

## Protokoll i sak 1183/2019

for

### Boligtvistnemnda

Dato: 13. august 2020

**Saken gjelder:** Sikring mot råteskade og manglende fall på terreng mot huset.  
-----

#### 1. Sakens faktiske sider

Forbrukeren kjøper et rekkehus på tre etasjer med carport i underetasjen i en rekke på fem like boliger som er under oppføring. Kjøpekontrakten er ikke fremlagt for nemnda. Boligen ble overtatt den 11. mars 2016 og det fremgår av overtagelsesprotokollen at utomhusarbeidene ikke var ferdig på dette tidspunktet. Forbrukeren fremhever i klagen for nemnda at dette gjaldt både utomhusarbeidene på hans tomt og utomhusarbeidene på felles veier og plasser. Ny befaring av utomhusarbeidene på forbrukerens tomt skal derfor avtales når snøen er borte.

Kantstein mot fellesveien i øst ble anlagt av entreprenøren sommeren 2016. Sommeren 2017 i forbindelse med at forbrukeren planla belegningsstein på egen tomt, oppdaget han at det var fall inn mot boligen fra kantstein ved fellesveien. Bæresøylen som er 3 cm lenger ned mot terrenget enn panelet på veggen, hadde ved overtagelsen tilstrekkelig klaring mot bakken (ca. 10 cm) men slik at det var en fordypning ved carporten på gårdsplassen.

Ved ettårsbefaringen den 22. august 2017 reklamerer forbrukeren på at det ikke er fall på terrenget utenfor carporten. For å få fall fra husveggen til kantstein mot fellesveien i øst måtte forbrukeren heve gårdsplassen (inkludert carport). Nivået ved husveggen kom da like oppunder beslaget på inngangsdøra og nedre del av bæresøyle i carport kom like under nivået på belegningssteinen. Nivået i carport ble lagt uten fall for å få maksimalt fall på gårdsplassen utenfor carporten. Før arbeidene med belegningsstein startet spurte forbrukeren om ikke entreprenøren bla. ville bekoste et sluk på gårdsplassen, men fikk til svar at «*Belegningsstein trenger vel ikke sluk ? Eventuelt overvann/smeltevann renner jo ned i fugene?*».

Entreprenøren argumenterer med at gårdsplassen er levert med grus, men forbrukeren påpeker at det uansett dekke i gårdsplassen ikke endrer det faktum at det faktisk ikke er fall fra boligen og at bæresøylen ikke har tilstrekkelig klaring mot terreng. I tillegg påpeker forbrukeren at entreprenøren har annonsert at han kan legge det dekke han måtte ønske i gårdsplassen uten å opplyse om at det må modifiserings til for å få til dette (sluk og/eller heving av søyle). Da fellesveien faller mot nord og forbrukerens bolig ligger på enden av rekka mot sør, er det hans bolig som har minst fall mot vegen.

Forbrukeren fremhever også at det vinteren 2018 var problemer med drenering av nedløpet ved bæresøylen. Vannet frøs i dreneringsrøret under bakken å grunn av manglende fall og manglende isolasjon mot støpt såle for bæresøylen. Dette forholdet er nå utbedret.

Forbrukeren anfører at manglende fall fra huset og at en søyle ikke har tilstrekkelig klaring mot terreng utgjør en mangel. Enten er fellesvegen anlagt for høyt, eller så er rekkehuset anlagt for lavt.

I oktober 2018 kontakter forbrukeren byggesakskontoret i kommunen og spør hvordan han skal tolke TEK10 § 13-15 og § 13-16 som omhandler krav til terrengfall fra boligen. Byggesakskontoret vil ikke forfølge saken, men viser til at ansvarlig prosjekterende har anledning til å fravike veiledningen til forskriften dersom avviket er basert på en faglig vurdering.

