



## TELEMARK TINGRETT

### DOM

---

**Avsagt:** 31.08.2023 i Telemark tingrett, Skien

**Saksnr.:** 22-186557TVI-TTEL/TSKN

**Dommer:** Tingrettsdommer Berit Nerva

**Saken gjelder:** Sluttoppgjør i entreprise

---

Amundsen Graf AS

Advokat Glumur Orri Högnason  
Advokat Marius Undersrud Borgen

**mot**

Tangvallveien 323 AS

Advokat Reidar Smedsvig  
Advokatfullmektig Grete-Marie Varhaug

---

## DOM

### **Innledning**

Saken gjelder sluttoppgjør i avtale om totalentreprise mellom Amundsen Graf AS («AG» eller «entreprenøren») og Tangvallveien 323 AS («Seabrokers» eller «byggherren») knyttet til prosjekt Nybygg for Seabrokers i Bamble kommune.

AG er en entreprenør med hovedvirksomhet i Telemarksområdet. Selskapet har ca. 80 ansatte.

Tangvallveien 323 AS (tidligere SBG Tangvall AS) har forretningsadresse «c/o Seabrokers AS», og er en del av konsernet Seabrokers Group AS. Konsernet holder til i Stavanger. Tangvallveien 323 AS er heleid av Seabrokers Eiendom AS, og selskapet er ett av flere datterselskaper i konsernet.

Seabrokers Eiendom AS eier og utvikler næringsbygg, og leier også ut næringsbygg til sine søsterselskaper. Rolf Aarhun er daglig leder i selskapet. Et søsterselskap, Seabrokers Fundamentering AS, skulle leie det nye industribygget på Stathelle.

### **Sakens bakgrunn**

#### ***Kontakt mellom byggherren og Bamble kommune i tiden før anbudsinnbydelsen***

Seabrokers innga 18. juni 2019 søknad om rammetillatelse til parkeringsplass og nytt industribygg på eiendommen gnr. 38 bnr. 25 på Stathelle i Bamble kommune. Søknaden ble innsendt av ansvarlig søker, arkitektfirmaet Niras Norge AS avdeling Stavanger (Niras). Tegning datert 11. juni 2019, som var vedlagt søknaden, viste byggehøyder på totalt 14,40 meter.

29. oktober 2019 utarbeidet Niras nye tegninger. Samme dag sendte Niras, som ansvarlig søker, søknad om rammetillatelse basert på de nye tegningene. Snitt A og B (snitt av bygget) viste en gesimshøyde på kote 33,40 meter og kotehøyde grunn på 22, 40 meter. Byggehøyde/gesimshøyde var dermed 11 meter.

I e-post 6. november 2019 fra Bamble til ansvarlig søker ble det påpekt av byggehøyden i reguleringsplanen for området var satt til maksimum 11 meter fra gjennomsnittlig terreng. Rammesøknaden av 18. juni 2019 ble forstått slik at en del av bygget ville bli vesentlig høyere, og at – hvis dette var riktig – så måtte det søkes dispensasjon. I e-post sendt senere samme dag opplyste ansvarlig søker at reviderte tegner var oversendt 30. oktober 2019, der høyde var satt til maksimum 11 meter.

Bamble kommune ga 2. desember 2019 rammetillatelse i tråd med søknaden av 18. juni 2019 og «*nedjusterte tegninger mottatt 6.11.2019*». Rammetillatelsen forutsatte således en byggehøyde på 11 meter. Rammetillatelsen ble sendt ansvarlig søker og bl.a. Seabrokers.

Niras utarbeidet nye tegninger 9. juni 2020 der snitt A og B (snittet av bygget) hadde en gesimshøyde på kote 34,90 og kotehøyde grunn på 22, 40 meter. Byggehøyde var således 12,5 meter.

#### ***Anbudsinnbydelsen***

Seabrokers eiendom AS ved datterselskap SBG Tangvall AS sendte 7. juli 2020 anbudsinnbydelse på «*Totalentreprise. nybygg for Seabrokers Fundamentering AS*». Fra anbudsinnbydelsen siteres:

## 1.1 Konkurransen gjelder

[...] Det skal i Prosjektet oppføres et kombinasjonsbygg med grunnflate på ca 2427 m<sup>2</sup> bestående av verkstedhall samt administrasjonsbygg i 2 plan.

Anbudet skal omfatte hele Prosjektet for anvist fag og disiplin og som vist i tegninger og vedlegg.

Ved eventuelle tjenester som faller inn under Seabrokers Fundamentering AS (SF) kompetanseområde, forutsettes SF inntatt som underentreprenør. [...]

## 1.2 Standard og Omfang

Arbeidene skal utføres som totalentreprise basert på **NS 8407**.

Entreprenøren (heretter benevnt TE) skal levere tilbud på en komplett leveranse og ***i tråd med det som vist på byggherrens vedlagte tegninger og beskrivelse***. Arbeid som omfattes av entreprisen skal omfattes av anbudet selv om det ikke er angitt i tegninger eller beskrivelse.

TE skal være ansvarlig utførende for hele byggeprosjektet og må derfor dokumentere sentral- eller kunne oppnå lokal godkjenning innen relevante fagområder.

## 1.3 Prosjektering

***TE skal forestå prosjektering av bygget iht. vedlagte tegninger.*** Byggherren vil ha en stedlig representant med beslutningskompetanse for oppfølging av prosjektet.

Vedkommende skal ha tilgang til alle prosjekterings- og byggemøter, og motta referat fra disse.

## 1.4 Anbudsgrunnlag

Utarbeidet og overlevert prosjekteringsunderlag, ***inkl. arkitektarbeider, tegninger og beskrivelser, tiltransporteres i sin helhet til TE og er en del av TEs kontraksansvar. Det er TEs ansvar innen innlevering av tilbud å utføre tverrfaglig kontroll og kvalitetssikring av disse.***

Som ***referansebygg for innvendige kvaliteter og tekniske løsninger*** i kontorbygg og verkstedhall er valgt Vestre Svanholmen 5 i Sandnes kommune, som er et tilsvarende nybygg for Seabrokers Fundamentering avdeling vest. [...]

## 1.7 Offentlig behandling

***Prosjektet er i tråd med gjeldende reguleringsplan.***

***Rammesøknad vil bli sendt inn i løpet av sommeren,*** og forutsettes godkjent i god tid før byggestart.

***TE er ansvarlig for innsendelse av IG søknader i en tidsramme som ikke hindrer framdriften.***

Offentlige kostnader og gebyrer knyttet til prosjekt og prosjektering, unntatt rammesøknad og -behandling, skal inkluderes i TEs tilbud.

[...]

## 1.11 Prisbetingelser

Anbudet er en fikssumkontrakt som medfører at entreprenør ikke kan kreve noen form for tillegg ut over Anbudssum. Pris skal ikke reguleres for lønns- og prisstigning. Alle

mengder og dimensjoner er Entreprenørens ansvar og skal være inkludert i Anbudssum.  
(Rettens uthevelse i kursiv skrift)

Utarbeidet og overlevert prosjekteringsunderlag, inklusive arkitektarbeider, tegninger og beskrivelser, ble i sin helhet tiltransportert totalentreprenøren, og skulle være en del av dennes kontraktsansvar. Samtidig ble det uttrykkelig opplyst at prosjektet var i tråd med gjeldende reguleringsplan, der høyeste tillatte byggehøyde som nevnt var 11 meter. Rammesøknad skulle sendes inn av *byggherren* i løpet av sommeren. Totalentreprisen omfattet således ikke rammesøknaden. Dette er det enighet om.

Frist for innlevering av anbud var 21. august 2020.

Fra anbudsbeskrivelsens punkt 5.1 siteres:

### **5.1 Generelle kontraktsbestemmelser**

Som alminnelige kontraktsbestemmelser gjøres gjeldende NS 8407 *totalentreprise* hvor alt i leveransen for nøkkelferdig Prosjekt skal være inkludert, -med tillegg av spesifikasjoner framgått av tegninger og denne forespørselen. Arbeid som omfattes av totalentreprisen skal omfattes av anbudet selv om det ikke er angitt i tegninger eller beskrivelse. Mengder, dimensjonering og beregninger er entreprenørens ansvar. Totalentreprenøren skal være ansvarlig prosjekterende og utførende for hele byggeprosjektet ***Alle arkitektarbeider og -tegninger er under Totalentreprenørs ansvar.*** Entreprenøren er ansvarlig for at arbeidet utføres etter god håndverksskikk.

***Kontrakten baseres på arkitektens tegninger, valgt referansebygg,*** innledende informasjon og omfang jf kap.1 *konkurranseregler*, kap.6 *orienterende beskrivelse* samt øvrige spesifikasjoner vedlagt denne anbudsforespørselen. [...] (Rettens uthevelse i kursiv skrift)

Ellers var det avtalt dagmulkt i henhold til NS 8407, jf. anbudsinnbydelsens punkt 5.8.

Sluttoppgjør skulle etter punkt 5.10 foretas på grunnlag av ferdigbesiktigelse. Når overtakelsesforretning var avholdt skulle slutfaktura for alle utførte arbeider oversendes. Sammen med slutfaktura skulle entreprenøren legge fram ferdigattest på bygget samt erklæring på at slutfaktura dekker samtlige krav overfor tiltakshaver i forbindelse med angjeldende byggeprosjekt. Det vises til punkt 5.10.

I anbudsinnbydelsens punkt 6. *Orienterende Beskrivelse* var det bl.a. inntatt bestemmelser om tiltransport av arkitekt. Tanken var at Niras skulle tiltransporteres entreprenøren ved kontraktsinngåelse. Fra punkt 6 siteres:

[...] Hele Prosjektet er omfattet som vist i alle tilgjengelige tegninger og vedlegg, også ettersendt prosjektmateriell.

Niras AS har utført forprosjektet og anbudsmateriellet, er engasjert av byggherren til å utføre arkitektarbeidene i alle faser i prosjektet og vil også søke ansvarsrett for disse arbeidene som en del av totalentreprenørens ansvarsområder. Arkitekt og prosjekterende tiltransporteres Totalentreprenør ved kontraktsinngåelse.

TE må stilles rådgiverne for hvert fagfelt til disposisjon i prosjekteringsteam. TE skal selv ivareta rollen som prosjekteringsleder som en del av totalentreprisen. Ansvarlig

prosjekterende co/TE er ansvarlig for prosjektering av nødvendige sikringstiltak. TE er ansvarlig søker. [...]

Tilbyder er ansvarlig for å innhente og samordne nødvendige søknader om rammetillatelse, ansvarsrettssøknader og dokumentasjon for den enkelte prosjekterende og utførende, slik at søknad om igangsetting kan sendes inn av arkitekt. Det samme gjelder tilknytning til anmodning om ferdigattest.

Entreprenøren skulle som nevnt foreta prosjektering av bygget i henhold til vedlagte tegninger, som også ble tiltransportert entreprenøren og var en del av dennes ansvar, jf. anbudsinnydelsens punkt 1.4.

Tegninger i anbudsforspørselen var tegninger datert 9. juni 2020 – med terrenghøyde på 12,5 meter – og ikke tegninger datert 29. oktober 2019.

AG ga tilbud på totalentreprise 22. september 2020. Det ble gitt tilbud på en komplett byggesak med nødvendige ansvarsretter. Under en avsnitt med overskriften «*Presisering vedrørende risikoovergang, kvalitet og leveranseforutsetningen*» opplyste AG bl.a. at selskapet hadde befarte referansebygget og bekreftet å ha satt seg inn i hva som skulle leveres med tanke på detaljer og løsninger.

Prosjektleder Herman Kastet i AG kontaktet i november 2020 Rolf Aarhun for å innhente rammetillatelsen. Som nevnt skulle byggherren sende søknad om rammetillatelse i løpet av sommeren 2020. Herman Kastet fikk da oversendt rammetillatelsen av 2. desember 2019. Av rammetillatelsen fremgikk ikke uttrykkelig at det var gitt tillatelse til et bygg med byggehøyde på 11 meter. Derimot fremgikk det at tillatelsen gjaldt tegninger mottatt av kommunen 6. november 2019.

Den 23. november 2020 sendte Herman Kastet en e-post til Niras v/Atle Lenshow med forespørsel om Niras var interessert i å påta seg den rollen som arkitekt i prosjektet videre. Senere samme dag svarte Atle Lenshow at Niras var interessert i dette, og om de to kunne snakkes sammen neste dag. Ifølge Herman Kastet forsøkte han å ringe Atle Lenshow flere ganger, uten å oppnå kontakt. Retten ser ingen grunn til å betvile Herman Kastets forklaring. AG valgte derfor å engasjere en annen arkitekt. Det er ikke bestridt at byggherren var innforstått med dette. Det følger også av kontrakten mellom partene at arkitekten ikke ble tiltransportert.

### ***Kontrakt om totalentreprise av 10. desember 2020***

Kontrakt om totalentreprise mellom partene ble inngått 10. desember 2020. Byggherrens representant var Rolf Aarhun og entreprenørens representant William Skreosen. AG påtok seg ansvaret for å prosjektere og levere nybygget med verkstedhall og kontorbygg. Følgende dokumenter inngikk i kontrakten:

1. Avtaledokument
2. Referat fra kontraktsmøte
3. Anbudsforspørsel, herunder ettersendt beskrivelse av referansebygg
4. NS8407
5. Fremdriftsplan
6. Tilbud av 31.08.2020, revidert tilbud av 22.09.2020 samt ny revisjon i e-post av 24.09.2020

Avtalt kontraktssum var kr 33 496 639 ekskl. mva.

Avtalt tidsfrist for igangsettelse for totalentreprenøren var 5. januar 2020 og sluttfrist 20. september 2021.

Av avtaledokumentets punkt 15 fremgikk at entreprenøren hadde gjort seg kjent med referansebygget Vestre Svanholmen 5, og at AG hadde hensyntatt referansebyggets kvalitet og løsninger i sitt tilbud. Retten bemerker at referansebygget hadde miljøklasse A.

Det er som nevnt på det rene at avtaledokumentet ikke inneholdt bestemmelser om tiltransport av arkitekt (Niras AS).

I avtaledokumentet var heller ikke formuleringen «*avtalt risikoovergang*» hva gjaldt f.eks. arkitekttegninger benyttet. Anbudsdokumentet var imidlertid som nevnt en del av kontraktsdokumentene.

Kontrakten var signert av Rolf Aarhun på vegne av byggherren og prosjektleder Herman Kastet på vegne av totalentreprenøren.

### *Tiden etter kontraktsinngåelsen*

20. januar 2021 sendte Herman Kastet en e-post til Atle Lenshow i arkitektfirmaet Niras der han ba om å få oversendt tegningene som kommunen hadde referert til i den mottatt rammetillatelsen. I rammetillatelsen fremgikk at tegningene var mottatt av kommunen 6. november 2019. Fra e-posten siteres:

Hvilken terreng høyde er det nå som er gjelde inn mot kommunen? Vi ser at det er 2 stk tegning sett med ulike kotehøyde i ramme dokumentene nå.

Ifølge Herman Kastet ble AG oppmerksom på at det forelå 2 ulike tegningssett hva gjaldt kotehøyden på ferdig opparbeidet terreng. I e-post fra Atle Lenshow sendt 22. januar 2021 opplyste Atle Lenshow at det var gjort

endringer i fasade mm etter søknad om rammetillatelse. Søknadsmateriell som det refereres til tilhører byggesaken. Tegninger til Henrik i kommunen ble sendt den 6.11.2019. Se vedlagt PDF.

Kopi av e-posten ble sendt bl.a. Rolf Aarhun. Ifølge Herman Kastet forstod AG ikke e-posten slik at det var gjort endringer i byggehøyde.

Avtalt frist for igangsettelse etter kontrakten var som nevnt 5. januar 2020. Byggherren ønsket enkelte endringer i prosjektet, og det var også tele i bakken. Partene avtalte derfor å forskyve oppstarten noe.

Det ble utarbeidet en hovedfremdriftsplan 1. mars 2021. Her fremgikk at forprosjektet startet 7. januar 2021. Overlevering skulle skje 25. oktober 2021.

