



## BORGARTING LAGMANNSRETT

### DOM

---

**Avsagt:** 28.02.2005

**Saksnr.:** 03-019361ASI-BORG/01

**Dommere:**

Lagdommer

Anne Ellen Fossum

Kst. lagdommer

Terje Reinholt Johansen

Ekstraordinær lagdommer

Lars-Jonas Nygard

**Meddommere:**

Sivilingeniør  
Sivilingeniør

Knut Bryne  
Rune Almenning

---

Noram AS

Advokat Christopher Borch

**mot**

Moderne Byggfornyelse AS

Advokat Svein Sulland

Saken dreier seg om oppgjør mellom entreprenør og byggherre, herunder om det foreligger mangler ved det arbeid som er utført av entreprenøren.

Firmaet Moderne Byggfornyelse AS (heretter bare kalt Moderne Byggfornyelse), ble i februar 2000 kontaktet av Noram AS gjennom ingeniørfirmaet Knut Solaas AS for å utføre betongarbeider på tomten på en villaeiendom i Setravei 30 i Oslo.

Noram AS (heretter kalt Noram) er, etter det som er opplyst i årsmeldingen for 2000, engasjert i å drive utleie av fast eiendom. På dette tidspunktet eide Noram 2 boliger. Den ene i Setravei 30 ble utleid til Ragnvald Gabrielsen for 600 000 kroner pr. år. Eiendommen ble brukt av Ragnvald Gabrielsen når han var i Norge med sin familie. Gabrielsen er ellers bosatt i Texas, USA. Det ble under ankeforhandlingen opplyst at aksjene i Noram er eid av en stiftelse på Isle of Man og at stiftelsen kontrolleres av Ragnvald Gabrielsen.

Betongarbeidene skulle opprinnelig koste cirka 200 000 kroner. Sluttregningen ble imidlertid på nærmere 450 000 kroner. Fakturaen for betongarbeidene er i sin helhet betalt av Noram, og det har ikke vært tvist om dette oppgjøret.

Som en følge av dette oppdraget diskuterte også Moderne Byggfornyelse og Noram et nytt utbyggingsprosjekt, denne gangen av boligen. Ragnvald Gabrielsen hadde tidligere på 90-tallet fått arkitekt Finn Sandmæl til å tegne et tilbygg på huset. Tegningene viser et påbygg i underetasjen på cirka 100 m<sup>2</sup>. Det eksisterer flere sett med tegninger. Tegningene er utarbeidet i målestokk 1:100. Partene er uenige om i hvilken grad det er gjort endringer og når disse ble gjort. Tegninger utarbeidet av arkitekt Sandmæl er ikke datert. Konstruksjonstegninger utarbeidet av ingeniør Knut Solaas er datert.

I dag er det imidlertid bygget et tilbygg i underetasjen som inneholder en stue, to soverom, flere bad, et mindre kjøkken samt en vinkjeller og et kombinert trim- og lekerom. Taket på tilbygget utgjør terrassen i 1. etasje. Terrassen inneholder en overbygget utestue og den delen som ligger over trimrommet er halvsirkelformet mot vest. Flere av tvistepunktene gjelder nettopp denne halvsirkelen som kalles for buen. Mot syd-øst er det cirka 18 m<sup>2</sup> stor veranda belagt med fliser. Terrassen utgjør taket på soverom i underetasjen. Over vinkjelleren er det et dekke på ca 15 m<sup>2</sup> hvor det er anlagt plen.

Fra mars 2000 hadde partene flere møter hvor utbyggingen ble nærmere diskutert. Partene ble etter hvert enige om at Moderne Byggfornyelse skulle utføre byggeprosjektet som regningsarbeid. For de arbeider hvor det var mulig å fastlegge arbeidenes omfang, skulle det inngås fastprisavtale. I første omgang gjaldt dette VVS og elektroarbeider. Etter å ha innhentet tilbud, inngikk Moderne Byggfornyelse fastpris-avtale med Andenæs VVS og Lefdal Elektro som underentreprenører. Moderne Byggfornyelse engasjerte etter hvert også

andre underentreprenører, herunder Isotak AS og sitt datterselskap Norsk Betongarbeid AS.

