

Protokoll i sak 818/2015

for

Boligtvistnemnda

15.03.2016

Saken gjelder:

Flomsikring/fuktsikring av kjeller/garasjeanlegg i boligblokker

1. Sakens faktiske sider

Kommunen utarbeider «Reguleringsbestemmelser for reguleringsplan» for et område som skal benyttes til bolig- og forretningsareal. Området ligger langs bredden en elv som tidvis har stor vannføring. Det fattes endelig vedtak i kommunestyret 14. september 2004. Der fremgår det bl.a. at det skal utarbeides bebyggelsesplan, og i pkt B om «Dokumentasjon», under § 3 «Fellesbestemmelser», heter det i femte og sjette prikkpunkt at den bl.a. skal inneholde:

- Vurdering av risiko for flom, erosjon, masseavlagring, isgang, m.v.
- Behov for elveforbygning

I § 4 «Byggeområder» heter det i pkt C «Parkeringsplan» at:

Opparbeidelse av parkeringsplasser skal skje i henhold til gjeldende parkeringsvedtekter for kommunen.

Parkeringsplan for boliger skal innpasses i garasjer eller underjordiske parkeringsanlegg, fortrinnsvis i underjordiske parkeringsanlegg. Kun en mindre del av parkeringen kan etableres på terreng.

og i pkt D «Flomfare»:

Bebyggelsen skal sikres mot flomfare, enten ved at høyden på murkronene er minimum på kote 124,5 eller ved at det dokumenteres hvordan flomsikring skal ivaretas. Dokumentasjonen skal forelegges NVE.

I et notat om «Retningslinjer» for det aktuelle området heter det under «Utomhusplan» at den bl.a. skal vise:

- Tekniske forhold som avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk

Det oppgis at utomhusplanen skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Entreprenøren engasjerer et konsulentfirma til å foreta grunnundersøkelser. Rapporten foreligger 14. november 2005. Der oppgis det at det er planlagt oppføring av 3 leilighetsblokker med parkeringskjeller på det området som ble undersøkt. I tillegg til

ventilasjonsanleggene oppgis å måtte bidra med noe varme og et minimum av ventilasjon for å unngå lukt og fukt.

Det hevdes at det er minimal fare for at finstoff skal trenge inn i massene under byggene fordi erfaringer tilsier at massene er så tette at det ikke skjer.

Entreprenøren svarer 25. mars 2015 på kommunens brev fra 19. februar om manglende ferdigattester og mottatte henvendelser vedrørende vann i kjellere, samt varslet mulig pålegg om utbedring. Han opplyser at han er kjent med at kommunen har blitt kontaktet av sameiets advokat, og at de også har fått tilgang til sameiets innhentede konsulentrapport. Rapporten anføres å være basert på feilaktige forutsetninger slik at også konklusjonene er feil. Entreprenøren opplyser at han skal tilbakevise rapportens innhold i eget tilsvarende til sameiet.

Entreprenøren påpeker videre at de oppståtte forholdene knytter seg til prosjekterte løsninger, men at han ikke har vært ansvarlig prosjekterende (PRO) for blokkene, kun ansvarlig utførende (UTF). Likevel vil han komme med sine kommentarer som anmodet om i kommunens brev. Det vises til at det i reguleringsplanen er stilt krav om at:

Bebyggelsen skal sikres mot flomfare, enten ved at høyden på murkronene er minimum på kote 124,5 eller ved at det dokumenteres hvordan flomsikring skal ivaretas.

Høyden hevdes kontrollert på 124,5. Det at vann kan trenge inn i garasjekjellerne dersom flomnivået blir høyt nok anføres ikke å utgjøre noen «feil», verken med prosjekteringen eller utførelsen av arbeidene, siden det er i henhold til forutsetningene. Ansvar for flomsikring hevdes å påligge ansvarlig prosjekterende.

Entreprenøren anfører at søknadene om byggetillatelse av de 3 blokkene hele tiden har vært basert på prinsippet om at vann kan komme inn i parkeringskjellerne, og at den prosjekterte løsningen forutsetter at kjellere og sportsboder må evakueres under en eventuell flomsituasjon. Av samme årsak oppgis det at det er benyttet dreneringsfyll med drenerende masser under for en lettere tilbaketrekning av flomvann. Det vises videre til at heissluse og teknisk rom er bygget ved vanntette vegger og dører. Sameiet hevdes å ha fått informasjon om at dørene skal lukkes under en flomsituasjon. Det orienteres om at kjellerne er prosjektert med avtrekksvifter og varmekilder for å bidra til å fjerne fukt etter at flomvann har trukket seg tilbake, og for å gi et tilfredsstillende klima. Den benyttede løsningen hevdes å tilfredsstille teknisk byggeforskrift, og å være «en helt vanlig og allment akseptert løsning både hos ansvarlige foretak og hos kommunene». Dette siste anføres bekreftet i overnevnte uttalelse fra planrådgiveren i kommunen i e-posten fra 17. mars 2015.

Entreprenøren påpeker viktigheten av vedlikehold for at prosjekteringsforutsetningene skal opprettholdes. Dette opplyses å innebære at det må sjekkes at gummilister i vanntette dører tetter som de skal, at avløp og sandfang renses og dreneringsledninger spyles, og at avsetninger fra flomvann vaskes bort for å forhindre urenheter og for at kjellergulvene skal beholde sin drenerende effekt. Videre må avtrekksviftene ikke slås av, ventilene stå oppe, og ventilasjon- og varmeanlegg gis nødvendig service. Det anføres å ikke være noe feil med prosjekteringen eller utførelsen dersom løsningene får en dårligere funksjon som følge av manglende vedlikehold. Det vises ellers til at sameiet har kjøpt en ekstra sikring i form av en pumpeump i slusene for trappehus, slik at den settes i drift når flom påvirker økt grunnvannstand.

Det beklages at det ikke har blitt søkt om ferdigattester på grunn av en forglemmelse, men det påpekes at ansvarlig søker har opplyst at søknad ble sendt 2. mars. Kommunen opplyses å ha sagt i en telefonsamtale at søknaden ikke kan behandles før tvisten mellom sameiet og entreprenøren er avklart, men det anføres at kommunen ikke har anledning til det, da tvisten kun er privatrettslig. Derfor forventes det at ferdigattester gis.

Kommunen utsteder ferdigattester for blokkene 31. mars 2015. I følgebrevet uttaler de at de på bakgrunn av mottatt redegjørelse:

....ikke kan se at det er grunnlag for å anta at det er feil i hverken prosjektering eller utførelse.
Det vil derfor ikke bli utstedt pålegg eller vedtatt noen annen form for sanksjoner

Entreprenørens advokat skriver 10. april 2015 til sameiets advokat. Det vises til at det i sameiets brev fra 2. februar 2013 reklameres på fukt i bodene, mens de forhold som påpekes av konsulenten i hans rapport knyttet til garasjeanlegget og inntrengning av vann i kjellere må bli å anse som en ny reklamasjon. Rapportens konklusjon om at bygningene er oppført i strid med plan- og bygningslovens bestemmelser bestrides med at konsulenten bygger på feil forståelse av de tekniske kravene som gjelder for byggene, manglende forståelse for de prosjekterte løsningene, og manglende hensyntaking til sameiets anført mangelfulle drifts- og vedlikeholdsrutiner. Når det gjelder vann som kom inn i de forutsatt vanntette delene av kjellerne gjennom/rundt forutsatt vanntette dører, påpekes det at det var og er en forutsetning at disse er vedlikeholdt, samt lukket og låst når funksjonen trengs. Vedlikeholdet må bestå i å sjekke at pakningene fungerer som forutsatt. Det bestrides dermed at det foreligger mangel. En eventuell høy luftfuktighet hevdes trolig å skyldes manglende vedlikehold eller feil drift av bygningene fra sameiets side. Det bestrides også at det foreligger grunnlag for å konkludere med at entreprenøren har opptrådt uaktsomt.

Vedrørende flomsikring påpekes det at kotehøyden på overkant garasjegulv er 121,65, og at det er 1,65 m over normal vannstand i elva. Den etablerte løsningen hevdes fullt ut å tilfredsstille kravet i § 7-32 i TEK97, og være en vanlig benyttet løsning i flere kommuner langs elva. Løsningen hevdes å ha vært forutsatt benyttet allerede da reguleringsplanen for området ble vedtatt.

Det påpekes at enhver bygning eller teknisk løsning må driftes og vedlikeholdes forsvarlig for at den skal fungere som forutsatt, og at det i angjeldende tilfelle medfører at garasjekjellere må vaskes når flomvann trekker seg tilbake slik at asfalten opprettholder sin drenerende funksjon, og urenheter ikke blir liggende igjen. Det anføres at det ikke er grunnlag for å frykte at innvasking av finstoff under bygget utgjør noen setningsfare.

Det anføres videre at reklamasjonen knyttet til manglende flomsikring uansett er fremsatt for sent og etter utløpet av den absolutte fristen i buofl § 30. Det tas forbehold om at også den relative fristen i samme bestemmelse kan være overtrådt.

