huset i perioden 8. juni 2018 – 30. august 2019. Fra et fast punkt utenfor huset er det foretatt målinger av eventuelle setninger på i alt 11 forskjellige punkter på grunnmuren/huset. Målingen viser at det i perioden har skjedd setninger fra 2 mm til 6 mm, flest 3 mm avvik.

Det er videre foretatt flere målinger som viser innvendige retningsavvik, altså innvendige skjevheter, i størrelsesorden opp mot i underkant av 30 mm sammenholdt med et fast referansepunkt. Avvikene er størst ved nordveggen.

I sin forklaring for lagmannsretten fastholdt sivilingeniør/geotekniker Solheim fra GeoTeknikk AS de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten gjengitt over. Han avviste at forhold

påberopt av Evensen, som drenering hos naboen, fare ved åpen grop PG1 over lengre tid i anledning saken, tørkesommer 2018, overvannsig fra fallende terreng nord for eiendommen inn mot grunnmuren samt uheldig utført steinsetting på gårdsplassen kunne være relevante alternative årsaker til de målte setninger og skjevheter.

Ved befaringen under ankeforhandlingen fikk lagmannsretten påvist de gjenstander som tidligere var blitt funnet og gravd opp i PG1 og ytterligere funn gjort ved graving samme sted umiddelbart før rettens befaringen. Det kan nevnes at det da blant annet ble funnet et hammocktrekk av plastikk minst 1,0 meter under terrengoverflaten.

Lagmannsretten finner det etter dette sannsynliggjort at grunnarbeidene ikke er utført «på faglig godt vis» og at det følgerlig foreligger en mangel, jf. buofl § 25 jf. § 7.

Forut for iverksettelse av byggingen ble det verken utført befaring eller grunnundersøkelse i samsvar med byggforskseriens anbefalinger og det er heller ikke dokumentert alternative tiltak som var egnet til å ivareta samme behov. I forbindelse med byggeprosessen ble det gravd opp grøfter hvor det ble avdekket fyllmasser/uegnede masser. Dette ble avdekket både ved utgraving av grøft for avløpsrøret og ved utgraving for fundamentering i nærheten av PG1. Selv om det ble avdekket slike tilførte og uegnede masser, ble det like fullt ikke gjennomført ytterligere grunnundersøkelser i samsvar med byggforskseriens anbefalinger eller alternative tiltak for å ivareta samme behov.

Det er sannsynliggjort at ikke bare grunnen utenfor grunnmuren har tilførte, uegnede masser, men at dette mest sannsynlig også gjelder grunnen under i det minste deler av grunnmuren og huset. De observasjoner som er gjort under byggeprosessen og de funn og vurderinger som er gjort i PG1 og PG2, samt resultatet av nivelleringer og målinger som er foretatt, underbygger at huset er reist på tilførte og uegnede masser, om enn i forskjellig grad under forskjellige deler av huset. Det er funnet omfattende innslag av rent søppel i PG1 rett nord for grunnmuren på husets nordside. Det er også her funnet trerøtter og trestokker. Minst en trestokk ligger inn under grunnmuren. Det er også her setninger og skjevheter er mest omfattende. Også i PG2 er det avdekket betydelig innslag av urene, tilførte masser, men ikke rent søppel og treverk som i PG1. Her er det fjernet langt mer masse, som er erstattet med singel. Funn av mørk skogbunn/matjord over sand ca 1,6 m under sålene ved PG1 understøtter at i det minste deler av bygget er oppført over en fylling med tilførte masser.

Lagmannsretten finner det sannsynliggjort at entreprenøren gjennom faglig forsvarlige grunnundersøkelser ville avdekket de reelle forholdene, og at grunnarbeidene i fravær av slike undersøkelser har vært mangelfulle. Mangelfulle grunnarbeider medførte at huset ble bygget på uegnet grunn. De mangelfulle grunnarbeidene har ledet til setninger og skjevheter i huset fra overtakelsen i 2006 og frem til ankeforhandlingen. Setninger og skjevheter foregår fremdeles på tidspunktet for ankeforhandlingen og vil etter alt å dømme foregå i lang tid fremover.

Lagmannsretten finner ut fra det samlede bevisbildet klart mest sannsynlig at setningene og skjevheter skyldes at huset er bygd på urene og uegnede masser, og at alternative forklaringer fremført av Evensen fremstår som mindre sannsynlige. Det vises særlig til sivilingeniør Solheims rapport (GrunnTeknikk AS) og hans vitneprov for lagmannsretten, der han avviser at drenering hos nabo, åpen grop (PG1) på nordveggen, tørkesommeren 2018 eller overvannsig kan forklare de setninger og skjevheter som har oppstått i huset.

Det neste spørsmålet er om det er reklamert i tide.