Den 6. desember 2018 etterspør forbrukeren i en e-post til entreprenøren svar på hvorfor anbefalt løsning i TEK10 ikke er fulgt og hva som er entreprenørens anbefalte løsning for å unngå fukt- og råteskader på boligen.

Entreprenøren svarer den 18. januar 2019 og påpeker at boligen ble prosjektert og byggesøkt før den 1. januar 2016, dvs. etter TEK10. Det er prosjektert med og levert drenering rundt boligens fundament og derfor ingen avvik i forhold til TEK10 § 13-15.

Når det gjelder TEK10 § 13-16 som angår overflatevann som kan medføre skade på bygningskonstruksjonen, påpeker entreprenøren at carport og parkeringsplass ikke er omhandlet i denne bestemmelsen. For øvrig har carporten fall fra yttervegg og overgangen yttervegg/grunnmur er overbygd i ca. fem meter dybde. Den uttrukne bygningsdelen har i tillegg takrenne for oppsamling av overflatevann som føres til overvannsledningen. Ansamling av overflatevann utenfor carporten som for øvrig er levert med gruset dekke, er normalt. Belegningssteinene har forbrukeren selv lagt etter at boligen ble overtatt. På dette tidspunktet var det også tilstrekkelig avstand fra treverk i søylen ned mot terrenget. Som følge av at belegningsstein ikke er prosjektert og heller ikke levert av entreprenøren, avviser han at det foreligger en mangel.

Etter at entreprenøren har avvist reklamasjonen, sender forbrukeren den 6. mars 2019 en e-post til entreprenøren med kopi til byggesakskontoret i kommunen og påpeker at carport, bod og parkeringsplass alle er deler av bygningskonstruksjonen og skal derfor ha et minimumsfall lik 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra bygget, jfr. TEK10 § 13-16. Avstanden fra huset til fellesvegen er 10 meter og høydeforskjellen ble kun målt til mellom 1,5 cm og 6,5 cm. Kravet om fall 1:50 (20 cm på 10 meter) er derfor ikke oppfylt når det gjelder forbrukerens bolig, mens det for andre boliger på samme område er målt og funnet i orden.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda den 21. november 2019 krav om retting av manglene. Foto er vedlagt som dokumentasjon. Forbrukeren foreslår tre alternative måter manglene kan rettes på.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 21. februar 2019. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 15. mars 2019. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 17. april 2019. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

## 2. Sakens rettslige sider

### 2.1 Innledning

Avtalen som partene har inngått er ikke fremlagt, men nemnda forutsetter at Bustadoppføringslova (buofl) gjelder når forbrukeren kjøper et rekkehus under oppføring på tre etasjer med inntrukket carport i underetasjen. Boligen ble overtatt den 11. mars 2016 og det fremgår av overtagelsesprotokollen at utomhusarbeidene ikke var ferdig på dette tidspunktet. I forbindelse med planlegging av belegningsstein på egen tomt sommeren 2017, oppdaget forbrukeren at det ikke var fall på terrenget ut fra boligen og at en tresøylen hadde for liten avstand ned mot terrenget. Ved ettårsbefaringen den 22. august 2017 reklamerer han derfor over disse to forholdene og spør entreprenøren før arbeidene med belegningsstein startet, om ikke entreprenøren vil bekoste et sluk på gårdsplassen. Entreprenøren avviser kravet fordi gårdsplassen er levert med grus (som drenerer) i henhold til leveransebeskrivelsen. Forbrukeren påpeker at det uansett dekke i gårdsplassen ikke endrer det faktum at det faktisk ikke er fall fra boligen og at bæresøylen ikke har tilstrekkelig klaring mot terreng. I tillegg har entreprenøren annonsert at forbrukeren kan legge det dekke han måtte ønske i gårdsplassen uten å opplyse om at det da må modifiseres til for å få til dette (sluk og/eller heving av søyle). Forbrukeren fastholder at manglende fall fra huset og at en søyle ikke har tilstrekkelig klaring mot terreng, utgjør en mangel, jfr. TEK10 § 13-15 og § 13-16. Avstanden fra huset til fellesvegen er 10 meter og høydeforskjellen har forbrukeren målt til mellom 1,5 cm og 6,5 cm. Kravet om fall 1:50 (20 cm på 10 meter) er derfor ikke oppfylt. Forbrukeren kontakter også byggesakskontoret i kommunen, men de vil ikke forfølge saken og viser til at ansvarlig prosjekterende har anledning til å fravike veiledningen til tekniskforskrift dersom avviket er basert på en faglig vurdering. Vinteren 2018/2019 utveksler partene flere e-poster uten å komme til enighet om tvisten og den 21. november 2019 fremmer derfor forbrukeren sak for Boligtvistnemnda med krav om retting av manglene. Foto er vedlagt som dokumentasjon. Forbrukeren foreslår tre alternative måter å rette manglene på.