Forskriftskravet i § 8-37 i TEK97 hevdes oppfylt, og det anføres at det ikke er grunnlag for å hevde at det høye fuktnivået i kjeller skyldes mangelfull sikring. Uansett hevdes det at det også for dette forholdet er reklamert for sent, da 5-årsfristen i buofl § 30 er overskredet. Dermed hevdes det at sameiets krav uansett ikke kan gjøres gjeldende.

Også når det gjelder ventilasjon av kjellere hevdes forskriftskrav i § 8-34 i TEK97 ivaretatt. Selv om det ikke bestrides at det kan ha vært problemer med driften av viftene under befaringer foretatt 16. september 2014 og 2. februar 2015, anføres det at det ikke kan tas til

inntekt for at prosjekteringen eller utførelsen ikke var i hht forskriftskravet. Også for dette forholdet vises det til behovet for jevnlig ettersyn og vedlikehold, og at leverandøren har opplyst at service må skje minst en gang pr år. Det antas at sameiet ikke har noen drifts- og serviceavtale som sikrer dette. Det opplyses også at man kjenner til at viftene har vært slått av i enkelte perioder fordi enkelte av sameierne har vært misfornøyde med støy under opphold i kjelleren, og at ventiler enkelte ganger har vært tettet igjen. Dermed hevdes det at det ikke kan utelukkes at det kan bli et for høyt fuktnivå dersom viftene ikke har fungert som forutsatt. Forholdet anføres å måtte tilskrives sameiet. Dersom det bestrides anmodes det om at sameiet fremlegger en dokumentasjon som viser deres driftsrutiner, og at disse er fulgt.

Når det gjelder avløpsanlegget opplyses dette prosjektert ut i fra forutsetningene i kommunens tekniske veileder. Der hevdes det å fremkomme at gulv med sluk skal ligge 0,9 m over kommunal ledning. Dette hevdes oppfylt slik at det ikke er krav om tilbakeslagsventil. Dermed anføres det heller ikke å foreligge brudd på kravene til avløpsanlegg i § 9-52 i TEK97. At kommunen stenger sin pumpestasjon ved et flomvann-nivå over 122 hevdes å ha vært ukjent for alle aktørene i saken.

Sameiets konsulent kommenterer overnevnte brev fra entreprenørens advokat 27. april 2015. Stikkordsmessig fra noen av utsagnene:

- Hevder igjen at § 8-37 i TEK97, inkl veiledningsteksten, ikke er oppfylt.
- At vann er forutsatt og trenge inn ved flom, og at finstoff da følger vannet inn, hevdes uansett å innebære at forskriften ikke er fulgt
- Garasjene hevdes beviselig fuktskadet. (Mikrobiologisk vekst)
- Irrelevant å fokusere på vanntette dører inne i et bygg når det uansett skal bygges slik at det ikke skal komme inn vann slik at fuktskader oppstår
- Hevder entreprenøren skulle ha laget instruks for hvordan sameiet skulle opptre ved flom, med angivelse av hva som måtte fjernes av løsøre og hvordan vaske og fjerne urenheter. Ber entreprenøren fremlegge slike skriftlige instruks, og oppgi når disse ble gjort kjent for sameiets styre og seksjonseierne
- Ventilasjonsopplegget og varmeanlegget i garasjene tilfredsstiller ikke § 8-34 i TEK97. Fuktskadene viser dette
- Sameiestyret har opplyst at vedlikeholdet av anlegget har vært tilfredsstillende ivaretatt, men at det har vært driftsproblemer i hele driftsfasen. Har reklamert flere ganger overfor leverandøren.
- Viser til § 8-6 i TEK97 vedrørende entreprenørens plikt til å levere FDV-dokumentasjon
- Hevder entreprenøren hadde plikt til å sjekke eventuelt behov for tilbakeslagsventil
- Hevder at heller ikke kommunen har utført sine plikter, men at det ikke fritar ansvarlig søker (SØK) for ansvar for oppfyllelse av forskriftskrav

Konsulenten kommenterer videre entreprenørens brev til kommunen 25. mars 2015. Stikkordsmessig fra noen av utsagnene:

- Anfører at en «klossete formulering» i reguleringsbestemmelsene ikke betyr at entreprenøren kan bygge i strid med forskrift og lov, med henvisning til § 8-37 i TEK97, inkl veiledningsteksten. Hevder igjen at det ikke er lov å forutsette at flomvann skal komme inn. Dersom det er vanlig i området hevdes det uansett å være i strid med forskrift

- Hevder at kommunen kan nekte ferdigattest med hjemmel i pbl § 21-10. De anførte manglene hevdes ikke å være bagatellmessige

Konsulenten kommenterer også brevet fra entreprenørens advokat til sameiets advokat datert 10. april 2015. Intet spesielt nytt som ikke er dekket av tidligere utsagn.

Det gis også kommentarer til et brev fra kommunen til entreprenøren datert 8. april 2015, men dette er ikke fremlagt for nemnda. Konsulenten oppgir at kommunen skriver at det ikke er åpenbart at det er gjort feil i prosjektering eller utførelse. Det uttrykkes undring over at heller ikke kommunen ser/forstår at forskrift og lov ikke er oppfylt.

Sameiets advokat varslers motparten 1. juni 2015 om at sak blir fremmet for Boligtvistnemnda. Entreprenørens advokat svarer dagen etter at hans klient ikke ser noe grunnlag for å endre standpunkt. Han bemerker imidlertid at han mener saken er lite egnet for nemndsbehandling fordi det vil være nødvendig med vitneforklaringer for å få en tilstrekkelig belysning. Dermed anføres det at tingretten er et bedre egnet sted.

Saken fremmes for Boligtvistnemnda som varslet. Et følgebrev med redegjørelser og påstander er datert 9. juni 2015, mens klageskjemaet er datert 18. juni, innstempelt mottatt dagen etter. Det anføres å utgjøre en vesentlig mangel at sameiere ikke på forhånd, før inngåelse av kontrakt med entreprenøren, ble informert om ulempene med flomvann som ville trenge inn i garasjekjellerne og bodene under en flom, jfr buofl § 26. Videre vises det til alle mangler påvist av sameiets konsulent i hans rapport fra 20. februar 2015. Det hevdes at det er reklamert innenfor fristen i buofl § 30, og at det ikke foreligger foreldelse, jfr fl §§ 2 og 10.

Det fremsettes krav om at entreprenøren prinsipalt skal fuktsikre eiendommen i tråd overnevnte konsulents forslag. Subsidiært krever sameiet at entreprenøren skal utbetale prisavslag fastsatt etter nemndas skjønn, oppad begrenset til kr 20 268 000. For begge tilfeller kreves erstatning, fastsatt etter nemndas skjønn, oppad begrenset til kr 292 730, samt at sameiet tilkjennes saksomkostningene.

Kommunen har 19. august 2015 utgitt et «Grunnkart» der de 3 blokkene er inntegnet.

Entreprenørens advokat gir et omfattende tilsvaer 20. august 2015. Han redegjør for saken og knytter sine rettslige anførsler til følgende hovedpunkter:

- Mangel etter buofl § 25
 - Mangelsvurdering
 - Flomsikring
 - Garasjekjellerne
 - Fuktsikring og ventilasjon
- Mangel etter buofl § 26
 - Opplysninger om løsning for flom
- Reklamasjon
 - Reklamasjonsfrist
 - Flomsikring
 - Fuktsikring

- Foreldelse
 - Den alminnelige foreldelsesfristen
 - Tilleggsfrist
 - Erkjennelse av mangel
- Utbedring/prisavslag
- Erstatning
- Saksomkostninger

De delene av innholdet som direkte berører de forhold nemnda velger å behandle, er i hovedsak gjengitt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Sameiets advokat gir et kort tilsvaer 11. september 2015, der han bl.a. anfører at det foreligger flere antakelser og faktafeil i motpartens tilsvaer. Det ene forholdet gjelder de forutsatte vanntette ståldørene, og det andre forhold knyttet til anføre manglende opplysninger og drift av ventilasjonsanlegg. De delene av innholdet som direkte berører de forhold nemnda velger å behandle, er i hovedsak gjengitt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenørens advokat gir tilsvaer 5. oktober 2015. Deler av innholdet er dekket nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Sameiets advokat gir et kort tilsvaer 19. oktober 2015. Deler av innholdet er dekket nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenørens advokat gir tilsvaer 12. november 2015. Deler av innholdet er dekket nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Sameiets advokat gir tilsvaer 23. november 2015. Deler av innholdet er dekket nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenørens advokat gir tilsvaer 11. desember 2015. Deler av innholdet er dekket nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Sameiets advokat gir tilsvaer 16. desember 2015. Deler av innholdet er dekket nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

Selv om det ikke er fremlagt noen avtaler, er det klart at Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for disse.

2.1 Innledning

Kommunen har utarbeidet «Reguleringsbestemmelser for reguleringsplan» for et område som skal benyttes til bolig- og forretningsareal. Området ligger langs bredden av et større vassdrag som tidvis har flomvannføring om våren. Bestemmelsene vedtas i kommunestyret 14. september 2004. Der fremgår det bl.a. at det skal utarbeides bebyggelsesplan, og i pkt B om «Dokumentasjon», under § 3 «Fellesbestemmelser», heter det i femte og sjette prikkpunkt at den bl.a. skal inneholde:

- Vurdering av risiko for flom, erosjon, masseavlagring, isgang, m.v.
- Behov for elveforbygning

I § 4 «Byggeområder» heter det i pkt C «Parkering» at:

Opparbeidelse av parkeringsplasser skal skje i henhold til gjeldende parkeringsvedtekter for kommunen.