Svar fra Arbeidstilsynet var forventet å foreligge 25. januar 2021, men datoen var usikker. Det var byggherren som skulle søke tillatelse fra Arbeidstilsynet. Svar på søknad om igangsettingstillatelse var forventet å foreligge 1. februar 2021. Denne datoen var

imidlertid også usikker, da søknad om igangsettingstillatelse ikke kunne sendes før Arbeidstilsynet hadde samtykket i planene.

Grunnarbeider var forutsatt oppstartet 18. januar 2021 og sluttført 5. mars 2021. Så vidt retten forstår hadde tomteselger (Tellefsen AS) igangsettingstillatelse 1 for opparbeidelse av tomten.

Betongarbeider (21 dager) var forutsatt å starte opp 8. mars 2021. Stålarbeider skulle starte opp 6. april 2021.

Per 8. mars 2021 forelå det fortsatt ikke noe samtykke fra Arbeidstilsynet, og prosjektet kom i en kritisk fase. Dette da stålet skulle komme 6. april 2021. En del arbeid ble utført på Tellefsen AS sin igangsettingstillatelse. AG besluttet å sende søknad om igangsettingstillatelse for øvrige grunn- og betongarbeider. En slik avgrenset søknad kunne sendes før Arbeidstilsynets samtykke til byggeplanene forelå. Under arbeidet med utarbeidelsen av søknaden 8. mars 2021 ble AG oppmerksom på at det var avvik mellom byggehøydene på det tegnede bygget, dvs. mellom tegningene datert 9. juni 2021 (som var vedlagt anbudsinnbydelsen av 7. juli 2020), og byggehøyden som var godkjent i rammetillatelsen. Herman Kastet varslet byggherren om forholdet per telefon 9. mars 2021.

I e-post 10. mars 2021 fra Herman Kastet til Terje Aasen med overskriften «Varsle som fremdrift og økonomikonsekvenser» opplyste Herman Kastet at man nå stod ovenfor to alternativer:

**Alternativ 1:**

Fortsette arbeidene, for å få til dette må vi ha en IG på betong og grunn. Vi får bare muligheten til å søke på dette da Arbeidstilsynets godkjenning ikke foreligger. IG skulle vi motta til torsdag slik at vi kunne begynne med støp fredag denne uken, dette var før høydene ikke stemte mellom ramme og kontraktstegninger.

Skal vi kunne søke IG for betong og grunn må vi ha arkitekt tegninger som viser 11m høyde på bygget, slik at dette stemmer med ramme og reguleringsplan. For så å søke om dispensasjon fra denne til 12.4m senere.

**Fordelen** med dette alternativet er at vi kan fortsette mer eller mindre på fremdriften, mulig den vil havne noen dager bak om vi ikke lenger får IG til torsdag denne uken.

**Ulempen** er at det løper flere risiki ved at kommunen ikke gir dispensasjon. Da har vi et stort problem ved at mye er prosjektert og satt i bestilling. Den største ulempen vil være at produsert stål ikke lenger er korrekt, og at teknisk rom ikke vil kunne gi plass i høyden til bestilte aggregater. Traverskran vil ikke lenger kunne passere over vaskehallen i verksteddelen som tenkt.

Det tydeliggjøres at all risiko og kostnader knyttet til dette ligger på byggherren. Om vi ikke skulle få dispensasjon vil det påløpe store kostnader og fremdriftskonsekvenser vi ikke kjenner til nå. Man kan jo selv tenke seg til konsekvensene av dette når ståler er produsert. Kostander vedr. forsering grunnet forsinket IG og kostnader knyttet til søknadsprosessen ligger på BH

Oppstart stålarbeider er 6 april. Det betyr at Arbeidstilsynet må foreligge før dette slik at vi rekker å søke IG på denne.

## **Alternativ 2.**

Stoppe alle arbeider og bestillinger som lar seg gjøre, frem til vi har en IG og eventuelt dispensasjon på 12.4m. Dette kan ta tid, da det må nabovarsels og at kommunen har mulighet til å bruke 12 uker på en dispensasjonssak . Om vi ikke får dispensasjon må vi omprojektere høyden på verkstedhallen og teknisk rom. Dette påvirker flere fag og leveranser.

Det tydeliggjøres at all risiko og kostnader knyttet til dette ligger på byggherren. Dette vil gjøre at leveranse og UE vil måtte dyttes på, noe som gjør at bestillingstider og montasjetiden kan bli en annen en hva som er lagt til grunn nå. Kostnader knyttet til søknadsprosessen ligger på BH.

Hvilket alternativ ønsker Byggherre, for hver dag som går får det konsekvenser.

**Ber om tilbakemelding innen slutten av torsdag denne uken på hva vi skal foreta oss.**

I e-post fra Terje Aasen sendt senere samme dag ble det opplyst at Herman Kastet måtte sjekke produksjonen på prefabrikkert stål, og at det måtte søkes om igangsettingstillatelse for grunn- og betongarbeider så snart som mulig. Terje Aasen kommenterte ikke direkte Herman Kastets uttalelser om at byggherren hadde risikoen for forholdet, men skrev kun at «ansvarlig søker» (dvs. byggherrens arkitekt) hadde sendt «*feil grunnlag til byggherre*», og som det hadde blitt «*hentet inn pris på*». Terje Aasen foreslo et teammøte dagen etter, slik at møtet kunne holdes etter Herman Kastet hadde fått sjekket om produksjonen hadde kommet for langt til å kunne endres på.

Herman Kastet kontaktet også kommunen for å undersøke muligheten for å søke dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser om byggehøyde. Han fikk opplyst at dispensasjon ikke var aktuelt, og at en reguleringsendring ville være påkrevd ved byggehøyder over 11 meter.

På dette tidspunktet anførte ikke byggherren at AG i henhold til kontrakten hadde overtatt risikoen eller ansvaret for at arkitekttegningene datert 9. juni 2020 var i samsvar med rammetillatelsen eller reguleringsplanen.

Arbeidstilsynet ga delvis samtykke 7. april 2021, og endelig samtykke 21. april 2021.

Så vidt retten forstår ble det søkt og gitt igangsettingstillatelse for grunn- og betongarbeider i mars – april 2021. Grunn- og betongarbeidene fortsatte i tiden frem mot juni 2021. Det ble også inngitt søknad om endring av reguleringsplanen og om endring av gitt tillatelse til næringsbygget.

I e-post 2. juni 2021 kl. 12.37 varslet Herman Kastet pris- og fremdriftskonsekvenser som følge av stansen på byggeplassen grunnet høydeproblematikken. AG forventet svar på søknaden fra Bamble kommune samme dag. Et formelt varsel om endring nr. 9 (VOE 09) ble vedlagt e-posten. Fra dette siteres:

**Endringen gjelder:** Stopp av byggeplass på grunn av feil høyde på bygg i forhold til reguleringsplanen.

Graf mener de ikke kan holdes ansvarlig for utsettelsen. Graf krever derfor å få dekt alle sine ekstrakostnader som skyldes stoppen berettiget iht NS.



En stopp fører også til ekstrakostnader for UE som kan kreve å få dette dekt iht. NS. Med dette menes også eventuelle prisøkninger fra UE, da flere av deres tilbud har basert seg på opprinnelig fremdrift. Vi registrerer prisøkninger generelt i markedet den siste tiden.

Grunnarbeidene vil kunne gå sin gang, da det ikke har noe med høyden å gjøre.

#### **Fristforlengelse som følge av forhold som har betydning for fremdrift:**

Varsles fortløpende når utbedringsmetode/behov er avklart. Vi kan ikke si noe om eventuelt ny slutt dato, da Byggherre mangler svar fra Bamble kommune. Det har for oss blitt kjent at leveringstiden på ulike produkter har økt etter at prosjektet stoppet opp, noe som igjen kan føre til en ytterligere fristforlengelse.

Ekstrakostnadene kunne foreløpig ikke estimeres, men ville bli opplyst så snart saken var avklart.

Samme dag, 2. juni 2021, behandlet Bamble kommune søknaden om mindre endring av reguleringsplanen. Maksimum byggehøyde ble endret fra 11 meter til 12,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Bamble kommune fattet 15. juni 2021 vedtak om endring av den tidligere gitte (ramme)tillatelsen til næringsbygget. Det ble vist til at det var foretatt endring i reguleringsplanens bestemmelser om høyder på bygg, om at endringen av gitt tillatelse ikke var avhengig av dispensasjon.

Det ble holdt et fremdriftsmøte 15. juni 2021. Det vises til e-post av 15. juni 2021 fra Tom Kåre Hestvåg i Consult1 Sør AS, der det ble gitt en kort oppsummering av møtet. Terje Aasen i Consult1 Sør AS, som hadde blitt engasjert som byggherrens representant etter kontraktsinngåelsen, deltok på møtet. AG antydte ferdigstilling i april 2022. og antok at ny igangsettingstillatelse ikke ville foreligge før sommeren 2021. Stålet var hos produsenten, og leveranse ville skje 6. september 2021. AG håpet på tidligere leveranse. Utomhus arbeider ville pågå i juni/juli. Graf var bekymret over at byggherren ikke betalte fakturaer i tide. Terje Aasen skulle purre byggherren umiddelbart, da tilbakehold av fakturaer eller for sen betaling etter forfall – og etter at fakturaer var godkjent av Consult1 – ikke skulle forekomme.

Det fremkommer ikke – og er heller ikke anført fra byggherrens side – at byggherrens representant i møtet anførte at AG i henhold til kontrakten hadde påtatt seg risikoen for forholdet med byggehøyden, eller hadde noe ansvar for forsinkelsen.

Den 21. juni 2021 oversendte Herman Kastet oppdatert fremdriftsplan og betalingsplan til Terje Aasen og Rolf Aarhun. Stålarbeider skulle starte opp 6. september 2021. Alle aktiviteter fra stålarbeider og utover var på kritisk linje. Overlevering skulle skje 11. april 2022.

VOE 09, som ble varslet 2. juni 2021, ble endret og oppdatert 15. juli 2021, basert på priser og konsekvenser så langt mottatt. Det ble vist at byggherren hadde misligholdt kontrakten, da tegninger utstedt av byggherrens tidligere arkitekt avvek fra tegninger innsendt av byggherren til Bamble kommune. AG krevde dekket alle sine ekstrakostnader som skyldtes stoppen etter Norsk standard (NS). Stoppen medførte også ekstrakostnader - prisøkninger - for AG sine underentreprenører, som kunne kreves dekket av AG i henhold til NS.

Fra revidert VOE 09 siteres:

**Fristforlengelse som følge av forhold som har betydning for fremdrift:**

Det har for oss blitt kjent at leveringstiden på ulike produkter har økt etter at prosjektet stoppet opp, noe som igjen kan føre til en ytterligere fristforlengelse. Det jobbes kontinuerlig med avdekke dette.

**Kostnad pr 15.07.2021 estimert til: 1 491 996,- kr eks mva**

Varselet inneholdt en spesifisert kalkyle over konkrete poster knyttet til stålarbeider, rigg/drift og byggeplassadministrasjon. Post 9.2 til 9.8 gjaldt prisøkninger på stålarbeider. Post 9.10 gjaldt forlenget leie av brakkerigg. Post 9.11 gjaldt forlenget administrasjonstid, post 9.12 nedstenging av byggeplass, post 9.13 oppstart av byggeplass, post 9.14 prostrøm skap leie og post 9.15 søknadsarbeider i forbindelse med dispensasjon.

AG mottok ingen tilbakemelding fra byggherren på dette. Den 3. august 2021 sendte imidlertid Terje Aasen en e-post til Herman Kastet der han bl.a. skrev:

Vi venter og et tydelig svar på en revidert fremdrift og oppstart av disse arbeidene. En utsettelse på fremdrift knyttet til disp søknad er forståelig men dette ble behandlet og godkjent i Juni så eg ser ingen grunn til at prioritet på byggeplass og oppstart av stål må komme i gang asap.

I e-post 3. august 2021 fra Herman Kastet til Terje Aasen - med kopi bl.a. til Rolf Aarthun - ble det opplyst at aktiviteten ville bli gjenopptatt på byggeplassen 6. september 2021. AG ville følge avtalt fremdriftsplan og forventet at det ble betalt i henhold til denne og betalingsplan. Det var kjøpt inn råvarer av stål. Prefabrikkert betong var allerede produsert og klar til montering. Hva gjaldt innkjøpt stål, hadde byggherren mottatt bilder av stålet helt tilbake til 28.april 2021. Dette hadde Herman Kastet oppfattet som tilstrekkelig.

Ved e-post 16. august 2021 fra Terje Aasen til Herman Kastet ga byggherren kommentar til revidert VOE 09. Samtlige poster i punkt 9.2 til 9.8 – prisstigning på stålarbeider – ble her avvist

da dette er en totalentreprise og prisendring iht. fastpris kontrakt NS 8407 og prisbetingelser i punkt 1.11

Post 9.10 – forlenget leie av brakkerigg i 16 uker – ble akseptert med følgende begrunnelse:

Entreprenøren har ikke skyld i utsettelsen på disp. søknaden [...]

Post 9.11 (forlenget administrasjonstid) ble avvist i sin helhet. Det ble spurt hva som var grunnlaget for prisen. Byggherren kunne ikke se hvorfor det ble krevd ekstra for administrasjon.

Post 9.12 (nedstenging av byggeplass), post 9.13 (oppstart av byggeplass), post 9.14 (prostrøm skap leie) og post 9.15 (søknadsarbeider i forbindelse med dispensasjon) ble akseptert med samme begrunnelse som post 9.10, dvs. fordi AG ikke hadde skyld i utsettelse på dispensasjonssøknaden.

17. november 2021 sendt AG revisjon nr. 2 av VOE 09. Oppdaterte kostnader utgjorde per 17. november 2021 kr 2 967 778 eks. mva. Revisjonen omfattet flere nye posere; prisstigning for ledheisport (post 9.18) glassarbeider (post 9.25) og systemvegger/systemhimling (post 9.29 – 9.36), ventilasjonsarbeider (post 9.39) og elektroarbeider (post 9.42).

I e-post 17. november 2021 fra Terje Aasen aksepterte byggherren beløpene i punkt 9.10 (forlenget leie av brakkerigg i 16 uker), samt i postene 9.12 - 9.15. Øvrige poster ble avvist under henvisning til *fastprisbestemmelsen* i kontraktens punkt 1.11. Det ble også etterlyst håndfast dokumentasjon av påstått prisstigning samt utregning/dokumentasjon for beløpet på økt rigg/drift byggeplassadministrasjon.

Herman Kastet oversendte dokumentasjon per e-post 17. desember 2021. Revisjon nr. 3 av VOE 09 ble også oversendt. Herman Kastet anførte at det ikke var grunnlag for å avvise kravene knyttet til prisøkningene. Fra e-posten siteres:

[...] Kontraktens bestemmelser om at anbudet er en fikssumkontrakt og at pris ikke skal reguleres for lønns- og prisstigning gjelder bare innenfor kontraktens opprinnelige forutsetninger og fremdrift. Det er enighet om at entreprenør ikke har skyld i utsettelsen. Slik utsettelse utover kontraktens rammer gir rett til dekning av våre merkostnader. Vi viser til NS 8407 punkt 34.1.2 og 34.1.3. Dette gjelder både økninger i rigg og drift, som byggherre allerede har akseptert at det er grunnlag for, i tillegg til andre merkostnader som eksempelvis lønns- og prisstigning.

Det er ikke tvil om at det har vært omfattende prisstigninger ifm. utsettelsen. Vedlagt følger ytterligere dokumentasjon for økningene. [...]

AG fastholdt sine krav. I e-post 25. januar 2022 kl. 11.12 ba Herman Kastet om at utbetaling i henhold til krav i VOE 09 skjedde snarest, da det ikke var grunnlag for videre tilbakehold.

Terje Aasen opplyste i e-post 25. januar 2022 kl. 12.30 at endringskravet ikke var rettmessig. Det ble bl.a. vist til at kommunen hadde godkjent endring på byggehøyder 2. juni 2022, og at det da var «*et vindu*» for å bestille materialer til bygget. Det ble gitt flere begrunnelser for innsigelsene. Disse ble kommentert av Herman Kastet i e-post 4. februar 2022.

