



# HR-2023-93-A - Erkjennelse etter foreldelsesloven § 14



Hans Christian Brodtkorb  
Partner, Styreleder, DLA Piper  
Norway



Nora Birkelund  
Lawyer



Live Houmb Sjøli  
Lead Lawyer

## 1. Innledning

Høyesterett avsa 12. januar 2023 dom i sak mellom totalentreprenøren, Betonmast Innlandet AS, og byggherren, Frost Utvikling AS. Entreprenørforeningen Bygg og Anlegg (EBA) opptrådte som partshjelper for Betonmast.

Saken dreide seg om hva som skal til for at en fordring anses «erkjent» etter foreldelsesloven § 14, slik at foreldelsesfristen avbrytes.

Bakgrunnen for saken var oppføring av et leilighetsbygg på Eidsvoll. Leilighetene var bygget med vannbåren gulvvarme, og kort tid etter overtagelse høsten 2014 opplevde beboerne utfordringer med varmestyringen i leilighetene. Betonmast antok at årsaken til problemene skyldtes VVS tekniske problemer med varmeanlegget, og gjennomførte flere VVS tekniske tiltak i form av retting av feilkoblinger, kontroll, innregulering og justering av anlegget i årene som fulgte. Problemene forsvant imidlertid ikke. Det viste seg etter hvert at årsaken til problemene med varmestyring ikke kunne tilbakeføres til VVS tekniske forhold slik partene hadde trodd, men skyldtes måten etasjeskillene var bygget opp på – uten et isolerende sjikt.

Sameierne tok ut søksmål mot Frost 14. januar 2020, som på sin side tok ut regressøksmål mot Betonmast 5. februar 2020.

Spørsmålet for Høyesterett var om Betonmast gjennom sine utbedringsforsøk, hadde erkjent et krav om erstatning som baserte seg på en annen årsak, nemlig mangel ved oppbygningen av etasjeskillene.

I motsetning til Øvre Romerike tingrett og Eidsivating lagmannsrett, kom Høyesteretts flertall til at erstatningskravet ikke var erkjent som følge av utbedringsforsøkene.

DLA Piper representerte Betonmast i saken.

## 2. Dommens prinsipielle spørsmål

- Vurderingstemaet ved erkjennelser

I lagmannsrettens dom ble det lagt stor vekt på at Betonmast gjennom utbedringsforsøk og kommunikasjon hadde opptrådt på en slik måte at Frost ikke hadde grunn til å foreta fristavbrytende skritt for å hindre foreldelse. Dette er i tråd med flere andre underrettsdommer, som nettopp legger avgjørende vekt på fordringshaverens handlingsalternativer. Med denne dommen må imidlertid Høyesterett anses for å ha satt et endelig punktum for denne utviklingen.

Høyesterett slår fast at i vurderingen av om det foreligger en erkjennelse etter foreldelsesloven § 14, er det hverken tilstrekkelig eller avgjørende om skyldnerens opptreden gir fordringshaver rimelig grunn til ikke å foreta fristavbrytende skritt. Det avgjørende er om skyldneren etter en objektiv fortolkning, positivt og noenlunde klart har erkjent kravet i ord eller handling. Det er altså skyldnerens opptreden som er sentral og som må vurderes, ikke fordringshavers handlingsalternativer.

- **Betydningen av utbedringsforsøk**

Høyesterett slår fast at når en leverandør påtar seg å utbedre en mangel, har leverandøren erkjent utbedringsplikten med mindre det er holdepunkter for noe annet.

Samtidig viser Høyesterett til at man i enkelte kontraktsforhold har en utbedringsplikt («hoppeplikt») også når partene er uenige om det foreligger en mangel, jf. for eksempel NS 8407 punkt 42.3.1 annet ledd. I disse tilfellene kan entreprenørens utbedring være en erkjennelse av denne plikten, og ikke at det foreligger en mangel som entreprenøren har ansvar for. Entreprenørens hoppeplikt er altså et argument som kan tale mot at det foreligger en erkjennelse.

Videre uttaler Høyesterett at selv om en leverandør gjennom utbedringer kan anses å ha erkjent en mangel, betyr ikke det at leverandøren uten videre har erkjent andre tilgrensede mangler, og heller ikke erstatningskrav som følge av mangelen. Det presiseres at erstatningsansvar ofte forutsetter oppfyllelse av flere tilleggsvilkår. Leverandøren kan derfor, ifølge Høyesterett, anses for å ha erkjent plikten til å utbedre en mangel, uten at plikten til å betale erstatning dermed også erkjennes.

Poenget til Høyesterett er at man må skille mellom de ulike mangelsbeføyelsene; utbedring, prisavslag, erstatning for utbedringskostnader og erstatning for annet økonomisk tap. Erkjennelse av en forpliktelse i form av en mangelsbeføyelse, innebærer ikke at man samtidig har erkjent andre forpliktelser. Hvorvidt det foreligger erkjennelse, må vurderes konkret for hver forpliktelse.

- **Betydningen av at et krav er uavklart i art og omfang**

I tillegg tar Høyesterett stilling til om det er et vilkår for å statuere erkjennelse etter foreldelsesloven § 14, at kravet er såpass avklart i art og omfang at skyldneren kan ta stilling til det.

