

Protokoll i sak 692/2012

for

Boligtvistnemnda

27.02.13

Saken gjelder: Krav om levering av snøfangere

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 16. september 2009 "Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus". Forbrukeren kjøper en enebolig som i hht kontraktens pkt 17 "Særlige bestemmelser" skal leveres i hht "teknisk forskrift av 1997".

I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at han overtok boligen med overtakelsesforretning 30. juni 2011.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 9. april 2012 der han spør om området rundt boligen ikke burde vært bedret sikret mot "nedfall fra tak". Han opplyser at han gjennom vinteren har hatt en del tilfeller av nedfall av snø fra taket over hoveddør og dør til vaskerom.

Entreprenøren svarer 19. april ved å vise til at huset er bygget i hht TEK97. Han anfører at forskriften ikke setter krav til snøfangere slik forbrukeren krever, og opplyser at forbrukeren må bekoste eventuelle snøfangere selv.

Forbrukeren svarer samme dag ved å sitere fra forskriftens §7-45 om "Nedfall fra byggverk":

Byggverk eller del av byggverk skal utføres slik at det ikke faller ned med fare for skade på mennesker, dyr eller utstyr. Fasadematerialer må utføres og festes slik at de under forekommende klimatiske forhold og dimensjonerende laster ikke faller ned.

Byggverk skal sikres slik at is og sne ikke kan falle ned på steder hvor personer kan oppholde seg

Entreprenøren svarer imidlertid at han ikke kan se at forbrukeren "kan få sne i hodet" når huset er bygget med "ca 120 cm takoverbygg".

Forbrukeren står fast ved at entreprenøren skulle ha montert snøfangere, med henvisning til overnevnte tekst i kontraktens pkt 17, og oversender flere fotografier som viser situasjonen

rundt huset. Han påpeker at han sist vinter også opplevde takras *"selv med små mengder snø på taket"*, og at *det* bl.a. oppstod på en platting utenfor stue/kjøkken, der han hevder at *"det vil være naturlig for folk å oppholde seg, samt passere på vei til entre vaskerom"*. Bildene hevdes også å vise at snø vil rase ned der hvor det er naturlig å gå frem til hovedinngangsdøra.

Entreprenøren svarer 24. april 2012 at snøfangere ikke var inkludert *"i prisen"*, og at forbrukeren heller ikke *"forespurte om dette"*. Dermed opprettholdes standpunktet om at forbrukeren selv må bekoste eventuelle snøfangere.

Det avholdes ett-årsbefaring 28. august 2012. Som pkt 5 av 6 i protokollen er det notert:

Evt. snøfangere

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 16. desember 2012 der han anfører at han ikke har fått noen tilbakemelding etter en telefonsamtale med entreprenøren 16. november, der entreprenøren hevdes å ha lovt å gi en skriftlig begrunnelse for sitt standpunkt. Entreprenøren gis en frist på 1 uke til å bekrefte at han *"umiddelbart vil montere snøfangere"*. Dersom dette ikke bekreftes, kreves det at han skriftlig dokumenterer hvordan han mener forskriftskravet er ivaretatt *uten* snøfangere.

Forbrukeren opplyser for øvrig at han vedlegger et innhentet svar fra Direktoratet for byggkvalitet (Dibk), (ikke fremlagt for nemnda) der det heter at:

Ansvarlig foretak i byggesaken skal velge løsning og dokumentere oppfyllelse av tekniske krav

Det vedlegges flere fotografier som viser snø som har rast ned fra taket.

Forbrukeren opplyser at han vil ta saken opp med kommunen dersom entreprenøren ikke gir et positivt svar innenfor angitt tidsfrist.

Entreprenøren står åpenbart fast ved sitt standpunkt, og forbrukeren kontakter kommunen i brev datert 6. januar 2013. (Brevet ikke fremlagt for nemnda) Kommunen svarer 28. januar ved å vise til brevet og tilsendte bilder. De skriver at saken er drøftet med Dibk og at man har kommet til følgende konklusjon:

Krav forskrift TEK97 § 7-45 Nedfall fra byggverk er funksjonsbasert. Dvs at det ikke stilles detaljerte tekniske krav til sikring, men at sikkerheten vurderes helhetlig ut fra risikoen i hvert enkelt tilfelle. Byggetilsynet i kommunen kan ikke se grunnlaget for å kreve ytterligere sikring mot snøras da det er bygget en svalgang fra kjøkkendør til sikkert område. Store snømengder forekommer sjeldent i det geografiske området. Fallhøyden er relativt lav ut fra hva man kan bedømme av innsendte bilder.

