

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
126/16	Plan- og miljøutvalet	PS	19.10.2016

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eilin Houlison Molvik	14/4826

## Klage på ferdigattest - gbnr 213/57 Eikanger øvre

### Vedlegg :

Klage på ferdigattest - gbnr 213/57 Eikanger nedreAnmodning om ferdigattest gbnr. 213/57 Eianger NedreBer om at søknad om ferdigattest vert stoppa - gbnr 213/57 Eikanger nedreDeres ref20160812120656723IMG\_2581IMG\_2578IMG\_2572IMG\_257112150\_Oversikt dokument\_avtalar\_19012013Oversikt krav - Byggeprosjekt Silje ClarkinLogg hendelser i prosjekt HUS på Eikanger for Silje ClarkinDokumentasjon frå tiltakshavar med omsyn til byggesak - gbnr 213/57 Eikanger nedreFerdigattest einebustad gbnr 213/57 Eikanger nedreVedlegg til sakaEnergiberekning VH10-Husbank - omfordeling - 542oClarkin 120312 - 542o husbankArbeidstegningerAngående klage på ferdigattest - gbnr 213/57 Eikanger nedeSV 1625133 Oversending av klage på utstedt ferdigattest gbnr 21357 Eikanger nedreUttale til klage frå Nilsen og Sture Betong AS - gbnr 213/57 Eikanger nedreGodkjent endring av løyve - gbnr 21357 Eikanger nedre - einebustad (L)(26225)Godkjent endring av løyve - gbnr 21357 Eikanger nedre - planering av tomt (L)(28997)Godkjent endring av løyve - gbnr 21357, Eikanger nedre - einebustad (L)(135779)Igangsettingsløyve - gbnr 21357, Eikanger nedre - einebustad (L)(157513)Mellombels bruksløyve - gbnr 21357, Eikanger nedre - bustad (L)(23828)Rammeløyve på vilkår for oppføring av nybygg einebustad i LNFR for spreidde bustader og utsleppsløyve - Gbnr 21357 Eikanger nedre (L)(169509)

### RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak datert 22.08.16 vert oppretthaldt. Klagen vert ikkje tatt til følge.

For grunngjeving vert det vist til saksutgreiing.

### Plan- og miljøutvalet - 126/16

#### PM - behandling:

#### Framlegg frå S. Hauge-Ap:

Saka vert utsatt. PMU ber administrasjonen gå gjennom ny dokumentasjon oversendt Lindås kommune fram til 19.10.16 og fremja saka på nytt.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

**PM - vedtak:**

Saka vert utsatt. PMU ber administrasjonen gå gjennom ny dokumentasjon oversendt Lindås kommune fram til 19.10.16 og fremja saka på nytt.

**Saksopplysningar:****POLITISK HANDSAMING**

Klagen skal avgjerast av Plan- og miljøutvalet (PM). Dersom Plan- og miljøutvalet opprettheld administrasjonen sitt vedtak skal saka sendast til Fylkesmannen i Hordaland for endelig avgjerd.

**SAKA GJELD**

Tiltakshavar har klaga på utstedt ferdigattest på grunn av radonmålingar i bustaden som syner forhøga konsentrasjoner i inneluft. Tiltakshavar vil ikkje dokumentere radonmålingane, tross at dette er etterspurd frå kommunen både munnleg og pr. brev.

Tiltakshavar meiner bustaden i heilskap skulle vore bygd etter TEK10 og at det er feil/manglar ved bustaden som tilseier at det ikkje kan gjevast ferdigattest.

**HISTORIKK**

Ansvarleg søkjar (SØK) Vestkyst Bygg AS leverte den 29.11.2010 søknad om løyve til tiltak i eit trinn for oppføring av einebustad på eigedom gbnr. 213/57, på vegne av tiltakshavar Silje C. Clarkin.

Det vart 08.11.2011 gjeve rammeløyve for etablering av einebustad etter dialog og korrespondanse mellom kommunen og ansvarleg søkjar over ein perionde på om lag 12 mnd. Rammeløyve er gjeve på grunnlag av teikningar påført TEK97 rev. 07.

Det vart 15.12.11 søkt om løyve til igangsetting. Igangsettingsløyve datert 11.01.2012.

