

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
146/16	Plan- og miljøutvalet	PS	23.11.2016

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eilin Houlison Molvik	14/4826

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

### Vedlegg :

Klage på ferdigattest - gbnr 213/57 Eikanger øvreAnmodning om ferdigattest gbnr. 213/57 Eianger NedreBer om at søknad om ferdigattest vert stoppa - gbnr 213/57 Eikanger nedreDeres ref20160812120656723Dokumentasjon frå tiltakshavar med omsyn til byggesak - gbnr 213/57 Eikanger nedreLogg hendelser i prosjekt HUS på Eikanger for Silje ClarkinOversikt krav - Byggeprosjekt Silje Clarkin12150\_Oversikt dokument\_avtalar\_19012013IMG\_2571IMG\_2572IMG\_2578IMG\_2581Ferdigattest einebustad gbnr 213/57 Eikanger nedreKlage på ferdigattest - gbnr 213/57 Eikanger nedreVedlegg til sakaAngående klage på ferdigattest - gbnr 213/57 Eikanger nedeArbeidstegningerClarkin 120312 - 542o husbankEnergiberekning VH10-Husbank - omfordeling - 542oUttale til klage frå Nilsen og Sture Betong AS - gbnr 213/57 Eikanger nedreSV 1625133 Oversending av klage på utstedt ferdigattest gbnr 21357 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)Synfaring på einebustad ved Nedre Eikanger 70MålerapportVedk handsaming i Plan- og miljøutvalet - gbnr 213/57 Eikanger nedreTilbod forlikgrunnlaanveileder 01.07.11Tilleggsopplysningar vedk handsaming i Plan- og miljøutavlet - gbnr 213/57 Eikanger nedreVedk handsaming av byggesak - gbnr 213/57 Eikanger nedre

### RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

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

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

## Plan- og miljøutvalet - 146/16

### **PM - behandling:**

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

### **PM - vedtak:**

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

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

### **Saksopplysningar:**

#### **Politisk handsaming:**

Klagen skal avgjerast av Plan- og miljøutvalet. Dersom Plan- og miljøutvalet opprettheldt administrasjonen sitt vedtak datert 22.08.16 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 meiner bustaden skulle vore bygd etter byggteknisk forskrift av 26.03.10 (TEK10) og at det er feil/mangler ved bustaden som tilseier at det ikkje kan gjevast ferdigattest.

Saka var fremma for Plan- og miljøutvalet den 19.10.16, men vart utsett som følgje av at tiltakshavar kom med tilleggsopplysningar i saka.

#### **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 og heimelshavar 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 periode 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 er datert 11.01.2012.

Det vart søkt om endring av løyve den 23.04.12. Endringsløyve er datert 25.04.2012 - basert på reviderte teikningar som syner at det er endra vindauge, teikna inn snusirkler og 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 høgdeplassering 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 mellombels bruksløyve, og det vart gjeve bruksløyve 22.10.13.

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

Den 18.07.16 kom det inn e-post signert av 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 vart det på nytt opplyst at det er foreteke radonmålingar som viser høge utslag. Det vart opplyst frå administrasjonen at dette måtte dokumenterast skriftleg.

Den 12.08.16 kom det inn tilleggsdokumentasjon frå SØK der det vart opplyst om at det har vore eit rettsforlik mellom TIL og SØK som er etterkome. Vidare vart 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 får 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 i kontakt med tiltakshavar pr. telefon, som stadfestar at rapport i høve radonmåling ikkje har blitt sendt til SØK. Det vart muntleg 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 nekta å opplyse kommunen om desse verdiane. TIL vart 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 vart 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 vart

også bedt om at kommunen ikkje skulle gje 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:

Klage vedrørende ferdighetsattest på hus gbnr 213/57. Saksnr. Tilgangskode  
Viser til samtale med advokat og sakshandler Molvik der det ble fortalt meg at Vestkyst/prosjekterende hevder å ha bygget 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 radonnivået 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 underkant 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 Vestkyst Bygg AS, 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 Isopal 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.

17.10.16 mottok kommunen skriv frå 1-2-3 Advokaten på vegne av tiltakshavar, der det vart levert inn radonrapport frå Eurofins datert 02.06.16, samt skriv frå Hindenes Hus AS Norgeshus datert 10.10.16.