Parkering for boliger skal innpasses i garasjer eller underjordiske parkeringsanlegg, fortrinnsvis i underjordiske parkeringsanlegg. Kun en mindre del av parkeringen kan etableres på terreng.

og i pkt D «Flomfare»:

Bebyggelsen skal sikres mot flomfare, enten ved at høyden på murkronene er minimum på kote 124,5 eller ved at det dokumenteres hvordan flomsikring skal ivaretas. Dokumentasjonen skal forelegges NVE.

I et notat om «Retningslinjer» for det aktuelle området heter det under «Utomhusplan» at den bl.a. skal vise:

- Tekniske forhold som avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk

Det oppgis at utomhusplanen skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Entreprenøren engasjerer et konsulentfirma til å foreta grunnundersøkelser. Rapporten foreligger 14. november 2005. Der oppgis det at det er planlagt oppføring av 3 leilighetsblokker med parkeringskjeller på det området som ble undersøkt. I tillegg til kartleggingen opplyses det at konsulentfirmaet også skal «gi forslag til fundamentering». I pkt 3 «Grunnforhold» opplyses følgende:

Det er ikke målt grunnvannstand, men det må antas at grunnvannet har en åpen forbindelse med «elvas navn». Dette betyr at grunnvannsstanden varierer med vannstanden i «elva», fra ca 2 meter under terreng, ca kote 121, til å være i terrengnivå, ca kote 123, ved større flommer.

For «prosjektets navn» er opplysninger om følgende flomvannstander lagt til grunn under bygging:

Gjentaksintervall 20 år	kote 122,30 ±0,15 m
Gjentaksintervall 50 år	kote 122,65 ±0,25 m
Gjentaksintervall 1000 år	kote 123,60 ±0,50 m

I 1995 opplyses det at elvas kotehøyden ved en flom var 123,17 m, og at det tilsvarer en 1000-års flom i flg. NVE. Dermed anføres det at:

...parkeringskjellerne må bygges vanntette, eller med mulighet for evakuering av biler og oppfylling av vann. Det forventes ikke problemer med oppdrift hvis man velger vanntett løsning, fordi planlagte bygg tilsvarer omtrent 30 kPa (7 – 8 kPa pr etasje). Hvis en parkeringskjeller bygges vanntett, tilsier dette at vannet må presse opp under underkant såle med vanntrykk tilsvarende 3 meter vannsøyle for å få oppdrift, eller at vannet står ca 1 meter over terreng, ca kote 124. Dette er høyere enn en 1000-års flom. Det er likevel usikkerheter knyttet til denne overslagsberegningen da eksakte fundamentnivåer og laster ikke er oppgitt

Konsulentfirmaet sender brev til entreprenøren 30. juni 2006 der det vises til avholdt befaring og prøvegraving på tomte 15. juni. Hensikten opplyses å ha vært å kontrollere grunnforholdene og bæreevnen. Man konstaterte at grunnvannsnivået var den samme som vannstanden i elva samme dag. Grunnens bæreevne vurderes som tilstrekkelig, men det antas at det kan bli bygningsmessige setninger i størrelsesorden 25 – 35 mm for fundamentene med størst antatt lastkonsentrasjon.

Utomhusplanen for området er datert 7. september 2006.

Bebyggelsesplanbestemmelsene for området vedtas av kommunens planutvalg 12. september 2006, basert på siste revisjon 1. september. Det er der entreprenøren senere skal oppføre 3 boligblokker med i alt 61 boenheter. I pkt 3.3 gjentas opplysningen om at parkering

fortrinnsvis skal skje i underjordiske parkeringsanlegg, mens det i pkt 4.3 om «Byggehøyder» oppgis at «sokkelhøyde/murkrone skal ikke ligge lavere enn kote +124,4». I pkt 7.6 opplyses:

Før igangsettingstillatelse kan gis må det foretas grunnundersøkelser for å avdekke evt. forurensing i grunnen, og videre av hensyn til bl.a. elveflom må det gjennomføres stabilitetsundersøkelser som grunnlag for valg av geotekniske løsninger.

Saksprotokollen fra 2. gangs behandling av bebyggelsesplanen er datert 5. september. I et pkt om «Risiko og sårbarhetsanalyse – flomsikring» heter det i de 2 første setningene at:

Analyse av risiko og sårbarhet ble ved 1. gangs behandling vurdert tilstrekkelig ivaretatt ved reguleringsplanen for området. I tillegg er det i planbestemmelsene sikret at alt boligareal blir plassert høyere enn beregnet flomvannstand ved gjentakintervall på tusen år

Kommune gir rammetillatelse for 2 av de 3 blokkene 14. februar 2007.

Kommunen gir midlertidig brukstillatelse for blokk A 6. desember 2007, blokk B 3. oktober 2008 og for blokk C 2. desember 2008 og 21. januar 2009.

I klagen for nemnda oppgir sameiets advokat at alle 3 blokkene ble ferdigstilt i 2008, og at det samme år oppstod et flomtilfelle der elvevann trengte inn i garasjekjellerne. (2 garasjeanlegg ved at blokk A har sitt eget, mens blokk B og C har et felles) Det er ikke fremlagt noen skriftlig kommunikasjon mellom partene omkring nevnte flom og følgende av den på dette tidspunktet, men det fremgår at under vårflommen i 2008 var det kun blokk A som var overtatt og innflyttet.

I et rekommandert brev fra nyvalgt styreleder i sameiet til entreprenøren 23. juni 2011 opplyses det at sameiet erkjente og aksepterte at alle mangler ved fellesanleggene var utbedret og ferdigstilt 26. januar samme år.

Det oppstår flom igjen, bl.a. i 2011. Etter den får sameiet foretatt en sjekk av en branndør i kjeller. De går etter hvert også til innkjøp av lensepumper og utstyr slik at de for fremtiden bedre kan takle en flomsituasjon. Flere av kostnadene dekkes av deres forsikringsselskap.

Det er for nemnda fremlagt et brev datert 2. februar 2013 fra sameiestyret til entreprenøren som opplyser at mange av sameierne hadde klaget på fukt i form av «muggsopp og dårlig lukt» i sine kjellerboder.

Sameiet engasjere i 2014 en konsulent som foretar en gjennomgang av forholdene fra kommunens arbeid med reguleringsbestemmelser, til godkjenning av planer og innvilget byggetillatelse. Han fremlegger en omfattende og detaljert rapport 20. februar 2015. Der hevder han bl.a. at den tekniske løsningen for flomsikring som er benyttet, ved at flomvann er forutsatt i kunne trenge inn i garasjeanleggene, ikke er tillatt i hht pbl med forskrifter. Det hevdes også at kommunens arbeid med reguleringsbestemmelsene ikke har vært tilfredsstillende, og at det ikke forelå et lovlig grunnlag for å gi byggetillatelse. Dessuten hevdes det at det er utvist grov uaktsomhet ved at man tillot sameierne å ta i bruk kjellere som ikke er sikret mot oppfukting og inntrenging av vann. Også entreprenøren hevdes å ha vært grovt uaktsom ved at han hevdes ikke å ha reagert på sameiets reklamasjon på mikrobiologisk vekst.

Sameiet søker juridisk bistand, og deres advokat skriver til entreprenøren 3. mars 2015 der han, hovedsakelig med grunnlag i overnevnte konsulentrapport, sender «Varsler om rettslig

pågang» dersom man ikke oppnår enighet og utbedringer, eller alternativt prisavslag og erstatning, innen 10 dager.

Kommunen utsteder ferdigattester for blokkene 31. mars 2015.

Sameiet fremmer sak for Boligtvistnemnda. Et følgebrev er datert 9. juni 2015, mens klageskjemaet er datert 18. juni, innstemplet mottatt dagen etter. Stikkordsmessig fra de forhold som anføres:

- Sameierne fikk hverken i prosjektets prospekt eller på annen måte noen forhåndsinformasjon om at det var forutsatt av flomvann skulle trenge inn i garasjekjellerne under en flomsituasjon i tilstøtende elv. Det anføres at slik informasjon var vesentlig, og at det dermed foreligger mangel, jfr buofl § 26
- Den valgte tekniske løsningen er ikke lovlig, og heller ikke utført på «fagleg godt vis», jfr buofl § 7. Grunnlaget anføres å være innholdet i en innhentet konsulentrapport 20. februar 2015. Dermed hevdes det å foreligge mangel, jfr buofl § 25.
- Mikrobiologisk vekst utgjør mangel, jfr buofl § 25

Det fremsettes krav om at entreprenøren prinsipalt skal fuktsikre eiendommen i tråd overnevnte konsulents forslag. Subsidiært krever sameiet at entreprenøren skal utbetale prisavslag fastsatt etter nemndas skjønn, oppad begrenset til kr 20 268 000. For begge tilfeller kreves erstatning, fastsatt etter nemndas skjønn, oppad begrenset til kr 292 730, samt at sameiet tilkjennes saksomkostningene.

