



Utvalgte dommer fra bygge- og anleggsbransjen - Juni 2023



Helge Neraal
Partner, Avdelingsleder entrepriser og tvisteløsning



Hanna Sofie Engesæth
Senioradvokat



Mikal Lauritz Storlien
Advokatfullmektig

Det avses stadig dommer etter tvister i bygge- og anleggsbransjen. DLA Pipers entrepriseravdeling redegjør her for tre rettsavgjørelser innen entrepriseretten som er avsagt de siste to månedene:

Ettårsfrist for søksmål etter forliksrådets innstilling (jf. NS 8407 punkt 35.2 bokstav b) – [HR-2023-766-A](#)

1.1 Kort om saken og problemstillingen

Høyesterett avsa 24. april 2023 dom i sak mellom KF Entreprenør AS, og byggherren, Oslo kommune. Entreprenørforeningen Bygg og Anlegg (EBA) opptrådte som partshjelper for entreprenøren.

Saken gjaldt tvist om sluttoppgjøret etter en totalentreprisekontrakt knyttet til rehabiliteringen av Grønland barnehage i Oslo. Etter overtakelse tok entreprenøren ut forliksklage for kravene sine. Entreprenøren tok deretter ut stevning seks måneder etter at saken ble innstilt i forliksrådet.

Spørsmålet i saken var om entreprenøren hadde tapt fremsatte endringskrav på grunn av fristen i NS 8407 punkt 35.2 bokstav b), som bestemmer at entreprenøren må "ta de nødvendige skritt for å iverksette ordinær

rettergang eller voldgift etter reglene 50.4, senest åtte måneder etter overtakelsen av hele kontraktsgjenstanden, med mindre partene blir enige om en lengre frist."

Entreprenørens forliksklage var sendt innen fristen på åtte måneder. Problemstillingen for Høyesterett var om det er tilstrekkelig å sende forliksklage innen fristen eller om, og innen hvilken frist, forliksklagen må følges opp med videre rettslige skritt.

Høyesterett konkluderte med at forliksklagen må følges opp med stevning innen ett år fra forliksrådets innstilling for at kravene ikke skal gå tapt, jf. tvisteloven § 18-3 (2). Dette i motsetning til lagmannsretten, som hadde lagt til grunn den langt knappere fristen på tre måneder i tvisteloven § 18-3 (3).

Dommen må sies å være godt nytt for entreprenørene, som med dette har en ettårsfrist regnet fra forliksrådets innstilling av saken. Ettersom dommen gir en konkret vurdering av NS 8407 punkt 35.2 bokstav b), er det vanskelig å si om dommen vil få betydning også for andre avtalte frister. Det må imidlertid kunne legges til grunn at dommen vil ha overføringsverdi for tilsvarende bestemmelser i NS 8405, NS 8415 og NS 8417.



1.2 Tilstrekkelig å sende forliksklage?

Høyesterett stadfestet innledningsvis det rettslige utgangspunktet om at kontrakter i næring mellom profesjonelle parter skal tolkes objektivt. Videre ble det vist til at standardkontraktens ordlyd også må tolkes i lys av formålet og andre reelle hensyn.

Etter å ha konstatert at partene ikke hadde en felles oppfatning om hvordan NS 8407 pkt. 35.2 bokstav (b) skulle tolkes, tok Høyesterett utgangspunkt i ordlyden.

Høyesterett fastslo at ordlyden "iverksette" måtte forstås som at det var tilstrekkelig å ta ut forliksklage – selv om partene var enige om at forliksklage kun var det første steget i en ordinær rettergang. Høyesterett påpekte deretter at et sentralt formål bak bestemmelsen var å få avklart og avgjort tvister. Et annet viktig formål var fremdrift. Dette tilsa at det ikke var tilstrekkelig å sende forliksklage i en sak som senere blir innstilt.

Etter dette kom Høyesterett til at selv om ordlyden ikke var entydig, tilsa forhistorien, reglens formål og bransjepraksis at det ikke var nok å sende forliksklage innen fristen i punkt 35.2 bokstav b) uten ytterligere oppfølging.

1.3 Når må stevning tas ut?

Høyesterett gikk deretter videre til å se på hvilke krav som gjaldt for den videre oppfølgingen.

