



Advokat Aksel Kayser
Stiegler Advokatfirma AS
Fortunen 1
5013 BERGEN

E-post: ak@stiegler.no

Vår referanse:
81722501/2508429

Ansvarlig advokat:
Eric Albert Rundhovde

Dato:
17. november 2022

SØKSMÅLSVARSEL - ALVER KOMMUNE OG ERSTAD & LEKVEN UTBYGGING AS - ERSTATNINGSKRAV - PÅSTÅTT MANGLENDE VA-PLAN - PÅSTÅTT FUNKSJONSFEIL FORDRØYNINGSBASSENG – PÅSTÅTT FUKT I GARASJE. KRAV OM UTBEDRING - PÅSTÅTT MANGLENDE SIKRING AV SKRÅNING.

Jeg viser til ditt søksmålsvarsel av 25. oktober 2022 på vegne av boligseksjonssameiet Knazen mot Alver kommune og Erstad & Lekven Utbygging AS, jf tvistelovens § 5-2.

Søksmålsvarselet gjelder krav om erstatning for påstått manglende VA-plan med påstått funksjonsfeil i fordrøyningsbassengets øvre del som fører til påstått fukt i garasjeanlegget, samt krav om utbedring av påstått manglende sikring av skråning. Utover angivelsen av kravene oppfyller ikke varselet tvistelovens krav, og rettsgrunnlagene for kravene må fastsettes ved fortolkning av varselet.

Erstatningskravet er rettet både mot kommunen og Erstad & Lekven Utbygging AS, mens rettingskravet synes kun å være rettet mot Erstad & Lekven Utbygging AS.

Kravene som rettes mot Erstad & Lekven Utbygging AS er mangelskrav. Det er kjøpekontraktene mellom Erstad & Lekven Utbygging AS og den enkelte boligkjøper som er bestemmende for om mangel foreligger, og hvorvidt krav fortsatt er i behold.

Mangel foreligger når ytelsen ikke samsvarer med det som er avtalt eller det som følger av offentligrettslige krav, i regelen de tekniske krav som gjaldt ved kontraktsinngåelsene.

Det påståtte erstatningskravet for påstått manglende VA-plan og fukt i garasjeanlegg

Erstatningskravet godtas ikke. Mangelskravet bygger på at det ikke foreligger VA-plan for B6. Det er uriktig. VA-rammeplan for blant annet B6 ble utarbeidet av Miljøconsult AS den 06.11.2012 og er godkjent av daværende Lindås kommune. VA-plan foreligger dermed. Det er ingen holdepunkter for å hevde at anlegget ikke er etablert i tråd med planene. Det er følgelig ikke påvist noen mangel ved leveransene i forhold til dette.

Det skal her føyes til at det i tiden etter overlevering ble oppdaget litt fukt i nedre kant på garasjevegg mot sør. Sameiet sendte et bilde til Erstad & Lekven Utbygging AS den 09.02.2018 som viste forholdet. Det ble foretatt utbedringsarbeider, saken svart ut 15.02.2018 og kravet fra sameiet ble avvist. Erstad & Lekven Utbygging AS har siden den gang ikke hørt noe før ved årsskiftet 2021/2022. Bildet sameiet sendte i 2018 er det samme som er benyttet av sameiet i 2022, bl.a. i avisen Nordhordland.

Det er ikke fremlagt noen form for bevis for avvik fra de tekniske krav som gjaldt for kontraktene, og dermed ikke påvist mangel på et slikt grunnlag. Det eneste beviset som har versert siste tiden er nevnte

bilde som ble sendt til Erstad & Lekven Utbygging AS den 09.02.2018, og som viser at det hadde trukket opp noe fukt i en garasjevegg. Erstad & Lekven Utbygging AS har fortsatt bildet. Bildet har imidlertid p.t. ingen bevisverdi i forhold til sameiets påstand om fukt i garasjen.

Det fremsatte erstatningskravet bygger, ut fra teksten i søksmålsvarselet, på at øvre del av fordrøyningsbassenget, etter advokat Kayser *oppfatning*, ikke fungerer slik forutsatt. Advokat Kayser egne spekulasjoner om tekniske forhold utgjør imidlertid hverken en del av avtalen med den enkelte kjøper eller et offentligrettslig krav. Ut fra tilnærmingen i søksmålsvarselet så foreligger det dermed per definisjon ikke mangel, selv om sameiets egen fremstilling legges til grunn. Det kan vel her synes som om sameiet har tatt for lett på tvistemålslovens krav om konkret påberopelse av rettsgrunnlag og fremleggelse av bevis for sine påståtte krav, når varselet om mulig søksmål fremsettes. Det er etter norsk rett nok fortsatt ikke slik at man kan bygge et mangelskrav på egen advokats subjektive oppfatninger.

