

Protokoll i sak 793/2014

for

Boligtvistnemnda

11.03.15

Saken gjelder: Reklamasjon vedrørende høyde på hus/grunnmur i forhold til vei/terreng

1. Sakens faktiske sider

Avtalen mellom partene er ikke fremlagt for nemnda, men det fremgår at den ble inngått 29. oktober 2012. Forbrukeren opplyser at det dreier seg om en eierseksjon som han kjøpte av entreprenøren før det var ferdig planert for vei og carport.

Det avholdes overtakelsesforretning 4. juli 2013. I protokollen anmerkes det at det gjenstår «rest utv. planering/grøntareal høst 2013».

Forbrukeren sender brev til entreprenøren 24. november 2013. Han opplyser at han ikke godtar den leverte løsningen knyttet til veien til sin carport. (Huset hevdes å ligge for lavt, og fremstå som for meget «nedfylt».) Det samme opplyses å gjelde for 2 nabohus. Det fremgår at entreprenøren har forsøkt utbedring, men det hevdes at det kun er for å «pynte på» en grov feil som er gjort. Det vises også til en brev fra 13. november 2013 (ikke fremlagt for nemnda) der det anføres at entreprenøren forsøker å skyve ansvaret for forholdet over på et navngitt prosjekteringsfirma som har prosjektert det tekniske anlegget i området. Forbrukeren opplyser at han har kontaktet firmaet og der fått opplyst at VVA-anlegget er prosjektert med oppgitte kotehøyder innover på feltet slik at det skulle være fall fra carport og ut mot hovedvei. Det hevdes antydning at årsaken til det oppståtte problemet skyldes en feilmåling gjort av entreprenøren. (Dette tilbakevises i entreprenørens tilsvarende 28. januar 2015) Forbrukeren krever at veien graves opp og senkes slik at det blir fall mot veg. Slik det nå er hevdes det å foreligge en verdiforringelse av eiendommen.

Entreprenøren svarer 28. november 2013. Han avviser at han har forsøkt å skyve ansvaret over på den prosjekterende av VVA-anlegget. Han anfører at deres prosjektering er basert på «høyde/fallforhold på veg/ledningstrasse» og at den ikke har noe med boligene å gjøre. Høydeplasseringen av boligene opplyses gjort av entreprenørens prosjektutvikler på bakgrunn av de høydene på veien som var oppgitt av firmaet som utførte VVA-prosjekteringen. Entreprenøren bestrider at den omfatter en prosjektert helling fra carport ut mot vei. Det hevdes imidlertid at det uansett er etablert et slikt fall.

Entreprenøren erkjenner at det er boliger på feltet som har helling fra vei og inn på gårds plass, uten at det har medført tilbakemeldinger om problemer. Han vedlegger fotografier av situasjonen, men forbrukeren har påført en tekst om at dette ikke har noe med hans hus å gjøre. Entreprenøren anfører at han har etablert veien og VVA-anlegget i hht det som er prosjektert, og at det både er byggemeldt og godkjent av kommunen. Dermed avviser han å gjøre noe med forholdet. Han avviser også at det foreligger noen verdiforringelse.

I tilsvar 28. januar 2015 opplyser entreprenøren at lokalavisen hadde et innslag om saken 30. juni 2014, og at forbrukeren da hevdet at det firmaet som hadde utført prosjekteringen av VVA-anlegget hadde antydnet at entreprenøren hadde målt feil i forhold til oppgitte høyder. Entreprenøren opplyser imidlertid at han har tatt dette opp med firmaet og at de presiserte at de aldri hadde uttalt at han hadde gjort noen feil.

Forbrukeren sender brev til kommunen 1. juli 2014 der han uttrykker misnøye med den etablerte løsningen som er levert av entreprenøren. Han viser til et møte med entreprenøren og hans maskinentreprenør 15. oktober 2013, og at de da så på høydeforskjellen på «kummene og veiprofilen» ved forbrukerens hus og de 2 nabohusene. Entreprenørens formann hevdes å ha opplyst at arbeidet var utført i hht kommunens norm. Forbrukeren opplyser at han og naboene spurte om entreprenøren ville grave opp den øvre delen av veien og den tilhørende kummen, for så å senke vei og kum og legge isolasjon over kloakkrør og vannledning før asfaltering. Det opplyses imidlertid at det da ble svart at det ble for dyrt, og at terrenget så ble fylt opp i carporten slik at asfalten nå opplyses å ligge «opp på hjørnekaske og panel». Fremlagte fotografier viser situasjonen. På en situasjonsplan for «teknisk VVA» har forbrukeren påført teksten «Veien ligger betydelig høyere enn kotehøyden på ferdig støpte gulv».