I e-post 25. januar 2022 kl. 12.58 fra Terje Aasen til Herman Kastet ble det anført at fremdriftsproblemene ikke bare skyldtes gesimsendringene, men også AG sine underentreprenører og utfordringene med å bemanne opp byggeplassene. Byggherren hadde forståelse for at det hadde oppstått forsinkelser pga. endringer i reguleringsplanen og gesimshøyden, men mente at det fremsatte kravet var for høyt;

[...] utsettelse pga endringer i plan og gesimshøyde har vi forståelse for men ikke tilsvarende kravet som dere mener dere har krav på.

I e-post 4. februar 2022 ga Herman Kastet ytterligere tilbakemeldinger på innvendingene fra byggherren.

I et møte 9. februar 2022 ble kravet i VOE 09 og rentekrav drøftet. Rolf Aarhun sendte 1. mars 2022 en e-post til AG v/daglig leder Roger Dreyer og Herman Kastet. Det ble her gitt

en tilbakemelding på kravene. Byggherren anførte at AG hadde avventet bestillinger, og at AG var tjent med å vente med bestillinger for å få høyere priser og tilhørende høyere påslag. Byggherren hadde ikke blitt konferert om dette. Posten for fasadetillegget ble imidlertid erkjent. Det ble akseptert at det ville komme et tillegg på rigg og drift, men med et lavere beløp enn det som var avkrevd. Fra e-posten siteres:

#### **VOE 09**

Vi har inngått en totalentreprise med fastpris. Så er begge parter kjent med at det har vært faktorer som har forsinket oppstart av prosjektet, særlig frost og gesimshøyde. Det kan sikkert anføres ansvar på begge sider for disse forholdene og omfanget av forsinkelsene. Forholdene var imidlertid ikke til hinder for at de aller fleste kontrakter kunne settes i bestilling. Det var aldri tvil om at prosjektet skulle gjennomføres. Likevel avventet TE bestillingene.

Det er opp til TE å bestille inn varer til riktig tid, og til å holde byggherre orientert om prisutvikling. I tidsrommet vi her snakker om var det vel kjent at det var galopperende råvarepriser. TE var tjent med å vente for å bestille til høyere priser med ditto påslag. Dette er ikke forenlig med plikten til lojalitet i kontraktsforhold. Byggherre ble ikke konferert. Beslutningene om å holde igjen bestillinger lå hos TE alene. Så langt vi kan se er det kun fasadetillegget som er påvirket av avklaringen rundt gesimshøyde. Her kan man forsvare en utsatt bestilling. Vi erkjenner følgelig denne posten, men bestrider tillegg for de øvrige fagene.

Vi erkjenner videre at det kommer et tillegg på Rigg & Drift. Imidlertid reagerer vi på at denne prisen som om det er full drift i hele perioden. Det var de facto ikke tilfellet. I perioden man ventet på oppstart av prosjektet må det legges til grunn «ventetakst» på rigg & drift. Vi imøteser et oppsett over dokumenterte medgåtte utgifter til rigg & drift i perioder uten aktivitet.

10. mars 2022 oversendte Herman Kastet dokumentasjon og krav på pristillegg fra underentreprenøren LOE betongelementer. Kravet ville bli tillagt VOE 09.

AG engasjerte deretter advokatfirma Glittertind. I brev 25. mars 2022 fra advokat Glumur Orri Högnason (Högnason) til byggherren v/Rolf Aarhun ble kravene begrunnet og opprettholdt. Det ble anført at AG hadde krav på vederlagsjustering og fristforlengelse etter NS 8407 punkt 34.1.2 og 33.1. Avtalen om at kontraktssummen skulle være fast (og ikke skulle indeksreguleres) gjaldt prisregulering av kontraktssummen ved et sedvanlig prosjektførløp. AG hadde krav på dekning av prisøkninger ved forhold som byggherren hadde ansvaret for. Det ble tatt forbehold om å oppjustere kravene når alle kostnader var kjente, samt for ytterligere merkostnader i tiden fremover. I tillegg kom kostnader til juridisk bistand.

Byggherren engasjerte advokatfirma Arntzen de Besche Advokatfirma AS ved advokat Reidar Smedsvig (Smedsvig). I brev 2. mai 2022 fra advokat Smedsvig ble det bestridt at de krav som AG hadde framsatt under VOE 09 bygget på noen svikt i byggherren sine ytelser eller noe annet som byggherren hadde risikoen for. AG hadde dermed ikke noe krav på vederlagsjustering etter NS 8407 punkt 34.1.2. Retten omhandler brevet nærmere under rettens vurdering.

Sluttfristen for arbeidene var tidligere fastsatt til 11. april 2022, men ble senere endret til 12. mai 2022.

Overtakelsesforretning ble holdt 6. mai 2022. En del konkrete feil og mangler ved bygget ble påvist og inntatt i protokollen. Av protokollen fremgår at kontraktsgjenstanden ble overtatt med virkning fra 6. mai 2022. Byggherren og AG var omforente om at feil og mangler skulle utbedres innen 14 dager. Per 6. mai 2022 forelå verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Dette forholdet var ikke omhandlet i protokollen.

### *Tiden etter overtakelsesforretningen*

I tiden overtakelsesforretningen begjærte AG innsyn i kommunens saksdokumenter for å gjennomgå kontakten mellom Seabrokers og Bamble kommune i tiden *forut* for kontraktsinngåelsen. Retten har redegjort for denne innledningsvis i dommen. I brev fra advokat Högnason 20. mai 2022 ble det på vegne av AG anført:

Seabrokers har i brevet hevdet at AG etter desember 2020 raskt burde oppdaget at tegningene AG mottok fra arkitekt ikke var i samsvar med reguleringsplan og byggehøyde «på et så sentralt punkt som byggehøyde». Seabrokers gjør altså dette gjeldende til tross for at Seabrokers selv hadde endret byggehøydene to ganger allerede, at Seabrokers var blitt gjort uttrykkelig kjent med høydeproblematikken i sin dialog med kommunen, at Seabrokers deretter selv hadde endret tegningene på nytt til et ikke-godkjent tegningssett, og til tross for at Seabrokers opplyste om at rammetillatelse allerede var ordnet og at prosjektet var i tråd med reguleringsplan.

Seabrokers – og i det minste via sine konsulenter – satt selv på positiv kunnskap om at tegningssettet i kontrakten avvek fra rammetillatelsen og reguleringsplanen, men informerte aldri om dette. AG hadde ikke foranledning til å avdekke at tegningene fra Seabrokers ikke var i samsvar med rammetillatelse og reguleringsplan. Seabrokers hadde på sin side en helt klar foranledning til å informere om at tegningene var endret sammenlignet med rammetillatelsen, og at disse verken var godkjente eller i tråd med reguleringsplan. For AG fremstår dette som bevisst villedning fra Seabrokers side.

AG anførte at videre bestillinger av leveranse hadde blitt stanset i samråd med byggherren og deres konsulent (Terje Aasen). Det var på det rene at det ikke ville vært forsvarlig å fortsette bestillinger slik situasjon var fra mars 2021 (da høydeproblematikken ble avdekket av AG). Det ble vist til at det var helt uavklart hvilken høyde prosjektet ville ende opp med, eller om byggherren i det hele tatt ville gått videre med sitt prosjekt dersom dispensasjonen ikke ble gitt.

AG sammenstilte ved hjelp av BIM-modellen noen eksempler som illustrerte hvordan høydeforskjellen ville påvirke ulike leveranser. Disse ble oversendt advokat Smedsvig.

Seabrokers hadde fremholdt at AG burde ha sikret priser knyttet til underleveranser tidligere. Av forholdene som AG hadde krevd prisøkninger for, var det imidlertid ifølge AG kun to fagområder som var kjøpt inn etter stansen. Det ble anført at det var helt uvanlig å engasjere taktekker og innredningsarbeider et halvt år før disse skulle i gang. Selv ved å sikre priser fra slike leverandører tidlig, ville byggetidsforskyvningene uansett ha ført til prisøkningsskrav også fra disse som følge av forskyvningene grunnet stansen.

Ett kravselement ble nedjustert (prisstigning innredningsarbeider). Ytterligere kravselementer hadde tilkommet, bl.a. krav om prisøkning knyttet til asfaltleveranse fra AGs underentreprenør på kr 75 240 ekskl. mva., inklusive AGs påslag. Kravet ble oppjustert tilsvarende. Det ble tatt forbehold om oppjustering som følge av andre kostnadselementer. AG fastholdt etter dette kravet i VOE 09 med nevnte netto oppjustering.

Det ble holdt et møte mellom partene 3. juni 2022. Byggherren fremsatte her et forlikstilbud på 1,5 millioner kroner ekskl. mva. som fullt og endelig oppgjør for alle AGs krav under VOE 09.

Advokat Smedsvig sendte på vegne av byggherren en e-post 8. juni 2022 til advokat Högnason. Fra brevets punkt 2 siteres:

**VOE 09**

Som vi påpekte i vårt brev av 2. mai 2022 og i møtet, engasjerte Seabrokers AG som totalentreprenør og ansvarlig søker for prosjektet. Det er på den bakgrunnen Seabrokers sin oppfatning at AG både *kunne og burde ha forhindret* de forholdene som medførte at arbeidene på byggeplassen stoppet opp, og at det dermed er AG som *må bære risikoen* for følgene av den forsinkelsen som oppstod.

Som vi også har gitt uttrykk for både i vårt brev og i møtet, kan denne sida videre *ikke* se at AG har dokumentert de merkostnadene som AG mener er påløpt som følge av utsettelsen. [...]

Tilbudet på betaling av 1,5 millioner kroner ekskl. mva. ble gjentatt. Det ble vist til at formålet med forlikstilbudet var å unngå en mulig kostbar og tidkrevende rettslig prosess.

Den 5. juli 2022 sendte AG siste versjon av VOE 09. I endringsmeldingen nr. 4 ble det opplyst at vederlagskravet var oppjustert. Kravet knyttet til rigg- og drift /tidsavhengige kostnader mv., ble opprettholdt, slik som tidligere beregnet.

***Slutfaktura og sluttoppstilling***

AG sendte 5. juli 2022 slutfaktura (fakturanummer 12269) og sluttoppstilling til byggherren. Betalingsfristen var 60 dager (3. september 2022).

Av sluttoppstillingen fremgikk ulike fakturaer for «*Fakturerte kontraktsarbeider*» med til sammen kr 33 552 889, hvorav kr 2 466 748 ekskl. mva. gjenstod til betaling.

Av sluttoppstillingen fremgikk flere poster knyttet til «*Fakturerte endringsarbeider*». Retten omtaler disse nærmere under rettens vurdering.

Slutfakturaen – fakturanummer 12269 – lød på til sammen kr 2 694 810 ekskl. mva. (kr 3 368 512,50 inkl. mva.) Slutfakturaen knyttet seg til to beløp: Ett beløp knyttet til selve *kontraktsummen* iht. vedlagt sluttoppstilling på kr 2 466 748 ekskl. mva. og ett beløp knyttet til flere *endringer* i henhold til sluttoppstillingen på til sammen kr 228 062 ekskl. mva.

***Inkassovarsel***

Den 26. august 2022 sendte Finexa Norge AS på oppdrag fra AG inkassovarsel til byggherren hva gjaldt to forfalte fakturaer, fakturanummer 12056 (VOE 09) på kr 4 014 296,66 og fakturanummer 12268 (VOE 09) på kr 77 963,82.

### ***Byggherren bestrider slutfakturaen mm.***

Den 2. september 2022 sendte Rolf Aarhun e-post til Herman Kastet. Slutfaktura (fakturanummer 12269) ble bestridt i sin helhet under henvisning til manglende ferdigattest og brukstillatelse og at bygget ikke hadde fått energiklasse A. Det ble også vist til at det forelå til dels betydelige mangler knyttet til lydlekkasjer i kontorarealene. Beløpet i slutfakturaen ble derfor tilbakeholdt av byggherren. Især manglene knyttet til ferdigattest og energiklasse ble vurdert såpass alvorlige og uforutsigbare at byggherren heller ikke kunne se at det «foreligger grunnlag for delbetaling av sluttoppgjør».

### ***Byggherren ber inkassoselskapet avslutte inkassosaken***

Samme dag, dvs. 2. september 2022, sendte Rolf Aarhun en e-post til inkassoselskapet med anmodning om at inkassosaken ble avsluttet. Han viste til at kravene det ble vist til uttrykkelig var bestridt, samt til at det var advokater involvert på begge sider. Kopi av e-posten ble sendt Herman Kastet og Roger Dreyer.

### ***Tiden etter 2. september 2022***

Det var ingen ytterligere korrespondanse mellom partene innen slutfakturaens betalingsfrist 3. september 2022. Det var imidlertid dialog 27. og 28. september 2022 knyttet til spørsmål om manglende ferdigattest og brukstillatelse, energiklasse B, lydlekkasjer, mangler ved montering av WC og finishmangler.

AGs advokat sendte søksmålsvarsel 13. oktober 2022.

Advokat Högnason uttok på vegne av AG stevning mot byggherren 21. desember 2022. I tilsvaret 23. januar 2023 tok advokat Smedsvig til motmæle på vegne av byggherren. I tilsvaret ble det bl.a. vist til at årsaken til avbruddet/forsinkelsen etter kontrakten var AGs risiko etter NS 8407 punkt 24.2.1 (avtalt risikoovergang), samt til at avbruddet ville ha vært unngått dersom AG hadde oppfylt de plikter som totalentreprenør som AG hadde påtatt seg i kontrakten med Seabrokers. Under enhver omstendighet bestred Seabrokers størrelsen på kravet AG har framsatt.

Hovedforhandling fant sted 15. august til 18. august 2023. Hermann Kastet og Rolf Aarhun møtte som partsrepresentanter for henholdsvis AG og Seabrokers. Begge ga forklaring. I tillegg ble det mottatt vitneforklaring fra Terje Aasen.

Hovedforhandlingen forløp ellers slik rettsboken viser.

### **Saksøker, Amundsen Graf AS, har nedlagt slik påstand:**

1. Tangvallveien 323 AS dømmes til å betale til Amundsen Graf AS:
  - (a) 4 087 832 inklusive merverdiavgift og forsinkelsesrenter fra forfall og frem til betaling skjer, samt
  - (b) kr 100 000 med tillegg av forsinkelsesrenter fra 20.1.2023 og frem til betaling skjer, samt
  - (c) kr 98 620 i påløpte forsinkelsesrenter for slutfaktura og faktura 12102 og 12013, samt

(d) kr 76 049,45 i avsavnsrenter.

2. Tangvallveien 323 AS dømmes til å betale sakens kostnader

**Saksøker, Amundsen Graf AS, har gjort gjeldende:**

***Innledning***

Hovedpostene i saken er VOE 09 (vederlagsjusteringskrav på kr 3 986 183,75 inkl. mva.), VOE 012 (vederlagsjusteringskrav på kr. 135 781,25 inkl. mva.), påløpt forsinkelsesrenter med kr 81 952 knyttet til ubetalt kontraktskrav og med kr 16 668 for ubetalt fakturanummer 12012 og 12103, erstatningskrav på kr 100 000 knyttet til advokatkostnader og avsavnsrente på VOE 09 på kr 76 049.

Kravene er rettmessige.

***Prinsipalt - Byggherren har ikke gitt kontraktuelle og rettidige innsigelser til AGs sluttoppstilling.***

Byggherren har ikke gitt kontraktuelle og rettidige innsigelser til AGs sluttoppstilling. Innsigelsen til sluttoppgjøret er prekludert.

NS 8407 har strenge bestemmelser knyttet til sluttoppgjør, jf. NS 8407 punkt 39.1 og punkt 39.2. Kravene er utpenslet i underrettspraksis og i HRs dom i HR-2020-228-A. Byggherren har ikke identifisert hvilke deler av kravbeløpet i sluttoppstillingen som bestrides og heller ikke reist innsigelser på en slik måte at en normalt forstandig entreprenør kan forstå hvilke betalingskrav som ikke godtas.

Historikken fra prosjektet viser at byggherren har akseptert grunnlag for kravet. Byggherren har gitt stadig skiftende tilbakemeldinger til kravet. Flere poster har tidligere vært akseptert, bl.a. grunnlaget for rigg/drift og fasadetillegg.