Erstad & Lekven Utbygging AS hadde en leilighet i prosjektet som ble solgt nå i høst. Erstad & Lekven Utbygging AS sin representant tok noen bilder av garasjen når han var der i anledning overleveringen av leiligheten den 4. november 2022. Det hadde da regnet i hele oktober og frem til overlevering. Bildene tatt 4. november 2022 fremlegges, jf bilag 1. Billedbevisene viser at garasjen er tørr.

Det foreligger også utvendige bilder fra boligprosjektet tatt 10. januar 2022. Disse fremlegges også, jf bilag 2. Billedbevisene viser ingen tegn til at overvannet ikke renner vekk.

Bevisene viser at sameiets påstand om fuktig garasje ikke er holdbar, billedbevisene viser at den er alminnelig tørr, med godt romklima - og det er ingen holdepunkter for at det foreligger avvik fra de nevnte tekniske krav.

Selv om mangel ikke foreligger, og det derfor er overflødig, skal likevel følgende påpekes: Ut fra rettsreglene som gjelder i denne type saker så gjør sameiet de enkelte seksjonskjøperes påståtte mangelskrav knyttet til fellesarealer gjeldende, jf. eierseksjonsloven § 60. De fleste seksjonene er solgt etter reglene i bustadoppføringsloven. Lengstefristen for reklamasjon er 5 år, jf bustadoppføringsloven § 30, 1. ledd, 2. punktum. De fleste av seksjonene ble overtatt av kjøperne på et tidspunkt som innebærer at 5-årsfristen er utløpt og kravene dermed er bortfalt. Sameiet kan ikke gjøre gjeldende krav som ikke eksisterer, se blant annet lovforarbeidene til eierseksjonsloven § 60. På tilsvarende måte vil flere seksjonseiers erstatningskrav være foreldet, som også fører til at sameiet ikke har krav å gjøre gjeldende for disse. Regelverket innebærer således at sameiet uansett kun kan fremme erstatningskrav tilsvarende eierbrøken av totalkravet for de seksjonssameiere som fortsatt måtte ha sine krav i behold. Slik Erstad & Lekven Utbygging AS ser det, uten at denne side på noen måte har dukket ned i alle kontraktene med tilhørende overtakelsestidspunkter, vil dette bare gjelde et fåtall av kjøperne.

Det påståtte utbedringskravet – sikring av skråning opp mot veg.

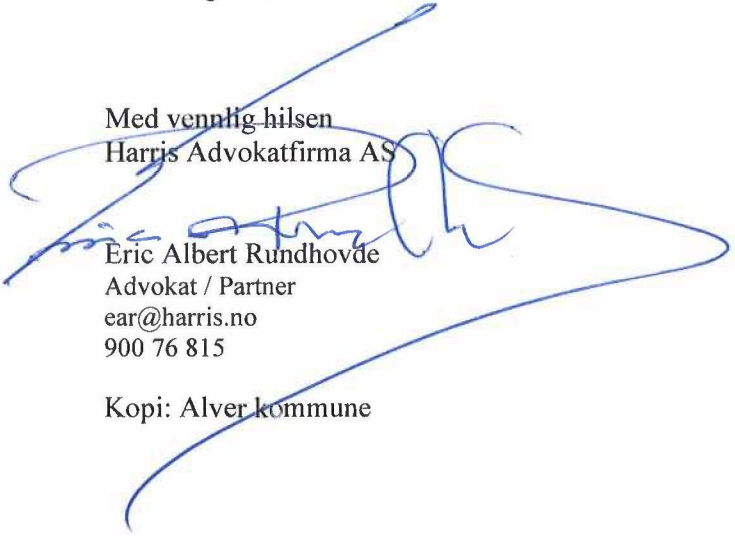
Utbedringskravet knyttet til påstått mangelfull sikring av bratt skråning opp mot veg godtas ikke. Anlegget er godkjent slik det ligger og ferdigattest gitt. Skråningen er med andre ord i tråd med offentligrettslige krav – og mangel foreligger per definisjon ikke.