Det vart 23.04.12 søkt om endring av løyve. Endringsløyve datert 25.04.2012 - basert på reviderte teikningar som syner at det er teikna inn snusirkler, rampe til inngangsparti, samt endringar i takkonstruksjon for å gje trinnfri tilkomst til bad på inngangsplanet.

Det vart i søknad motteke 20.09.16 søkt om endra planering av tomt. Søknad om endring vart godkjent i vedtak datert 27.09.13

Søknad om endringsløyve er motteke 16.09.13, løyve er gjeve 25.09.2013 – til endra høgdeplassing av tiltaket frå kote 58 til kote 58,8.

Søknad om ferdigattest samt endra ansvarsrett motteke 02.10.13. Endra ansvarsrett vart godkjent i vedtak datert 09.10.13 – Nilsen og Sture Betong AS erstattar Øygarden Betong og Entreprenør AS

Søknad om ferdigattest vert som følgje av brev motteke 17.10.13 omgjort til søknad om mellombelsbruksløyve, bruksløyve vart gjeve 22.10.13.

Vestkyst Bygg AS søkte den 11.07.16 om ferdigattest for oppført bustad på eigedommen.

Den 18.07.16 kjem det inn e-post signert tiltakshavar der det vert bedt om at søknad om ferdigattest ikkje vert handsama på grunn av feil og manglar ved bustadhuset, og at det er føreteke radonmålingar som gjev høge utslag.

Den 19.07.16 vart det sendt mangelbrev til SØK, der det vert bedt om uttale i høve e-post datert 18.07.16, samt yttarlegare manglar ved søknad om ferdigattest som måtte supplerast.

Administrasjonen var i kontakt med tiltakshavar på telefon den 02.08.16. Der vert det på nytt opplyst at det er foreteke radonmålingar som viser høge utslag. Det vert opplyst frå administrasjonen at dette må dokumenterast skriftleg.

Den 12.08.16 kjem det inn tilleggsdokumentasjon frå SØK der det vert opplyst om at det har vore eit rettsforlik mellom TIL og SØK som er etterkome. Vidare vert det opplyst at TIL også ovanfor SØK har nemnd radonmålingar, men at TIL ikkje vil sende desse til SØK.

Den 15.08.16 vart ansvarlege føretak i saka oppringt av kommunen, følgjande føretak vart kontakta;

**Nilsen & Sture AS** som stadfester å ha hatt ansvar for å legge radonduk og at det ikkje vart avdekka avvik ved legging av denne. Føretaket har ikkje hatt ansvar for å leggje radonbrønn. Tiltaket er utført etter arbeidsteikningar frå Vestlandshus AS.

**Hjelmås VVS AS** som stadfester å ha hatt ansvar for innvendig og utvendig sanitæranlegg, ikkje radonbrønn.

**Vestkyst Bygg AS** som opplyser om at Vestlandshus AS har hatt ansvar for prosjektering av bustadhuset.

**Vestlandshus AS** som opplyser at tiltaket er prosjektert etter TEK 97 rev. 07

Den 16.08.16 var kommunen telefonisk i kontakt med tiltakshavar som stadfestar at rapport i høve radonmåling ikkje har blitt sendt til SØK. Det vert munnleg opplyst at sjølv om det har vore feil og manglar, så er desse per no retta opp i, men TIL held fast på at det er føreteke radon-målingar som syner høge verdier. TIL nektar å opplyse kommunen om desse verdiane. TIL vert opplyst om at kommunen har vore i kontakt med diverse utførande i prosjektet, og med ansvarleg prosjekterande Vestlandshus AS som har opplyst at tiltaket er prosjektert etter TEK 97 rev. 07.

TIL informerer om at prosjekter ble dyrare då Husbanken krevde at bustaden vart oppført etter TEK10. TIL stiller seg uforstående til at huset er prosjektert etter TEK97 rev. 07.

TIL har i e-post datert 17.08.16 vist til at det er målt høge radonverdier, utan at det vert sendt inn rapport som underbygger påstanden, det er lagt ved diverse rapporter med omsyn til økonomien i prosjektet og beløp refundert til TIL frå SØK (privatrettslege tilhøve). Det blir også bedt om at kommunen ikkje utsteder ferdigattest.