# Målerapport

BILAG:

eurofins

KOPI

17-October-2016

Radonlab

Oppdragsfører Klient SILJE CHARLIN CLARKIN NEDRE EIKANGER 70 5913 EIKANGERVÅG	Kunde av Effecta as	Referanse / målested Reference / location SILJE CHARLIN CLARKIN NEDRE EIKANGER 70 5913 EIKANGERVÅG
Tittel Title Radonmåling i luft med lukket CR-39 sporfilm		Rapportnummer Report no. Bestillingdato Order date R-348260 439481 10.03.2016
Utførende ansvarlig Responsible Sporfilmlab		Emneord Topic reference Radon, luft, sporfilm
Utførende avdeling Department responsible Sporfilmlab		Daglig leder Manager Aleksandar Birovjev, Dr. scient.
		Dato Date Signatur Signature 02.06.2016 <i>Aleksandar Birovjev</i>

## Sammendrag Summary

Målingen er gjennomført i henhold til Statens stråleverns Måleprosedyre for radon i boliger, 2013. Opplysningene om lengden av måleperioden er fremskaffet av SILJE CHARLIN CLARKIN, som også står inne for at veiledningen for utplassering av sporfilm ble fulgt.

Sporfilm kode	Målestart dato	Målestutt dato	Rom	Etasje	Radonkons. [Bq/m <sup>3</sup> ]	MU [%]	Årsmiddel [Bq/m <sup>3</sup> ]
400837	15.02.2016	09.05.2016	SOVEROM	1	168	8	147
401124	15.02.2016	09.05.2016	SOVEROM	1	171	8	152
408239	15.02.2016	09.05.2016	SOVEROM	1	97	8	86
408247	15.02.2016	09.05.2016	STOVA	2	128	8	114
408938	15.02.2016	09.05.2016	SOVEROM	2	92	8	82
409396	15.02.2016	09.05.2016	SOVEROM	1	125	8	111

## Merknader Remarks

Type bolig: Villa. Type ventilasjon: Mekanisk balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Byggeår: 1. Den minste detekterbare aktivitetkonsentrasjon (MDA) er 5 Bq/m<sup>3</sup>. MU: Målesikkerhet i %. Rapporten må ikke gjengis, unntatt i sin helhet, uten laboratoriets skriftlige godkjenning.

Informasjon fra Statens strålevern: Statens strålevern anbefaler at radonnivået i boligen din er så lavt som det er praktisk mulig å få til. Det bør utføres tiltak for å redusere radonnivået når det i ett eller flere oppholdsrom overstiger tiltaksgrensen på 100 Bq/m<sup>3</sup>. Radonnivået i oppholdsrom bør alltid være lavere enn grenseverdien på 200 Bq/m<sup>3</sup>. For boliger som leies ut er tiltaksgrensen på 100 Bq/m<sup>3</sup> og grenseverdien på 200 Bq/m<sup>3</sup> et forskriftsfestet krav (strålevernforskriften § 6 femte ledd).

Effecta as tilbyr rådgivning i forbindelse med bygnings- og ventilasjonstekniske tiltak mot radon i eksisterende bygg og nybygg. Ta kontakt via e-post: post@effecta.no, eller tlf. 55349000.

## Skriv frå Hindene Hus AS Norgeshus datert 10.10.16:

### SYNFARING PÅ ENEBOLIG VED NEDRE EIKANGER 70

Saken gjelder synfaring på enebolig ved Nedre Eikanger 70 angående radonløsning. André Vabø fra Hindenes Hus AS og tiltakshaver Silje Charlin Clarkin var tilstede den 26.09.2016.

Silje har målt radon i u.etg. med måler type Canary som har vist måling på 253 Bq/m<sup>3</sup> på langtidsmåling, og 362Bq/m<sup>3</sup> på kortidsmåling. (vedlegg 1).

Det er målt i alle rom, og alle har for høg verdi.

Ein synfaring med utførende av grunnmur og tiltakshavers bror har åpnet i ein kasse ved yttervegg der det overgang på ringmurselement og eps veggssystem.

Det også montert eit rør av type spiro ventilasjonsrør som ein form for radonbrønn, som går ved yttervegg og monter med ventil.