AG v/Herman Kastet forstod ikke hvilke deler av sluttoppstillingen som byggherren avviste.

I byggherrens e-post 2. september 2022 til Herman Kastet ble slutfakturaen bestridt i sin helhet som følge av påberopelse av *mangler*. Byggherren e-post sendt inkassoselskapet samme dag viste kun til at kravene i faktura 12056 og 12268 var bestridt tidligere. Byggherren forutsatte at inkassosaken ble avsluttet. E-posten var dertil ikke rettet til AG, men til inkassoselskapet. Det er ingen spor av at AG har fått kopi av inkassoselskapets inkassovarsel.

Det var ingen ytterligere korrespondanse mellom partene innen slutfakturaens betalingsplikt. Dette medfører at byggherren er forpliktet til å betale i henhold til sluttoppstillingen. Det blir derfor ikke nødvendig for retten å utmåle størrelsen på vederlagskravene.



## *Subsidiært*

### *Innledning*

Hvis retten finner at byggherren har reist tilstrekkelige og rettidige innsigelser mot sluttoppgjøret i tide, må retten ta stilling til om det er grunnlag for AGs krav og utmåle vederlagskrav.

Entreprenøren har krav på vederlagsjustering og fristforlengelse når byggetiden forskyves eller forlenges etter kontraktsinngåelse og dette skyldes forhold som byggherren bærer risikoen for, jf. NS 8407 punkt 34.1.2, punkt 34.1.3 og punkt 33.1. Det vises videre til NS 8407 punkt 33.5 og punkt 33.7.

Byggherren har gitt positivt uriktige opplysninger til entreprenøren, samt unnlatt å informere om at tegningene i anbudsgrunnlaget ikke stemte med byggherrens rammetillatelse.

Partene har vært enige om at AG har krav på fristforlengelse i prosjektet frem til mai 2022. Det alt vesentlige av fristforlengelsen (over 4 mnd.) gjelder VOE 09. Byggherren har dermed allerede akseptert selve kravsgrunnlaget. Dette utgjør et selvstendig grunnlag for kravet.

Partenes avtale om fastpris gjelder kun innenfor kontraktens opprinnelige rammer. Det er sikker rett at byggherresvikt gir rett til vederlagsjustering. Det vises til Bruserud, Herman m.fl.: *Entrepriserett* (2014) side 322.

### *AG har ikke overtatt risikoen for forholdet*

Det bestrides at AG har overtatt risikoen for forholdet med grunnlaget i NS 8407 punkt 42.2.

For det første har Seabrokers allerede erkjent ansvar.

For det andre er bestemmelsene om risikoovergang etter NS 8407 punkt 24.2 uansett ikke anvendelige for forholdet. NS 8407 punkt 24.2 gjelder for «løsninger og annen prosjektering som er utarbeidet av byggherren». Bestemmelsene omfatter ikke overføring av risiko for feilopplysninger fra byggherre. Byggherren bærer risikoen for feilen, uavhengig av skyld.

For det tredje er risikoovergang iht. NS 8407 punkt 24.2.1 ikke avtalt. Byggherren bærer risikoen for eventuelle uklarheter i denne forbindelse. Det vises til Nordtvedt m.fl. (2011), NS 8407 side 350. Det vises også til protokollen i NS 8407.

Uavhengig av dette: Partene har iallfall ikke avtalt at AG overtar risikoen i henhold til NS 8407 punkt 24.2.1 for feil med hensyn til rammetillatelse og feilopplysninger.

Byggherrens arkitekt ble aldri tiltransportert AG. Det vises til forklaringen fra Herman Kastet og Rolf Aarhun. Dette er også reflektert i kontraktsdokumentets punkt 12, som er blankt.

Byggherren har underveis i prosjektet aldri fremholdt at AG har overtatt risikoen for eksisterende feil eller at AG har overtatt risikoen for feilen i byggehøyder. Dette ble først anført i tilsvaret til retten. Dette er i seg selv et klart bevis for at det har vært partenes felles forståelse av risikoen aldri ble overtatt av AG.

Hvis det skulle anses avtalt at AG har risikoen og ansvar for konsekvensene, må en slik avtale i tilfelle kjennes ugyldig etter avtalelovens § 33, alternativet etter avtaleloven § 36 eller etter læren om bristende forutsetninger. Dette medfører at AG uansett har krav på vederlagsjusteringer for forholdet.

Uansett har byggherren ikke sikret effektiv regressadgang for AG. Ved eventuell risikoovergang har Seabrokers en plikt til å sikre krav mot den prosjekterende. Det vises til NS 8407 punkt 24.2.1 og til den alminnelige lojalitetsplikten i kontraktsforholdet.

#### *AGs krav*

Ved krav om vederlagsjustering har entreprenøren krav på full kompensasjon for konsekvensen av byggherreforholdet. Dette omfatter alle konsekvenser av forholdet, som prisøkninger, rigg/drift, vinterkostnader mv. Det vises til NS 8407 punkt 30, jf. punkt 34.4.

Forsinkelsen var på kritisk linje - 5 måneder - som også medførte at arbeidet måtte foregå i vinterhalvåret. Etter hovedfremdriftsplanen av 1. mars 2021, dvs. før høydeproblematikken var kjent, skulle fasadearbeider/stålarbeider starte opp 6. april 2021. Stål var på kritisk linje, i det enhver forsinkelse på stålleveransen førte til at hele prosjektet ble forsinket.

Etter hovedfremdriftsplanen av 20. juni 2021 (etter reguleringsplanendringen) skulle stålarbeider starte opp fem måneder senere enn planlagt, den 6. september 2021. Avtalt overleveringsdato ble satt til 11. april 2022. Uavhengig av fremdriften på øvrige arbeider forut for stålet, innebar forholdet en forsinkelse på om lag 5 måneder.

Dette førte til minimum tilsvarende forskyvning av overleveringstidspunktet. Byggherren har ikke ført bevis for hvilke andre forhold som skal ha påvirket kostnadene, eller for at det skal ha hatt noen som helst betydning for utmålingen av vederlagskravet.

Uten høydeproblematikken ville AG ha kommet i gang med stålarbeidene som planlagt 6. april 2021, og vært ferdige til november/i slutten av oktober 2021.

Det var ikke behov for en helhetlig igangsettingstillatelse for å gjennomføre betongarbeidene. Man hadde allerede igangsettingstillatelsen til tomteselger Tellefsen som man kunne arbeide med grunn og betongarbeider på. Man kunne også søke igangsettingstillatelse for betong og grunnarbeider uten at Arbeidstilsynets samtykke forelå.

Partene var enige om fristforlengelsen i prosjektet, og ny sluttfrist ble senere også avtalt til 6. mai 2022. Det ingen grunn til å behandle kravet om vederlagsjustering ulikt fra kravet om fristforlengelse.

Det er ikke ført noe bevis for at høydeproblematikken ikke har forårsaket forsinkelse som AG har krevd økonomisk kompensasjon for, eller at forsinkelsen er mindre enn det som er

forklart av Herman Kastet og som fremgår av fremdriftsplanen. Terje Aasens forklaring om at det foretatt andre endringer i fremdriftsplanen grunnet endringer knyttet til vaskehall og teknisk bod til vaskehall (tilleggsarbeid) er ikke konkretisert på noe vis. Dette er heller ikke underbygget at dette er noe som kan medføre reduksjon i AGs vederlagsjusteringskrav.

AG har beregnet vederlagsjusteringskrav basert på 4 måneders forsinkelse, hvilket er en nøktern beregning.

AG hadde ingen oppfordring til å oppdage forholdet tidligere enn 8. mars 2021. AG har ikke brutt undersøkelsesplikten etter NS 8407 punkt 25. AG har heller ikke brutt veiledningsplikten etter NS 8407 punkt 16.2.

AG ventet på tilbakemelding fra byggherren/samtykke fra Arbeidstilsynet for å kunne søke igangsettingstillatelse for byggearbeidene. Det er uomtvistet at dette var byggherrens leveranse. Søknaden om igangsettingstillatelse ble sendt tidsnok med tanke på fremdriftsplanen. Arbeidstilsynet ga delvis tillatelse 7. april 2021, og endelig tillatelse 21. april 2021.

Det foreligger heller ingen tidsnære bevis som understøtter at AG skulle ha oppdaget forholdet i januar 2021. Anførselen kom først i brev fra byggherrens advokat i mai 2022, godt over ett år senere. Herman Kastets e-post av 20. januar 2021 til Atle Lenshow i arkitektfirmaet Niras gjaldt spørsmål om *terrenghøyder* i forbindelse med fundament- og graveplanene. E-posten gjaldt ikke gesimshøyden.

Det foreligger heller ingen dokumentbevis som støtter påstand om at AG var for trege i denne fasen. Tvert om. Det vises til fremdriftsplanen av 1. mars 2021, samt til Herman Kastets e-post 10. mars 2021 overskriften «Varsle som fremdrift og økonomikonsekvenser».

Det bestrides videre at priser burde ha vært sikret tidligere, slik at byggherren eventuelt kun er ansvarlig for en forsinkelse med kortere varighet enn 4 måneder.

AGs krav er solid dokumentert, post for post. Herman Kastet har i sin forklaring for retten besvart samtlige av byggherrens innvendinger.

### *Generelt om prisøkninger*

Forholdet førte til at prosjektet ble utsatt i tid. Dette medførte prisøkninger på en rekke leveranser. Det er uomtvistelig at det var en rekke større prisøkninger i byggebransjen, særlig sommeren 2021. Den lange forskyvningen var noe som utløste krav fra leverandører.

Det er intet som tilsier at det skulle være mulig å «sikre priser» tidligere for å få et lavere kostnadspåslag. Hvis AG hadde forsøkt å sikre prisene tidligere, med stor usikkerhet i markedet, ville dette uansett ha medført store risikopåslag.

AG hadde også tidlig inngått bindende avtaler med flere leverandører. En vesentlig del av kravene har dermed intet med «prissikring» å gjøre. Selve råmaterialet til stålet til bygget

var også allerede bestilt da forholdet ble oppdaget i mars 2021, og dette var dermed upåvirket av forholdet.

**Saksøkte, Tangvallveien 323 AS, har nedlagt slik påstand:**

1. Tangvallveien 323 AS frifinnes mot innen to uker fra forkynnelse av dommen å betale til Amundsen Graf AS 97 987 kroner med tillegg av merverdiavgift og alminnelig forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra 3. september 2022 til betaling skjer.
2. Amundsen Graf AS erstatter Tangvallveien 323 AS sine sakskostnader.

**Saksøkte, Tangvallveien 323 AS, har i gjort gjeldende:**

***Prinsipalt – vilkårene for rett til vederlagsjustering er ikke oppfylte***

*Innledning*

Byggetidsforskyvningen skyldes at AG ikke har gjort jobben sin.

AG har hatt manglende risikovurdering og mangelfulle ruiner for vurdering av risiko.

Det forhold at tidligere arkitekt ikke ble tiltransportert AG medførte en betydelig risiko for at viktig informasjon gikk tapt. AG gjorde ingen risikovurdering med tanke på dette og satte ikke inn noen risikoreducerende tiltak.

AG var dertil ute i siste liten med offentlige søknader. Terje Asen mottok først nødvendig dokumentasjon knyttet til søknad til Arbeidstilsynet i februar 2021. Arbeidet med søknaden om igangsettingstillatelse ble først igangsatt i mars 2021. Arbeidet burde ha vært igangsatt tidligere. Forholdene rundt byggehøyden ville da ha blitt oppdaget.

Vilkårene for rett til vederlagsjustering etter NS 8407 punkt 34.1.2 (Svikt i byggherrens ytelser mv.) er ikke oppfylt. AG påtok seg oppdraget som totalentreprenør og ansvarlig søker. Det vises til NS 8407 punkt 16.1, punkt 16.2 og punkt 16.3. Det vises videre til avtale om totalentreprise 10. desember 2020, samt til anbudsinnbydelsens punkt 1.3, punkt 1.4, punkt 1,7 og punkt 6. AGs tilbud var basert på anbudsinnbydelsen og inkluderte «komplett byggesak med nødvendige ansvarsretter»

*AG har etter avtalen mellom partene overtatt risikoen for utført prosjektering, jf. NS 8407 punkt 24.2.*

AG har etter avtalen mellom partene overtatt risikoen for utført prosjektering, jf. NS 8407 punkt 24.2. AG kunne unngått å overta risiko ved å gjennomgå relevant prosjekteringsmateriale og varsle byggherren innen fem uker etter kontraktsinngåelse, jf. NS 8407 punkt 24.2.2 første ledd.

AG hadde mulighet til å håndtere risikoen: Uoverensstemmelsen mellom tegningene vedlagt kontrakten og rammetillatelsen var lett å oppdage. Den gjaldt et svært sentralt forhold: Høyde på bygget. Risikoovergangen skjedde ved avsluttet forprosjekt i samsvar med vanlig praksis.

*AG påtok seg å gjennomføre kontroll og kvalitetssikring av tegninger mv. fra forprosjektet*

Under enhver omstendighet påtok AG seg ansvar for å gjennomføre kontroll og kvalitetssikring av tegninger mv. fra forprosjektet, jf. NS 8407 punkt 25.1.1 første ledd, annet ledd bokstav a og c og tredje ledd. Undersøkelsen skal skje i god tid før den aktuelle informasjonen eller leveransen skal benyttes, og ikke når man befinner seg på «kritisk linje». AG brøt varslingsplikten etter NS 25.1.2. Det vises videre til Nordtvedt m.fl. NS 8407 side 357 – 358, hvorfra siteres fra side 358:

Hvor inngående undersøkelsesplikten er, vil bero på flere forhold. Helt overordnet må det kunne legges til grunn at undersøkelsen må være forsvarlig og den må være egnet til å avdekke eventuelle feil og svakheter. En ren overflatisk kontroll er ikke tilstrekkelig. Totalentreprenøren driver profesjonell virksomhet og aktsomhetsnormen vil normalt være streng.

Forholdet rundt byggehøydene ble først varslet av AG i mars 2021. AG fikk imidlertid i januar 2021 faktisk kunnskap om uoverensstemmelsen mellom tegningene og reguleringsplanen. Det vises til e-post utvekslingen mellom Herman Kastet og Atle Lenshow i Niras 20. og 22. januar 2021. Undersøkelsesplikten ble da utvidet, og forholdet skulle iallfall ha blitt varslet på dette tidspunktet. Forsinkelsen kunne vært unngått eller i det minste vært sterkt begrenset. Det vises også til anbudsinnbydelsens punkt 1.4, punkt 1.7 og punkt 6.

*AG har brutt sin veiledningsplikt etter NS 8407 punkt 16.2*

AG har videre brutt veiledningsplikten etter NS 8407 punkt 16.2. Det vises bl.a. til Nordtvedt m.fl. NS 8407 side 236:

Veiledningsplikten gjelder forhold som i utgangspunktet er byggherrens ansvar og risiko etter kontrakten [...] Det er en forpliktelse som går videre enn de varslingsplikter som er etablert ved svikt i byggherrens leveranse, jf. punkt 25.1.

Totalentreprenøren kan ikke ukritisk legge de løsninger byggherren har beskrevet til grunn.

AG har etter dette ikke krav på vederlagsjustering etter NS 8407 punkt 34.1.2. Byggetidsforskyvningen skyldtes ikke «[...] forhold som byggherren har risikoen for».

*Byggherrens innsigelse til sluttoppstillingen er ikke prekludert*

Seabrokers har hele tiden hatt innvendinger mot AGs krav knyttet til VOE 09. Byggherren har fremsatt og gjentatt innsigelsen innen fristen i NS 8407 punkt 39.2. Byggherrens innsigelse til sluttoppstillingen er ikke prekludert. Det er ingen formelle krav til hvordan byggherren skal fremsette sine krav og innsigelser til sluttoppstillingen. Byggherren kan fremsette dette i ulike dokumenter og til ulik tid. Så lenge det skjer innen fristen, er byggherrens plikter ivaretatt. Det vises til Nordtvedt m. fl., NS 8407 side 594. Preklusive sluttoppgjørsregler bør ikke underlegges noen strengere tolkning og anvendelse enn øvrige preklusjonsbestemmelser i NS-standardene. Sluttoppgjørsreglene har ikke som formål å

verne kontaktstridige sluttoppgjørskrav. Det vises til Gyldendal Rettsdata, Dølvik, «Sluttoppgjør i entreprise».