«...kommunen» kommer ikke til at etterfølge saken ytterligere, og anser med dette saken for avsluttet

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 30. januar 2013 der han står fast ved at entreprenøren må montere snøfangere. 5 stk fotografier vedlegges.

Entreprenøren gir tilsvarende 13. februar 2013. Han vedlegger overnevnte brev fra kommunen, adressert til forbrukeren, og viser til kommunens konklusjon. På dette grunnlaget opplyser han at han *forventer* at forbrukeren trekker saken fra nemnda.

Forbrukeren svarer 13. februar at han, med henvisning til kommunens brev, ikke bevisst ønsket å tilbakeholde informasjon, men at *"begge parter har anledning til å legge frem sine*

synspunkter i saken". Kommunens svar kommenteres med at Dibk ikke går inn i enkeltsaker, men uttaler seg på generelt grunnlag. Det vises for øvrig igjen til at forskriftskravet er funksjonsbasert, og at det er fremlagt bilder som anføres å vise betydelige mengder snø som har falt ned fra tak på begge sider av takflaten. Ut i fra dette hevdes det at funksjonskravet i forskriften ikke er ivaretatt.

Det bemerkes ellers at det ikke er bygget noen *"svalgang"* slik kommunen skriver, da det kun dreier seg om en overbygd del ved terrassen. Det påpekes at det *der* er terrassedører som kun kan låses/låses opp fra innsiden, og at det fremgår av bildene *"at det er stor risiko for at voksne og enda verre, barn, som ferdes ved boligen, vil kunne få større mengder snø over seg"*. Forbrukeren anfører at *han* vil kunne holdes ansvarlig for eventuelle skader som kan oppstå i forbindelse med nedfall fra tak på hans eiendom, og i verste fall personskader.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1. Innledning

Partene inngår 16. september 2009 *"Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus"*. Forbrukeren kjøper en enebolig som i hht kontraktens pkt 17 *"Særlige bestemmelser"* skal leveres i hht *"teknisk forskrift av 1997"*.

Boligen overtas med overtakelsesforretning 30. juni 2011.

Etter den første vinteren reklamerer forbrukeren, 9. april 2012, på at det ikke er montert snøfangere på taket. Slike kreves, men entreprenøren avviser kravet. Dermed fremmer forbrukeren sak for Boligtvistnemnda 30. januar 2012.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren hevder at entreprenøren ikke har oppfylt funksjonskravet i byggeforskriften TEK97, § 7-45 om at tak skal sikres mot nedfall av snø og is *"på steder hvor personer kan oppholde seg"*. Han vedlegger fotografier som viser snø som har falt ned fra taket, og hevder at det dreier seg om steder, spesielt på en platting utenfor terrassedør fra kjøkken, men også langs husets sider, der personer kan tenkes å oppholde seg eller ferdes. Dermed kreves det at entreprenøren skal montere snøfangere.

Entreprenøren avviser kravet ved å anføre at han ikke kan se at forbrukeren *"kan få sne i hodet"* når huset er bygget med *"ca 120 cm takoverbygg"*. Han påpeker at snøfangere ikke var inkludert i hans pris til forbrukeren, og at forbrukeren heller ikke stilte spørsmål om slike da kontrakten ble inngått. For øvrig viser han til at kommunen har vurdert forholdet og kommet til at det ikke foreligger grunnlag for å hevde at byggeforskriften ikke er oppfylt.

2.3 Nemndas synspunkter

Forskriftskravet i TEK97 er funksjonsbasert. Det må således vurderes i det enkelte tilfellet hvorvidt forskriften skal anses oppfylt eller ei. Statens bygningstekniske etat (BE), som nå har skiftet navn til Direktoratet for byggkvalitet (Dibk), skriver i sin

VEILEDNING
TIL TEKNISK FORSKRIFT TIL
PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
1997

4. utgave mars 2007:

§ 7-45:

Snø- og isdannelser på bygninger som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres og sikres. Beferdet område i denne sammenheng er de steder folk normalt beveger seg om vinteren. Atkomst til bygning, inngangspartier etc. må vies særlig omhu.

Nemnda viser til at kommunen har uttalt seg i denne konkrete saken, og at de etter å ha studert tilsendte fotografier og diskutert forholdet med direktoratet konkluderer med at det ikke foreligger grunnlag for iverksettelse av tiltak. Etter dette kommer nemnda til at entreprenøren i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at byggeforskriftens funksjonskrav er tilfredsstilt. Nemnda kommer på dette grunnlag, for dette tilfellet, til at det ikke foreligger noen mangel i hht buofl § 25. Forbrukeren gis således ikke medhold.

3. Konklusjon

- Forbrukeren gis ikke medhold