Det vart i vedtak datert 22.08.16 gjeve ferdigattest for oppføring av einebustad på eigedom gbnr. 213/57. Kommunen fann ikkje grunnlag for å holde attende ferdigattest for tiltaket.

## **KLAGE**

Tiltakshavar Silje C. Clakin har i e-post datert 11.09.16 kome med følgjande klage på administrativt vedtak sak.nr.: 412/16 ferdigattest:

Klage vedrørende ferdighetsattest på hus gbnr 213/57.  
Viser til samtale med advokat og sakshandler Molvik der det ble fortalt meg at Vestkyst/prosjekterende hevder at å bygge huset etter tek 07. Dette var helt nytt for meg. Etter som jeg fikk innvilget lån hos husbanken. Skulle huset være bygd etter forskrifter på daværende tidspunkt. da det var store mangler i byggesaken og tok lang tid tredje tek 10 i kraft. Jeg gav beskjed til vestkyst angående at jeg trengte at det fulgte nye tek 10 forskrifter. dette blant annet for finansiering. Viser til skriv datert 28/5-13 fra vestkyst.  
" det ble fra byggesak på lindås sagt at man kunne søke dispensasjon fra tek 10 med bakgrunn i at alt var ferdigprosjektert og at hadde tatt så lang tid. men når Clarkin skulle benytte Husbanken så var det ikke mulig å søke dispensasjon."  
Så det beviser at avtalen mellom meg og vestkyst er at huset skulle bygges etter tek 10. I tillegg måtte jeg betale flere beløp på ny energitapberegning og forandringer på tegninger. Sender vedlegg skriv fra byggmester bjørn Rune Kvinge.  
Han skriver ; et viktig moment når huset var bestilt og avtalt levert var å få det godkjent etter tek 7 og tilsvarende vilkår i husbanken. Med normal prosess for søknad og byggesaksprosess var dette fullt mogelig med god margin. med 19 mnd meir tidsbruk enn normalt vart tek 10 gjeldende og påfølgjande endra vilkår for å få husbankfinansiering. Her viser Kvinge også til at huset skal bygges etter tek 10 slik avtalt med vestkystbygg. Har vært i møte med Nilsen og Sture der de bekreftet at de hadde forholdt seg til tek 10.  
Håper dette er nok bevis for at jeg og vestkyst hadde avtalt at huset skulle bygges etter tek 10.  
Når det gjelder radonmåling.;

Det står på statens strålevern sin side. ;  
Alle bygninger bør ha så lavt radonnivåer som mulig og innenfor anbefalte grenseverdier. Tiltaksgrensen på 100 bq.  
Så lave nivåer som mulig tiltak kan også være aktuelt under tiltaksgrensen.  
Begrepet tiltaksgrensen defineres som den grenseverdien hvor strålevernet anbefaler at tiltak alltid iverksettes. Det står også i forhold til utleige av bolig at alle som leiger ut bolig har ansvar for at radonivået er så lavt som det er praktisk å få til. dersom en måler mer en 100 må du gjøre tiltak for å redusere radon.  
Nivået som er målt ligger over 100 så slik jeg forstår må det gjøres tiltak. Så det er ikke gunstig for meg og familie og bo der, heller ikke burde en leige ut. Radon er en giftig og helseskadelig gass. Det er og lagt ut en canary måler som viste i forhold av 400. i forhold til hva som er lagt og hvordan det er lagt i forhold til radon duk kan ikke noen svare på bare antakelser. i tillegg oppstod det store soppskader og vestkyst ble pålagt og gjøre tiltak og dokumentere dette. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på dette. Heller ikke friskmelding på huset. Håper dette er nok og viser at vestkyst skulle bygge huset etter tek 10. Forstod det slik at vestkyst sier at de har bygget etter tek 07. Så ber om at huset blir revurdert etter tek 10 krav og ønsker radonfritt hus uten helseskadelig radon. Og en skikkelig beskrivelse på hvordan og hvilken produkter som er lagt i forhold til radonduk. Og en godkjent dokumentasjon på sopptiltak. (Friskmelding.)  
på grunnlag av dette ber jeg om at ferdighetsattest blir revurdert til det er blitt ordnet opp i og godkjent dokumentasjon foreligger.

Det vart 15.09.16 i brev til TIL stadfesta at klagen var motteken. Det vart samstundes gjeve frist til 30.09.16 for å levere inn rapport frå radonmåling.