Også entreprenøren har engasjert advokat. Han anfører at bygningene ikke er oppført i strid med gjeldende lov og forskrift, og at det ikke foreligger mangler. Det anføres at det uansett er reklamert for sent, jfr buofl, og at det foreligger foreldelse etter foreldelsesloven (fl)

Nemnda velger først å behandle entreprenørens anførsel om at forholdet er foreldet.

2.2 Foreldelse

2.2.1 Partenes anførsler

Entreprenøren viser til at det ble gitt midlertidig brukstillatelse for blokkene henholdsvis 6. desember 2007, 3. oktober 2008 og den for tredje 2. desember 2008 og 21. januar 2009. Overtakelsene opplyses ubestridt å ha funnet sted samtidig. Han anfører at det er reklamert for sent, med henvisning til buofl § 30. Det hevdes at sameiet allerede forut for vårflommen i 2008 var kjent med at garasjekjellerne var prosjektert med en forutsetning om at de kunne komme til å bli oversvømt, og hvordan sameierne skulle forholde seg vedrørende eventuell flytting av biler, tømning av boder og lukking av forutsatte vanntette dører til bl.a. heisrom m.v. Et ubestridt utsagn fra styrelederen i sameiet, gjengitt i lokalavisen 5. mai 2008, anføres å vise dette. Styrelederen opplyser der at:

Det er foreløpig ingen fare, men vi har forberedt oss på at det kan komme vann i parkeringskjelleren vår. Alle beboerne er varslet om flomfare og bedt om å forberede tømning av kjellerbodene sine. Vi har laget vår egen lille beredskapsplan i sameiet her

I den grad den benyttede tekniske løsningen skulle representere en mangel etter buofl § 25, anføres det at sameiet måtte reklamert «innen rimelig tid» etter våren 2008. Dette tolkes til innen sommeren samme år, og senest innen 5 år etter overtakelsene.

Reklamasjonen på manglende flomsikring anføres først fremmet 3. mars 2015 i brevet fra sameiets advokat, mens reklamasjonen vedrørende anførte manglende informasjon/opplysninger til sameiet om faren for flomvann og fuktighet først ble fremmet i følgebrevet til klagen til Boligtvistnemnda 9. juni 2015.

Ved at de valgte tekniske løsningene for flomsikring anføres å ivaretar funksjonskravene i hht pbl med forskrifter, hevdes det at det «må være åpenbart» at det ikke foreligger «grov uaktsomhet». Løsningene anføres også utført i samsvar med praksis i slike flomutsatte områder. Dermed hevdes det at unntaket i buofl § 30 fjerde ledd om at 5-årsfristen ikke gjelder ved grov uaktsomhet ikke kommer til anvendelse.

Entreprenøren opplyser at han ikke er kjent med når sameierne først ble oppmerksom på fukt i garasjekjellerne, men han viser til deres brev fra 2. februar 2013 der de reklamerer på fukt i boder i den blokka som ble overtatt først, og «vanninnsig» innenfor porten til fellesanlegget for de 2 andre blokkene. Det anføres at den absolutte reklamasjonsfristen for disse 2 blokkene gikk ut 2. desember 2013. I den grad det foreligger fukt der som skyldes mangler med fuktsikringen, og ikke feil knyttet til sameiets drift eller vedlikehold, antas det at sameiet, for disse 2 blokkene, har reklamert «innen rimelig tid» og innenfor den absolutte fristen på 5 år etter overtakelsen. Det anføres imidlertid at sameiet ikke har dokumentert at det er fuktskader i denne kjelleren (felles for begge blokkene), ut over å opplyse at det er en «utpreget avvikende lukt».

Når det gjelder den første blokka som ble fullført og overtatt anføres det at den absolutte reklamasjonsfristen utløp 6. desember 2012, og at det dermed ble reklamert for sent om eventuelle mangler med fuktsikring, da det først skjedde 2. februar 2013.

Entreprenøren viser imidlertid også til bestemmelsene i foreldelsesloven (fl) og hevder at sameiets krav som følge av eventuelle mangler ved bygningene uansett er foreldet, uavhengig av om det foreligger mangel og er reklamert rettidig i hht buofl. Ved at foreldelsesfristene anføres å gjelde fra overtakelsestidspunktene for de 3 blokkene, jfr fl § 3, hevdes den alminnelige fristen på 3 år, jfr fl § 2, å ha utløpt henholdsvis 6. desember 2010, 3. oktober 2011 og 21. januar 2012. Fristavbrytende tiltak hevdes ikke gjennomført før 10. juni 2015 da saken ble brakt inn for Boligtvistnemnda. (Følgebrevet datert 9. juni) Dermed anføres krav knyttet til eventuelle mangler ved bygningene i utgangspunktet å være foreldet.

Det vises imidlertid også til tilleggsfristen på 1 og 1 år, jfr fl § 10 regnet fra «den dag da fordringshaveren fikk eller burde skaffet seg slik kunnskap» om kravet. Det anføres at sameiet fikk informasjon om hvordan flomsikringen skulle fungere før vårflommen inntrådte i 2008. Overnevnte kopi fra lokalavisen 5. mai 2008 hevdes å vise det. Allerede på dette tidspunktet hevdes det at sameiet hadde en klar oppfordring til å foreta nærmere undersøkelser dersom de mente den etablerte løsningen var mangelfull. Også under de etterfølgende flomtilfellene anføres det at de hadde et tilsvarende sterkt insentiv til dette. Dersom sameiet mente at flomsikringen utgjorde en mangel, enten fordi løsningen var i strid med pbl eller at den enkelte sameier ikke var gjort kjent med løsningen forut for kjøpet av leiligheten, anføres det at sameiet burde ha undersøkt dette i 2008 vedrørende den første blokka, og senest våren 2009 for de 2 andre. Det hevdes ikke å være avgjørende at sameiet først engasjerte en

rådgiver/konsulent for undersøkelse i 2014, og at hans rapport først forelå 20. februar 2015. Dermed hevdes tilleggsfristen på 1 år uansett å ha utløpt for krav knyttet til flomsikring.

Når det gjelder fuktsikring og ventilasjon anføres det at sameiet, i forbindelse med sitt brev til entreprenøren 2. februar 2013, på dette tidspunktet, burde skaffet seg kunnskap om eventuelle krav knyttet til fuktproblemene. Da tilleggsfristen på 1 år utløp 2. februar 2014 hevdes det at krav omkring dette uansett er foreldet.

Sameiet anfører på sin side at de først fikk nødvendig kunnskap etter innhenting av konsulentrapporten datert 20. februar 2015, og at det ikke kan forventes at privatpersoner skal ha noen forståelse om hvorvidt en bygning er tilfredsstillende fuktsikret etter entreprenørens anførte hardnakkede påstander om at byggene nødvendigvis måtte konstrueres slik det ble gjort for å unngå setningsskader. Sameiet viser spesielt til at de først i konsulentrapporten ble gjort oppmerksom på at den benyttede løsningen ikke var i hht lov og forskrift.

I følgebrevet til klagen for nemnda erkjennes det at reklamasjonen først ble fremmet i et brev fra sameiets advokat til entreprenøren 3. mars 2015, med grunnlag i konsulentrapporten fra 20. februar 2015. Selv om det er mer enn 5 år etter overtakelsene, jfr buofl § 30 første ledd, hevdes det at reklamasjonsfristen ikke er utløpt fordi entreprenøren foretok utbedringer ved etablering av pumpebrønner innenfor de forutsatte vanntette dørene til heisrom som «et forsøk på å utbedre mangelen» slik at det ikke blir riktig å vurdere tidspunktet for overtakelsene som 5-årsfristens utgangspunkt. Det opplyses at pumpebrønnene ble ferdigstilt høsten 2012, men at entreprenøren aldri fakturerte sameiet for arbeidet, til tross for at de på forhånd hadde mottatt et tilbud stort kr 15 000. Dermed hevdes det at arbeidet med brønnene må kunne anses som et forsøk fra entreprenørens side på delvis utbedring, selv om det påpekes at det ikke kan anses som en permanent løsning. Det anføres at reklamasjonsfristen med dette først starter å løpe fra da av.

Det hevdes at det er reklamert innen «rimelig tid», jfr buofl § 30 første ledd, og at entreprenøren under enhver omstendighet har utvist grov uaktsom slik at han ikke kan gjøre gjeldende at det er reklamert for sent, jfr buofl § 30 siste ledd. Det hevdes også å foreligge grov uaktsomhet ved at sameiene ikke, før de inngikk kontrakt med entreprenøren om kjøp av leilighet, ble informert om de problemene som ville oppstå i forbindelse med fjerning av elveslam og vasking av overflater i garasjer og boder etter flom.