Siden ho ikkje har dokumentasjon på kor brønnen ligg i grunn er det vanskeleg å bedømme om den er riktig utført. Viss det er kun rør rett ned i grunnen og ikkje er 0,5m fra ringmur så er dette ein utførsefeil fra fleire leverandørar. Ansvarlig utførsele bør komme med dokumentasjon på dette er godkjent utførsele.

Radonduk som ligg på ringmurselement kan ein ikkje sjå og er skjot sammen med eps veggssystem. Ansvarlig utførende bør her komme med detaljetegning på utførsele.

Slik eg ser dette, er her eit lekkasjepunkt på radonsperre og feil utførsele.

Ein kan heller ikkje sjå løysning på radonduk ved eps veggssystem. Viss her ikkje er riktig utført er lekkasje langs heile veggen.

Når radonmåling er over anbefalt radon i hus, tyder det på at radonsperre har lekkasje og da mulig for dårlig utførsele.

Ansvarlig utførende bør komme med dokumentasjon på utført arbeid og kva produkt som er brukt, slik ein kan vurder mot monteringsanvisning mot utførsele.

Det er og levert inn «veileder til husbankens grunnlån», motteke 19.10.16.

Alle partane i saka fekk frist til 09.11.16 for å komme med uttale til saka.

1-2-3 Advokaten V/ advokat Kai- Gavle på vegne av tiltakshavar har i skriv datert 09.11.16

## kome med følgjande opplysningar:

På vegne av Silje C Clarkin innsendes ytterlige dokumentasjon med merknader i anledning saken.

Det anføres at partene var enige om at boligen skulle bygges etter TEK10 på tross av at kontrakten mellom Clarkin og Vest Kyst Bygg AS av 20.09.2010 henviser til TEK 2007. Årsaken til dette skyldes krav i fra Clarkins finansieringskilde – Husbanken. Husbanken stilte krav om at boligen ble bygget etter TEK2010.

Partene ble derfor enige om at boligen skulle bygges etter TEK10.

I brev av 28.05.2013 skrev Vest Kyst Bygg AS følgende, jf. bilag 1:

*«Man kunne søke om dispensasjon fra tek 10 med bakgrunn i at alt var ferdig prosjektert og hadde tatt så lang tid. Men når Clarkin skulle benytte husbanken så var det ikke mulig å søke dispensasjon.»*

E naturlig forståelse av sitatet tilsier at boligen ble bygget av TEK10 ettersom man «måtte» det for å tilfredsstille kravet til Husbanken – noe begge parter var klar over.

Clarkin har ved flere anledninger tilskrevet Vest Kyst Bygg AS og Nilsen og Sture ad radon duk uten å få svar. Hun ønsker i utgangspunktet ferdigattest, men ettersom hun ikke fikk svar på sine henvendelser forsøker hun nå å forhindre at ferdigattest utskrives før omstendighetene er klarlagt.

Det anføres prinsipalt at det ikke er gjennomført tiltak mot radon. Subsidiært at tiltakene er mangelfulle. Videre anføres det at partene ble enige om at bygget skulle bygges i henhold til TEK10.

Faktum er at radonmålingene viser for høye verdier – både i henhold til TEK10 og TEK 2007.

På vegne av Clarkin vises det til plan og bygningsloven § 23-4:

### **§ 23-4. Ansvarlig søker**

*Ansvarlig søker er tiltakshavers' representant overfor kommunen, og har ansvar for at søknaden inneholder nødvendige opplysninger for at kommunen skal kunne ta stilling til om tiltaket er i samsvar med bestemmelser og tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov.*

*Ansvarlig søker skal samordne de ansvarlige prosjekterende, utførende og kontrollørende, og påse at alle oppgaver er belagt med ansvar.*

*Ansvarlig søker har ansvar for at tiltaket avsluttes ved innsending av nødvendige opplysninger for kommunens utstedelse av ferdigattest.<sup>2</sup>*

Det bes om at kommunen forholder seg til TEK10 og forhindrer at ferdigattest utskrives før manglene er rettet.

Ved skrevet ligg og tilbudsforlik mellom partene, for skriv med vedlegg vert det vist til saksdokument lagt ved saksframlegget.