Erstad & Lekven Utbygging AS har bilder av skråningen, og disse fremlegges. Bilag 3. Bilde 1 og 2 er tatt 04.11.2022, bilde nr 3 er tatt 30.05.2018. Bildebevisene viser en helt annen situasjon enn det sameiet beskriver. Skråningen er ikke så ekstremt bratt som sameiet påstår. Det er videre et klart skille mellom uteareal og krattbekledd skråning opp mot veien. Skråningen ble rensket for større steiner og supplerende tilsåing utført i 2018. Bilde nr 3 er tatt før rensking og tilsåing.

Harris

I tillegg til at det ikke foreligger mangel – og dermed er overflødig – så påpekes det at forholdet med skråningen er klart og lett synbart. Etter bustadoppføringsloven § 30, 2. ledd må mangler som var eller burde ha vært oppdaget ved overtakelsen påberopes så snart råd er etter overtakelsen, og ellers, - etter 1. ledd - innen rimelig tid, for at mangelskravet skal være i behold. Det foreligger ingen reklamasjoner fra boligkjøperne etter at arbeidet med skråningen var endelig avsluttet fra utbyggers side. Dette betyr for det første har boligkjøperne ikke har ansett dette som noen mangel og for det andre så er kjøpernes krav om utbedring uansett for lengst bortfalt som følge av for sen reklamasjon. I tillegg er kjøpernes utbedringskrav utvilsomt er foreldet.

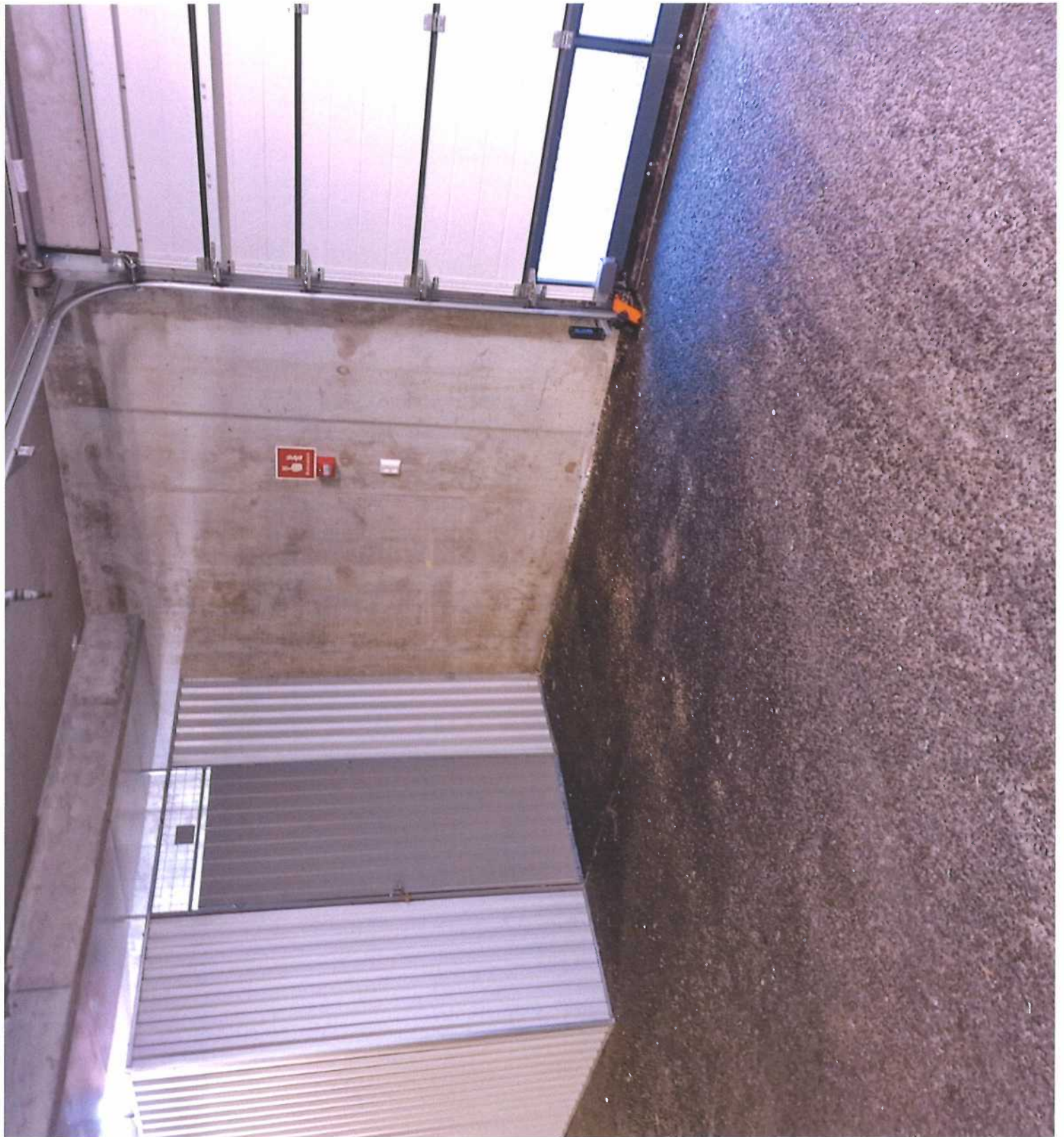
Med vennlig hilsen
Harris Advokatfirma AS