5. juni 2000 sendte Moderne Byggfornyelse et dokument kalt ordrebekreftelse/avtaledokument hvor det blant annet heter:

Regningsarbeidene omfatter: Arbeider beskrevet i budsjett – oppsett datert 05.06.00.

Arbeidet skal påbegynnes omg. og ferdigstilles ihht. Fremdriftsplan datert.....

Betingelser ifølge bilag.

Lønn inklusiv alle sosiale utgifter og fortjenester, men eksklusiv mva.

|                |                    |
|----------------|--------------------|
| Ingeniør       | kr. 460,- pr. time |
| Fagarbeider    | ” 305,- ” ”        |
| Hjelpearbeider | ” 240.- ” ”        |

Påslag for administrasjon og fortjeneste skal utgjøre 15 % på alle øvrige utgifter som debiteres byggherren.

Avtalen er undertegnet av Lars Langnæs på vegne av byggherren og Trond Andresen på vegne av Moderne Byggfornyelse. Med avtaledokumentet fulgte entreprenørens standard kontraktsbetingelser for regningsarbeider. Av punkt 2 fremgår at entreprenøren skal sende byggherren spesifisert faktura minst en gang hver måned. Videre heter det at påløpne utgifter skal være spesifisert og dokumentert slik at omkostningene kan kontrolleres. Av punkt 4 fremgår at

feil og mangler ved arbeider som oppstår i garantiåret og som har sin årsak i forsett eller grov uaktsomhet fra entreprenørens side, vil bli utbedret uten kostnader for byggherren. Øvrige etterarbeider utføres etter regning.

I det budsjettoppsettet som det er vist til i avtalen, fremgår at Lefdals elektroarbeider var prissatt til 633 535 kroner inklusive 15 % påslag til Moderne Byggfornyelse.

Budsjettoppsettet inneholder for øvrig i punkt 09. en post på 92 000 kroner som er benevnt som "PROSJEKTLEDELSE oppfølging byggeledelse, timer/460."

Totalt beløp budsjettet seg til 3 677 128,05 kroner inklusive merverdiavgift.

Da arbeidene startet sommeren 2000 fungerte Trond Andresen som Moderne Byggfornyelses prosjektleder. Partene er uenige om han også var prosjektleder for

byggherren. Lars Langnæs, fungerte som byggherrens representant i den forstand at han formidlet kontakt mellom Moderne Byggfornyelse og Ragnvald Gabrielsen.

I henhold til det som er sitert over, fakturerte Moderne Byggfornyelse en gang pr. måned. Noram fikk oversendt transaksjonslistene i henhold til avtale mellom partene. Fakturaene ble betalt av Noram ved Lars Langnæs. Det foreligger ikke skriftlige innsigelser til fakturabeløpene. Det ble avholdt byggemøter ukentlig frem til april 2001. Trond Andresen skrev referat fra byggemøtene.

Av byggemøtet 24. august 2000 fremgår det at arkitekt Finn Sandmæl skulle utarbeide arbeidstegninger generelt, mens ingeniørfirmaet Solaas AS skulle utarbeide nødvendige tegninger og beregninger for betongarbeidene på terrassen. Partene er uenige om hvorvidt Finn Sandmæl faktisk utarbeidet målsatte arbeidstegninger eller bare skisser. Ingeniør Solaas' tegninger er fremlagt for retten. Disse ble sist revidert 7. september 2000. Det er ikke fremlagt målsatte arbeidstegninger fra arkitekt Finn Sandmæl.

I byggemøtereferat av 11. oktober 2000 heter det at den 10. oktober ble registrert innsig av vann i grunnen i gang foran vinkjeller og trimrom. Videre sies det at:

Det har de siste dagene vært store nedbørsmengder med flomvarsel flere steder på østlandet. Taknedløp ved inngang kjøkken ved 1.etg. ble demontert og rensset, og lagt i drens slange på utsiden av bygget. Det er i dag mindre vann i kjeller, og siden nedbørsmengden har vært økende, antar man at problemet er avhjulpet ved at vannet er ledet bort.

