



Se adresseliste

Deres ref.:	Vår ref.: 200607057-401 <b>Oppgis alltid ved henvendelse</b>	Saksbeh.: Bjørn Wikan	Dato: 14.04.2016 Arkivkode: 531
Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 205	Eiendom:	222/122/0/0
Tiltakshaver:	MARIDALSV 205 AS	Adresse:	Att: Oddbjørn Hansen, Maridalsveien 205, 0469 OSLO
Søker:	KRUSE SMITH ENTREPRENØR AS	Adresse:	Engebrets vei 3, 0275 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

## Referat fra oppfølgingsmøte - Maridalsveien 205

Møtedato: 08.04.2016

### Møtedeltakere

Ansvarlig søker: Kruse Smith (KS) v/ Odd-Egil Djoseland, Øystein Aune og Erik Dale, Advokatfirmaet Simonsen Vogt Wiig v/ Peter Simonsen

Tiltakshaver: Styret Maridalsveien 205 v/ Oddbjørn Hansen, Sanna Eriksson Ryg og Ram Gupta, Ingeniørkonsult v/ Steinar Bratlie, Advokatfirma DLA Piper Norway DA v/ Are Hunskaar

Fra Plan- og bygningsetaten: Per-Arne Horne, Kyrre Jordbakke, Hans-Christian Andersen og Bjørn Wikan.

### Temaer som ble tatt opp i møtet

- Videre fremdrift i saken
- Kommunens rolle og mulighet til å påvirke prosessen
- Uavhengig kontrollerendes rolle
- Spørsmål fra beboerne
- Diskusjoner rundt privatrettslige ansvarsforhold

### Videre fremdrift i saken

Plan- og bygningsetaten stilte innledningsvis spørsmål om videre fremdrift i saken i etterkant av ansvarlig søkers brev av 24.02.2016. I brevet ble det redegjort for at det vil være behov for å gjøre en omprosjektering av byggets fundamentering for å iverksette setningsreducerende tiltak.

Ansvarlig søker opplyste om at man vurderer at geoteknikk er prosjektert riktig, men at denne bygger på feil forutsetninger. Det hevdes derfor at ansvaret for omprosjektering faller på tiltakshaver og at denne derfor må ta denne videre.



Tiltakshaver opplyste om stor frustrasjon blant beboerne fordi dette har vedvart over svært lang tid, men påpekte at man var glad for at det nå skjedde noe i saken. Tiltakshavers oppfatning er at KS som totalentreprenør bør være aktive i prosessen og instruere Sweco til å gjennomføre ny prosjektering. Det ble videre påpekt at det er flere forhold enn bare prosjektering av geoteknikk som ligger til grunn for setningsskadene.

Plan- og bygningsetaten fikk bekreftet at partene er enige om at «produktet», herunder bygningen, ikke er som den skal være, og at det i utgangspunktet er enighet om at det er omprosjektering av geoteknikk som er første skritt på veien for å rette opp dette. Det fremgikk imidlertid at det er sterk uenighet om det privatrettslige ansvaret for videre tiltak, og det var ikke mulig å komme til enighet om en plan for videre fremdrift. Plan- og bygningsetaten oppfordret til dialog mellom partene og anmodet om å forsøke å skille den privatrettslige uenigheten fra prosessen med å utbedre skader på bygget.

### Kommunens rolle

Plan- og bygningsetaten gjorde kort rede for gjeldende regelverk og viste til at det i 1997 ble slutt på kommunal kontroll. Ansvaret for gjennomføring av et tiltak ligger hos ansvarlige foretak og ved faglig uenighet er det ingen krav eller forventning om at kommunen skal skjære i gjennom i spørsmålet om en løsning er god nok. Plan- og bygningsetaten fravek dette i denne saken ved å varsle og gi pålegg til KS i kraft av å være ansvarlig utførende, et pålegg som senere ble opphevet av Fylkesmannen.

Plan- og bygningsetaten vil i referatet utdype dette ytterligere. Fylkesmannen opphevet vedtaket og viste til at kommunen i slike tilfeller må vise på hvilket grunnlag forholdet strider mot plan- og bygningsloven (pbl.) og hva som skal til for å rette det ulovlige forholdet. Fylkesmannen var videre tydelig på at kommunen ved faglig uenighet generelt skal være tilbakeholdne med å gå for dypt inn i vurderinger om løsninger er gode nok, herunder overprøve disse, da dette kan medføre at kommunen påtar seg et kontrollansvar enten direkte eller indirekte.

Kommunen har ikke ressurser eller kompetanse til å gå inn og vurdere konkrete løsninger ved faglig uenighet med høy kompleksitet, og har valgt å ta Fylkesmannens vedtak til etterretning. Påståtte avvik/faglig uenighet må derfor løses gjennom kontrollsystemet, eventuelt privatrettslig.