Entreprenøren bestrider prinsipalt at han har erkjent mangler ved bygningene ved at han sørget for etablering av pumpebrønnene innenfor i de prosjekterte forutsatt vanntette delene av garasjekjellerne, og at han med det avbrøt foreldelse, jfr fl § 14. Selv om det erkjennes at sameiet ikke ble fakturert for arbeidet, vises det til at det var basert på et fremlagt prisoverslag, og en konkret bestilling fra sameiet. Det vises videre til at betingelsen for en eventuell fristavbrytende handling iflg fl § 14 er at skyldnerens krav «positivt og noenlunde klart erkjennes, i ord og handling». Det hevdes ikke å være tilfelle i angjeldende sak. Det vises også til en konkret høyesterettsdom om dette. Videre påpekes det at sameiet selv hadde gått til innkjøp av de lensepumpene som skulle plasseres i pumpebrønnene. Entreprenøren opplyser at han mottok faktura fra firmaet som etablerte brønnene 5. juni 2012 (ikke fremlagt for nemnda) men at han glemte å foreta viderefakturerings til sameiet. Han hevder imidlertid at det ikke kan anses som noen erkjennelse at mangler med bygningene. Dessuten anfører han at han ikke har gitt uttrykk for en slik forståelse tidligere. Det bestrides å foreligge grov uaktsomhet.

kartleggingen opplyses det at konsulentfirmaet også skal «gi forslag til fundamentering». I pkt 3 «Grunnforhold» opplyses følgende:

Det er ikke målt grunnvannstand, men det må antas at grunnvannet har en åpen forbindelse med «elvas navn». Dette betyr at grunnvannsstanden varierer med vannstanden i «elva», fra ca 2 meter under terreng, ca kote 121, til å være i terrengnivå, ca kote 123, ved større flommer.

For «prosjektets navn» er opplysninger om følgende flomvannstander lagt til grunn under bygging:

Gjentaksintervall 20 år	kote 122,30 ±0,15 m
Gjentaksintervall 50 år	kote 122,65 ±0,25 m
Gjentaksintervall 1000 år	kote 123,60 ±0,50 m

I 1995 opplyses det at elvas kotehøyden ved en flom var 123,17 m, og at det tilsvarer en 1000-års flom i flg. NVE. Dermed anføres det at:

...parkeringskjellerne må bygges vanntette, eller med mulighet for evakuering av biler og oppfylling av vann. Det forventes ikke problemer med oppdrift hvis man velger vanntett løsning, fordi planlagte bygg tilsvarer omtrent 30 kPa (7 – 8 kPa pr etasje). Hvis en parkeringskjeller bygges vanntett, tilsier dette at vannet må presse opp under underkant såle med vanntrykk tilsvarende 3 meter vannsøyle for å få oppdrift, eller at vannet står ca 1 meter over terreng, ca kote 124. Dette er høyere enn en 1000-års flom. Det er likevel usikkerheter knyttet til denne overslagsberegningen da eksakte fundamentnivåer og laster ikke er oppgitt

Konsulentfirmaet sender brev til entreprenøren 30. juni 2006 der det vises til avholdt befarings- og prøvegraving på tomte 15. juni. Hensikten opplyses å ha vært å kontrollere grunnforholdene og bæreevnen. Man konstaterte at grunnvannsnivået var den samme som vannstanden i elva samme dag. Grunnens bæreevne vurderes som tilstrekkelig, men det antas at det kan bli bygningsmessige setninger i størrelsesorden 25 – 35 mm for fundamentene med størst antatt lastkonsentrasjon.

Utomhusplanen for området er datert 7. september 2006.

Bebyggelsesplanbestemmelsene for området vedtas av kommunens planutvalg 12. september 2006, basert på siste revisjon 1. september. Det er der entreprenøren senere skal oppføre 3 boligblokker med i alt 61 boenheter. I pkt 3.3 gjentas opplysningen om at parkering fortrinnsvis skal skje i underjordiske parkeringsanlegg, mens det i pkt 4.3 om «Byggehøyder» oppgis at «sokkelhøyde/murkrone skal ikke ligge lavere enn kote +124,4». I pkt 7.6 opplyses:

Før igangsettingstillatelse kan gis må det foretas grunnundersøkelser for å avdekke evt. forurensing i grunnen, og videre av hensyn til bl.a. elveflom må det gjennomføres stabilitetsundersøkelser som grunnlag for valg av geotekniske løsninger.

Saksprotokollen fra 2. gangs behandling av bebyggelsesplanen er datert 5. september. I et pkt om «Risiko og sårbarhetsanalyse – flomsikring» heter det i de 2 første setningene at:

Analyse av risiko og sårbarhet ble ved 1. gangs behandling vurdert tilstrekkelig ivarettatt ved reguleringsplanen for området. I tillegg er det i planbestemmelsene sikret at alt boligareal blir plassert høyere enn beregnet flomvannstand ved gjentaksintervall på tusen år

Entreprenøren har utarbeidet en leveransebeskrivelse i forbindelse med salget av leiligheter. Det beskrives at gulvet i bodarealer i kjellere (parkeringskjellere) blir utført i betong, mens «kjørearealer/biloppstillingsplasser» asfalteres. I et pkt under «Sportsboder» (i parkeringskjellerne) opplyses følgende:

Det gjøres oppmerksom på at boder ikke egner seg for oppbevaring av klesplagg og fuktømfintlige gjenstander

Etableringen av brønner for overnevnte pumper anføres å ha blitt bestilt og gjort som en ekstra sikkerhet i en flomsituasjon dersom de forutsatt vanntette dørene skulle lekke, men ikke som en erkjennelse av mangel ved at dørene ikke var tette. Dersom de hadde vært utette, hevder entreprenøren at det har formodningen mot seg at han ikke ville foretatt utbedringer av selve dørene.

Subsidiært anføres det at arbeidet med brønnene ikke kan anses som en erkjennelse av andre mangler enn feil ved de vanntette dørene. Arbeidet med pumpebrønnene hevdes potensielt kun å bidra til avhjelping av en eventuell lekkasje fra dørene, og ikke som en erkjennelse av annet enn at dørene hadde en feil.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Det pekes på at foreldelsesreglene gjelder ved siden av reglene i bustadoppføringslova om reklamasjoner, jfr § 30, siste ledd. Det vil si at et krav mot entreprenøren kan være foreldet selv om man skulle være innenfor reklamasjonsperioden på 5 år.

Reglene om foreldelse finner vi i foreldelsesloven av 18. mai 1979 nr 18. Den alminnelige foreldelsesfristen (også kalt den objektive foreldelsesfristen) er 3 år, jf fl § 2. Etter hovedregelen i foreldelsesloven § 3 nr. 1 regnes foreldelsesfristen fra «den dag da fordringshaveren tidligst har rett til å kreve å få oppfyllelse». Det slås klart fast i Rt 2002 side 696 NEBB-dommen at for mangler som forelå ved overtakelsen (leveringen), begynner den objektive treårsfristen å løpe fra dette tidspunktet selv om mangelen er skjult for kjøperen. Overtakelsene av blokkene fant sted henholdsvis 6. desember 2007, 3. oktober 2008 og den for tredje 2. desember 2008 og 21. januar 2009. De anførte eventuelle manglene knyttet til leveransene var ubestridt til stede allerede på disse tidspunktene. Det kan da fastslås at de objektive foreldelsesfristene på 3 år utløp henholdsvis 6. desember 2010, 3. oktober 2011 og senest 21. januar 2012 for den siste blokka.

Foreldelse inntreffer likevel ikke automatisk ved oversittelse av treårsfristen. Det følger av fl § 10 nr 1 at fordringshaveren (forbrukeren) får en tilleggsfrist (den relative foreldelsesfristen) dersom han var uvitende om kravet. Regelen er slik at foreldelse først inntreffer ett år «etter den dag da fordringshaveren fikk eller burde skaffet seg slik kunnskap».

Nemnda finner det utvilsomt at sameiet i forbindelse med flommen i 2008 fikk konkret kjennskap og kunnskap om forutsetningen om at garasjekjellerne var konstruert slik at flomvann skulle kunne trenge inn ved en flomsituasjon. Det har de heller ikke bestridt. Dermed løp tilleggsfristene ut henholdsvis 6. desember 2011, 3. oktober 2012 og senest 21. januar 2013 for den siste blokka. Da det ikke ble reklamert før 3. mars 2015 var det for sent.

Foreldelsesfristen avbrytes normalt gjennom søksmål/forliksklage, jf fl § 15. Det følger imidlertid av fl § 16 nr 2 at en klage for Boligtvistnemnda avbryter foreldelsesfristen. I foreliggende sak er klageskjemaet datert 18. juni 2015, mens følgebrevet er datert 9. juni. Da foreldelsesfristen for den siste blokka utløp ut allerede i januar 2013, er dette for sent til å avbryte foreldelsen.

Foreldelsesfristen kan også avbrytes på et tidligere tidspunkt dersom skyldneren (entreprenøren) enten uttrykkelig eller ved sin handlemåte erkjenner ansvar, jf fl § 14.

Entreprenøren har imidlertid ikke erkjent at det foreligger noen mangel ved hans leveranse. Det at han mot betaling tilbød seg å etablere brønner for lensepumper innenfor dørene mellom garasjekjellere og bl.a. heisrom, og faktisk gjorde det etter sameiets bestilling, men uten å kreve betaling, kan ikke anses som noen erkjennelse av mangel.