Klagen med vedlegg vart 15.09.16 oversendt Vestlandshus AS og Nilsen & Sture Betong AS med frist for å komme med uttale til klagen.

Det ligg føre følgjande uttale:

Vestkystbygg AS, datert 20.09.16:

Viser til brev angående trekking av ferdigattest på en oppført enebolig på gbnr 213/57.  
Har her lagt ved dokumentasjon på prosjektering til denne boligen.

Det som stemmer her er at dette var et hus som skulle bygges etter Tek97 men på grunn av økte krav fra Husbanken spesielt så måtte man endre noe på dette. Kravene fra Husbanken overstiger stort sett kravene til Tek10. Dette har et vært enighet med tiltakshaver hele tiden og endringen er godkjent. I våre øyne er ferdigattesten i orden og i henhold til den vedlagte dokumentasjonen som det igjen er bygget etter. Vi har prøvd å forklart dette tidligere men det har vi ikke klart. Håper at den vedlagte dokumentasjonen kan bevise hvordan boligen er prosjektert.

I denne saken har det også vært et rettsforlik som tar høyde for en del her, men det har ingenting med ferdigattesten å gjøre. Men det kan være viktig å være oppmerksom på det, siden det er et rettsforlik så vil eg ikke gå nærmere inn på det i denne eposten.

Spørsmålet rundt dette med radon har vi spurt lenge etter dokumentasjon på så vi får sett nærmere på det men den har vi ennå ikke mottatt. Men det har ikke vært noen tvil på at utførende betongfirma NS Betong har utført radonduken.

Vi skjønner lite av hvorfor tiltakshaver ikke ønsker ferdigattest på boligen sin. Det var tiltakshaver selv som sendte oss epost i sommer for å be oss om å sende inn søknad om ferdigattest. Vi kan ikke se at noe er gale som vi er blitt gjort oppmerksom på i henhold til vår rolle som ansvarlig søker og utførende for tømmer. Siden vi som ansvarlig søker ikke får utlevert dokumentasjonen fra tiltakshaver som ber vi om at kommunen eventuelt ber om å få dokumentasjonen på påstandene som er kommet. Det er veldig vanskelig å komme videre i saken uten at det blir lagt fra dokumentasjon.

Vi ser ingen grunn til at ferdigattest på dette prosjektet skal trekkes tilbake. Alt skal være utført i henhold til ferdigattesten som er mottatt.

Nilsen & Sture Betong AS, datert 15.09.16:

Uttalelse til klage mottatt 15.09.16 – Gnr 213/ Bnr 57, Eikanger Nedre

Vi har bekreftet til Clarkin at alle produkter vi har levert på huset er i henhold til TEK10.

Radonduk som er brukt er fra Icopal og er støpt inn i grunnmur på huset og lagt over ringmur i front, monterings brosjyre er vedlagt.

Vi har også vært på befaring med Clarkin 24.08.2016 hvor vi dobbelt sjekket at radonduk var lagt ut over ringmur. Og vi så på bilder at radonduk er lagt inn under Isolert bakvegg så dette er gjort slik det skal gjøres. Vi ble fortalt av Clarkin at det var en radonbrønn montert i gulv med utlufting i ventil et stykke opp på veggen. Vi ble enig om å åpne opp vegg for å se på brønnen, så vi skar ut et stykke av gipsen og fant radonbrønn. Vi tok av fleksikanal og målte at denne brønnen var ca 50cm dyp, vi gjorde da en avtale på at vi kunne hjelpe til med å sette på en avtrekks vifte for å se om vi fikk redusert radonnivået. Denne avtalen ble i ettertid kansellert av Clarkin.

Hvem som har montert brønn vites ikke. Vi har ikke med brønn i tilbud og den er heller ikke fakturert så vi er sikker på at det ikke er oss. Normalt er det enten rørlegger eller grunn entr. som gjør dette men det blir bare spekulasjoner fra vår side. Radonbrønn skal monteres slik at den kan aktiveres hvis det oppstår slike tilfeller som dette.

Her står saken fra vår side.

Vestlandshus AS har ikkje komme med uttale. Tiltakshavar har ikkje levert inn rapport frå radonmålingar i bustadhuset.