Forbrukeren opplyser at han i et møte spurte entreprenøren om det ikke stod noe i teknisk byggeforskrift om tillatt avstand mellom kledning og terreng, og at han da fikk til svar at det egentlig skulle være minst 15 cm selv om det hendte at de måtte «gå utenom forskrift for å få det til». Forbrukeren spør om kommunen har noen kontrollinstans som kan se på saken hos han og hos naboene.

Entreprenøren sender brev til forbrukeren 4. juli 2014 der han viser til befaring avholdt 3. juni. Han viser til at hensikten var å se på et eventuelt problem med panelavslutning mot asfalt. Han vedlegger et Byggdetaljblad fra SINTEF Byggforsk benevnt «Trinnfritt inngangsparti for småhus av tre. Teknisk løsninger» og anfører at disse viser løsninger som tilfredsstillende krav. Forbrukeren informeres om at han kan ta kontakt etter ferien for å få utført arbeidene.

Det avholdes ett-årsbefaring 15. august 2014. I protokollen anmerkes det bl.a. at:

Det avklares løsning på avstand mellom asfalt og panel fra hjørne ved terrasse mot inngangsdør

Entreprenøren sender brev til kommunen 3. november 2014 med henvisning til et brev derfra datert 29. september. (Ikke fremlagt for nemnda) Han poengterer at han bygger sine boliger med grunnlag i teknisk byggeforskrift, KS-systemer, anbefalte løsninger og krav til tilgjengelig boenhet. Han viser til tidligere befaringer med forbrukeren, og opplyser at forbrukeren da ble forklart hvorfor en tidligere anbefalt oversendt detaljløsning beklageligvis ikke har blitt fulgt. Det opplyses at forbrukeren er tilbudt en utbedring i hht denne tegningen som opplyses å vise «riktig avstand, grunnmursplate og beskyttelsesplate», men at tilbudet er

avvist. I den grad forbrukeren endrer mening, opplyser entreprenøren at han står klar til å foreta utbedringen.

I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at han 4. november 2014 ble oppringt av kommunens saksbehandler med beskjed om at han burde godta den leverte løsningen. Det samme hevdes gjentatt i et senere møte.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 7. januar 2015 med krav om at entreprenøren skal grave opp og senke veien slik at det blir etablert fall fra carport mot vei, og «slik at det ser ut som det har vært folk der». Forbrukeren redegjør for saken i hht overstående, og står fast ved at forholdet utgjør en verdiforringelse for eiendommen.

Entreprenøren gir tilsvar 28. januar 2015. Han anfører at det ikke er noe som tilsier at hus ikke kan ligge lavere enn vei, men at det er anbefalt at det er et fall fra hus/carport til vei. Dette hevdes etablert hos forbrukeren. Entreprenøren gjentar imidlertid at han er villig til å rette opp utførelsen hos forbrukeren ved å øke avstanden fra panel til asfalt ved å fjerne panel opp til «riktig høyde», samt ved å montere beslag i hht tidligere fremlagt detaljtegning. Det vises til at forbrukeren har avvist løsningen. (Ble utarbeidet av SINTEF Byggforsk i forbindelse med innført forskriftskrav om trinnfri adkomst til såkalt «tilgjengelig boenhet») Det anføres at forbrukeren ikke kan kreve en annen løsning enn en som er anbefalt av SINTEF Byggforsk, og at hans avvisning får de følger som fremgår av buofl § 33 første ledd.

Kommunens tilbakemelding på brevet fra 3. november 2014 opplyses tolket til at innsendt redegjørelse for forholdet var tilfredsstillende.