Nemnda kommer etter dette til at de anførte klageforholdene er foreldet etter foreldelsesloven. Sameiet gis således ikke medhold.

Hvorvidt flomsikringen ble tilstrekkelig forsvarlig ivaretatt kan være et noe åpent spørsmål, men nemnda kommer til at den ikke behøver å ta standpunkt til dette, da det uansett foreligger foreldelse.

2.3 Saksomkostninger

2.3.1 Partenes anførsler

Sameiet krever i klagen for nemnda å få tilkjent saksomkostningene, mens entreprenøren krever det samme dersom nemnda kommer til at saksomkostninger skal innrømmes. Ingen av partene har oppgitt beløp.

2.3.2 Nemndas synspunkt

Boligtvistnemnda er ment å være en rimelig form for tvisteløsning, utenom domstolene og nemnda har lang praksis for at partenes eventuelle utgifter til juridisk assistanse, som den store hovedregel, ikke tilkjennes.

Nemnda kommer etter en samlet vurdering til at det i denne saken ikke er grunnlag for å fravike praksis, og forbrukeren får således ikke medhold.

3. Konklusjon

- Sameiet gis ikke medhold

Kommune gir rammetillatelse for 2 av de 3 blokkene 14. februar 2007. Det fremgår at «rollen» som ansvarlig søker (SØK) ivaretas av en sivilarkitekt.

Kommunen gir midlertidig brukstillatelse for blokk A 6. desember 2007, blokk B 3. oktober 2008 og for blokk C 2. desember 2008 og 21. januar 2009.

I klagen for nemnda oppgir imidlertid sameiets advokat at alle 3 blokkene ble ferdigstilt i 2008, og at det samme år oppstod et flomtilfelle der elvevann trengte inn i garasjekjellerne. (2 slike. Blokk A har sin egen, men blokk B og C har en felles) Det er ikke fremlagt noen skriftlig kommunikasjon mellom partene om dette på eller omkring det aktuelle tidspunktet, men i en for nemnda fremlagt kopi av en lokalavisside fra 5. mai 2008 uttaler daværende styreleder i sameiet:

Det er foreløpig ingen fare, men vi har forberedt oss på at det kan komme vann i parkeringskjelleren vår. Alle beboerne er varslet om flomfare og bedt om å forberede tømning av kjellerbodene sine. Vi har laget vår egen lille beredskapsplan i sameiet her

Sameiet sender 5. januar 2010 brev til entreprenøren med overskrift «Mangler og uferdige elementer....». I brevet listes det opp 17 forhold, flere visualisert med fotografier. Det opplyses at overnevnte ønskes diskutert i et møte mellom partene. Ingen av forholdene gjelder de nemnda skal behandle.

Entreprenøren svarer på overnevnte brev 15. januar 2010. I hovedsak gis sameiet medhold i berettigelsen av sine anmerkninger, og det meste loves ordnet. Det foreslås møte 27. januar.

Møtet avholdes som planlagt, og en representant for sameiet skriver referatet. Intet der som berører de forhold nemnda skal behandle.

Det oppstår ny flom i 2011, og vann trenger inn i garasjekjellere. Sameiet gjør avtale med et firma som leier ut lensepumper. Fremlagte dokumenter viser leieperioden 13. – 18. juni, og en utgift stor kr 5 225. Det fremgår at sameiet har kontakt med sitt forsikringsselskap.

Sameiet ved sin styreleder sender 23. juni 2011 rekommandert brev til entreprenøren med overskrift «Reklamasjoner og uferdige elementer....». Lederen er åpenbart relativt nyvalgt, for han viser til et styremøte 26. januar 2011 der det sittende styret på det tidspunktet erkjente og aksepterte at alle mangler ved fellesarealene var utbedret og ferdigstilt. Det anføres at entreprenøren visste at det ikke var tilfelle, og at referatet fra møtet (ikke fremlagt for nemnda) ville sett ganske annerledes ut om vedkommende hadde sittet i styret da. I ett av avsnittene opplyses følgende:

Vi har nettopp gjennomlevd en 20-års flom med til dels dramatiske begivenheter. Følgene av flommen kan til en viss grad skyldes vår egen uforutseenhet, men mye skyldes dårlige løsninger fra Deres side. De såkalte «vanntette» ståldørene med gummipakning inn til trappehusene i alle tre bygg var langt fra vanntette. Når vi endelig, etter tre timers arbeid med to brekkjern og spett for å få fjernet deksler og trammer, kunne lukke disse dørene for å forhindre at flomvann rant ned i heissjakter og inn i tavlerom, strømmet det vann inn i trappehusene som tre innleide lensepumper med en kapasitet på 300 liter pr. minutt så vidt klarte å ta unna. Heissjaktene fylte seg selvfølgelig, men vi klarte å berge de elektriske tavlene, og innestengte biler i B ble reddet takket være stor innsats fra brannvesen og sivilforsvar

Arbeidet med å få frigjort dørene er nærmere beskrevet i en tekst knyttet til fremlagte fotografier.

I brevet tas det også opp en rekke andre forhold. Det vedlegges diverse fotografier i sort/hvitt som anføres å «dokumentere gamle enigheter, samt nye reklamasjoner vedrørende mangler ved flomsikkerhetsforanstaltninger og generell funksjonalitet».

Etter overnevnte flom blir det foretatt rengjøring av garasjeanleggene i form av «spyling og feiing» utført av driftsavdelingen til det lokale boligbyggelaget. Sameiet mottar 25. august 2011 faktura stor kr 13 553. Det fremgår at det også ble foretatt nedvasking av vegger opptil 80 cm i «sluser, kjellertavlerom og bereder-rom». En tekst påført for hånd viser at sameiet vil vente litt med å ta forholdet opp med sitt forsikringsselskap fordi det muligens må leies inn håndverkere for også å utføre diverse reparasjoner. Videre opplyses følgende:

Det ser foreløpig ikke ut som om «entreprenøren» tar ansvar for dette. De skyter seg inn under enigheten fra styrets- / «entreprenørens» møte sist vinter, og at alt var ferdigstilt m.h.t. fellesarealer

Sameiet skriver 27. oktober 2011 til sitt forsikringsselskap, der de krever kr 10 778 som erstatning etter flomskadene. (5 225 + 13 553 – egenandel 8 000) De opplyser imidlertid at:

...flomskadene og utbedringene har vært langt større, men at utbygger har tatt ansvar for det overskytende

Forsikringsselskapet aksepterer kravet i brev til sameiet 10. november 2011.

Sameiet kjøper 3 lensepumper og 75 lm «tømmeslange». Faktura datert 30. november lyder kr 10 950.

Sameiet får et firma til å sjekke «branndør kjeller». Faktura fra 24. januar 2012 lyder kr 756,25. Det er for hånd påført en tekst om «Etter flom pinsen 2011».

Sameiet skriver til entreprenøren 23. februar 2012 om «Pumpebrønner i trappehus». De viser til overnevnte innkjøp av pumper og slange, og at pumpene ikke vil ha full effekt dersom de ikke «står i en viss vanddybde». I den anledning minner de entreprenøren på at han skal ha lovet å etablere «pumpebrønner med rist i mellomgangen nede i trapperommet».

Entreprenøren bekrefter i brev 8. mars at han kan lage til brønnene med en dybde på ca 10 cm, og beskriver hvordan han ser for seg løsningen. Samlet kostnad opplyses beregnet til kr 15 500 inkl mva. Dersom brønnen skal lages dypere oppgis arbeidet å bli vesentlig mer omfattende.

Sameiets styreleder godtar entreprenørens forslag i e-post 14. mars 2012. Han oppgir i tillegg at han da regner med at «brønnene står klare før eventuelt innsig av flomvann».

Sameiet skriver til entreprenøren 2. februar 2013. Under overskriften «Mangler og reklamasjoner, fortsatt», tas det opp diverse forhold, illustrert med fotografier. I pkt 4 opplyses det at mange av sameierne klager på fukt i sine boder, «med muggsopp og dårlig lukt». (I garasjeanlegg) Det oppgis at dette spesielt gjelder de bodene som befinner seg på «kortveggen ut mot elva». Årsaken antas å være at det er 3 taknedløp som kommer ned på utsiden, og at nedløpsvannet ikke er ledet vekk. Dersom det er slik at vannet bare er ledet ned i bakken utenfor grunnmuren, betviles det at det er i hht byggeforskriftens krav. Det anmodes om at entreprenøren svarer på dette. Videre opplyses det at det i 2 av blokkene er montert «varmluftsaggregat» som bidrar til å holde kjelleren både varm og relativt tørr. Det anmodes om svar på hvorfor dette ikke også er etablert i de tredje blokkene.

Sameiet spør samtidig om det skal gjennomføres en 5-årsbefaring, og hvilke reklamasjonsrettigheter de har ut over 5 år.

Lederen for sameiet stiller til møte hos entreprenøren 1. mars 2013. Referatet forfattes av entreprenøren. Det fremgår at man diskuterte forhold knyttet til reklamasjoner omkring kalde leiligheter og muligheten for termografering og tetthetsmåling, samt ventilasjonsanlegg i den enkelte leilighet. Forholdet med garasjekjellere, flom og vannsikring nevnes ikke.