Inkassovarslet fra inkassoselskapet av 26. august 2022 gjaldt fakturanummer 12056 og 12268, som begge gjaldt VOE 09. Inkassovarslet ble sendt etter oppdrag for AG. Byggherren v/Rolf Aarthur bestred begge fakturaer i sin helhet i e-post til inkassoselskapet 2. september 2022. Kopi av e-posten ble sendt AG v/Herman Kastet og Roger Dreyer, som dermed ble tilstrekkelig klart varslet etter NS 8407 punkt 39.2.

### **Subsidiært**

Byggherrens innsigelser til sluttoppstillingen er som nevnt ikke prekluderte. Hvis retten likevel finner at byggherren har ansvar og risiko for byggetidsforskyvningen, bestrides at AG har dokumentert sine krav. AG har bevisbyrden og bevisrisikoen.

Flere av AGs krav mangler dokumentasjon, og flere av kravene er urettmessige høye. Det vises til NS 8407 punkt 34.4, jf. punkt 30.1. Totalentreprenøren skal kun ha betalt for *«nødvendige kostnader med å utføre arbeidet og et avtalt eller sedvanlig påslag til dekning av indirekte kostnader, risiko og fortjeneste. Regningsarbeider skal drives rasjonelt og forsvarlig.»*

Etter NS 8408 punkt 3 er partene også *«forpliktet til å samarbeide og vise lojalitet under gjennomføringen av kontrakten.»* AG har videre hatt en plikt til lojalt å begrense og forebygge økte kostnader. Byggherren er ikke ansvarlig for økte kostnader som skyldes AGs eget mislighold mv.

AGs krav om vederlagsjustering overstiger mange ganger utviklingen i byggekostnader for den perioden AG selv mener at framdriften har blitt forskjøvet med.

AG har dels sammenliknet priser med tilbud som var innhentet og utløpt lenge før forholdene som førte til byggetidsforskyvningen ble avdekket. AG har på egen risiko avventet innhenting av nye tilbud og låsing av priser til lenge etter at avviket i forhold til reguleringsplanen var rettet opp.

### *Krav som ikke er bestridt av byggherren*

Byggherren aksepterer å betale kr 97 987 med tillegg av merverdiavgift og alminnelig forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra 3. september 2022 til betaling skjer. Beløpet knytter seg til VOE 12 (kr 108 625) og forsinkelsesrente faktura 12106 (kr 16 668). Med fradrag for kr 27 306 – korrigering av endringsfaktura 4 – utgjør beløpet kr 97 987.

## Rettens vurdering

### Hvorvidt det er avtalt at AG overtar risikoen for forholdet m.m.

#### *Innledning*

I en totalentreprisekontrakt påtar entreprenøren seg hele eller vesentlige deler av prosjekteringen og utførelsen. I praksis kan graden av prosjekteringen utarbeidet av byggherren variere. Funksjonsfordelingen i kontrakten er vesentlig. Et grunnleggende utgangspunkt i entrepriseretten av at risikoen følger funksjonsfordelingen. Hver av partene har risikoen for det de selv leverer og for svikt i eget funksjonsområde. Dette innebærer bl.a. at byggherren har risikoen for prosjekteringen han har prosjektert i forprosjekteringsfasen. Det vises til NS 8407 punkt 24.1, som lyder slik:

#### **24.1 Byggherrens risiko**

Byggherren har risikoen for valg av løsninger og annen prosjektering som enten fremgår av kontraktsdokumenter utarbeidet av ham, eller som han etter kontraktsinngåelse pålegger totalentreprenøren å følge.

Totalentreprenørens undersøkelses- og varslingsplikt følger av punkt 25.

Ved avtalt risikoovergang overføres risikoen for prosjekteringen byggherren har levert/svikt i byggherrens egen leveranse, til totalentreprenøren. Risikoovergangen skjer vanligvis ved kontraktsinngåelse (etter en granskingsperiode). Begrunnelsen for å avtale risikoovergang er normalt at byggherren ønsker å redusere risikoen for uventede kostnader som følge av feil i prosjekteringen, og å unngå tvist i grensesnittet mellom prosjekteringen foretatt av byggherren (f.eks. denne arkitekt) og den prosjektering som totalentreprenøren skal foreta i fortsettelsen. Totalentreprenøren på sin side vil kunne prise inn risikooverføringen i sitt tilbud.

Den som har risikoen for svikten bærer ansvaret for de tids- og kostnadmessige konsekvensene feilen medfører (vederlagsrisikoen). Hvis totalentreprenøren har overtatt risikoen for svikt i byggherrens leveranse, kan det ikke kreves fristforlengelse. Byggherren vil kunne kreve dagmulkt.

NS 8407 er gjeldende i avtaleforholdet. Risikoovergang er regulert i NS 8407 punkt 24.2 (Avtalt risikoovergang), som lyder slik:

#### **24.2.1 Risikoovergangen**

Har partene avtalt at totalentreprenøren skal overta risikoen for løsninger og annen prosjektering som er utarbeidet av byggherren før kontraktsinngåelse, innebærer dette at han har risikoen som om han hadde prosjektert eller valgt løsningene selv.

Totalentreprenøren har under ingen omstendighet risiko for løsninger og annen prosjektering som bygger på uriktige opplysninger den prosjekterende har mottatt fra byggherren eller offentlige etater, med mindre totalentreprenøren burde ha oppdaget forholdet under sin gjennomgang av materialet etter 24.2.2.

Ved avtalt risikoovergang overtar totalentreprenøren byggherrens eventuelle krav mot den prosjekterende. Byggherren skal i sin kontrakt med den prosjekterende sikre at totalentreprenøren har rett til å overta byggherrens eventuelle krav mot den prosjekterende.

Avviket fra kontraktsrettens utgangspunkt – funksjonsfordelingsprinsippet – krever særskilt avtale. Dette er partene enige om.

NS 8407 punkt 24.2 oppstiller ingen vilkår eller formelle krav som må være oppfylt for at avtale om risikooverføring kan bli inngått. En avtale om risikoovergang kan inngås ved at partene i avtalen uttrykkelig henviser til at risikoovergang er avtalt i henhold til punkt 24.2, uten individuelle tilpasninger. Avtalen kan også fremgå av andre avtaledokumenter, f.eks. av bestemmelser i anbudsinnbydelsen.

Det er normalt byggherren som ønsker å overføre risikoen. I denne saken er det byggherren som har utarbeidet anbudsinnbydelsen og kontraktsvilkårene. Uklarheten i norsk rett medfører at avtaler i tvilstilfelle tolkes til ugunst for den som burde ha uttalt seg tydeligere, i dette tilfelle byggherren.

### ***Nærmere om hva som var «svikten» i byggherrens leveranse***

Det er på det rene at arkitekttegningen som var vedlagt anbudsinnbydelsen var datert 9. juni 2020, og at tegningen viste en byggehøyde på 12,5 meter. Etter gjeldende reguleringsplan var høyeste tillatte byggehøyde 11 meter. Bamble kommune hadde 6. november 2019 mottatt tegning datert 29. oktober 2019, som viste lovlig byggehøyde på 11 meter. Bamble kommune ga 2. desember 2019 rammetillatelse basert på tegningen datert 29. oktober 2019. Godkjent byggehøyde fremgikk imidlertid ikke av teksten i rammetillatelsen. Rammetillatelsen ble oversendt AG etter at AG hadde gitt sitt tilbud, men noe før kontrakten ble signert 10. desember 2020. AG foretok bestillinger basert på tegningen datert 9. juni 2020. AG ble oppmerksom på at det var foretatt bestillinger basert på et ikke godkjent byggverk 8. mars 2021.

Terje Aasen skrev i e-post 10. mars 2021 til Herman Kastet at «ansvarlig søker» (dvs. byggherrens arkitekt) hadde sendt «*feil grunnlag til byggherre*», og som det hadde blitt «*hentet pris på*».

Selv om det ikke har avgjørende betydning for rettens vurdering, bemerker retten at årsaken til forholdet fremstår som uforklart. Byggherren måtte være vel kjent med at det var gitt rammetillatelse til et byggverk på 11 meters byggehøyde 2. desember 2019. Det vises til redegjørelsen foran om kontakten mellom byggherren og Bamble kommune før rammesøknaden ble gitt. Rammetillatelsen forelå syv måneder før anbudsinnbydelsen ble utarbeidet av byggherren. På et eller annet tidspunkt før anbudsinnbydelsen av 7. juli 2020 må byggherren ha gitt arkitekten i oppdrag å utarbeide nye tegninger med en byggehøyde på 12,5 meter.

I anbudsinnbydelsens punkt 1.7 andre ledd het det

Rammesøknad vil bli sendt inn i løpet av sommeren, og forutsettes godkjent i god tid før byggestart.

En slik bestemmelse ville være meningsløs hvis tanken var å innhente tilbud på at bygg der det allerede forelå en rammetillatelse fra 2. desember 2019.

Det kan tenkes at byggherrens arkitekt hadde vært i kontakt med Bamble kommune og fått signaler om at det var mulig å sende en ny rammesøknad på et bygg på 12,5 meters høyde



(i løpet av sommeren 2020), samtidig som det ble søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen, eventuelt om en mindre endring av reguleringsplanen. I så tilfelle bestod svikten i at dette ikke ble fulgt opp fra byggherren side, slik som forutsatt i anbudsinnbydelsen. Dette er imidlertid bare spekulasjoner. Arkitekten har ikke gitt forklaring for retten, noe retten anser som noe uheldig.

Retten legger i det følgende til grunn at svikten bestod i at det ble innhentet tilbud på et bygg som var i strid med reguleringsplanen, og som det ikke var gitt rammetillatelse til, da kontrakten ble signert. I anbudsinnbydelsens punkt 1.7 første ledd hadde byggherren uttrykkelig opplyst at prosjektet «er i tråd med gjeldende reguleringsplan». Dette var en positivt uriktig faktisk opplysning.

Retten legger til grunn at en avtale om risikoovergang for nevnte svikt må være tydelig og klar for å anses avtalt. Krav til klarhet gjør seg særlig gjeldende ved anbudskonkurranser at det omfang som i denne saken. Byggherren bærer risikoen for eventuelle uklarheter i denne forbindelse.

### ***Nærmere om partens avtale***

Kontraktsdokumentet som ble signert 10. desember 2020 inneholdt ikke uttrykket «*avtalt risikoovergang*». Det fremgikk ikke direkte av kontraktens ordlyd at partene hadde avtalt risikoovergang i henhold til NS 8407 punkt 24.2. Heller ikke anbudsinnbydelsen benyttet formuleringen «*avtalt risikoovergang*». Spørsmålet i saken er av kontrakten om totalentreprise inngått 10. desember 2020 likevel må tolkes slik at partene avtalte risikoovergang. Etter kontrakten påtok AG seg ansvaret for å levere nybygget. Anbudsinnbydelsen inngikk i kontrakten.

Etter anbudsinnbydelsens punkt 1.3 skulle AG forestå «*prosjektering av bygget iht. vedlagte tegninger*». Etter punkt 1.4 ble «*Utarbeidet og overlevert prosjekteringsgrunnlag, inklusive arkitektarbeider, tegninger og beskrivelser*», i sin helhet **tiltransportert** AG og var «*en del av TEs kontraktsansvar*». Det var AGs «*ansvar innen levering av tilbud å utføre tverrfaglig kontroll og kvalitetssikring av disse*». I punkt 5.1 første ledd het det bl.a. at «*Alle arkitektarbeider- og tegninger en under Totalentreprenørens ansvar*». Tegningene ble dermed overført til AG. Byggherrens arkitekt ble imidlertid ikke tiltransportert AG ved kontraktsinngåelsen. Dette er også reflektert i kontraktsdokumentets punkt 12, som er blankt.

Etter NS 8407 punkt 13.2.2 tredje ledd har byggherren ved tiltransport risikoen for valg av «*løsninger og annen prosjektering*» fortatt før tiltransport av en prosjekterende, f.eks. av byggherrens arkitekt. Partene kan likevel avtale at totalentreprenøren overtar risikoen for løsninger og annen prosjektering utarbeidet av byggherren før transport, slik at bestemmelsen i NS 8407 punkt 24.2 om *avtalt risikoovergang* kommer til anvendelse. Det vises til punkt 13.2.2 femte ledd. Retten oppfatter bestemmelsen om at «*arkitekttegninger, tegninger og beskrivelser*» skulle være «*en del av TEs kontraktsansvar*» slik at det ble avtalt risikoovergang for feil i disse prosjekteringsgrunnlagene.

Det vises også til AGs tilbud på totalentreprise 22. september 2020. Under et avsnitt med overskriften «*Presisering vedrørende risikoovergang, kvalitet og leveranseforutsetningen*» opplyste AG bl.a. at selskapet hadde befart referansebygget og bekreftet å ha satt seg inn i hva som skulle leveres med tanke på detaljer og løsninger. Bruken av ordet

«risikoovergang» tilsier etter rettens syn at AG oppfattet at det var avtalt risikoovergang som nevnt. AG foretok også tverrfaglig kontroll og kvalitetssikring av dokumentene før tilbud ble inngitt. Det ble imidlertid ikke kontrollert at byggehøyden i tegningene av 9. juni 2020 var i henhold til reguleringsplanens bestemmelser.

Etter rettens syn omfattet avtalen om risikoovergang *ikke* en avtale om at AG skulle foreta noen kontroll av om prosjektets byggehøyde var i samsvar med reguleringsplanen. Dette har sammenheng med den avtalte funksjonsfordelingen mellom byggherren og AG; Partene avtalte uttrykkelig at byggherren skulle være ansvarlig for innsendelse av rammesøknad i løpet av sommeren. Byggherren opplyste at rammetillatelse ville foreligge i god tid før byggestart. Retten legger videre vesentlig vekt på at byggherren i anbudsinnbydelsen uttrykkelig opplyste i punkt 1.7 at prosjektet «*er i tråd med gjeldende reguleringsplan.*»

I anbudsinnbydelsen fremgår det intet sted at AG skulle overta ansvaret for feilaktige faktaopplysninger fra byggherrens side. Retten kan ikke se at AG hadde noen oppfordring til å kontrollere at byggherrens opplysninger om prosjektets lovlighet i henhold til reguleringsplanen var riktig. Dette gjelder også etter at byggherren oversendte etterspurt rammetillatelse til Herman Kastet i november 2021. Denne ble oversendt etter at tilbudet var gitt, men før kontraktsigneringen. Etter rettens syn må oversendelsen av rammetillatelsen gitt 2. desember 2019 skyldes svikt i egne (kontroll)rutiner fra byggherrens side. Byggherren var utvilsomt nærmest til å oppdage at rammetillatelsen gjaldt en annen tegning enn den som var vedlagt anbudsinnbydelsen.

En eventuell avtale om at AG skulle ha risikoen for at det ble innhentet tilbud på et bygg som var i strid med reguleringsplanens bestemmelser om byggehøyde, og som det ikke var gitt rammetillatelse til da kontrakten ble signert, ville i denne saken også innebære at det ble inngått en *mer omfattende* avtale om risikoovergang enn det som følger av NS 8407 punkt 24.2. En slik avtale ville innebære at AG overtok risikoen for at opplysningen «*Prosjektet er i tråd med gjeldende reguleringsplan*» var riktig.

Etter rettens vurdering kan opplysninger om faktiske forhold som er av betydning for kontraktsgjennomføringen ikke anses som «*løsninger eller annen prosjektering*» i NS 8407 punkt 24.2 sin forstand. Standardens bestemmelse er ikke anvendelig på forholdet. Det som overføres ved avtalt risikoovergang etter NS 8407 punkt 24.2 må avgrenses mot informasjon om faktiske forhold. Grunnlag som setter forutsetninger for totalentreprenørens arbeid omfattes ikke av bestemmelsen. Retten nevner også at byggherren ikke har fremmet noe krav mot arkitekten. Ifølge Rolf Aarhun foreligger det ingen prosjekteringsfeil fra arkitekts side. Retten antar at byggherren har lagt til grunn at arkitekten ikke kan holdes ansvarlig for forholdet. Det er dermed heller intet krav mot arkitekten som kan overtas av AG i medhold av punkt 24.2.1 tredje ledd. NS 8407 punkt 24.2 første ledd om avtalt risikoovergang balanseres ved at totalentreprenøren overtar byggherrens krav. En avtale om at AG skulle overta risikoen for riktigheten av byggherrens egen opplysning om prosjektets lovlighet (*Prosjektet er i tråd med gjeldende reguleringsplan*) fremstår som mindre rimelig, og måtte i tilfelle ha kommet frem klart og tydelig.