Det avgjørende var om fristen i NS 8407 pkt. 35.2 bokstav b) falt inn under tvisteloven § 18-3 (2) eller (3), som lyder:

"(2) Når foreldelse er avbrutt ved forliksklage, opphører denne virkningen dersom stevning, eller eventuelt forliksklage, ikke er sendt til retten innen ett år fra forliksrådet innstilte behandlingen av saken.

(3) Hvis søksmålet avvises eller ellers ender uten dom, og saksøkeren ikke er vesentlig å bebreide for dette, er virkningen etter første ledd fortsatt i kraft hvis kravet reises i nytt søksmål innen tre måneder fra kjennelsen ble forkynt for saksøkeren. Mot oversitting av tremånedersfristen kan det ikke gis oppfriskning."

Etter en generell vurdering av tvisteloven § 18-3, slo Høyesterett fast at annet ledd ikke er avgrenset til foreldelse etter foreldelsesloven, og at regelen gjelder både lovfestede og avtalte foreldelsesfrister. Søksmålsfrister faller imidlertid utenfor.

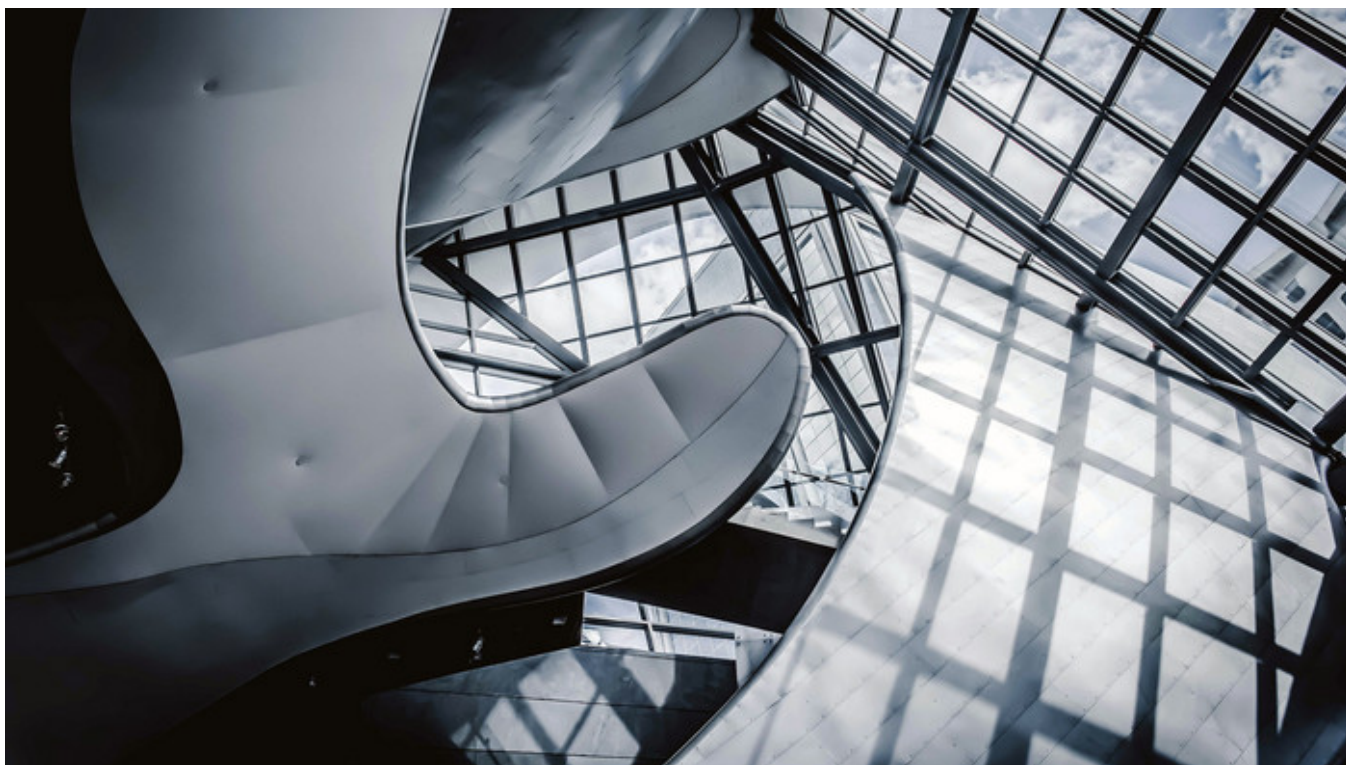
Høyesterett tok deretter stilling til om punkt 35.2 bokstav b) etter sitt innhold var en materiell foreldelsesfrist. Høyesterett viste til ordlyden om at entreprenøren "taper" kravet sitt dersom fristen overskrides, og dette talte etter Høyesteretts oppfatning klart for at det var tale om en materiell foreldelsesfrist. Det var ikke avgjørende at begrepet "foreldelse" ikke var benyttet. Tolkningen hadde også støtte i forhistorien til standardkontrakten, samt kommentarutgavene til NS 8407 og NS 8405.