### 2.2 Partenes anførsler

I forbindelse med at forbrukeren sommeren 2017 planla belegningsstein i carporten og på egen gårdsplass, oppdaget han at det var fall inn mot boligen fra kantstein som ligger ved fellesveien i øst ca. 10 meter fra boligen. En søyle i carporten hadde også for liten klaring mot terrenget. Forbrukeren reklamerer over disse forholdene ved ettårsbefaringen den 22. august 2017. For å få fall fra husveggen ut mot fellesveien, måtte forbrukeren heve gårdsplassen og carporten. Før arbeidene med belegningsstein startet spurte forbrukeren om ikke entreprenøren bla. ville bekoste et sluk på gårdsplassen, men fikk til svar at «*Belegningsstein trenger vel ikke sluk? Eventuelt overvann/smeltevann renner jo ned i fugene?*». Selv om entreprenøren argumenterer med at gårdsplassen er levert med grus, fremhever forbrukeren at det uansett dekke i gårdsplassen ikke endrer det faktum at det faktisk ikke er fall fra boligen og at søylen i carporten ikke har tilstrekkelig klaring mot terreng. I tillegg har entreprenøren annonsert at forbrukeren kan legge det dekke han måtte ønske i gårdsplassen uten å opplyse om at det må modifiseres til for å få til dette (sluk og/eller heving av søyle). Terrengnivået ved husveggen kom etter justering av fallet like oppunder beslaget på inngangsdøra og nedre del av søylen i carport kom like under nivået på belegningssteinen. Nivået i carport ble lagt uten fall for å få maksimalt fall på gårdsplassen utenfor carporten. Forbrukeren fastholder at manglende fall fra huset og at en søyle ikke har tilstrekkelig klaring mot terreng utgjør en mangel. Enten er fellesvegen anlagt for høyt, eller så er rekkehuset anlagt for lavt.

I oktober 2018 kontakter forbrukeren byggesakskontoret i kommunen som opplyser at entreprenøren kan fravike veiledningen til forskriften som omhandler krav til terrengfall fra boligen (TEK10 § 13-15 og § 13-16) dersom avviket er basert på en faglig vurdering.

Den 6. desember 2018 spør forbrukeren entreprenøren om hvilke faglige vurdering han har lagt til grunn for å unngå fukt- og råteskader på boligen siden anbefalt løsning i TEK10 ikke er fulgt. Avstanden fra huset til fellesvegen er 10 meter og høydeforskjellen har han målt til mellom 1,5 cm og 6,5 cm. Kravet om fall 1:50 (20 cm på 10 meter) er derfor ikke oppfylt.

Etter at entreprenøren har avvist reklamasjonen fordi hverken carport, bod og parkeringsplass er deler av bygningskonstruksjonen, sender forbrukeren den 6. mars 2019 en e-post til entreprenøren med kopi til byggesakskontoret i kommunen og fremhever at han er uenig i denne tolkningen. Forbrukeren fastholder at carport, bod og parkeringsplass alle er deler av bygningskonstruksjonen og derfor skal ha et minimumsfall lik 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra bygget, jfr. TEK10 § 13-16.