Retten bemerker også at det først var i byggherrens tilsvarende svar til retten at ble det gjort gjeldende at AG har overtatt risikoen for forholdet med grunnlaget i NS 8407 punkt 4.2. Dette ble anført nærmere to år etter at forholdet ble oppdaget.

I e-post 10. mars 2021 fra Herman Kastet til Terje Aasen ble det tydelig presisert at byggherren hadde all risiko for forholdet, både hva gjaldt forlenget byggetid og økte kostnader, bl.a. prisstigning. I e-post sendt fra Terje Aasen samme dag ble dette ikke direkte kommentert, men opplyst at byggherrens ansvarlige søker (arkitekten) hadde sendt «feil grunnlag til byggherren», som man hadde bedt om pris på. Herman Kastet sendte VOE 09 2. juni 2021. I fremdriftsmøtet 15. juni 2021 ble det heller ikke anført fra byggherrens side at AG i henhold til kontrakten mellom partene hadde påtatt seg risikoen for forholdet med byggehøyder, eller hadde noe risiko eller ansvar for forholdet.

AG utarbeidet oppdatert fremdriftsplan 15. juni 2021, som ble oversendt byggherren 21. juni 2021. Stålarbeider skulle starte opp 6. september 2021. Overlevering skulle skje 11. april 2022. Byggherren reiste ikke innsigelser til fremdriftsplanen, og denne må etter rettens vurdering anses akseptert.

Reviderte VOE 9 ble sendt 15. juli 2021. Her gjentok AG at byggherren hadde ansvar for forholdet.

Varselet inneholdt en spesifisert kalkyle over konkrete poster knyttet til stålarbeider, rigg/drift og byggeplassadministrasjon. Post 9.2 til 9.8 gjaldt prisøkninger på stålarbeider. Post 9.10 gjaldt forlenget leie av brakkerigg. Post 9.11 gjaldt forlenget administrasjonstid, post 9.12 nedstenging av byggeplass, post 9.13 oppstart av byggeplass, post 9.14 prostrøm skap leie og post 9.15 søknadsarbeider i forbindelse med dispensasjon.

AG mottok ingen tilbakemelding fra byggherren på dette. Den 3. august 2021 sendte imidlertid Terje Aasen en e-post til Herman Kastet der han bl.a. skrev:

Vi venter og et tydelig svar på en revidert fremdrift og oppstart av disse arbeidene. **En utsettelse på fremdrift knyttet til disp søknad er forståelig men dette ble behandlet og godkjent i Juni** så eg ser ingen grunn til at prioritet på byggeplass og oppstart av stål må komme i gang asap. (rettens uthevelse)

Ved e-post 16. august 2021 fra Terje Aasen til Herman Kastet ga byggherren kommentar til revidert VOE 9. Samtlige poster i punkt 9.2 til 9.8 – prisstigning på stålarbeider – ble her avvist

da dette er en totalentreprise og prisendring iht. fastpris kontrakt NS 8407 og prisbetingelser i punkt 1.11

Post 9.10 – forlenget leie av brakkerigg i 16 uker – ble akseptert med følgende begrunnelse:

Entreprenøren har ikke skyld i utsettelsen på disp. søknaden [...]

Post 9.11 (forlenget administrasjonstid) ble avvist i sin helhet. Det ble spurt hva som var grunnlaget for prisen. Byggherren kunne ikke se hvorfor det ble krevd ekstra for administrasjon.

Post 9.12 (nedstenging av byggeplass), post 9.13 (oppstart av byggeplass), post 9.14 (prostrøm skap leie) og post 9.15 (søknadsarbeider i forbindelse med dispensasjon) ble akseptert med samme begrunnelse som post 9.10, dvs. fordi AG ikke hadde skyld i utsettelse på dispensasjonssøknaden.

17. november 2021 sendt AG revisjon nr. 2 av VOE 9. Oppdaterte kostnader utgjorde per 17. november 2021 kr 2 967 778 ekskl. mva. Revisjonen omfattet flere nye posere; prisstigning for ledheisport (post 9.18) glassarbeider (post 9.25) og systemvegger/systemhimling (post 9.29 – 9.36), ventilasjonsarbeider (post 9.39) og elektroarbeider (post 9.42).

I e-post 17. november 2021 fra Terje Aasen aksepterte byggherren beløpene i punkt 9.10 (forlenget leie av brakkerigg i 16 uker), samt i postene 9.12 - 9.15. Øvrige poster ble avvist under henvisning til *fastprisbestemmelsen* i kontraktens punkt 1.11. Det ble også etterlyst håndfast dokumentasjon av påstått prisstigning, samt utregning/dokumentasjon for beløpet på økt rigg/drift byggeplassadministrasjon.

Byggherren gjorde ikke gjeldende at det var avtalt risikoovergang for at tegningene vedlagt anbudsinnbydelsen var i tråd med reguleringsplanen. Tvert om ble det akseptert at byggherren hadde ansvar for forholdet.

Revisjon nr. 3 av VOE 09 ble sendt 17. desember 2021. Det ble anført at kontraktens bestemmelser

om at anbudet er en fikssumkontrakt og at pris ikke skal reguleres for lønns- og prisstigning gjelder bare innenfor kontraktens opprinnelige forutsetninger og fremdrift. **Det er enighet om at entreprenør ikke har skyld i utsettelsen.** Slik utsettelse utover kontraktens rammer gir rett til dekning av våre merkostnader. Vi viser til NS 8407 punkt 34.1.2 og 34.1.3. Dette gjelder både økninger i rigg og drift, som byggherre allerede har akseptert at det er grunnlag for, i tillegg til andre merkostnader som eksempelvis lønns- og prisstigning. (rettens uthevelse)

Først i januar 2022 ble det et tema fra byggherrens side at det var «*et vindu*» for å bestille materialer da ny rammetillatelse ble gitt av Bamble kommune 15. juni 2021.

I e-post 25. januar 2022 kl. 12.58 fra Terje Aasen til Herman Kastet ble det anført at fremdriftsproblemene ikke bare skyldtes gesimsendingene, men også AG sine underentreprenører og utfordringene med å bemanne opp byggeplassene. Byggherren hadde forståelse for at det hadde oppstått forsinkelser pga. endringer i reguleringsplanen og gesimshøyden, men mente at det fremsatte kravet var for høyt;

[...] utsettelse pga endringer i plan og gesimshøyde har vi forståelse for men ikke tilsvarende kravet som dere mener dere har krav på.»)

I tiden etter anførte byggherren bl.a. at AG hadde avvirket bestillinger etter at reguleringsplanens bestemmelser om byggehøyder hadde blitt endret for å oppnå høyere priser og dertil høyere påslag, samt at byggherren ikke hadde blitt konferert om dette. Dette var ikke forenelig med plikten til lojalitet i kontraktsforhold. I e-post 1. mars 2022 aksepterte byggherren kun prisstigning for fasader («fasadetillegget»), men bestred AGs krav på tillegg før øvrige fag. Videre erkjente byggherren at AG hadde krav på tillegg til Rigg og drift, men byggherren reagerte på at det ble priset som om det var full drift i hele perioden.

I tilbakemeldingen ble det ikke hevdet at AG i henhold til kontrakten hadde påtatt seg risikoen eller hadde noe ansvar for forholdet rundt arkitekttegningene og høydeproblematikken i forhold til reguleringsplanen.

Byggherren engasjerte deretter advokatfirma Arntzen de Besche Advokatfirma AS ved advokat Smedsvig. I advokat Smedsvigs brev 2. mai 2022 til advokat Högnason ble det ikke anført at AG hadde overtatt risikoen for at tegningene vedlagt anbudsinnbydelsen var i tråd med reguleringsplanen. Det ble imidlertid anført at AG som totalentreprenør og ansvarlig søker raskt burde ha avdekket at tegningene som AG hadde mottatt ikke var i samsvar med reguleringsplanen og rammetillatelsen. AG burde ha søkt om igangsettingstillatelse allerede ved årsskiftet 2020/2021, og ikke ventet til mars 2021. Feilen ville i så tilfelle ha blitt oppdaget av AG tidligere, og stoppen i arbeidet på byggeplassen ville ha vært unngått. Dertil ble det anført at AG kunne ha bestilt eller sikret priser knyttet til underleveranser allerede ved årsskiftet 2020/2021. Videre ble det anført at det kun var leveransen av fasadeplatene som ble påvirket av usikkerheten som hadde oppstått i mars 2021 (da høydeproblematikken faktisk ble avdekket); AG kunne likevel fortsatt ha bestilt eller sikret priser knyttet til alle andre leveranser. Endelig ble det vist til at reguleringsplanen ble revidert 2. juni 2021. Uklarheten knyttet til byggehøyde ble da avklart; AG kunne da umiddelbart foretatt bestillinger eller sikret priser på leveransene. AG hadde avventet bestillinger til sent på høsten, i enkelte tilfeller til langt ut i november 2021. Det ble anført at de vesentligste prisendringene hadde skjedd i løpet av sommeren 2021.

På den bakgrunnen bestred byggherren at de krav AG hadde framsatt under VOE 09 bygget på noen svikt i byggherren sine ytelser eller noe annet som byggherren hadde risikoen for. AG hadde dermed ikke noe krav på vederlagsjustering etter NS 8407 punkt 34.1.2.

I brevet 2. mai 2022 ble det ikke anført at AG hadde overtatt risikoen for at tegningene var i samsvar med reguleringsplanen.

Redegjørelsen foran taler med styrke for at partene – siden avtaleinngåelsen og frem til tilsvar ble inngitt til retten – har hatt en felles forståelse om at risikoen for forholdet ikke var avtalt overført til AG. Som det fremgår av premissene foran hadde byggherren over tid akseptert at det var *grunnlag* for krav fra AG som følge av forholdet, selv om deler av AGs krav ble bestridt på et mer overordnet nivå.

Samlet sett finner retten det rimelig klart at partene ikke inngikk avtale om at AG overtok risikoen for forholdet.

Etter rettens vurdering foretok også AG tilstrekkelig kontroll og kvalitetssikring av tegningene mv. fra forprosjektet, jf. NS 8407 punkt 25.1 .1 første ledd, annet ledd bokstav a og c og tredje ledd. Varslingsplikten etter punkt 25.1.2 ble ikke brutt. Retten finner det tilstrekkelig å vise til premissene foran.

Retten kan heller ikke se at varslingsplikten etter NS 25.1.2 ble utvidet som følge av den kunnskapen Herman Kastet fikk i januar 2021. Anførselen om dette ble forøvrig først fremsatt i brev fra byggherrens advokat i mai 2022. Den 20. januar 2021 sendte Herman Kastet en e-post til Atle Lenshow i arkitektfirmaet Niras der han ba om å få oversendt tegningene som kommunen hadde referert til i den mottatt rammetillatelsen. I

rammetillatelsen fremgikk at tegningene var mottatt av kommunen 6. november 2019. Fra e-posten siteres:

Hvilken terreng høyde er det nå som er gjelde inn mot kommunen? Vi ser at det er 2 stk tegning sett med ulike kotehøyde i ramme dokumentene nå.

Ifølge Herman Kastet ble AG oppmerksom på at det forelå to ulike tegninger hva gjaldt kotehøyden på ferdig opparbeidet terreng. Retten er for så vidt enig med byggherren i at de to ulike tegningene i realiteten beskrev ulike byggehøyder, noe som ville ha kommet frem hvis man hadde foretatt en nærmere beregning av oppgitte tall på tegningene. Retten ser imidlertid ingen grunn til å tvile på forklaringen fra Herman Kastet i retten. Hans e-post reiste også kun spørsmål om hva som var riktig «*terreng høyde*». Retten viser videre til svar e-posten fra arkitekt Atle Lenshow sendt 22. januar 2021. Her opplyste Atle Lenshow at det var gjort

endringer i fasade mm etter søknad om rammetillatelse. Søknadsmateriell som det refereres til tilhører byggesaken. Tegninger til Henrik i kommunen ble sendt den 6.11.2019. Se vedlagt PDF.

Atle Lenshow ga ingen opplysninger om endringer i byggehøyden, og retten legger til grunn at Herman Kastet heller ikke oppfattet e-posten slik. Retten kan ikke se at AG burde ha blitt oppmerksom på at tegningene inneholdt ulike byggehøyder. Kopi av e-posten ble dertil sendt bl.a. Rolf Aarthun. Etter rettens vurdering hadde byggherren selv foranledning til å undersøke forholdet rundt de to byggetegningen med sin arkitekt.

Retten finner videre at AG ikke kan anses å ha brutt veiledningsplikten, jf. NS 8407 punkt 16.2. Slik forholdene lå an var det ikke naturlig og rimelig at AG oppdaget forholdene rundt byggehøydene. Det vises til premissene foran.

## **Hvorvidt byggherren har gitt kontraktuelle og rettidige innsigelser til AGs sluttoppstilling**

### ***Rettslig utgangspunkt***

Hovedentreprenørens betalingsfrist er to måneder fra mottakelsen av sluttoppstillingen vedlagt slutfaktura, jf. NS 8407 punkt 39.2 første ledd. Innen samme frist må hovedentreprenøren fremsette de innsigelser han har mot sluttoppstillingen, jf. annet ledd, hvor det heter:

Er ikke annet avtalt, skal innsigelser byggherren har mot sluttoppstillingen eller krav han har mot totalentreprenøren i forbindelse med kontrakten, fremsettes innen betalingsfristen. Innsigelser og krav som byggherren har fremsatt tidligere, skal gjentas innen fristen dersom de opprettholdes.

Konsekvensen av ikke å gi innsigelser er fastsatt i tredje ledd:

Innsigelser og krav som ikke fremmes innen fristen, kan ikke fremsettes senere. Dette gjelder likevel ikke innsigelser og krav som er brakt inn for oppmann, domstolene eller voldgift [...]

Innsigelsene går som hovedregel tap, dvs. blir prekludert, hvis fristen oversittes. Byggherren må i så tilfelle betale det totalentreprenøren har krevd i sluttoppstillingen.

Det er ingen formelle krav til hvordan byggherren skal fremsette sine krav og innsigelser til sluttoppstillingen. Byggherren kan fremsette dette i ulike dokumenter og til ulik tid. Så lenge det skjer innen fristen, er byggherrens plikter ivaretatt.

Preklusjonsbestemmelsen i NS 8407 punkt 39.2 tredje ledd bør neppe forstås for strengt. Formålet med preklusive sluttoppgjørster, dvs. rask avklaring, må avveies mot risikoen for et materielt uriktig resultat og dermed uberettiget berikelse. Som påpekt i Eidsivating lagmannsrett i LE-2016-1420709, har «*Sluttoppgjørreglene (har) ikke som formål å verne kontaktstridige sluttoppgjørskrav*».

Høyesterett har i HR-2020-228-A tatt stilling til hvilke krav som må stilles til en innsigelse. Fra dommens avsnitt 62 siteres:

Min konklusjon, basert på kontraktens ordlyd og system og hensett til reelle hensyn, er at kravet til innsigelser etter punkt. 33.2 kan begrenses til en tilkjenneivelse av uenighet uten at det kreves en nærmere begrunnelse. Men innsigelsene må identifisere *hvilke deler av kravbeløpet* i sluttoppstillingen som bestrides, og dette må gjøres på en slik måte at en *normalt forstandig underentreprenør kan forstå hvilke betalingskrav som ikke godtas*. (Rettens kursivering)

Saken for Høyesterett gjaldt forståelsen av uttrykket «innsigelser», som var benyttet i NS 8415 punkt 33.2. Bestemmelsen tilsvare NS 8407 punkt 39.2.