Når det gjaldt kommunens anførsel om at fristen har mer karakter av en reklamasjonsfrist enn en materiell foreldelsesfrist, viste Høyesterett til at begrepet reklamasjon knytter seg til byggherrens mangelskrav. Dette utgjorde dermed ikke noe naturlig sammenligningsgrunnlag for de omstridte *endringskravene*.

Etter Høyesteretts oppfatning kunne det heller ikke tillegges betydning at standardkontrakten har en rekke fristregler som kommunen ikke oppfattet som foreldelsesregler. Høyesterett viste til at spørsmålet ikke kunne avgjøres ut ifra en overordnet sammenligning, men måtte avgjøres ut ifra en konkret tolkning av bestemmelsen.

Høyesterett var heller ikke enige med kommunen i at bestemmelsens anvendelsesområde overfor fristforlengelseskrav innebar at det ikke var tale om en foreldesregel, all den tid fristforlengelseskrav ikke kan foreldes etter foreldelsesloven. Høyesterett viste til at fristforlengelseskrav vil utgjøre motkrav i form av et kronefradrag mot byggherrens dagmulktskrav.

Etter dette kom Høyesterett til at fristen i punkt 35.2 bokstav b) skal regnes som en lovlig avtalt materiell foreldelsesfrist, som er omfattet av tvisteloven § 18-3 annet ledd. Stevning må dermed tas ut innen ett år fra forlikrådet innstilte saken.



2. Tolkning av kontrakt og stilltiende aksept av endringsavtale – [LF-2023-10509](#)

2.1 Problemstillingen i saken

Frostating lagmannsrett avsa 3. mai 2023 dom i sak mellom underentreprenør Volda Maskin AS og totalentreprenør Kraftmontasjen AS etter tvist om tolkningen av underentrepriskontrakt om grunnarbeid i forbindelse med bygging av høyspent kraftledning.

Sakens hovedspørsmål gjaldt tolkningen av underentrepriskontraktens vederlagsmekanismer, herunder hvilke arbeider som var omfattet av avtalens enhetspriser og hvilke arbeider som eventuelt skulle honoreres som regningsarbeid. Videre var det et spørsmål om partene hadde inngått etterfølgende endringsavtale om vederlagsmekanismene.

Mens Volda Maskin anførte at kontraktens enhetspriser kun omfattet *graving* av mastepunkter, anførte Kraftmontasjen at enhetsprisene omfattet alle nødvendige arbeider med *etablering* av mastepunktene. Partene var også uenige om hvorvidt det var inngått noen endringsavtale. Volda Maskin viste til at Kraftmontasjen løpende hadde betalt fakturaer basert på regningsarbeid uten å reise innsigelse til vederlagsformatet, men Kraftmontasjen anførte at dette ikke kunne anses bindende, jf. NS 8416 pkt. 23.3, jf. pkt. 25.

Lagmannsretten kom til at de avtalte enhetsprisene omfattet alle kontraktsarbeidene med etablering av mastepunktene i sin helhet, og at de følgelig ikke var begrenset til gravearbeidene. Retten kom imidlertid til at det var inngått endringsavtale som medførte at arbeidene skulle faktureres som regningsarbeid. Ved å ikke besvare Volda Maskins tilbud om endret vederlagsmekanisme, og ved å løpende betale fakturaer basert på regningsarbeid, hadde Kraftmontasjen stilltiende akseptert tilbudet fra Volda Maskin.