Eric Albert Rundhovde
Advokat / Partner
ear@harris.no
900 76 815

Kopi: Alver kommune

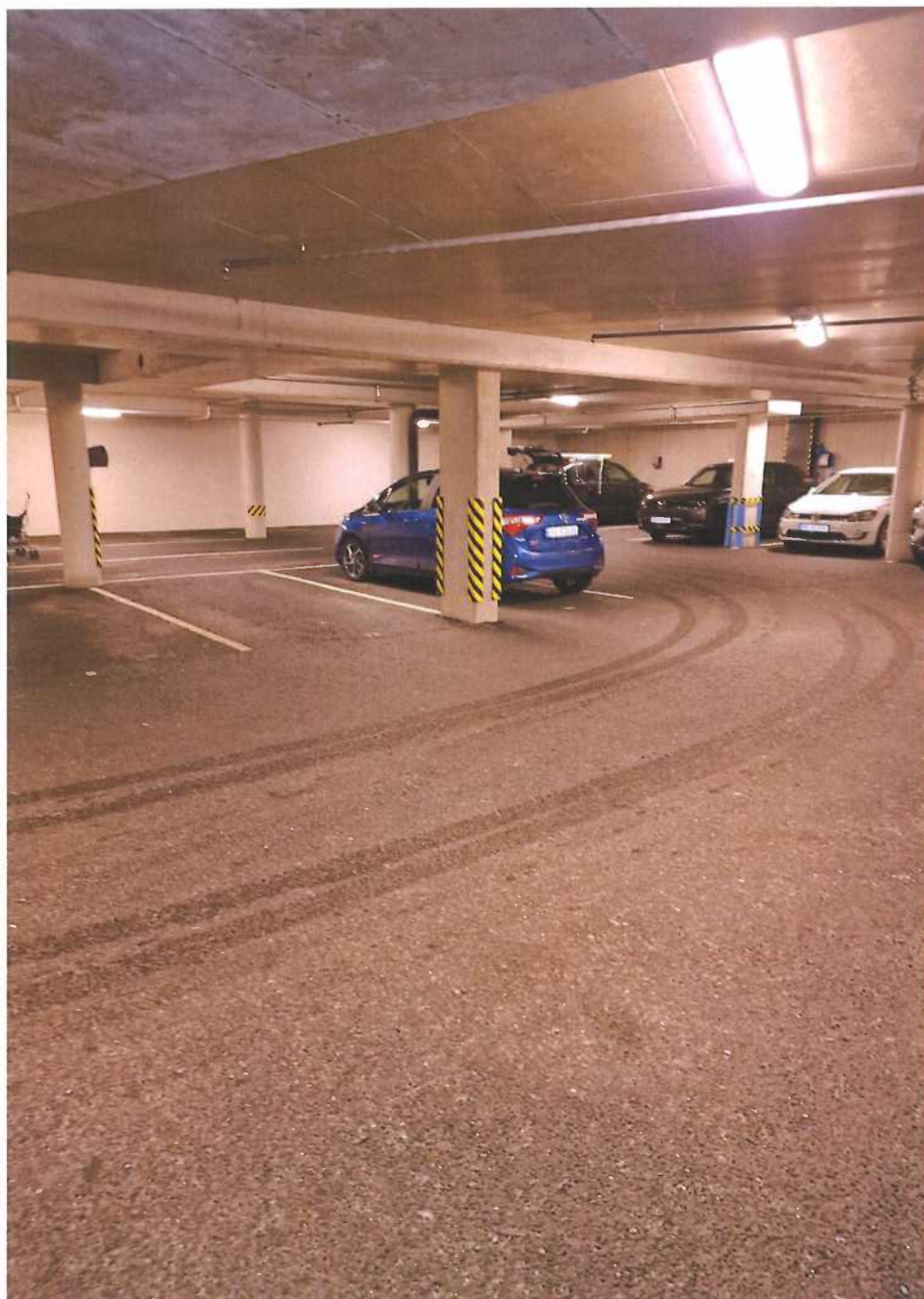
Bilac 1.