Sameiet har tatt kontakt med Norsk Naturskadepool som engasjerer en takstmann som fremlegger rapport etter oppgitt befaring 30. mai 2013. Skadedatoen er angitt til 23. mai og det angis at det dreier seg om «Overflatevann opp gjennom kjellergulv». Rapporten er datert 3. mai 2013. (Må være 3. juni) Det opplyses at det har vært «skader i området i denne perioden grunnet høy vannføring» i elva som har ført til høyt grunnvannsnivå, men mest på tomt og hageanlegg. I det angjeldende tilfellet opplyses det at noe elvevann kom inn på eiendommen, men at det ikke flommet inn i garasjer i kjellere. Der kom det imidlertid inn vann gjennom gulvet i begge garasjeanleggene (garasjen for blokk A og B bygget sammen), slik at det stod ca 1 m opp på veggene. Gulvene opplyses etablert med «selvdrenerende asfalt». Takstmannen svarer «Nei» på spørsmålet om det foreligger «Mangelfull konstruksjon». Dessuten oppgis det at det ikke er «sammenheng mellom svak konstruksjon og at skaden inntraff». Skadebeløpet «uten fradrag» angis beregnet til kr 200 000 for rengjøring av ca 2 700 m² kjellerareal.

Sameiet får overnevnte rapport tilsendt fra forsikringsselskapet 4. juni 2013, med beskjed om at skade er dekningsmessig, men at de må betale en egenandel stor kr 10 000.

Sameiet går til innkjøp av hurtigkoblinger for slanger til lensepumpene. Fakturaen fra 13. mai 2013 lyder kr 1 200.

En faktura til sameiet datert 25. juni 2013, pålydende kr 5 269,38, opplyses å gjelde reparasjon og «oppsmøring» av 2 garasjeporter, samt skifte av fotocelle. For hånd er det påført en opplysning om at det vil bli fremmet refusjonskrav overfor forsikringsselskapet, og at de «har gitt sin godkjenning».

En faktura til sameiet datert 28. juni 2013 viser at de betalte kr 17 761 for diverse forhold knyttet til utbedring av hagearealet, mens en fra 12. august stor kr 3 970 gjelder levering av avfall fra containere.

Sameiet sender brev til forsikringsselskapet 11. september 2013 der de krever kr 12 038 for overnevnte utbedring av garasjeporter og for leie av containere. Garasjeportene opplyses «utsatt for flomvann». En utskrift fra banken viser at overnevnte ble innbetalt 19. september.

En faktura til sameiet 22. januar 2014 stor kr 632 viser at et firma leverte 2 ruller isolasjon, samt et halogenrør og en halogenlampe. Det er for hånd påført en tekst om at isolasjonen var til «tetting av ventilåpninger garasjer», mens det andre var «arbeidslampe – i første omgang ved fjerning silikon i karm ståldører i garasjer».

Et firma utfører «service brannskyveport» 6. februar 2014. Sameiet får faktura pålydende kr 4 250 datert 7. mars.

Lederen for sameiet har møte hos entreprenøren 28. mars 2014. Referatet forfattes av entreprenøren. Foranledningen opplyses å være et brev fra styrelederen datert 18. mars. (Ikke fremlagt for nemnda) I referatets pkt 3 opplyses det under «Flomutsatthet» at de 3 blokkene er oppført med kotehøyder som fastsatt i reguleringsbestemmelsene og bebyggelsesplanen revidert 1. september 2006. Det oppgis at denne ble levert styrelederen.

Sameiet skriver 5. april 2014 brev til sitt forsikringsselskap. De opplyser at det har oppstått en «senscade» i en brannskyveport i den største garasjen etter fjorårets flom. Vannet opplyses da å ha stått ca 130 cm opp på porten slik at isolasjonen i den ble søkkvåt og tung, noe som førte til at den seg ned og nå kun holdes oppe av en kile. Reparasjonen opplyses å ha kostet kr 4 250. Beløpet håpes utbetalt. Sameiet mottar 13. mai 2014 brev om utbetaling av kr 4 250.

Sameiet kjøper 2 lensepumper til garasjene, og mottar faktura stor kr 35 500 datert 6. mai 2014. Et elektrofirma monterer strømopplegg for pumpene, og fakturerer kr 10 576.

En faktura datert 15. mai 2014 viser at sameiet kjøpte «rørtettere» og en «spesialpumpe m/ventil». Fakturakopien er merket «Mot tilbakeslag av kloakk». Beløp kr 18 612,50. En faktura fra et rørleggerfirma stor kr 7 297,50, datert 23. mai 2014 gjelder samme forhold. Det gjør også en faktura stor kr 224 fra 28. mai, og en pålydende kr 156.

En kvittering stemplet 30. mai 2014 gjelder kjøp av «Isbordsbeslag» for kr 356.

Sameiet har kjøpt en sekketralle for transport av overnevnte lensepumper, samt noe blomsterjord. For sistnevnte er det for hånd notert «For tetting utslagsvasker, mot kloakkoppslag. Nyplanting etc». Faktura datert 31. mai 2014 lyder kr 1 077.

Entreprenøren har fått utført noen sikringsarbeider på blokkenes tak. Han mottar faktura stor kr 35 750, datert 3. juni 2014. Det foretas viderefakturerings over for sameiet 18. september 2014, etter påslag på 12%. Fakturabeløp kr 42 033,75. På fremlagt kopi av faktura har sameiet notert «Avvist – Bedt om kreditnota 23/9 – 14».

Sameiet faktureres 3. juli 2014 for innkjøp av 2 tromler «for å vinde opp 2x70 m lenseklanger». Beløp kr 5 186,25.

Det leveres og monteres ny magnet til overnevnte brannport i garasje. Sameiet faktureres kr 6 448,75. Sameiet har kjøpt 2 kniver for fjerning av silikon «på ståldørene». Fakturabeløp kr 156.

Sameiet har innhentet tilbud på komponenter for «Drenering av vann i garasje». Det vises til tilbudene i en faktura stor kr 126 250 fra et rørleggerfirma, datert 26. september 2014.

En faktura datert 28. oktober 2014 viser at sameiet kjøpte slangeklemmer for kr 400, mens en faktura fra et annet firma viser kr 196 for diverse, merket til «oppheng av kabel til lensepumpe».

En faktura fra 5. januar 2015 stor kr 48 760,43 gjelder leveranse og arbeid knyttet til skifte av en anført kortsluttet frekvensomformer. På fremlagt fakturakopi har sameiet notert «Tok med denne i fall det kan være påført skade i forbindelse med flom/fukt».

Entreprenøren mottar brev fra kommunen 19. februar 2015 der de viser til gitte midlertidige brukstillatelser for de 3 blokkene. Kommunen opplyser at de har mottatt flere henvendelser vedrørende vann i kjellere, og poengterer at ansvaret fortsatt påhviler ansvarlig utførende fordi det enda ikke er søkt om ferdigattest for byggene. De skriver videre at de vurderer å pålegge utbedring i hht plan- og bygningsloven § 32-3. Før det eventuelt gjøres anmodes det om en tilbakemelding i form av en redegjørelse for hva som tenkes gjort for å utbedre vannproblemet.

Sameiestyret kontakter et konsulentfirma og ber dem foreta en vurdering av «tilstand garasjeanleggene i kjellere» under blokkene. En omfattende rapport benevnt «Vurdering av skader og mangler», illustrert med fotografier, foreligger 20. februar 2015. Den opplyses basert på befaringer 16. september 2014 og 2. februar 2015. Konsulenten oppgir at sameiet har informert om at garasjene oppleves fuktige hele året, og at de har blitt fylt med vann ved flom med vannivå tilsvarende en 5-års flom i den tilstøtende elva. Siden innflyttingene (2008 – 2009) opplyses det å ha vært flom som overstiger 5-årsflommen hvert år, med unntak for 2012. Det opplyses at det, med unntak for i 2012 og 2014, har stått vann på gulv i garasjer og boden, samt at vann har fylt heissjakt. I 2013 og 2014 oppgis det å ha vært en 50-års flom. Stikkordsmessig fra sammendraget:

- Symptomer på fuktskader i form av mikrobiologisk vekst og avvikende lukt. Årsak – manglende fuktsikring
- For høy konstant fuktighet selv ved normal vannstand i elva
- Offentligrettslige minstekrav (funksjonskrav) i TEK97 ikke oppfylt. Krever at «bygg under terreng skal sikres mot inntrengning av fukt og vann».
- Ikke hatt tilgang til underlag som viser hvordan sikringen var tenkt løst
- Tiltak må iverksettes slik at kravet oppfylles
- Kommunens kvalitetskontroll med godkjenning av reguleringsplan og bebyggelsesplan har ikke vært god nok
- Det forelå ikke grunnlag for innvilgelse av midlertidig brukstillatelse. Skulle ikke vært gitt
- Vurderes som grovt uaktsomt å la beboerne ta i bruk kjellere som ikke er sikret mot oppfukting og inntrengning av vann
- Utbedringer beregnet/estimert å koste kr 20 268 000 inkl mva

Stikkordsmessig fra andre deler av rapporten:

