

Protokoll i sak 1213/2020

for

Boligtvistnemnda

Dato: 22. april 2021

Saken gjelder: Feilplassert bolig og garasje på tomta.

1. Sakens faktiske og rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder når partene den 9. april 2018 inngår kontrakt - Byggblankett 3425 - om oppføring av en enebolig på forbrukerens tomt.

Entreprenøren som ansvarlig søker, får ikke godkjent plasseringen av boligen fordi avstanden fra den planlagte garasjen til kommunale ledninger er for liten. Etter å ha revidert situasjonsplanen ved å flyttet boligen og garasjen, gir kommunen igangsettingstillatelse (IG). Entreprenøren utførte deretter grunnarbeider for både boligen og garasjen, men ved en feiltagelse plasserer han boligen etter den opprinnelige situasjonsplanen som kommunen ikke hadde godkjent.

Med utgangspunkt i boligens feilplassering, oppførte forbrukerne senere garasjen med godkjent avstand fra (den feilplasserte) boligen. Dette førte til at også garasjen ble feilplassert delvis inn på nabetomta hvor det også ble gjort ulovlige inngrep i terrenget.

Kommunen vurderer at feilplassering av boligen kan formaliseres ved en søknad i ettertid da feilplasseringen ikke ser ut til å være i strid med arealplanen eller andre bestemmelser. En formalisering i ettertid av den feilplasserte garasjen og tilhørende ulovlig inngrep i terrenget, forutsetter imidlertid enighet mellom alle parter, dispensasjon fra reguleringsplanen og nødvendige søknader og tillatelser fra kommunen. Uten slik formalisering må garasjen flyttes av tiltakshaver som i dette tilfelle er forbrukerne.

Forbrukerne anfører at begge feilplasseringene (bolig og garasje) utgjør mangler som entreprenøren er ansvarlig for. Entreprenøren avviser reklamasjonen fordi den er for sent fremsatt. Partene kommer ikke til enighet og forbrukerne sender klage til Boligtvistnemnda den 21. april 2020 med krav om at entreprenøren sørger for at det foreligger nødvendige tillatelser inkludert grensejustering mot nabo, slik at det kan utstedes ferdigattest for både bolig og garasje. Alle tilhørende kostnader forutsettes dekket av entreprenøren. Subsidiært krever forbrukerne dekket verditap på grunn av feilplassering av boligen og at det ikke er plass til den opprinnelige (større) garasjen på tomta samt nødvendige kostnader i forbindelse med riving og oppsetting av en ny (mindre) garasje. Atter subsidiært krever de at kjøpekontrakten heves.

Forsøk på å løse saken i minnelighet fører ikke frem og kommunen varsler forbrukerne den 19. januar 2021 om at ulovlighetsoppfølging på grunn av påvist ulovlig tiltak (feilplassering av hus og garasje samt terrengendring delvis ut i regulert friområde) vil iverksettes.

2.2 Nemndas synspunkter

Nemnda har i møte gjennomgått alle sakens dokumenter og vil fremheve at saken er midt i en prosess som ennå ikke er avgjort. Etter en grundig diskusjon kom nemnda til at saken derfor må avvises da den er for prematur for nemndsbehandling. Den korrespondansen som er fremlagt i forbindelse med klargjøring av garasjetomta er også uklar og saken vil etter nemndas oppfatning av denne grunn kreve bevisumiddelbarhet og er derfor uegnet til nemndsbehandling.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:

- Saken avvises da den er for prematur til nemndsbehandling. Saken vil også kreve bevisumiddelbarhet og gjør at den er uegnet for nemndsbehandling