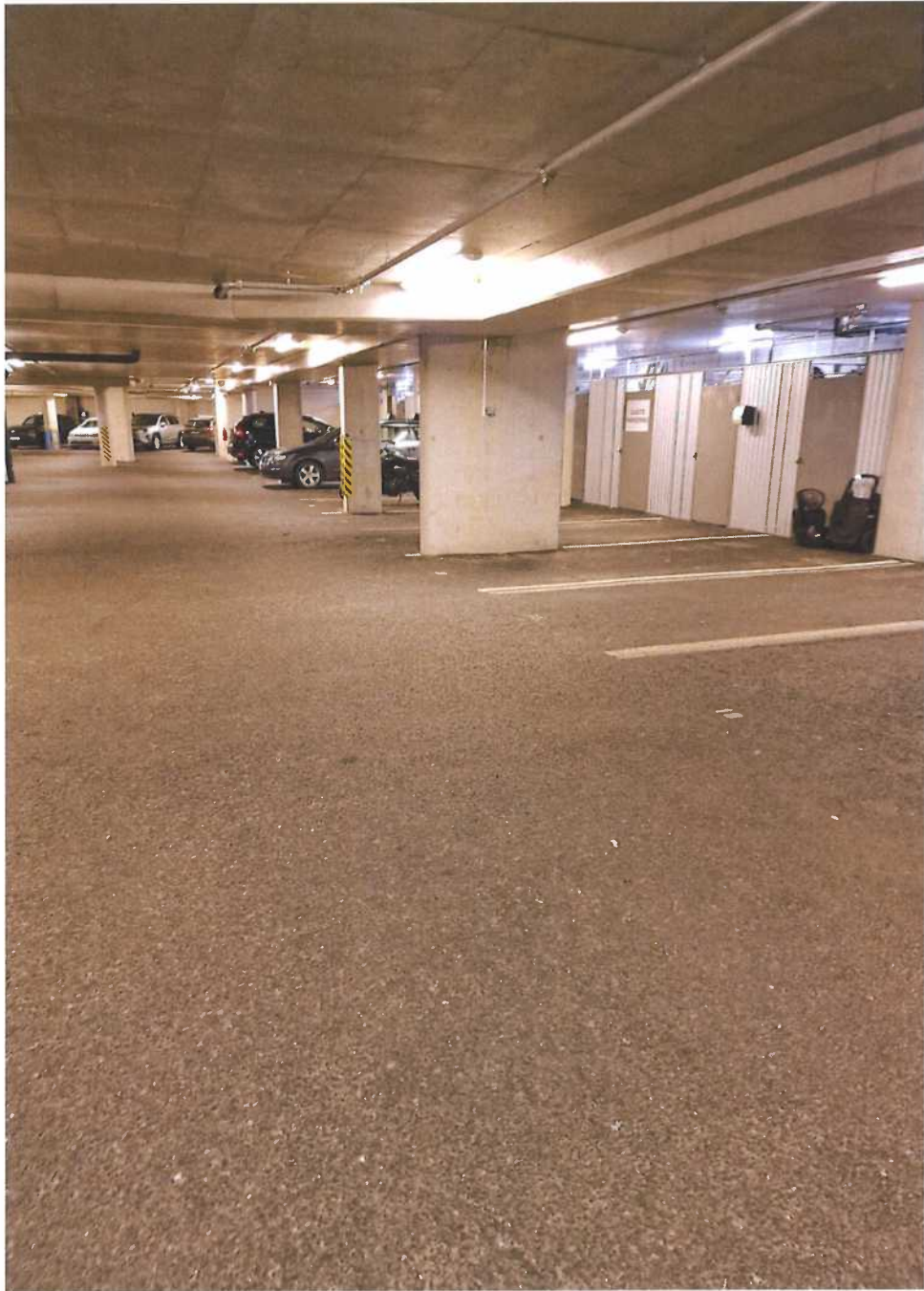