Av byggemøtereferat 27. oktober 2000 fremgår at diverse bygningsmessige detaljer skulle avklares. Samme dato sendte Moderne Byggfornyelse Noram et brev med følgende ordlyd:

Oversender kopi av tilbud fra Lefdal Inst. vedr. klimaanlegg for vinkjeller.

Vi gjør samtidig oppmerksom på at tidligere budsjett ikke omfatter dette. Videre gjør vi oppmerksom på at budsjettet er overskredet mht. bygningsmessige arbeider. Dette skyldes endringer i utførelse og forutsetninger, så som endringer/omfang av fundamenteringsarbeider, endringer av detaljer for støping av dekke. Økt omfang av piggearbeider grunnet fjell i grunnen, og økt omfang-/endringer av forutsetninger/faktiske forhold i bygningen i forbindelse med riving. Endringer medfører også økninger i forhold til etterfølgende arbeider. Dette til orientering.

Moderne Byggfornyelse hadde utarbeidet en fremdriftsplan frem til desember 2000. Fremdriften fulgte imidlertid ikke denne planen. Partene er uenige om årsaken til dette.

Partene er enige om at det ble foretatt arbeid i forbindelse med julen for å gjøre huset beboelig for Ragnvald Gabrielsen da denne skulle komme hjem for julefeiring i Norge og bo i huset. De er ikke enige om hvilke ekstra kostnader som påløp i den forbindelse.

Av en rekke byggemøtereferater fremgår at det ble foretatt endringer og at løsninger ble avklart etter hvert med Finn Sandmæl og Ragnvald Gabrielsen.

I løpet av høsten 2000 engasjerte Noram firmaet Oppdal Flis og Skifer AS for å mure peisene etter forslag fra Finn Sandmæl.

I brev av 30. november 2000 fra Moderne Byggfornyelse til Noram er det vist til diverse uavklarte forhold/detaljer. Brevet avsluttes med at:

som du skjønner er det fortsatt en del detaljer som også "henger litt i luften", og dette "bremser" fremdriften noe.

I referatet fra byggemøtet 19. januar 2001 er det igjen vist til uavklarte punkter. Her heter det at "uavklarte punkter tas opp av Finn Sandmæl/Lars Langnæs med Ragnvald Gabrielsen for avklaring. Utvendige arbeider avklares før oppstart, da innvendig stopper opp, ref. over". Etter en gjennomgang av de forhold arkitekt og byggherre skal avklare, som er referert i tingrettens dom s. 5, avsluttes det med at "som det fremgår av ovenstående er det p.t. så vidt mange uavklarte forhold at fremdriften bremses opp. MBF har fra uke 4 lite eller ingen oppgave for sine tømrere, og omplassere disse inntil nærmere avklaring. Vi minner også om at paneler må ha en viss tørketid på byggeplass, slik at det sannsynligvis ikke vil være mulig å starte disse arbeider før cirka midten av februar."

I byggemøte 25. april 2001 ble prosjektets status gjennomgått og Bjørn Nilsen ble oppnevnt til byggherrens prosjektleder. Nilsen hadde da også tidligere vært inne i byggeprosessen som Norams konsulent. Etter uenighet mellom Trond Andresen og Ragnvald Gabrielsen fratrådte Trond Andresen som entreprenørens prosjektleder og Knut Gulbrandsen etterfulgte ham. Det ble skrevet et byggemøtereferat etter at Trond Andresen fratrådte.

Den 12. juli 2001 sa Lars Langnæs opp kontrakten med Moderne Byggfornyelse på vegne av Noram. Moderne Byggfornyelse hadde da allerede avsluttet arbeidene på byggeplassen for å avvikle ferien. Oppsigelsen inneholdt ingen begrunnelse.

På dette tidspunkt hadde Moderne Byggfornyelse fakturert for i alt 5 311 300 kroner. Fakturaene er betalt. Etter kanselleringen sendte de en slutfaktura på gjestående timer som var påløpt på kanselleringstidspunktet men ikke fakturert. Fakturaen lød på

1 741 432 kroner. Til sammen har således Moderne Byggfornyelse fakturert for 7 052 732 kroner.