### ***Rettens konkrete vurdering***

AG sendte 5. juli 2022 slutfaktura (fakturanummer 12269) og sluttoppstilling til byggherren. Betalingsfristen var 60 dager (3. september 2022).

Av sluttoppstillingen fremgikk ulike fakturaer for «*Fakturerte kontraktsarbeider*» med til sammen kr 33 552 889, hvorav kr 2 466 748 ekskl. mva. gjenstod til betaling. Sluttoppstillingen anga videre at følgende krav gjenstod til betaling av fakturerte kontraktsarbeider:

- Innestående (kr 2 516 748)
- Feilfakturering (- kr 50 000) – rest innestående kontraktssum kr. 2 466 748.

Av sluttoppstillingen fremgikk flere poster knyttet til «*Fakturerte endringsarbeider*», herunder endringsfaktura VOE 09 på kr 3 126 953 og endringsfaktura VOE 09 oppjustert på kr 61 994, endringsfaktura 5 oppdatert VOE 12 på kr 108 625, rentenota nr. 3 for faktura 12102 og 12103 på kr 16 668, forsinkelsesrenter på VOE 09 frem til 5. juli 2022 (kr 54 026) og avsavnsrenter VOE 09 7. mai 2022 på kr 76 049. Disse poster gjenstod til betaling.

Slutfakturaen – fakturanummer 12269 – lød på til sammen kr 2 694 810 ekskl. mva. (kr 3 368 512,50 inkl. mva.) Slutfakturaen knyttet seg til to beløp:

Beløpet som knyttet til selve *kontraktssummen* iht. vedlagt sluttoppstilling utgjorde kr. 2 466 748 ekskl. mva.

Beløp i slutfakturaen som knyttet seg til *endringer* i henhold til sluttoppstillingen utgjorde – etter fradrag for en korrigert endringsfaktura 4 (VOE 22, 24 og 25 på kr 27 306) – til sammen kr 228 062 ekskl. mva. Slutfakturaen omfattet endringsfaktura 5 oppdatert VOE 12 (kr 108 625), endringsfaktura 4, 22,25,25 (-kr 27 306), rentenota for faktura 12102 og 12103 (kr 16 668), forsinkelsesrenter VOE 09 frem til 05.07.2022 (kr 54 026) og avsavnsrenter VOE 09 (kr 76 049).

Finexa Norge AS sendte 26. august 2022 inkassovarsel til AG hva gjaldt to forfalte fakturaer, fakturanummer 12056 (VOE 09) på kr 4 014 296, 66 og fakturanummer 12268 (VOE 09) på kr 77 963,82. Inkassovarselet ble sendt på oppdrag fra AG.

Den 2. september 2022, dvs. før fristen for innsigelser mot sluttoppstillingen var utløpt, sendte Rolf Aarhun en e-post til Herman Kastet. Slutfakturaen (fakturanummer 12269) ble bestridt «*i sin helhet*». Fra e-posten siteres:

Vi har påpekt en rekke mangler ved det leverte bygget.

- Bygget mangler så langt vi erfarer fortsatt ferdigattest, og til alt overmål også brukstillatelse, selv om vi har blitt forsikret fra Amundsen Graf om at kommunens manglende overholdelse av frister berger oss fra problemer. Like fullt: Vi forventer ferdigattest i orden før sluttoppgjøret innfris.
- Bygget har fått energiklasse B. Vår forventning er energiklasse A i tråd med avtalt referansebygg. Vi har forstått at dere vil se på tiltak for å oppfylle dette. Ny energiattest med klasse A må foreligge før sluttoppgjøret innfris.
- Det er påpekt til dels betydelige mangler knyttet til lydlekkasjer i kontorarealene. Forstår at det pågår et arbeid her.
- Det er påpekt mangler ved montering av WC, samt en del andre finishmangler.

Vi har fra vårt ståsted vansker med å definere kostnadskonsekvens/-risiko ved disse elementene. Vi kan heller ikke se at Amundsen Graf har fremlagt noen konkret plan for utbedring eller kalkyle/dokumentasjon tilknyttet dette. Især manglene knyttet til ferdigattest og energiklasse er såpass alvorlige og uforutsigbare at vi ikke kan se at det foreligger grunnlag for delbetaling av sluttoppgjør. Slutfakturaen bestrides således i sin helhet.

Slutfakturaen ble altså bestridt «*i sin helhet*» med grunnlag i mangler.

Retten bemerker at en byggherren (uansett frist) har rett til å tilbakeholde beløp som følge av underentreprenørens kontraktsbrudd «*så langt dette dekker det spesifiserte og begrunnede kravet*» til sikkerhet for sitt eventuelle krav mot byggherren, selv om dette ikke er nevnt som en innsigelse til sluttregningen. Retten viser til NS 8407 punkt 39 siste ledd, jf. punkt 42 og til punkt 28.3. Samtidig følger det av punkt 42.2.1 at byggherren taper sin rett til å gjøre mangler gjeldende hvis

«han ikke senest ved overtakelsesforretningens avslutning melder fra om mangel som han har eller burde ha oppdaget ved gjennomføringen av overtakelsesforretningen, eller som han har oppdaget ved kontroll av dokumentene, jf. 37.1.



Samme dag, dvs. 2. september 2022, sendte Rolf Aarhun en e-post til inkassoselskapet med anmodning om at inkassosaken ble avsluttet. E-posten lød slik:

Hei Marianne!

Viser til mottatt inkassovarsel med deres ref. 1195553

Kravene det vises til her er uttrykkelig bestridt, og advokater er involvert på begge sider. Vi stiller oss uforstående til at en profesjonell kreditor som Amundsen Graf likevel velger å sende inkassovarsel på kravene, men forutsetter i alle tilfeller at Finexa med disse opplysninger avslutter saken i tråd med god inkassoskikk. Vennligst bekreft dette

Inkassosaken gjaldt som nevnt fakturanummer 12056 og fakturanummer 12268. Kopi av e-posten ble sendt Herman Kastet og Roger Dreyer. Byggherren ble dermed kjent med byggherrens synspunkter og anmodning.

Det var ingen ytterligere korrespondanse mellom partene innen slutfakturaens betalingsfrist 3. september 2022 eller innen to måneders fristen.

Retten finner at byggherren ikke har rettet innsigelser mot sluttoppgjøret i henhold til kravene i NS 8407 punkt 39.2. Retten kan ikke se at det kommer frem *hvilke deler av kravsbeløpet* i sluttoppstillingen som bestrides. Verken AG, eller annen normalt forstandig underentreprenør, kunne forstå hvilke konkrete betalingskrav som ble bestridt.

For det første viser retten til at byggherren i sin e-post 2. september 2022 til AG bestred («*bestrides*») slutfakturaen (faktura 12669) «*i sin helhet*». Det var altså de beløp som var omfattet av selve slutfakturaen som ble bestridt. Hva gjaldt fakturerte endringsarbeider omfattet slutfakturaen som nevnt et beløp på til sammen kr 228 062 ekskl. mva.

Det er ikke et krav om noen begrunnelse for en byggherrens innsigelse mot en sluttoppoppstilling. Byggherren ga imidlertid en begrunnelse for hvorfor slutfakturaen ble bestridt. Av begrunnelsen fremgikk at betaling av slutfakturaen ble tilbakeholdt som følger av *mangler*. Det ble ikke reist innsigelser mot kravsbeløpene som sådan i sluttoppstillingen. Tvert om opplyste byggherren at det var vanskelig å beregne kostnadene forbundet med de påberopte manglene, dvs. størrelsen på et eventuelt erstatningskrav fra byggherren mot AG, og at det dermed ikke ville bli foretatt noen «*delbetaling av sluttoppgjør*».

Det måtte på bakgrunn være uvisst for AG om kravsbeløpene i sluttoppstillingen – eller deler av disse – var aksepterte av byggherren som sådan, og i tilfelle hvilket beløp byggherren i realiteten mente å tilbakeholde.

Byggherrens e-post av 2. september 2022 til inkassoselskapet, med kopi til AG, viste videre kun til at kravene i fakturanummer 12056 (VOE 09) og 12268 (VOE 09) «*uttrykkelig (er) bestridt*». Tidligere hadde byggherren akseptert at AG hadde et berettiget krav hva gjaldt enkelte poster, bl.a. knyttet til forlenget leie av brakkerigg (16 uker) og nedstengning av byggeplass og prostrøm skap leie. Det kan derfor hevdes at avvisningen heller ikke var korrekt ut fra byggherrens eget syn på det underliggende mellomværende mellom partene. Kravene til konkretisering av innsigelser (og krav) må forstås i lys av de

krav kontrakten stiller til sluttoppgjøret. Innsigelsene må være egnet til å opplyse hvilke deler av sluttoppgjøret som bestrides. Dette var ikke tilfellet her.

Innsigelser som hovedentreprenøren har fremsatt tidligere, skal dertil gjentas overfor underentreprenøren innen fristen dersom de opprettholdes. Det vises til NS 8408 punkt 39.2 annet ledd siste setning. Denne bestemmelse er begrunnet i hensynet til å avklare partene uenighet. Som nevnt i Borgarting lagmannsrett dom av 27. oktober 2022 (LB-2021-166529) kan den annen part ikke

måtte være henvist til antakelser og tolkninger om omfanget av innsigelser og krav basert på tidligere korrespondanse.

LB-2021-166529 gjaldt en sluttoppgjørstvist mellom Probygg AS og dets konkursbo og Dillerud Anlegg AS i totalunderentreprise. Kontrakten ble inngått basert på NS 8417. Dommen omhandler forståelsen av kravene til konkretisering av «innsigelse og krav» i NS 8417 punkt 39.2. Bestemmelsen er sammenfallende med ordlyden i NS 8407 punkt 39.2. Fra dommen siteres:

Lagmannsretten tar som sitt rettslige utgangspunkt at det ikke gjelder et krav til at innsigelser til et sluttoppgjør skal begrunnes, men at heller ikke enhver avvisning av krav er tilstrekkelig. Lagmannsretten ser det slik at hvilken grad av konkretisering som skal til for at det er fremsatt en «innsigelse eller krav» i kontraktens forstand vanskelig lar seg beskrive generelt. Vilkåret må anvendes konkret, og det sentrale er, som påpekt i HR-2020-228-A avsnitt 62 over, at det som kommuniseres er egnet til å sette en normalt forstandig underentreprenør i stand til å forstå hvilke krav som ikke godtas og hvilke eventuelle motkrav som fremmes. Formålet med bestemmelsen er ikke å løse uenigheten mellom partene, men å avdekke den, slik at tvistepunktene deretter kan løses i tråd med kontraktens system.

Lagmannsretten fant at en e-post fra Probygg med teksten «*Fakturaen avvises*» ikke var tilstrekkelig til å kunne anses som en innsigelse mot sluttoppgjøret etter NS 8417 punkt 39.2 annet avsnitt. Probygg hadde anført at e-posten måtte leses i sammenheng med en lang rekke andre e-poster forutfor oversendelse av sluttoppgjøret som konkretiserte innsigelsene. Dette var lagmannsretten ikke enig i. Etter lagmannsrettens vurdering var tidligere e-post korrespondanse uten rettslig betydning. Lagmannsretten viste til NS 8417 punkt 39.2 annet ledd siste setning om at innsigelser (og krav) som totalentreprenøren har fremsatt tidligere, skal gjentas innen fristen dersom de opprettholdes. Lagmannsrett fant at Probyggs innsigelser var tapt, all den tid de var for sent fremsatt.

Retten deler lagmannsrettens vurdering.

Retten finner etter dette at byggherrens innsigelse mot sluttoppstillingen er prekludert.

#### ***Nærmere AGs krav***

a) *Krav på kr 4 087 832 inkl. mva.*

AG har nedlagt påstand om at byggherren skal dømmes til å betale kr 4 087 832 inkl. mva. (VOE 09, faktura 12056 og faktura 12268 med til sammen kr. 3 986 183,75 inkl. mva. pluss VOE 12, faktura 12269 på kr. 135 781,25 inkl. mva., fratrukket for korrigeret

endringsfaktura nr. 4 på kr. 34 135 inkl. mva.). Beløpene var med i AGs sluttoppstilling. Byggherren må derfor dømmes til å betale i alt kr 4 087 832 inkl. mva.

Det er i tillegg krevd forsinkelsesrenter fra forfall og til betaling skjer.

Faktura 12056 på kr. 3 908 691 inkl. mva. forfalt 7. mai 2022. Faktura 12268 på kr. 77 492,50 inkl. mva. forfalt 2. august 2022. Faktura 12269 (slutfakturaen) forfalt 3. september 2022.

Byggherren har anført at AG ikke ha krav på forsinkelsesrenter da kravet på kr 4 087 832 inkl. mva. ikke er berettiget. Retten forstår det slik at forsinkelsesrenter aksepteres hvis retten finner at byggherren er ansvarlig for kravet. Retten avsier dom i samsvar med AGs sin påstand.

*b) Krav på kr 98 620 i forsinkelsesrenter*

AG har nedlagt påstand om at byggherren skal dømmes til å betale kr 98 620 i påløpte forsinkelsesrenter på kontraktskravet fra forfallsdato for slutfakturaen 3. september 2022 og frem til kontraktssummen ble innbetalt 8. desember 2022. Beløpet knytter seg til to beløp på henholdsvis kr 81 952 og kr. 16 668. Byggherren har akseptert kravet på kr. 16 668, men bestridt kravet på kr 81 952. Det er spørsmål om byggherren hadde rett til å tilbakeholde betaling av ikke innbetalt kontraktskrav på grunn av manglende brukstillatelse og ferdigattest, manglende oppnåelse av energiklasse A og andre mangler ved bygget.

AG har gjort gjeldende:

Byggherren ikke hadde grunnlag for tilbakehold av kravet. Byggherren må sannsynliggjøre at det forelå rettmessig krav mot AG som minst tilsvarte det tilbakeholdte beløp, og at vilkårene for tilbakehold etter NS 8407 punkt 28.3 er oppfylt. Tilbakeholdskravet var ikke spesifisert og begrunnet. Byggherren hadde heller ikke materielt grunnlag for sitt krav eller tilbakeholdskrav.

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest forelå henholdsvis oktober 2022 og i slutten av november 2022. Dette skyldtes forhold som byggherren er ansvarlig for. Bl.a. ble uavhengig kontroll foretatt sent, den 5. september 2022. Uansett var byggherren klar over at bygget verken hadde ferdigattest eller brukstillatelse da bygget ble overtatt. Likevel ble bygget overtatt uten forbehold, og uten at dette ble påberopt som noen mangel ved overtakelsesforretningen. Forholdet er ikke påpekt i overtakelsesprotokollen, og tilbakehold er da avskåret. Det vises til NS 8407 punkt 42.2.1 og Giverholt m.fl. (2012) NS 8407 kommentarutgave.

Det er intet krav i kontrakten om energiklasse A. Det ble ikke opplyst av byggherren at bygget skulle ha energiklasse A eller at referansebygget hadde slik energiklasse. Terje Aasen har hevdet at det ble oversendt FDV-dokumentasjon som viste dette. Hvis dette er riktig, må dette først ha blitt sendt etter kontraktsinngåelsen.

Det forelå ikke lydlekasjer som tilsier rett til tilbakehold. Mangler ved montering av WC og finishmangler var også bagatellmessige forhold og ble utbedret av AG.

### Byggherren har gjort gjeldende:

Byggherrens rett til tilbakehold av betaling fremgår av NS 8407 punkt 39.2.

Byggherren hadde rett til tilbakehold. Det forelå midlertidig brukstillatelse først i oktober 2002 og ferdigattest først i slutten av november 2022.

Etter anbudsinnbydelsens punkt 5.11 skulle AG legge frem ferdigattest sammen med slutfaktura. Terje Aasen har forklart at han var kjent med at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest ikke forelå ved overtakelsesforretningen i mai 2022. Partene må imidlertid ha vært enige om at dette skulle være på plass før leveransen skulle anses ferdig fra AGs side, selv om dette ikke ble påpekt i overtakelsesprotokollen. Dette forelå heller ikke ved forfall av slutfakturaen i september 2022, dvs. fire måneder senere. Det vises til e-postkorrespondansen mellom partene i tiden 2. september til 28. september 2022.