I tilsvaret den 15. mars 2019 gjentar forbrukeren sine anførsler og fastholder kravet om utbedring. Forbrukeren har klaget inn Entreprenøren AS for Boligtvistnemnda selv om et annet selskap i samme konsern har opparbeidet hovedveiene på område. Eierforholdene i konsernet er en teknikalitet som det ikke kan forventes at forbrukeren kan holde styr på. Uansett fastholder han at alle de angjeldende selskaper i konsernet er 100% eid av morselskapet og at klagen derfor kan behandles av Boligtvistnemnda.

Entreprenøren avviser kravet om utbedring den 19. september 2017 fordi gårdsplassen i henhold til kontrakten med vedlegg er prosjekter og levert med grus og ikke annet overflatesjikt.

Den 18. januar 2019 påpeker entreprenøren at boligen ble prosjektert og byggesøkt før den 1. januar 2016, dvs. etter TEK10. Det er prosjektert med og levert drenering rundt boligens fundament og derfor ingen avvik i forhold til TEK10 § 13-15.

Når det gjelder TEK10 § 13-16 som angår overflatevann som kan medføre skade på bygningskonstruksjonen, påpeker entreprenøren at carport og parkeringsplass ikke er omhandlet i denne bestemmelsen. For øvrig har carporten fall fra yttervegg og overgangen yttervegg/grunnmur er overbygd i ca. fem meter dybde. Den uttrukne bygningsdelen har i tillegg takrenne for oppsamling av overflatevann som føres til overvannsledningen. Ansamling av overflatevann utenfor carporten er normalt. Belegningssteinene har forbrukeren selv lagt etter at boligen ble overtatt. Før dette ble gjort var det tilstrekkelig avstand mellom terreng og treverk. Som følge av at belegningsstein ikke er prosjekter og heller ikke levert av entreprenøren, fastholder entreprenøren nå og ved senere anledninger at det ikke foreligger en mangel og avvisning av forbrukerens krav fastholdes.

I tilsvaret den 21. februar 2019 gjentar entreprenøren sine anførsler og fremhever at han er ansvarlig totalentreprenør for oppføring av boligene på feltet mens et utbyggingsselskap i samme konsern er ansvarlig for bygging av hovedveier, hovedanlegg og VA-anlegg m.m. Entreprenøren avviser forbrukerens krav knyttet til overvann, men tilbyr seg å justere lengden på søylen i carporten slik at det blir tilstrekkelig klaring mot dagens bakkenivå.

I tilsvaret den 17. april 2019 gjentar entreprenøren nok en gang sine anførsler og presiserer at hverken utbyggingsselskapet eller morselskapet i konsernet har vært involvert i saken. All korrespondanse har vært mellom entreprenøren og forbrukeren som er innklaget. Da klagen i hovedsak dreier seg om overvannsproblemer, er klagen rettet mot feil selskap. Videre påpeker entreprenøren at de preaksepterte løsninger (fall 1:50 i minimum 3 meter fra huset) som forbrukeren referer til ikke er TEK10 krav. Utover å justere lengden på søylen i carporten, fastholder entreprenøren at øvrige krav skal avvises.

### 2.3. Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever at entreprenøren senker fellesveien på området og reetablerer belegningsstein med tilstrekkelig fall (1:50 minimum tre meter avstand) fra huset, i carport og på gårdsplassen og at et søylepunkt i carporten heves for å sikre mot råteskader. Alternativt at entreprenøren anlegger et sluk på gårdsplassen og deretter reetablerer belegningsstein med riktig fall på gårdsplasse og i carport. I alle tilfeller må søylen i carporten heves for å unngå råteskader.