- Kommunen stenger kloakkpumpestasjon når vannstanden i elva er i nærheten av 10-års flom, dvs ca kote 122. Førte til kraftig tilbakeslag av kloakk i 2013.
- Grunnvannet ligger 25 – 50 cm under topp kjellergulv
- Sameiet klarte å hindre vanninntrengning i 2014 ved hjelp av flyttbare pumper og bedre forberedelse. Plomberte avløp midlertidig for å hindre tilbakeslag av kloakk
- Avvikende lukt i garasjene
- Støpte betongvegger ikke vanntette.
- Hevdes at fuktsperre i gulv kun kan utelates dersom bærelaget under såler og gulv har tilstrekkelig tykkelse til at grunnvann ikke kan nå opp til nivå bærelag. Ikke oppfylt.
- Konstaterte mye finstoff i vann som har trengt inn. Påpeker at løsmasser under gulvene kan infiltrere bærelag, filterlag og drenerende lag under fundamenter og gulv. Neppe utført tiltak mot infiltrasjon. Mener dette fører til usikkerhet med hensyn til setningsfare over tid

- Styret opplyste at de under flom i 2008 ble informert om at det var meningen at kjellere skulle ta inn flomvann, ellers ville risikoen være at byggene kunne få setninger. Hevder dette vitner om manglende kunnskap om offentligrettslige minstekrav eller grunnforhold. Etterlyser dokumentasjon.
- Grovt uaktsomt ikke å reagere på reklamasjon på mikrobiologisk vekst
- Fysiske tiltak nødvendig for å tilfredsstille offentligrettslige krav til fuktsikring. Må vurdere nye tettesjikt og mulig nytt betongdekke til erstatning for nåværende asfalt. Etter det må behovet for ventilasjon og varme vurderes
- Som midlertidig tiltak bør det monteres automatikk for dynamisk tilpasning av varme og ventilasjon, og foretas sanering av mikrobiologisk vekst

Konsulenten foreslår konkret at det graves en grøft mellom bebyggelsen og elva, og at grøfta utstyres med brønner og pumper, som skal startes når grunnvannet når et beregnet nivå. Videre foreslås det at det graves ned til sålenivået utvendig rundt kjellerne for å kontrollere tilstanden og gjøre nødvendige tiltak for å utbedre «mangler og forbedre konstruksjoner». Det skal sikres at overvann fra tak og balkonger føres til fordrøyningsgrøfter eller synkekummer, og fuktsperre etableres utvendig på betongvegger, ført forbi fundament med hulkil. Mellom tilbakefylte drenerende masser og stedlige masser skal det legges en filterduk. Utvendige terrengarbeider rundt kjellere anføres å medføre ekstra arbeid med riving av inngangspartier og ramper, mens adkomstene til garasjene må fuktsikres mot grunnvann og flom i form av vei og vanger i betong med underliggende tettesjikt. Innvendig hevdes det at boder og lysarmaturer må demonteres, og at himlinger må rives og deponeres sammen med alt løsøre på grunn av mikrobielle skader i isolasjonen. Gulv anføres å måtte graves opp ned til sålebunn, og at asfalt og eventuelle finmasser deponeres. Deretter anvises legging av kapillærbrytende bærelag og etablering av et vanntett sjikt (membran) som skal festes til vegg. Det skal så støpes gulv som sammen med eksisterende fundamenter er beregnet for forventede laster og maksimalt vanntrykk. Deretter skal boder og himlinger med isolasjon, samt lysarmaturer og avtrekks- og varmevifter monteres. Videre anvises det at det må monteres tilbakeslagsventil på bunnledning fra kjellere, og at ventilasjon og varmeanlegg prosjekteres og utføres etter foreliggende volum og antatt tilført fuktighet fra biler og tilluft. Dersom det imidlertid dokumenteres at forskriftens funksjonskrav allerede er oppfylt med hensyn til ventilasjon og varme, oppgis det at det ikke vil være nødvendig med tiltak knyttet til dette.

Konsulenten har med et eget kapittel om «Reguleringsforhold – saksbehandling». Der vises det til et brev som sameiet sendte til NVE (ikke fremlagt for nemnda), der de søker om midler til flomsikring. I et svarbrev datert 7. november 2014 (ikke fremlagt for nemnda), basert på mottatt henvendelse fra sameiet, anføres det å fremgå at entreprenøren må ha kjent til at kjellerne ville være flomutsatt allerede ved små flommer. Det hevdes at formuleringene i reguleringsbestemmelsene ikke er entydige.

Videre vurderes innholdet i de geotekniske rapportene/uttalelsene entreprenøren innhentet 14. november 2005 og 30. juni 2006. Også en fra 8. september 2006 omtales, men den er ikke fremlagt for nemnda. Det siteres også fra en rekke paragrafer i saksbehandlingsforskriften (SAK), og det anføres at de ansvarlige ikke har ivaretatt det offentligrettslige ansvaret med oppfyllelse av forskriftskrav. Det fremgår også at konsulenten mener det ville vært fullt ut forsvarlig å bygge en vanntett kjeller.

Det gis en redegjørelse for det konsulenten anser som kommunens ansvar, og det konkluderes med at de ga rammetillatelse på sviktende grunnlag. Videre gis det uttalelser vedrørende

bestemmelser i bustadoppføringslova, og eventuelle mangelbeføyelser sett opp imot kostnader og ulemper.

Sameiet mottar 27. februar 2015 faktura stor kr 100 156,25 for overnevnte rapport.

Sameiet har søkt juridisk bistand, og deres advokat sender «Varsel om rettslig pågang» til entreprenøren 3. mars 2015. Overnevnte konsulentrapport vedlegges, samtidig som det vises til innholdet, «med de feil og mangler, samt utbedringskostnader, som der nevnes».

Advokaten viser også til et tidligere brev datert 10. februar 2015 vedrørende tetthetskontroll og termografering, og et fra 9. juli 2014 vedrørende soting fra avgass fra gasspeiser. (Ikke fremlagt for nemnda) Siden det ikke er mottatt tilbakemeldinger på disse, legger advokaten til grunn at entreprenøren ikke ønsker å gjennomføre utbedringer. I motsatt fall anmodes det om snarlig tilbakemelding. Det varsles rettslig skritt med påkrav om «prisavslag og erstatning, samt gebyrer, omkostninger og renter, for det tilfellet at tilbakemelding med innrømmelser og forslag til akseptable løsninger ikke foreligger innen 10 dager».

En planrådgiver i kommunen bekrefter i e-post 17. mars 2015 at flomfare og inntrengning av vann i kjellerarealer er forutsett og vurdert gjennom de ulike planprosessene, og at nivået for overkant gulv i 1. boligetasje i angjeldende prosjekt minst skulle være på kote 124,5 m. Det bekreftes at kravet i reguleringsbestemmelsene var/er at arealene i kjeller og i rom med tekniske installasjoner må bygges flomsikre eller tåle oversvømmelse. Ved en flomfare opplyses det at man følger varslings fra NVE, som formidles til sameier og borettslag i god tid slik at kjellerarealene kan evakueres.

Entreprenøren mottar 19. mars 2015 brev fra leverandøren av ventilasjonsanleggene til garasjene. Leverandøren redegjør for hva som er installert, men anfører at 2007-versjonen av TEK97 ikke stiller konkrete krav til garasjeventilasjon. En offentlig melding (HO-3/2000) opplyses imidlertid å inneholde samme krav som i TEK10. Det anføres at det som er installert er tilstrekkelig i «normale» garasjeanlegg, men at helt andre systemer må etableres dersom man har et konstant fuktproblem forårsaket av flom.

Entreprenøren mottar 23. mars 2015 brev fra et konsulentfirmaet. De opplyser at det firmaet som utførte prosjekteringen «ble instruert» av entreprenøren om prosjekteringsforutsetningen om at flomvann skulle kunne trenge inn i kjelleren. (Firmaet senere oppkjøpt av konsulentfirmaet) Unntaket opplyses å ha vært «kjernene med trapp/heis etc». Det opplyses derfor prosjektert med vanntett betong (B35 vanntett) og 250 mm tykke vegger satt på 250 mm tykk bunnplate, med ilagt «Waterstop og injiseringsslanger» som en ekstra sikkerhet. Dermed anføres det at det ikke kan videreføres noe ansvar for det som har skjedd til rådgivende ingeniør i byggeteknikk.

Videre gis det en vurdering av enkeltforhold påpekt i overnevnte omfattende konsulentrapport. Det påpekes at det i rapporten fremgår at konsulenten mener at kjellerne fullt ut burde vært bygget med vanntett betong, men konsulenten opplyser at også andre bygg langs elva er prosjektert uten vanntette garasjeanlegg. Det stilles videre spørsmål ved om det vannet som har fått strømme inn i heissjakt kan ha kommet inn igjennom døra som skiller sjakta fra garasjedelen. Døra skulle være en vanntett spesialdør som var forutsatt å skulle lukkes når flom ble varslet.

Vedrørende målt fuktighet i kjellerne anmerkes det at det må foretas uttørking og avfukting når flomvann har trukket seg tilbake, og at det må inngå i driftsinstruksen for byggene. Også