Bygget lå heller ikke an til å oppnå energiklasse A, slik det avtalte referansebygget hadde. Det vises til NS 8407 punkt 14.1 hvoretter kontraktsgjenstanden skal være av tilsvarende kvalitet og standard som referanseobjektet med hensyn til «*materialvalg, utførelse og funksjon*». Det vises ellers til kontraktsdokumentets punkt 15 og anbudsinnbydelsens punkt 1.4 og 5.1.

Energiklasse har betydning for energibruk, for muligheter for og kostnader ved finansiering av bygget, samt for pris ved leie og salg.

I e-post 27. september 2022 opplyste Herman Kastet at det neppe var mulig å oppnå energiklasse A. Det fremstod dermed som sannsynlig at bygget ville ha en vesentlig mangel, som ville gi grunnlag for betydelig prisavslag eller erstatning. Det ble først 18. november 2022 avklart at bygget ville oppnå energiklasse A.

I tillegg var det andre mangler ved bygget, jf. NS 8407 punkt 4.2.

### **Rettens vurdering**

Byggherrens rett til tilbakehold av betaling fremgår av NS 8407 punkt 39.2. Mangelskrav om andre krav som følge av hovedentreprenørens kontraktsbrudd er typiske eksempler på byggherrekrav som kan gi grunnlag for tilbakehold av betaling. Det vises ellers til punkt 4.2 og punkt 28.3.

Byggherren kan holde tilbake «*så mye av betalingen at dette dekker det spesifiserte og begrunnede kravet*». Byggherren må i utgangspunktet spesifisere og begrunne det kravet han pretenderer å ha. Byggherren må foreta en foreløpig beregning av sitt sannsynlige krav. Så lenge tilbakeholdelsen har grunnlag i et forsvarlig skjønn, vil byggherrens tilbakehold være rettmessig. Dette gjelder både kravets størrelse og avledede kostnader.

Byggherren har imidlertid et visst slingringsmonn ved tilbakehold for krav som er vanskelige å beregne. Det vises til Nortvedt m.fl. NS 8407, hvorfra siteres:

Det som kan tilbakeholdes er «*... så mye av betalingen at dette dekker det spesifiserte og begrunnede kravet*». Det er m.a.o. som utgangspunkt ikke berettiget å holde tilbake mer enn det som dekker kravet. Holdes det tilbake mer, vil det overskytende representere et betalingsmislighold.

Det er likevel i praksis akseptert at det her er et visst slingringsmonn. Det kan være vanskelig å beregne kravet riktig fordi konsekvensene på tilbakeholdstidspunktet ikke lar seg fastslå med sikkerhet. Så lenge det tilbakeholdte beløpet er basert på en forsvarlig vurdering av kravet, vil det neppe utløse misligholdsvirkninger selv om det senere viser seg at kravet blir mindre enn det tilbakeholdte beløpet.

Retten tar ikke endelig stilling til om byggherren hadde rett til tilbakehold fordi det ikke forelå midlertidig brukstillatelse før i oktober 2002 og ferdigattest før i slutten av november 2022 på grunn av mislighold fra AGs side. Sannsynligvis forelå det forhold på begge sider som medførte at dette ikke forelå så tidlig som forutsatt. Terje Aasen har forklart at han var kjent med at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest ikke forelå ved overtakelsesforretningen i mai 2022, uten at det ble tatt noe forbehold ved overtakelsen. Etter anbudsinnbydelsens punkt 5.11 skulle imidlertid AG legge frem ferdigattest sammen med slutfaktura.

Retten finner at byggherren uansett hadde rett til tilbakehold som foretatt da bygget ikke lå an til å oppnå energiklasse A, slik det avtalte referansebygget hadde. Energitilstand har betydning for energibruk, for muligheter for og kostnader ved finansiering av bygget, samt for pris ved leie og salg. Størrelsen på byggherrens krav var svært usikkert da tilbakehold skjedde.

Retten legger til grunn at forholdet først ble avdekket etter overtakelsen i mai 2022, og at det ble reklamert i rimelig tid etter dette, jf. NS 8407 punkt 42.2.2 første ledd.

Retten finner sannsynliggjort at det var avtalt mellom partene at bygget skulle oppfylle energiklasse A. Det er uomtvistet at Vestre Svanholmen 5, som oppfylte energiklasse A, var avtalt som referansebygg. Det vises til NS 8407 punkt 14.1 hvorefter kontraktsgjenstanden skal være av tilsvarende kvalitet og standard som referanseobjektet med hensyn til «materialvalg, utførelse og funksjon». I kontraktsdokumentets punkt 15 fremgikk at AG

*har gjort seg kjent med referansebygget Vestre Svanholmen 5, og har hensyntatt referansebyggets kvalitet og løsninger i sitt tilbud.*

Det vises ellers til bl.a. anbudsinnbydelsens punkt 1.4 og punkt 5.1.

I e-post 27. september 2022 opplyste Herman Kastet at det neppe var mulig å oppnå energiklasse A. Det fremstod dermed som sannsynlig av bygget ville ha en vesentlig mangel, og som ville gi grunnlag for betydelig prisavslag eller erstatning. Det ble først 18. november 2022 avklart at bygget ville oppnå energiklasse A. Kontraktssummen ble innbetalt 8. desember 2022.

Retten finner under noe tvil at byggherrens tilbakehold hadde grunnlag i et forsvarlig skjønn. Byggherren frifinnes etter dette for kravet på kr 81 952.

c) *Krav på betaling av kr 76 049*

I sluttoppstillingen var det medtatt et beløp på kr 76 049 for avsavnsrenter VOE 09 7. mai 2022 med kr 76 049. Byggherren må dømmes til å betale dette. Det vises til premissene foran om preklusjon av innsigelser mot sluttoppstillingen.

d) *Krav på betaling av kr 100 000 i utgifter til advokat*

AG har fremmet et erstatningskrav kr. 100 000 for utgifter til advokat i tiden forut for stevningen. Reelle påløpte kostnader er klart høyere.

AG har gjort gjeldende:

Byggherrens betalingsmislighold er forsettlig. Kostnadene må dekkes på erstatningsrettslig grunnlag. Byggherren har i det minste utvist uaktsomhet. Det foreligger årsakssammenheng og et økonomisk tap. De reelle kostnadene forut for søksmålet utgjør kr 178 925 ekskl. mva.

Byggherren har gjort gjeldende:

Byggherren har ikke handlet uaktsomt ved ikke å betale VOE 09. Det er påregnelig for parter i entrepriseforhold å pådra seg advokatkostnader i forbindelse med byggeprosjekter.

Rettens vurdering

Retten har ikke vært i nevneverdig tvil om avgjørelsen. Retten finner at byggherren i noen grad må bebreides for ikke å ha foretatt betaling av samtlige krav i sluttoppgjøret, slik at AG fant det nødvendig å engasjere advokat. Retten finner likevel – om enn under noe tvil – at byggherren ikke har utvist en slik grad av uaktsomhet at det er naturlig å knytte erstatningsansvar til unnlatelsen. Byggherren frifinnes derfor for erstatningskravet på kr 100 000.

**Sakskostnader**

AG har fått medhold i det alt vesentlige og anses å ha vunnet saken, jf. tvisteloven § 20-2 annet ledd. Etter tvisteloven § 20-2 første ledd har en part som har vunnet saken, som hovedregel krav på full erstatning for sine sakskostnader fra motparten. Avgjørelsen har ikke bydd på nevneverdig tvil. Retten kan ikke se at det foreligger tungtveiende grunner som tilsier at byggherren kan fritas for erstatningsansvar, verken helt eller delvis, jf. tvisteloven § 20-2 tredje ledd.

AGs prosessfullmektig har fremlagt sakskostnadsoppgave på i alt kr 903 384. Av dette utgjør salærkrav til prosessfullmektig kr 846 200. Det er fremmet krav på erstatning for diverse utlegg, bl.a. hotellutgifter og parkeringsutgifter, på i alt kr 57 184. Av dette knytter kr 33 660 seg til godtgjøring for det arbeid som Herman Kastet har nedlagt i forbindelse med rettssaken.

Etter tvisteloven § 20-5 første ledd, tredje setning kan parten

[...] kreve rimelig godtgjøring for eget arbeid med saken når det har vært særlig omfattende eller det ellers måtte ha vært utført av en prosessfullmektig eller annen fagkyndig hjelper.

AG har vist til at selskapet har nedlagt omfattende tid i forbindelse med rettssaken, både i forbindelse med stevning, senere prosesskriv og i forbindelse med selve hovedforhandlingen. Kun for sistnevnte del av saken er det medgått 44 timer for Herman

Kastet. Det er krevd godtgjørelse for 44 timer med timesats pålydende 765 kr/time (totalt kr 33 660), tilsvarende AGs kostnader for lønn og arbeidsgiveravgift mv. Det er opplyst at det samlede timeantallet nedlagt av både Herman Kastet og AG for øvrig i forbindelse med rettssaken er betydelig høyere.

Retten finner at AG må tilstås godtgjøring med kr 33 600, og at dette er en rimelig godtgjøring for eget arbeid med saken. Saken har vært svært omfattende.

Byggherren har ikke reist innsigelser mot sakskostnadsoppgaven, og retten finner at utgiftene har vært nødvendig for å få saken betryggende ført.

AG tilkjennes etter dette sakskostnader med i alt kr 903 384.

I tillegg kommer rettens gebyr på kr. 17 402. Totalt tilkjennes erstatning for sakskostnader med kr 920 786.

## DOMSSLUTNING

1. Tangvallveien 323 AS dømmes til innen 2 – to uker – fra dommens forkynnelse å betale til Amundsen Graf AS kr 4 087 832 inkl. mva. med tillegg av
  - lovens forsinkelsesrente av kr 3 908 691 fra forfall 7. mai 2022 og betaling skjer.
  - lovens forsinkelsesrente av kr. 77 492,50 fra forfall 2. august 2022 og til betaling skjer og
  - lovens forsinkelsesrente av kr 101 648, 75 fra forfall 3. september 2022 og til betaling skjer.
2. Tangvallveien 323 AS dømmes til innen 2 – to uker – fra dommens forkynnelse å betale Amundsen Graf AS påløpt forsinkelsesrente med kr 16 668 (renter på faktura 12012 og 12103 fra 3. september 2022 og frem til 8. desember 2022).
3. Tangvallveien 323 AS dømmes til innen 2 – to uker – fra dommens forkynnelse å betale til Amundsen Graf AS kr 76 049,45 i avsavnsrenter.
4. Tangvallveien 323 AS frifinnes for kravet om å betale erstatning med kr 100 000 for advokatutgifter til Amundsen Graf AS.
5. Tangvallveien 323 AS frifinnes for kravet på kr. 81 952 (påløpt forsinkelsesrente fra 3. september 2022 og frem til 8. desember 2022).
6. Tangvallveien 323 AS dømmes til innen 2 – to uker – fra dommens forkynnelse å betale Amundsen Graf AS sakskostnader med kr 920 786.

Retten hevet

Berit Nerva

Veiledning om anke i sivile saker vedlegges.



## Veiledning om anke i sivile saker

I sivile saker er det reglene i tvisteloven kapitler 29 og 30 som gjelder for anke. Reglene for anke over dommer, anke over kjennelser og anke over beslutninger er litt ulike. Nedenfor finner du mer informasjon og veiledning om reglene.

### Ankefrist og gebyr

Fristen for å anke er én måned fra den dagen avgjørelsen ble gjort kjent for deg, hvis ikke retten har fastsatt en annen frist. Disse periodene tas ikke med når fristen beregnes (rettsferie):

- fra og med siste lørdag før palmesøndag til og med annen påskedag
- fra og med 1. juli til og med 15. august
- fra og med 24. desember til og med 3. januar

Den som anker, må betale behandlingsgebyr. Du kan få mer informasjon om gebyret fra den domstolen som har behandlet saken.

### Hva må ankeerklæringen inneholde?

I ankeerklæringen må du nevne

- hvilken avgjørelse du anker
- hvilken domstol du anker til
- navn og adresse på parter, stedfortredere og prosessfullmektiger
- hva du mener er feil med den avgjørelsen som er tatt
- den faktiske og rettslige begrunnelsen for at det foreligger feil
- hvilke nye fakta, bevis eller rettslige begrunnelser du vil legge fram
- om anken gjelder hele avgjørelsen eller bare deler av den
- det kravet ankesaken gjelder, og hvilket resultat du krever
- grunnlaget for at retten kan behandle anken, dersom det har vært tvil om det
- hvordan du mener at anken skal behandles videre

### Hvis du vil anke en tingrettsdom til lagmannsretten

Dommer fra tingretten kan ankes til lagmannsretten. Du kan anke en dom hvis du mener det er

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i dommen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Hvis du ønsker å anke, må du sende en skriftlig ankeerklæring til den tingretten som har behandlet saken. Hvis du fører saken selv uten advokat, kan du møte opp i tingretten og anke muntlig. Retten kan tillate at også prosessfullmektiger som ikke er advokater, anker muntlig.

Det er vanligvis en muntlig forhandling i lagmannsretten som avgjør en anke over en dom. I ankebehandlingen skal lagmannsretten konsentrere seg om de delene av tingrettens avgjørelse som er omtvistet, og som det er knyttet tvil til.

Lagmannsretten kan nekte å behandle en anke hvis den kommer til at det er klar sannsynlighetsovervekt for at dommen fra tingretten ikke vil bli endret. I tillegg kan retten nekte å behandle noen krav eller ankegrunner, selv om resten av anken blir behandlet.

### Retten til å anke er begrenset i saker som gjelder formuesverdi under 250 000 kroner

Hvis anken gjelder en formuesverdi under 250 000 kroner, kreves det samtykke fra lagmannsretten for at anken skal kunne bli behandlet.

Når lagmannsretten vurderer om den skal gi samtykke, legger den vekt på

- sakens karakter
- partenes behov for å få saken prøvd på nytt
- om det ser ut til å være svakheter ved den avgjørelsen som er anket, eller ved behandlingen av saken

### Hvis du vil anke en tingretts kjennelse eller beslutning til lagmannsretten

En *kjennelse* kan du som hovedregel anke på grunn av

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i kjennelsen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Kjennelser som gjelder saksbehandlingen, og som er tatt på bakgrunn av skjønn, kan bare ankes dersom du mener at skjønnsutøvelsen er uforsvarlig eller klart urimelig.

En *beslutning* kan du bare anke hvis du mener

- at retten ikke hadde rett til å ta denne typen avgjørelse på det lovgrunnlaget, eller
- at avgjørelsen åpenbart er uforsvarlig eller urimelig

Hvis tingretten har avsagt dom i saken, kan tingrettens avgjørelser om saksbehandlingen ikke ankes særskilt. Da kan dommen isteden ankes på grunnlag av feil i saksbehandlingen.

Kjennelser og beslutninger anker du til den tingretten som har avsagt avgjørelsen. Anken avgjøres normalt ved kjennelse etter skriftlig behandling i lagmannsretten.

### **Hvis du vil anke lagmannsrettens avgjørelse til Høyesterett**

Høyesterett er ankeinstans for lagmannsrettens avgjørelser.

Anke til Høyesterett over *dommer* krever alltid samtykke fra Høyesteretts ankeutvalg. Samtykke gis bare når anken gjelder spørsmål som har betydning utover den aktuelle saken, eller det av andre grunner er særlig viktig å få saken behandlet av Høyesterett. Anke over dommer avgjøres normalt etter muntlig forhandling.

Høyesteretts ankeutvalg kan nekte å ta anker over *kjennelser* og *beslutninger* til behandling dersom anken ikke reiser spørsmål av betydning utover den aktuelle saken, og heller ikke andre hensyn taler for at anken bør prøves. Anken kan også nektes fremmet dersom den reiser omfattende bevisspørsmål.

Når en anke over kjennelser og beslutninger i tingretten er avgjort ved kjennelse i lagmannsretten, kan avgjørelsen som hovedregel ikke ankes videre til Høyesterett.

Anke over lagmannsrettens kjennelser og beslutninger avgjøres normalt etter skriftlig behandling i Høyesteretts ankeutvalg.