Huset ble overtatt høsten 2006. Reklamasjon ble foretatt i februar 2017.

Det er ikke omtvistet at reklamasjonen skjedde innen rimelig tid etter at mangelen ble oppdaget, jf. buofl § 30 første ledd første punktum. Buofl § 30 første ledd andre punktum jf, fjerde ledd oppstiller en absolutt reklamasjonsfrist på 5 år, såfremt ikke entreprenøren eller noen entreprenøren svarer for, har utvist grov uaktsomhet.

Reklamasjonen er her foretatt mer enn 5 år etter overtakelsen. Den absolutte femårsfristen er dermed oversittet.

Spørsmålet er da om Evensen eller noen han svarer for har utvist grov aktsomhet, slik at femårsfristen ekskluderes.

Lagmannsretten vil først kort bemerke hva retten legger i kravet til «grov uaktsomhet». For at en handlemåte skal kunne karakteriseres som grovt uaktsom, må avviket fra profesjonsnormen være markant større enn ved vanlig uaktsomhet, jf. eksempelvis Rt. 1989 s. 1322 hvor følgende uttales:

«For at en oppførsel skal kunne karakteriseres som grovt uaktsom, må det etter mitt syn representere et markert avvik fra vanlig forsvarlig handlemåte. Det må dreie seg om en opptreden som er sterkt klanderverdig, hvor vedkommende altså er vesentlig mer å klandre enn hvor det er tale om alminnelig uaktsomhet.»

I dommen i HR-2017-1977-A vises det blant annet til Rt-1989-1318, og i avsnitt 46 og 47 sies det:

«Ved den konkrete vurderingen av om det foreligger grov uaktsomhet inngår de samme momentene som gjennom rettspraksis er utkrystallisert for bedømmelsen av om atferden er uaktsom, se for eksempel Rt.2004-1949 avsnitt 33 til 38.

Sentralt ved vurderingen står handlingens skadeevne. Ved bedømmelsen av skadeevnen inngår både risikoen for skade og omfanget av den potensielle skaden. Jo større sannsynlighet det er for skade – skaderisikoen – eller jo større den potensielle skaden er, jo større forsiktighet kreves. Dette innebærer at en handling kan være uaktsom selv om skaderisikoen er lav, når skadepotensialet er stort. Videre står det sentralt om skadevolderen hadde handlingsalternativer. Andre relevante momenter må også trekkes inn i en totalvurdering av om det burde vært handlet annerledes, og om det eventuelt er tale om et markert avvik fra vanlig forsvarlig handlemåte.»

I vår sak knytter uaktsomhetsvurderingen seg til unnlatelsen av å foreta faglig forsvarlige grunnundersøkelser.

Når det gjelder skadeevnen knyttet til en slik unnlatelse, er lagmannsretten av den oppfatning at denne er høy. Risikoen for skade er betydelig ved oppføring av bygg på tilførte urene masser, og

skadepotensialet vil uten videre være betydelig dersom risikoen realiserer seg. I ytterste konsekvens vil all innsats som nedlegges kunne bli bortkastet.

Samtidig fastslår lagmannsretten at enkle og rimelige tiltak i samsvar med byggforskseriens anbefalinger, ville avdekket uegnet grunn. Hadde det blitt foretatt slike enkle forundersøkelser som byggforskserien anviser, og hadde Evensen eller folk han svarer for, foretatt nødvendige undersøkelser i byggegrunnen etter at man kom over uegnede masser i og ved siden av rørgrøften og ved grunnmuren, legger lagmannsretten vil grunn at man ville ha avdekket de reelle grunnforholdene. Da ville man enkelt kunne utbedret byggegrunnen før videre byggearbeider ble igangsatt.

Det ble ikke av Evensen, eller personer han svarer for, foretatt slike undersøkelser av grunnen der huset skulle bygges, og heller ikke da det under gravingen ble oppdaget tilførte masser i grunnen.

Lagmannsretten finner at unnlatelse av å foreta slike enkle undersøkelser av grunnen på et sted hvor det skulle bygges en stor og dyr bygning, er et markant avvik fra vanlig faglig standard. Det må i vårt tilfelle betegnes som grovt uaktsomt.

Med denne konklusjonen er reklamasjonen rettidig, idet det ikke gjelder noen femårsfrist for reklamasjon.

Når det foreligger mangel, og det er reklamert rettidig, har Baret etter buofl § 29 rett til å kreve prisavslag etter § 33 eller erstatning etter § 35. Det er i saken for lagmannsretten krevd prisavslag, men det er understreket fra Baret/Lysnes at prisavslagskravet inneholder elementer av erstatning.

Prisavslaget skal etter buofl § 33 andre ledd være lik kostnadene ved å få mangelen rettet.