Plan- og bygningsetaten opplyste i møtet om at det i henhold til gjeldende regelverk er mulig for kommunen å engasjere et tredje foretak for å foreta kontroll, men at man ikke ser på dette som hensiktsmessig ettersom resultater fra en slik kontroll ikke hadde bundet aktørene på noen måte i saken.

Etaten opplyste om at man i en slik fastlåst situasjon ikke har mulighet til å løse uenigheten og oppfordret igjen partene om å forsøke å løse det praktiske ved eventuell ombygging, og at de økonomiske og privatrettslige uenighetene løses separat. Det var i møtet ikke mulig for partene å komme til enighet om hvem som eventuelt skulle gjennomført og bekostet en utbedring av bygget.

### Uavhengig kontrollerendes rolle

Ansvarlig søker redegjorde for at man hadde vanskeligheter med å forholde seg til uavhengig kontrollerende og det ble stilt spørsmål ved hvordan kontrollen skal avsluttes og hvorfor det ikke skjer noe med lukking av avvik. Det ble vist til ansvarlig søkers brev til kommunen av 26.02.2016.

Plan- og bygningsetaten viste til at det er viktig at kontrollerende foretak utøver sin rolle i tråd med gjeldende regelverk. I dette tilfellet, hvor ett av kontrollforetakene også har en privatrettslig rolle på vegne av tiltakshaver, er det særlig viktig at man skiller mellom når man opptrer på privat- eller offentligrettslig grunnlag. Vedrørende avslutning av kontroll viste etaten til at gjeldende regelverk sier at dette skjer når det foreligger kontrollerklæringer som bekrefter at tiltaket er gjennomført i tråd med gjeldende krav.

### Spørsmål fra beboerne

Representanter for beboerne ga uttrykk for at de var i en svært frustrerende situasjon hvor man følte at man falt mellom flere stoler. Beboerne står uten garasjekjeller de kan ta i bruk og det ble stilt spørsmål ved om denne kan bli stående uten brukstillatelse i uoverskuelig fremtid. Det ble videre stilt spørsmål ved hva kommunen kan gjøre for å hjelpe beboerne og hvorvidt man bor i et trygt og brannsikkert bygg.

Plan- og bygningsetaten viste til gjeldende regelverk for tiltaket og at man dessverre ikke har mulighet til å gi brukstillatelse for garasjen før uavhengig kontroll lukker åpne avvik. Etaten beklaget situasjonen og påpekte at man ikke har ytterligere virkemidler for å hjelpe beboerne. Vedrørende sikkerheten i bygget ble det vist til den sterke faglige uenigheten mellom partene, og at tiltakshaver må vurdere dette i samråd med sine rådgivere.

### Privatrettslige ansvarsforhold

Det var i møtet også større diskusjoner mellom partene hva gjelder kontrakts- og ansvarsforhold, samt hvilke feil som bygget faktisk er heftet med.

Plan- og bygningsetaten går ikke nærmere inn i disse diskusjonene, men observerte at det fremstod som om det var svært stor avstand mellom partene med tanke på å få i gang en prosess for å lukke avvik/komme til en faglig enighet.

### Eventuelt nytt møte

Det ble avslutningsvis stilt spørsmål ved om det kan være aktuelt å avholde nye møter mellom partene i saken. Plan- og bygningsetaten responderte at dette vil måtte vurderes nærmere ved eventuell anmodning fra partene.

Plan- og bygningsetaten er ikke pålagt å tilrettelegge for avklaringsmøter mellom partene, men vil vurdere en eventuell anmodning dersom det er sannsynlig at nye møter kan være konstruktivt for å løse den fastlåste situasjonen partene befinner seg i per nå.

### **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for byggeprosjekter

Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.04.2016 av:

Bjørn Wikan - Saksbehandler

Per-Arne Horne - enhetsleder

Likelydende brev sendt til:

KRUSE SMITH ENTREPRENØR AS, Engebrets vei 3, 0275 OSLO, odd.djoseland@kruse-smith.no

MARIDALSV 205 AS, Att: Oddbjørn Hansen, Maridalsveien 205, 0469 OSLO, ingeniorkonsult@msn.com

Kopi til:

ADVOKATFIRMAET SIMONSEN VOGT WIIG AS, Postboks 2043 Vika, 0125 OSLO,

Peter.Simonsen@svw.no

Steinar Bratlie, steinar@ingeniorkonsult.com

Advokatfirma DLA Piper Norway DA, Postboks 1364 Vika, 0114 OSLO,

Are.Hunskaar@dlapiper.com