## VURDERING

Administrasjonen oppfattar klage til å omhandle kva krav til radonsikring som gjeld for einebustaden og at bustaden i heilskap skulle vore bygd etter TEK10. Dette då særleg med omsyn til radonkonsentrasjon i inneluft då det av tiltakshavar er sett fram påstand om høge radonkonsentrasjoner i bustaden, utan at dette er dokumentert.

Tidspunkt for innkommen søknad er slik kommunen vurderar det avgjerande for kva byggt teknisk forskrift som er lagt til grunn for tiltaket med omsyn til tiltak mot radon i inneluft. Søknaden vart levert kommunen 29.11.10 etter at TEK10 trådte i kraft, men innanfor overgangsreglar i TEK10 § 17-2 (1) herunder § 13-5 radon, påfølgjande søknadar og løyve tilseier ikkje at tiltaket har blitt omprosjektert for å i heilskap stette funksjonskrav gjeve i TEK10.

Byggt teknisk forskrift set funksjonskrav til byggt tekniske løysingar, dette er eit regelsett med minstekrav som skal vere stetta i eit kvart byggetiltak, men det er høve til å bygge betre så lenge minstekrava i forskriften er stetta.

Overgangsreglane i TEK10 § 17-2 opna opp for at det innanfor ei gitt tidsramme var opp til TIL/SØK å bestemme kva byggt teknisk forskrift ein i heilskap skulle bygge etter. At det i prosessen er valgt løysingar t.d. for energi og tilgjenge som stettar TEK10 har slik kommunen vurderer det ingen betydning med omsyn til kva funksjonskrav som skal vere stetta med omsyn til radonkonsentrasjoner i inneluft.

Slik kommunen oppfatter klagen så omfattar den utførte tiltak med omsyn til radontiltaka i bustad. Etter dialog med ansvarlege føretak i saka meiner kommunen det er dokumentert at det er lagt radonsperre i bustaden.

Av uttale frå Nilsen & Sture AS går det fram at radonsperre er lagt og at dette vart kontrollert ved synfaring 24.08.16, av uttalen går det vidare fram at det **tilsynelatande er radonbrønn i bustaden** utan at det er kjent kva føretak som har utført arbeidet.

Slik kommunen oppfattar ansvarlege føretak i saka, så er ingen av dei involverte føretaka er kjent med at det er lagt radonbrønn i byggegrunn.

Krav til radonsikring i TEK97 rev.07 var som følgjer:

### 4. Radon

Bygningsmessig utførelse skal sikre at menneske som oppholder seg i et byggverk ikke eksponeres for radonkonsentrasjoner i inneluften som kan gi forhøyet risiko for helseskader.

Rettleiaren til TEK97 rev. 07 anbefaler at nye bustadar vert oppført med egna tiltak mot radon dette kan td. vere trykkendring/ventilering av byggegrunn, bruk av radonsperre og ventilasjonstekniske tiltak. Det er anbefalt at årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon bør ikkje overstige 200 bq/m<sup>3</sup>. Konsentrasjoner over denne grensa gjer grunn til enkle tiltak så som bedret ventilasjon og/eller tettesjikt mot terrenget. Ved konsentrasjoner over 400 bq/m<sup>3</sup> må det treffes tiltak som ventilering av byggegrunn i tillegg til tettesjikt.

Dagens byggtkniske forskrift (TEK10) § 13-5 set krav om både radonsperre og egna tiltak i byggegrunn (td.radonbrønn) som kan settast i verk når radonkonsentrasjonar i inneluft overstiger 100 bq/m<sup>3</sup> i bygning berekna for varig personopphald.

### **KONKLUSJON**

At delar av tiltaket er utført etter ein høgare standard (TEK10) enn det som ligg til grunn i TEK 97 rev.07 for å etterkomme krav for Husbankfinansiering, er slik kommunen vurderer det, privatrettslege tilhøve mellom tiltakshavar og ansvarlege føretak og er ikkje grunnlag for å halde attende ferdigattest etter plan- og bygningslova.

Det er ikkje lagt fram noko dokumentasjon som skulle tilseie at det ligg føre avvik frå byggtknisk forskrift med omsyn til tiltak mot høge radonkonsentrasjoner.

Klagen vert ikkje teke til følgje.