Nemnda vil først se på entreprenørens anførsel om at klagen skulle vært rettet mot et annet selskap og viser til pkt. 1.5 i Boligvistnemndas vedtekter som har følgende ordlyd:

*«Nemnda behandler klager på medlemmer av Boligprodusentenes Forening. Nemnda behandler også klager på utbygger/selskap der medlemmet er inne på eiersiden eller tilhører samme konsern. Klagen skal da rettes mot medlemmet. Videre behandler nemnda klager på bedrifter som har kjedemedlemmer tilsluttet seg».*

Entreprenøren som er medlem av Boligprodusentenes Forening, opplyser at både hans selskap og utbyggingsselskapet inngår i samme konsern. Forbrukeren har rette klagen mot entreprenøren og nemnda kan derfor behandle klagen.

Entreprenøren har tilbudt seg å heve søylen i carporten, men avvist øvrige krav. Nemnda kan ikke se at dette tilbudet er trukket tilbake og forutsetter derfor at det fortsatt står ved lag. Det foreligger ikke noe krav i teknisk forskrift om at det skal være en minimumsavstand mellom trekonstruksjoner (trappevanger, søylepunkter og ytterkledning) og terreng/asfalt, men minsteavstanden er en anbefaling gitt av SINTEF Byggforsk i Byggdetaljblad 542.101 hvor det i pkt. 73 Avslutninger, bla. står:

*«Avstanden fra underkanten av kledningen til terrenget bør generelt være minst 0,3 m. Avstanden kan reduseres til 0,1 m på steder uten spesielt store slagregns påkjenninger, dersom det er takrenner på huset, godt takutstikk og terrengoverflaten består av relativt grove masser slik at det ikke spruter fra jord eller vandammer».*

Deretter vil nemnda ta stilling til om terrengfallet på gårdsplassen og i carporten etter at forbrukeren har lagt belegningsstein, utgjør en mangel.

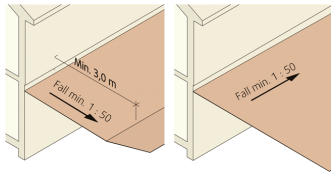
Nemnda viser til leveransebeskrivelsen som er vedlegg til kontrakten. Her fremkommer det at «gårdsplasser blir gruslagt». Forbrukeren reklamerer over manglende fall på gårdsplassen i forbindelse med ettårsbefaringen den 22. august 2017, men entreprenøren avviser kravet om utbedring den 19. september samme år. Til tross for avvisningen etablerer forbrukeren nytt fall og dekke av belegningsstein i carporten og på gårdsplassen og foretar deretter en måling av terrengfallet. Da terrengfallet viser seg å ikke tilfredsstiller kravene i TEK10 § 13-16 (1:50 minimum tre meter fra huset), reklamerer han på nytt den 6. desember 2018 og oversender målinger av terrengfallet til entreprenøren den 6. mars 2019. Samtidig ber forbrukeren entreprenøren om en befaring for å finne en løsning på overvannsproblemet.

Eter nemndas oppfatning kunne forbrukeren ha etablert «tilstrekkelig fall fra byggverket» før han la belegningsstein, jfr. TEK10 § 13-16 hvor det står:

*«Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overflatevann».*

I veiledningen til denne bestemmelsen fremkommer det at preakseptert ytelse er:

«Terreng rundt byggverk skal planeres med fall utover minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m. Hvor terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen, avskjæringsgrøfter o.l. Takvann må ledes bort i rør eller så langt bort fra byggverket at det ikke fører til fuktpåkjenning av bygningsdeler under terreng».



Når forbrukeren velger å endre fallforholdene i carporten og på gårdsplassen med jevnt fall 10 meter ut mot veien, og deretter anlegge dekke av belegningsstein for siden å foreta kontrollmåling av terrengefallet, må han selv bære ansvaret for resultatet. Han får derfor ikke medhold.

### 3. Konklusjon

- Entreprenøren skal heve underkant av søylen i carporten slik han har lovet.
- Forbrukerne får ikke medhold i kravet om utbedring av terrengefallet.