Lagmannsretten tar som utgangspunkt at det ikke vil være nødvendig eller riktig å rive hele huset. Manglene bør mest hensiktsmessig repareres ved lokale tiltak avpasset manglenes omfang og utstrekning. Gjennomføringen av tiltakene må avpasses etter de nærmere omstendigheter som avdekkes når utbedringsarbeidene iverksettes. Lagmannsretten legger til grunn at grunnforholdene er svært dårlige på nordveggen ved PG1 og at målinger og observasjoner viser at det er bedre ved andre deler av huset, for eksempel på sydvestveggen ved PG2.

Lokal utbedring vil medføre betydelige kostnader. I tillegg er det en usikkerhet knyttet til utviklingen fremover. Lagmannsretten finner at det må tas høyde for at det bør settes av midler for fremtidig oppfølging selv om man nå foretar nødvendige utbedringer for å rette feil og stanse utviklingen med setninger av skjevheter best mulig.

Lagmannsretten har skjønnsmessig satt prisavslaget til 2 600 000 kroner.

I tillegg kommer utgifter Baret/Lysnes har hatt for å avdekke og begrunne sitt krav. Dette er utgifter til utgraving av prøvegroper og undersøkelser av disse, samt nivelleringer. Til sammen beløper slike fakturaer seg til totalt 138 377 kroner. Tallene er ikke bestridt av Evensen.

Til sammen utgjør prisavslaget derfor 2 738 377 kroner.

Til slutt bemerker lagmannsretten kort at partenes anførsler ikke foranlediger vurdering av spørsmål om lemping av ansvaret.

Sakskostnader.

Baret/Lysnes har vunnet saken fullt ut eller i det vesentlige, og har etter tvisteloven § 20-2 første jf. andre ledd krav på full erstatning for sine sakskostnader. Det er lagt ned påstand både i tingretten og lagmannsretten om prisavslag/erstatning fastsatt etter rettens skjønn. Det ble gitt eksempler på alternative reparasjonsmetoder, til forskjellig kostnad. Lagmannsretten finner at Baret/Lysnes har vunnet fullt ut eller i det vesentlige med det resultat og den begrunnelse lagmannsretten har gitt.

Lagmannsretten finner ikke at Evensen helt eller delvis bør fritas for erstatningskravet vedrørende sakskostnadene fordi tungtveiende grunner gjør det rimelig, se tvisteloven § 20-2 tredje ledd.

Ankedomstolen skal legge sitt resultat til grunn når den avgjør sakskostnadsspørsmålet for tingretten, selv om tingretten her kom til motsatt resultat, se tvisteloven § 20-9 andre ledd.

Advokat Bjønnes har krevd 294 836 kroner inkludert merverdiavgift for lagmannsretten, hvilket omfatter utgifter til fire sakkyndige vitner. Det bemerkes at ankeforhandlingen opprinnelig var berammet og forberedt på et tidligere tidspunkt, men ble utsatt av retten uten at parter eller prosessfullmektiger kan klandres.

For tingretten er sakskostnadene 206 661 kroner inkludert merverdiavgift for tingretten, inkludert salær til advokat Høyvang på 29 375 kroner inkludert merverdiavgift.

Det fremkom under ankeforhandlingen ikke innsigelser mot kravet, og lagmannsretten legger det til grunn.

I tillegg kommer utgifter til rettsgebyr etter rettens faktura og utgifter til fagkyndige meddommere etter faktura.

Dommen er avsagt etter at fireukersfristen i tvisteloven § 19-4 er utløpt. Dette skyldes dels stor øvrig arbeidsmengde, dels ferieavvikling for flere av dommerne og dels at dommerne har bosted i forskjellige deler av landet. Prosessfullmektigene ble orientert om dette kort tid før fireukersfristen utløp.

Dommen er enstemmig.

DOMSSLUTNING

1. Egil Evensen betaler til Erik Baret og Ina-Camilla Lysnes, innen 2-to-uker fra forkynnelse av denne dom, 2 738 377-tomillionersjuhundreogtrettiåttetusentrehundreogsyttisju-kroner, med tillegg av forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.
2. Egil Evensen betaler til Erik Baret og Ina-Camilla Lysnes, innen 2-to-uker fra forkynnelsen av denne dom 294 836-tohundreognittifiretusenåttehundreogtrettiseks-kroner i sakskostnader for lagmannsretten og 206 661-tohundreogsekstusensekshundreogsekstien-kroner, samt rettsgebyr og utgifter til fagkyndige meddommere etter regning.

Anders Bahr (sign.)

Anne-Kristine Hagli (sign.)

Stian Fagervold (sign.)

Kjell Larsen (sign.)

Arnstein Watn (sign.)

Dokument i samsvar med undertegnet original
Heidi Viken (elektronisk signert)