Entreprenøren opplyser at han med dette anser seg som ferdig med saken siden forbrukeren har avvist retting, men han gjentar at han fortsatt er villig til å rette i hht detaljtegningen dersom forbrukeren endrer mening.

Forbrukeren gir tilsvar 12. februar 2015. Han anfører igjen at han ikke har fått den varen han var forespeilt da han inngikk kontrakten med entreprenøren, og at det ikke står noe i den om at entreprenøren «skulle fylle ned huset for så å ta av panelet og skru på beslag for å oppfylle byggeforskriften 1 år etter» kjøpet.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføingslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Avtalen mellom partene er ikke fremlagt for nemnda, men det fremgår at den ble inngått 29. oktober 2012. Forbrukeren opplyser at det dreier seg om en eierseksjon som han kjøpte av entreprenøren før det var ferdig planert for vei og carport.

Det avholdes overtakelsesforretning 4. juli 2013. I protokollen anmerkes det at det gjenstår «rest utv. planering/grøntareal høst 2013».

Forbrukeren sender brev til entreprenøren 24. november 2013. Han opplyser at han ikke godtar den leverte løsningen knyttet til veien til sin carport. Det fremgår etter hvert at hovedankepunktet er at det er for liten avstand mellom kledning og asfalt, og at forbrukeren mener huset er plassert for lavt i terrenget i forhold til asfaltert vei til carport og hovedvei.

Han krever veien senket. Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer sak for boligvistnemnda 7. januar 2015 med krav om slik senking.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren anfører at boliger er bygget for lavt i terrenget, og at det har ført til at den asfalterte veien frem til boligen har blitt liggende for høyt, spesielt med hensyn til et anført forskriftsmessig krav om at det skal være en avstand på minst 15 cm fra avsluttet ytterkledning på huset og til terrenget/asfalten. Han hevder at han har fått antydning av det firmaet som stod for prosjekteringen av VVA-anlegget at årsaken kan ha vært en feilmåling gjort av entreprenøren. Forbrukeren hevder at det nå foreligger en verdiforringelse av eiendommen som kan unngås ved at veien senkes.

Entreprenøren anfører at det ikke er noe som tilsier at hus ikke kan ligge lavere enn vei, men at det er anbefalt at det er et fall fra hus/carport til vei. Dette hevdes ubestridt etablert hos forbrukeren. Entreprenøren opplyser at han har tatt opp forbrukerens antydning om at det anførte forholdet kan skyldes en foretatt målefeil, men det opplyses at firmaet presiserte at de aldri hadde uttalt at han hadde gjort noen feil. Det anføres at etablert vei og VVA-anlegg er i hht det som er prosjektert, og at det både er byggemeldt og godkjent av kommunen.

Entreprenøren hevder dermed at det ikke foreligger noen mangel eller verdiforringelse, men viser til at han likevel har fremlagt et forslag til utbedring hos forbrukeren ved å øke avstanden fra panel til asfalt ved å fjerne panel opp til «riktig høyde», samt ved å montere beslag i hht er fremlagt detaljtegning fra SINTEF Byggforsk. Det vises imidlertid til at forbrukeren har avvist løsningen. Det anføres at forbrukeren ikke kan kreve en annen løsning enn en som er anbefalt av SINTEF Byggforsk, og at hans avvisning får de følger som fremgår av buofl § 33 første ledd.

2.3 Nemndas synspunkter

Det foreligger ikke noe krav i teknisk byggeforskrift om at det skal være en avstand på minst 15 cm mellom kledningsavslutning og terreng/asfalt, men oppgitt minste avstand er i hht en anbefaling fra SINTEF Byggforsk. Etter at man fikk forskriftsendringen i TEK10 om trinnfri adkomst til en tilgjengelig boenhet utarbeidet SINTEF Byggforsk den byggdetaljen entreprenøren har tilbudt seg å etablere for å sikre kledningen mot oppfukning fra undersiden. Nemnda kommer til at forbrukeren ikke gis medhold i kravet om senking av vei, og at han ikke med rimelig grunn kan avvise entreprenørens foreslåtte løsning til utbedring, jfr buofl §§ 32 og 33. Forbrukeren gis således ikke medhold.

3. Konklusjon

- Forbrukeren gis ikke medhold