Dommen viser hvilke lojalitetskrav som stilles til kontraktspartene ved fremsettelse av tilbud om endringsavtale underveis i prosjektet, samt at den tydelig illustrerer hvilke konsekvenser som kan inntre ved passivitet hos mottaker. Reglene om etteroppgjør, herunder også regelen om at avdragsbetaling ikke innebærer "*godkjennelse av grunnlaget for vedkommende faktura*" (jf. bl.a. NS 8416 pkt. 23.3 (4)), står ikke i veien for at fakturamottaker kan anses å ha stilltiende akseptert en endret vederlagsmekanisme.

2.2 Kort om bakgrunnen for saken

Underentrepriskontrakten, som var basert på Byggblankett 8416A, ble inngått i oktober 2020. Prisene var hentet fra tidligere e-post fra Volda Maskin, som oppga pris dels som "*ca pris pr fundament*", samt en opplisting av timepriser for mannskap og maskiner. I avtalen var enhetsprisene per fundament oppført under pkt. 2 "Kontraktsum", mens øvrige oppgitte timepriser var opplistet under pkt. 5 "Regningsarbeider". Pristilbudet var basert på prisblad fra Mørenett, hvor det blant annet fremgikk:

"Pris for komplett montering, eksklusiv bardunering. Det bemerkes at pris oppgis for en komplett mast, selv om dette ikke fremgår av fundamenttegninger."

Første faktura ble sendt av Volda Maskin 30. november 2020, hvorpå det oppstod diskusjoner om påløpte kostnader. Volda Maskin foreslo derfor i e-post av 14. desember 2020 at alle resterende arbeider kunne

faktureres som regningsarbeid, hvilket skulle medføre en besparelse for Kraftmontasjen. E-posten ble aldri besvart eller kommentert av Kraftmontasjen.

Volda Maskin gikk over til å fakturere arbeidene etter medgått tid, og fakturaene ble løpende betalt av Kraftmontasjen uten innvendinger. Endringen til fakturering etter medgått tid ble først kommentert av Kraftmontasjen i e-post av 15. desember 2021, hvor det bl.a. fremgikk:

"[...] Fra vårt ståsted i prosjektet så vi ikke annet valg enn å gå med på avtalen på fakturering ut fra medgått for å unngå produksjonsstans og forsinkelser i prosjektet."

Ettersom partene ikke kom til enighet om vederlaget, ble det tatt ut stevning til Møre og Romsdal tingrett, som kom til at:

1. Kontraktens enhetspriser omfattet alle kontraktsarbeider med etablering av mastepunkter i sin helhet, og;
2. At det ikke var inngått endringsavtale.

Volda Maskin anket deretter dommen til Frostating lagmannsrett.

2.3 Nærmere om rettens vurderinger og premisser

Lagmannsretten sluttet seg til tingrettens vurdering og konklusjon hva gjaldt det prinsipale spørsmålet om rekkevidden av kontraktens enhetspriser. Med henvisning til e-postkorrespondanse før kontraktsinngåelsen og kontraktens ordlyd, fant retten det *"ikke tvilsomt at kontraktsarbeidet, slik dette defineres i kontrakten, skulle gjennomføres i henhold til bestemte enhetspriser."* Etter rettens syn fremgikk det også klart *"at det er avtalt enhetspriser for kontraktsarbeidet med etablering av mastepunktene i sin helhet"*.

Verken forutgående e-postkorrespondanse, pristilbudet fra Volda Maskin eller andre omstendigheter kunne føre til et annet resultat. Ettersom retten anså kontraktens ordlyd som klar, måtte det ha vært opp til Volda Maskin å tydeliggjøre sin avvikende forståelse av kontrakten.

I motsetning til tingretten, kom lagmannsretten imidlertid til at det var inngått endringsavtale som medførte at arbeidene i sin helhet skulle utføres som regningsarbeid. Retten viste til forslaget om dette i e-post fra Volda Maskin av 14. desember 2020, som Kraftmontasjen aldri besvarte. Videre ble det vist til at Kraftmontasjen hadde betalt samtlige fakturaer innen forfall og uten innvendinger, utover en spesifisering om at timene måtte fordeles mellom to underprosjekter.