## **VURDERING**

Administrasjonen tek ikkje stilling til privatrettslege tilhøve som til dømes kontrakter mellom partane.

Administrasjonen oppfattar klage til å omhandle kva krav til radonsikring som gjeld for bustaden og at bustaden i heilskap skulle vore bygd etter byggtkniskforskrift (TEK10).

Vi orienterer om at byggtknisk forskrift set funksjonskrav til byggtkniske løysingar, dette er eit regelsett med minstekrav som skal vere stetta i eit kvart byggetiltak. Det er høve til å bygge betre enn krava forskriften set så lenge minstekrava i forskriften vert oppfylt.

Tidspunkt for innkommen søknad er, slik administrasjonen vurderar det, avgjerande for kva byggtknisk forskrift som er lagt til grunn for tiltaket med omsyn til tiltak mot radon i inneluft, og funksjonskrav med omsyn til radon målingar.

Søknaden vart levert kommunen 29.11.10 etter at TEK10 trådte i kraft, men innanfor overgangsreglar i TEK10 § 17-2 (1) herunder § 13-5 som gjeld for radon.

Rammeløyve datert 08.11.11 er gjeve på grunnlag av teikningar der det vert opplyst at bustaden er prosjektert etter TEK97 rev.07.

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 løysningar t.d. for energi og tilgjenge som stettar TEK10 har slik kommunen vurderer det ingen betydning, med omsyn til kva minste krav som skal vere stetta med omsyn til radonkonsentrasjoner i inneluft.

Administrasjonen legg til grunn at tiltaket er søkt om, og godkjent etter TEK97 rev. 07 og påfølgjande søknadar og løyve tilseier ikkje at tiltaket har blitt omprosjektert for å i heilskap stette funksjonskrav gjeve i TEK10.

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 i tråd med monteringsanvisning frå leverandør, 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.

Av skriv frå Hindenes Hus AS Norgeshus datert 10.10.16, vert det sett fram påstand om lekkasje på radonsperre og feil ved utføringa. Det vert og vist til at det er montert en form for radonbrønn. Vidare vert det referert til radonverdiar som ikkje er gjengitt i radonrapport utstedt av Eurofins datert 02.06.16.

Vi gjer merksam på at Hindenes Hus AS Norgeshus ikkje har formell rolle i saka men har vore på synfaring i bustaden på vegne av tiltakshavar.

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

Det følgjer av pbl § 23-1 at «Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltak utføres i samsvar med de krav som følger av bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov.

*Tiltak som omfattes av § 20-3, skal forestås av ansvarlige foretak for søknad, prosjektering, utførelse og kontroll. Ansvarlige i byggesaker innestår for at tiltaket blir utført i samsvar med krav gitt i eller i medhold av denne lov.*

*Ved tiltak etter § 20-3 plikter tiltakshaver å videreføre sitt ansvar til ansvarlige foretak. Der det ikke er krav om ansvarlig foretak, eller på de områder av tiltaket som ikke er tilstrekkelig belagt med ansvarlige foretak, har tiltakshaver ansvaret alene, jf. første ledd.»*

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

#### 4. Radon

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

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

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

### **Konklusjon**

Tiltakshavar har gjennom 1-2-3 Advokaten 17.10.16 og 19.10.16 levert inn radon rapport som dokumenterer høge radonkonsentrasjoner i bustaden, samt yttarlegare dokumentasjon med omsyn til økonomien i prosjektet «veileder til Husbankens grunnlån».

Radon-rapport frå Eurofins datert 02.06.16 syner radon-målingar som er innanfor rammer sett i rettleiaren til TEK97 rev. 07. Tiltaket oppfyller slik administrasjonen vurderer det funksjonskrava sett i TEK97 rev. 07 til radon verdiar og tiltak.

At det er usemje mellom tiltakshavar og ansvarlege føretak om kva teknisk forskrift bygningen er og skulle vore oppført under, er etter administrasjonen si vurdering eit forhold mellom tiltakshavar og dei ansvarlege føretaka.

Administrasjonen ser problemstillingane i klagen til å vere av privatrettsleg karakter, og då forhold som må løysast mellom partane.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det ligg føre grunnar som tilseier at klagen skal takast til følge. Lindås kommune sitt vedtak datert 22.08.2016 vert oppretthaldt.