Høyesterett kommer til at det ikke gjelder et slikt vilkår etter foreldelsesloven § 14, men at det blir en del av den konkrete vurderingen av om det foreligger en erkjennelse, hvor alle relevante momenter inngår. Høyesterett påpeker imidlertid at dersom mangelens art og omfang er uavklart, kan dette etter omstendighetene tale mot å forstå skyldnerens handlemåte som en erkjennelse der erkjennelsen ikke er kommet til uttrykk uttrykkelig.

### **3. Høyesteretts konkrete vurdering av om Betonmast hadde erkjent erstatningskravet**

Spørsmålet som Høyesterett tok stilling til var om Betonmast hadde erkjent erstatningsforpliktelsen før 30. juni 2018, som var det tidspunktet partenes avtale om utsettelse av foreldelsesfristen utløp.

Erstatningen som lagmannsretten dømte Betonmast til å betale Frost, var hjemlet i NS 8407 punkt 42.5 annet ledd om grov uaktsomhet. Lagmannsretten ga Frost medhold i at Betonmast gjennom en rekke utbedringsforsøk og kommunikasjon hadde opptrådt på en slik måte at Frosts erstatningskrav var erkjent etter foreldelsesloven § 14, og at kravet derfor ikke var foreldet. Høyesterett var ikke enig i dette.

Høyesterett gir uttrykk for at Betonmast gjennom generelle uttalelser i en e-post om at man «*tar selvsagt ansvar for at feil og mangler blir utbedret så snart som mulig*» påtok seg å undersøke og å utbedre påberopte feil og mangler, men at utsagnet ikke kunne tolkes så vidt at det også omfattet det erstatningskravet som siden ble fremmet. Hvorvidt Betonmast gjennom e-posten erkjente at det forelå en mangel som selskapet var ansvarlig for, tar ikke Høyesterett konkret stilling til.

Høyesterett baserer sin konklusjon på at Betonmast etter kontrakten hadde en plikt til å utbedre påberopte mangler, uavhengig av om det skulle foreligge en uenighet om mangelsspørsmålet (entreprenørens "hoppeplikt"). Videre legger Høyesterett vekt på at den egentlige årsaken til, og dermed omfanget av problemet med varmestyringen, var ukjent for partene. Forsøkene på utbedring fra overtagelse og frem til høsten 2017 kunne derfor ikke anses som en noenlunde klar erkjennelse av erstatningsansvaret.

Høsten 2017 konkluderte sameiets sakkyndige, Multiconsult, med at årsaken til problemene med varmestyringen var manglende isolasjon mellom etasjeskillene. Betonmast var imidlertid uenig i dette. Uenigheten mellom partene om årsaken til problemene ble tillagt vekt av Høyesterett, som konkluderte med at heller ikke Betonmasts utbedringsforsøk og dialogen etter høsten 2017 kunne anses som erkjennelse av erstatningskravet.

Høyesterett var altså uenig med Frost i at de utbedringene Betonmast påtok seg, og partenes dialog, kunne anses som erkjennelse av det erstatningskravet som lagmannsretten kom til at Betonmast var ansvarlig for. Etter dette kom Høyesterett til at lagmannsretten hadde anvendt foreldelsesloven § 14 uriktig ved å komme til at Frosts erstatningskrav var avbrutt ved erkjennelse før 30. juni 2018. Noen slik erkjennelse forelå, etter Høyesteretts vurdering, ikke.

### **4. Dommens betydning**

Det første man kan trekke ut av avgjørelsen er at det er viktig å skille mellom ulike mangelsbeføyelser / forpliktelser. Erkjennelse av en plikt til å utbedre, innebærer ikke at man samtidig har erkjent erstatningsansvar

eller andre forpliktelser som følge av mangelen. I de tilfellene der ikke foreligger en uttrykkelig erkjennelse, vil det dessuten ha betydning om forpliktelsen er avklart i art og omfang. Det vil også ha betydning om entreprenøren/leverandøren har en utbedringsplikt i form av en «hoppeplikt» uavhengig av uenighet om mangelsspørsmålet.

For entreprenører/leverandører er det videre viktig å være klar over at iverksettelse av utbedringsarbeider i utgangspunktet fører til at man erkjenner en utbedringsplikt, selv om dette ikke nødvendigvis innebærer at man erkjenner at det foreligger et kontraktsbrudd i form av en mangel. Samtidig er det liten tvil om at entreprenører/leverandører må være bevisste på hva man skriver i korrespondanse etter at det foreligger en reklamasjon. Generelle og kundefriendly uttalelser vil kunne danne grunnlag for at man har erkjent et ansvar for påberopte mangler.

Vår konklusjon er derfor at man bør ta forbehold når det iverksettes utbedringer. Videre bør man i skriftlig korrespondanse etter en reklamasjon fokusere på at man vil iverksette undersøkelser og eventuelle arbeider for å bringe på det rene hva som er årsaken til en påberopt mangel, uten at dette innebærer erkjennelse av noen forpliktelser.

Dommen viser også med tydelighet at byggherrer, entreprenører og leverandører må være svært forsiktig med å basere seg på at det foreligger en erkjennelse fra skyldner som avbryter foreldelsesfristen og dermed forhindrer at et krav foreldes. Dersom tiden går uten at den situasjonen man står i blir avklart, må man sørge for å ha en klar og tydelig avtale om forlengelse av foreldelsesfristen. Hvis ikke risikerer man at kravet foreldes.