Retten kom derfor til at *"forslaget – tilbudet – om fakturering etter medgått tid, må anses stilltiende akseptert av Kraftmontasjen AS [...]"*. Ettersom vederlagsmekanismen utgjorde et helt sentralt punkt i avtaleforholdet, så lagmannsretten det slik at Kraftmontasjen hadde en oppfordring til å signalisere eventuell uenighet, uavhengig av om Kraftmontasjen fryktet produksjonsstans.

Selv om partenes opprinnelige kontrakt forutsatte etteroppgjør (jf. NS 8406 pkt. 23.3, jf. pkt. 25), var det etter rettens syn *"illojalt av Kraftmontasjen AS ikke å synliggjøre uenigheten om vederlagsberegningen, og la dette utstå til etter at Volda Maskin AS hadde fullført arbeidet."*

Kraftmontasjen ble derfor pådømt betalingskrav basert på utførte regningsarbeider, og Volda Maskin ble frifunnet for kravet om tilbakebetaling. Erstatning for sakskostnader ble ikke tilkjent.

3. Årsakssammenheng ved anførte rådgiverfeil – [LE-2022-140055](#)

3.1 Problemstillingen i saken

Eidsivating lagmannsrett avsa 17. april dom i sak mellom arkitektene Ratan Cyril Seth og Veerender Kumar Seth (sammen omtalt som "Seth") og eiendomsselskapet Skinnstudumpa Eiendom AS ("Skinnstudumpa") etter et arkitektoppdrag i forbindelse med et boligutbyggingsprosjekt.

Sakens hovedspørsmål var om Seth hadde opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt i forbindelse med at to bruksnumre ble slått sammen, samt at en fradelingstillatelse ikke ble utnyttet i tide. Sentralt for saken var også spørsmålet om en eventuell uaktsomhet var årsaken til at eiendomsselskapet ikke ble innvilget byggetillatelse.

Skinnstudumpa Eiendom anførte at Seth hadde utvist uaktsomhet både i forbindelse med sammenslåingen av bruksnumre og ved at det ikke rettidig ble søkt om fradelingstillatelse, samt at dette var årsaken til at tomtene ikke kunne bebygges.

Seth hevdet på sin side at oppdraget var utført på forsvarlig måte og i tråd med avtalen. De påståtte uaktsomme handlingene var heller ikke relevante for kommunens avslag på byggesøknaden, som var begrunnet med at eiendommen lå i et område hvor kommunen ikke ønsket utbygging.

Lagmannsretten kom som tingretten til at det ikke var årsakssammenheng mellom en eventuell uaktsomhet og avslått byggetillatelse. Anken ble derfor forkastet, og arkitektene ble delvis tilkjent saks kostnader.

Dommen er illustrerende for vurderingen av årsakssammenheng mellom en anført rådgiverfeil og påstått økonomisk tap. Ettersom det påståtte økonomiske tapet knyttet seg til hvorvidt det ble gitt byggetillatelse, var det i denne saken nødvendig å ta stilling til om kommunen ville ha innvilget byggetillatelse dersom arkitektens påståtte uaktsomhet ikke hadde foreligget.

3.2 Kort om bakgrunnen for saken

Eiendommen Skinnstudumpa 23 og 25 bestod av to gårds- og bruksnumre; gnr. 197 bnr. 5/63, og var i kommuneplanen regulert som LNFR-område. Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av to tomter til boligformål forelå allerede da Skinnstudumpa kjøpte eiendommene sommeren 2017. I forbindelse med formålet om boligutvikling, ble Seth engasjert for "*[b]istand med omregulering av boligområde [...] og prosjekteringsarbeid og arkitekturfaglige tjenester.*"

Innledningsvis var det tale om et omfattende utbyggingsprosjekt. Ved innledende forhåndskonferanse i desember 2017 fastslo imidlertid kommunen at eiendommene ikke lå i et område der kommunen hadde ønske om ytterligere boligfortetting. Sammenslåing av eiendommene ble diskutert, selv om dette ikke ville gi noen innvirkning på antall boenheter som kunne tillates uten plankrav.