Noram tok deretter kontakt med AS Finvold Prosjektkonsult AS (heretter kalt Finvold) for bistand i forbindelse med slutføringen av arbeidene. Firmaet ble engasjert som prosjektansvarlig for de gjenstående arbeider. I den forbindelse utarbeidet de en oversikt over hva de mente Moderne Byggfornyelses arbeider skulle ha kostet samt en vurdering av eventuelle mangler ved det utførte arbeidet. Oversikten fra Finvold danner grunnlaget for Norams krav i motsøksmålet. Noram nektet å honorere den siste fakturaen fra Moderne Byggfornyelse.

Moderne Byggfornyelse tok deretter ut stevning 16. oktober 2001 med krav om betaling av de gjenstående 1 550 586 kroner. Noram tok til motmøle og reiste motsøksmål med krav om tilbakebetaling.

Oslo tingrett avsa dom i saken 2. mai 2003 med slik slutning:

### **I Hovedsøksmål**

1. Noram AS dømmes til å betale til Moderne Byggfornyelse AS 1 741 431 - enmillionersyvhundreogførtientusenfirehundreogtrettien - kroner med tillegg av rente etter forsinkelsesrenteloven, for tiden 12 -tolv- prosent årlig rente fra :

kr 333 073,- fra 26.6.2001  
kr 440 541,- fra 26.7.2001  
kr 421 254,- fra 31.7.2001  
kr 226 648,- fra 28.8.2001  
kr 260 489,- fra 25.9. 2001  
kr 59 427,- fra 16.10.2001

og til betaling skjer. Oppfyllelsesfristen er 2 -to- uker fra dommens forkynnelse.

2. Noram AS dømmes til å betale saksomkostninger med kr. 109 000- etthundreognitusen- kroner med tillegg av rente etter forsinkelsesrenteloven, for tiden 12 -tolv- prosent årlig rente, fra forfall til betaling skjer. Oppfyllelsesfristen er 2 -to- uker fra dommens forkynnelse.
3. Noram AS dømmes til å erstatte omkostninger til fagkyndige meddommere med kr. 43 181,-, samt rettsgebyr for hovedsøksmålet. Oppfyllelsesfristen er 2 -to- uker fra dommens forkynnelse.

## **II Møtsøksmålet**

1. Moderne Byggfornyelse AS dømmes til å betale til Noram AS erstatning med kr. 220 000 -tohundreogtyvetusen- kroner med tillegg av rente etter forsinkelsesrenteloven, for tiden 12 -tolv- prosent årlig rente, fra forfall til betaling skjer. Oppfyllelsesfristen er 2-to- uker fra dommens forkynnelse.
2. Hver av partene dekker sine egne saksmkostninger, samt hver kr. 21 590,50,- til dekning av omkostningene til fagkyndige meddommere. Oppfyllelsesfristen er 2 -to- uker fra dommens forkynnelse vedrørende omkostningene til de fagkyndige.

Noram har inngitt rettidig anke. Moderne Byggfornyelse har motanket. Under ankeforberedelsen for lagmannsretten engasjerte Noram Teknologisk Institutt for en ytterligere vurdering av arbeidene utført av Moderne Byggfornyelse. Teknologisk Institutt ved spesialrådgiver Knut Audum har levert tre rapporter. Moderne Byggfornyelse har på sin side engasjert Norsk Byggforskningsinstitutt til å vurdere de opplysninger som fremkommer i Teknologisk Institutts rapporter.

Arbeidene i Setra vei var på tidspunktet for ankeforhandlingen ikke sluttført. Fra byggherren er det opplyst at fakturaene fra leverandører og entreprenører i Setra vei 30 til sammen utgjør mellom 17 og 18 millioner kroner.

Noram har på grunn av lekkasjer i terrassen pigget opp dekket på terrassen og er i ferd med å bygge denne på nytt. Partene er uenige om dette var nødvendig.

Ankeforhandling ble avholdt i Oslo tinghus i perioden 23. november – 1. desember 2004. For Noram møtte daglig leder Lars Langnæs med prosessfullmektig Kristoffer Borch. Fra Moderne Byggfornyelse møtte Knut Guldbrandsen samt prosessfullmektig Svein Sulland. Det ble for øvrig avhørt 13 vitner og foretatt slik dokumentasjon som rettsboken viser.