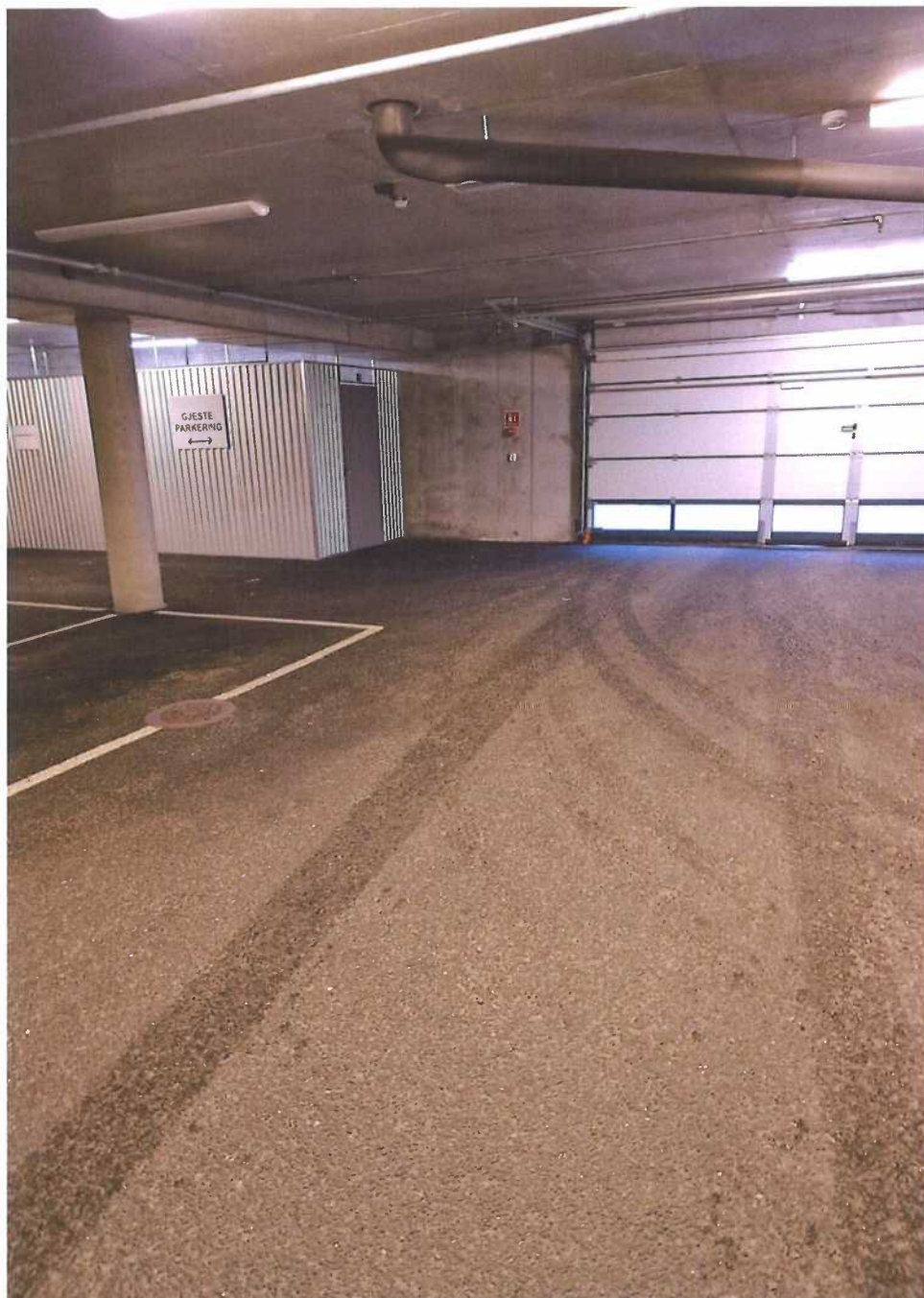














Bilag 2.