I mai 2018 ble likevel bnr. 63 innlemmet i bnr. 5. I ettertid har det fremkommet at partene trodde at sammenslåingen kun gjaldt bnr. 63 og de to eiendommene som det var gitt fradelingstillatelse for (kun deler av bnr. 5). Prosjektet ble senere nedskalert.

Dispensasjonssøknad ble sendt i august 2018, men ble liggende ubehandlet i kommunen over lang tid. Etter flere purringer ble det våren 2019 besluttet å sende ny kombinert dispensasjons- og byggesøknad. Det var ikke redegjort for årsaken bak Skinnstudumpas ønske om å ikke gjennomføre fradeling.

Søknaden ble igjen liggende ubehandlet før den ble avslått 28. januar 2020, da det ikke forelå *"klart større fordeler enn ulemper ved en dispensasjon"*.

Vedtaket ble påklaget 13. februar 2020 (dagen før fristen for fradeling), uten nærmere omtale av fradelingsspørsmålet, men klagen førte heller ikke frem. Det gjorde heller ikke klage til fylkesmannen, der manglende fradeling ble forklart som en misforståelse. Saken ble deretter avsluttet i november 2020.

Skinntudumpa stevnet Seth til Romerike og Glåmdal tingrett, som kom til at det ikke forelå årsakssammenheng.

3.3 Nærmere om rettens vurderinger og premisser

Det var anført flere ansvarsgrunnlag i saken, men retten fastslo innledningsvis at det avgjørende uansett var om Seth burde ha handlet annerledes, og om eventuelle feil ved oppdragsutførelsen kunne anses som årsak til avslaget på bygge- og dispensasjonssøknaden. Handlingsnormen måtte fastsettes med utgangspunkt i partenes avtale, samt *"de forventninger man med rimelighet kan stille til profesjonelle arkitekter"*.

I avtalen hadde Seth tatt forbehold om tidsrammen for kommunens saksbehandling, og at det ikke kunne gis noen garantier for utfallet i de nødvendige dispensasjonssøknadene. Det var dermed ikke tale om noe resultatansvar for Seth.

Retten behandlet deretter de to anførte uaktsomme forholdene hver for seg. Hva gjaldt sammenslåingen av bruksnumrene viste retten til at begge parter var *"kjent med og involvert i søknadsprosessen"*, og at søknaden var signert av Skinnstudumpa. Selv om det fremstod som klart at det ikke var nødvendig med sammenslåing, samt at begge parter hadde en misoppfatning av omfanget av sammenslåingen, kom retten til at det ikke forelå noen uaktsomhet fra Seths side. Etter rettens syn forelå det heller ikke årsakssammenheng, ettersom sammenslåingen var uten betydning for boligutbyggingsmulighetene.

Retten fant at Seth ikke kunne bebreides for kommunens lange saksbehandlingstid; eller at det først ble sendt dispensasjonssøknad uten byggesøknad (som var et strategisk valg). Avgjørende for erstatningsspørsmålet var imidlertid at manglende fradeling ikke kunne anses som årsaken til endelig avslag. Basert på en gjennomgang av dokumentasjonen fra saksbehandlingen, viste retten til at det hele tiden hadde foreligget en betydelig risiko for avslag, uavhengig av dispensasjonen fra 2017.

Den manglende fradelingen var heller ikke tillagt vekt i Skinnstudumpas disfavør ved fylkesmannens vurdering, selv om det var kjent at dette bygde på en misforståelse. Manglende fradeling hadde heller ingen relevans for de deler av det omsøkte området som tidligere lå under bnr. 63, ettersom denne eiendommen allerede var gitt dispensasjon i 2001.

Det var uomtvistet at Seth AS hadde misligholdt plikten til å tegne ansvarsforsikring, men ettersom vilkårene for erstatning ikke var oppfylt, hadde heller ikke dette påført Skinnstudumpa noe økonomisk tap.

Retten konkluderte etter dette med at det "*ikke er årsakssammenheng mellom de feil Skinnstudumpa anfører at Seth gjorde, og avslaget på søknaden om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for oppføring av boliger, som per i dag er til hinder for utbygging av eiendommen*".