

Terje Oseberg Askeland
Myrdalsvegen 82 E
5130 Nyborg

Bergen 14.06.2022
E-post: bh@stiegler.no
Ansvarlig advokat: Bendik Holstad
Vår ref.: 17726

SPREKKDANNELSE UNDER MUR ETTER ARBEIDER – KRAV OM RETTING

1 INNLEDNING

Vårt kontor bistår Knut-Asle Geitle ("Geitle"), og vi har i den forbindelse fått oversendt diverse dokumentasjon og bilder knyttet til fjerning av masser og sprekkdannelse inntil og under muren som er ført opp på gnr/bnr 428/127 («Eiendommen») i Alver kommune.

Vi vil i det følgende gi en kort saksbeskrivelse og juridisk vurdering, før det avslutningsvis fremsettes anmodning om retting etter grannelova § 10 og et varsel om forhåndsregler ved eventuelle fremtidige arbeider.

2 KORT OM SAKENS FAKTISKE SIDE

Vi er kjent med at den aktuelle muren over tid har vært en verserende sak i Alver kommune, og at det etter flere runder med prosjektering og søknader nå er ferdigstilt arbeider med nedskalering av den muren som var etablert på Eiendommen tidligere.

Muren står omtrent i grensen mellom Eiendommen og Deres eiendom, men ca 10-15 cm inn på Eiendommen. Vi har fått opplyst at De i senere tid har foretatt diverse arbeider med flytting av masser på Deres eiendom, illustrert med vedlagte bilder som viser situasjonen rundt og i tilknytning til muren før og etter arbeidene.

Bilag 1: Bilder tatt av tidligere mur og tiliggende masser før arbeidene

Bilag 2: Bilder tatt av nåværende mur etter arbeidene

Vi har fått opplyst at det i forbindelse med arbeidene ble foretatt sprengning av fjell, og det fremgår også av bildene at det har blitt fjernet masser helt inntil muren. Dette innebærer at De uten varsel eller tillatelse har fjernet masser tilhørende Geilte, som lå på Eiendommen.

Etter sprengningsarbeidene er det også avdekket sprekkdannelse i fjellet som går under muren, inne på Eiendommen. Som fremgår av vedlagte bilder er det grunn til å frykte at ytterligere arbeider med sprenging på Deres eiendom kan forverre sprekken, og med det også føre til skader på selve muren.

Bilag 3: Diverse bilder av sprekkdannelse i fjell under muren

3 KORT OM SAKENS JURIDISKE SIDE

Det er naturlig å vurdere de forhold omtalt under punkt 2 opp mot reglene i grannelova, og de plikter og forhåndsregler som naboer der er pålagt ved planlegging og utførelse av arbeider på egen eiendom som kan få følger for naboeiendommen.

Det følger av grannelova § 2 første ledd at ingen må «setja i verk noko» som «urimeleg eller uturvande er til skade eller ulempe på granneeigedom». Det anses uten videre klart at arbeidene som er utført på Deres eiendom omfattes av ordlyden «setja i verk noko».

Massene som lå helt inntil muren hadde en støttefunksjon, som ekstra sikring og motvekt for massene bak muren. At de samme massene lå inne på selve Eiendommen, og dermed tilhørte Geitle, underbygger at fjerning av massene uten forutgående samtykke eller varsel til Geitle er å anse som «uturvande» og til ulempe for Eiendommen.

Så langt gjelder sprengningsarbeidene har de påført Eiendommen sprekker i fjellet under muren. Det er uklart for Geitle i hvor stor grad det ble foretatt en forutgående prosjektering av arbeidene, og hvilken risikovurdering som lå til grunn for beslutningen om å gjennomføre sprengningsarbeidene.

Det følger av grannelova § 5 at ingen må «setja i verk graving, bygging, sprenging eller liknande, utan å syta for turvande føregjerder mot utrasing, signing, risting, steinsprut, lufttrykk og anna slik på granneeigedom».

Det er slike «turvande føregjerder» som må til for å hindre skader, og dermed også ansvar etter grannelova § 2. Ved at sprekken har oppstått, og så langt Geitle kan vurdere det i forbindelse med Deres sprengningsarbeider, synes ikke plikten godt nok ivaretatt.

Både sprekkdannelse og fjerningen av masser er derfor «uturvande» til ulempe for Eiendommen, jf. grannelova § 2. Geitle har heller ikke mottatt varsel i rimelig tid før arbeidene, jf. grannelova § 6 første ledd.

Det følger av overnevnte at De og/eller Deres utførende entreprenør har handlet i strid med grannelova §§ 2, 5 og 6 i forbindelse med utførte grave- og ryddearbeider på Deres eiendom, og at dette har ført til «uturvande» skader og ulemper på Eiendommen som Geitle har krav på at De enten retter eller erstatter, jf. grannelova §§ 9 og 10.

4 AVSLUTNING

Geitle ønsker å ha en konstruktiv tilnærming til saken, og vil ikke påføre verken seg selv eller andre mer tidsbruk og kostnader enn nødvendig. Formålet med dette brevet er derfor overordnet å informere Dem om de angjeldende forhold, og anmode Dem om å frivillig besørge og bekoste en tilbakeføring av massene som lå på Eiendommen.

For sprekken i fjellet ber vi om tilbakemelding på om De benyttet en entreprenør til arbeidene, og om det forut for sprengningsarbeidene var utarbeidet en risikovurdering eller annet grunnlag hvor sprekkdannelse i fjellet var tatt høyde for. Sprekkene kan vanskelig utbedres nå, men det er avgjørende å unngå ytterligere skader.

Fremtidige arbeider må derfor varsles til Geitle i tråd med grannelova § 6 for uttalelser, og den utførende må være oppmerksom på de allerede oppståtte sprekken og at ytterligere inngripende arbeider vil kunne føre til skader på muren. Eventuelle fremtidige arbeider krever dermed den fullgod prosjektering og ansvarsforsikring fra utførende.

Stiegler

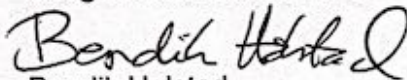
Skulle det oppstå skader på muren i forbindelse med fremtidige arbeider vil Geitle måtte fremme erstatningskrav i tråd med grannelova § 9. Det er per nå vanskelig å se for seg at det kan gjøres ytterligere sprengningsarbeider uten at sprekkdannelsen forverres og hvor det også vil være betydelig risiko for skader på muren.

Vi imøteser tilbakemelding på brevet innen 1. juli 2022. All korrespondanse bes rettet til undertegnede, og kan gjerne gjøres på e-post til bh@stiegler.no.

— — —

Med vennlig hilsen

Stiegler Advokatfirma AS



Bendik Holstad
Senioradvokat



BILAG 1