Ankende part, Noram AS, har i det vesentlige anført:

### **Kontrakten**

Avtaleforholdet mellom partene reguleres i utgangspunktet av kontraktsdokument av 5. juni 2000 med bilag. Kontraktsbetingelsene må imidlertid utfylles med alminnelige kontrakts- og entrepriserettslige prinsipper. Noram aksepterer at håndverkertjenesteloven og bustadoppføringsloven ikke kommer direkte til anvendelse, ettersom kontrakten formelt er inngått mellom to aksjeselskap. I realiteten er imidlertid byggherren en forbruker, hvilket innebærer at prinsippene i de nevnte lover får analogisk anvendelse i dette kontraktsforholdet. Lovene gir på mange punkter også uttrykk for alminnelig, ulovfestet entrepriserett også utenfor forbrukerforhold.

### **Tilbakebetalingskravet**

Det gjøres gjeldende at kostnadene ved byggeprosjektet i Setra vei 30 har blitt unødvendig høye på grunn av urasjonell drift og/eller øvrige uforsvarlige forhold fra ankemotpartens side. Som den eneste profesjonelle part i kontraktsforholdet hadde Moderne Byggfornyelse plikt til å sørge for en hensiktsmessig fremdrift og kostnadsstyring av prosjektet. Plikten følger både av alminnelige entrepriserettslige prinsipper, jf. Rt. 1969 side 1122, og av at Moderne Byggfornyelse etter kontraktens ordlyd har påtatt seg ansvaret for "prosjektledelse" og "byggeledelse".

Den løpende betaling av oversendte fakturaer fratar ikke Noram retten til å gjøre innsigelser gjeldende mot det totale fakturerte beløp. Moderne Byggfornyelse påtok seg et kontraktuelt ansvar for å løse byggeprosjektet gjennom på en rasjonell og forsvarlig måte. Alminnelige prinsipper og lojalitet i kontraktsforhold - herunder prinsippene om frarådningsplikt - innebærer at Moderne Byggfornyelse burde gitt klar beskjed på et tidlig tidspunkt. Moderne Byggfornyelse har ikke klart å dokumentere eller redegjøre for de arbeider selskapet har fakturert for, hvilket de i henhold til avtalen mellom partene og alminnelige entrepriserettslige prinsipper har plikt til. Ut fra det store samlede fakturerte beløp er det Moderne Byggfornyelse som skal begrunne og dokumentere fakturaene.

Det anføres at de arbeider som Moderne Byggfornyelse faktisk har utført i Setra vei 30 ikke skiller seg vesentlig fra de arbeider som var forutsatt at skulle utføres for til sammen 3 677 128 kroner inkl. mva. i følge "budsjettoppsett" utarbeidet av Moderne Byggfornyelse. De endringene og tilleggene som har funnet sted i forhold til opprinnelig prosjektbeskrivelse, kan ikke forsvare den enorme budsjettoverskridelsen.

Noram har ikke plikt til å betale de deler av Moderne Byggfornyelses fakturaer som skyldes Moderne Byggfornyelses urasjonelle drift eller annet uforsvarlig forhold. Moderne Byggfornyelse har fakturert for til sammen 7 052 732 kroner hvorav 5 311 300 kroner er betalt. Ved en rasjonell og forsvarlig gjennomføring av Moderne Byggfornyelses arbeider anføres det at det fakturerte beløp ville ligget betydelig lavere enn de utbetalte 5 311 300 kroner. På denne bakgrunn påstår Noram frifunnet i hovedsøksmålet.

Videre påstår Noram frifunnet i hovedsøksmålet og krever i motsøksmålet å få tilbakebetalt et beløp fastsatt etter rettens skjønn grunnet Moderne Byggfornyelses brudd på varslingsplikten ved vesentlig overskridelse av kostnadsoverslag. Moderne Byggfornyelse utferdiget før avtaleinngåelsen et "budsjettoppsett" over hva en ferdigstillelse av prosjektet ville koste. Som profesjonell aktør hadde entreprenøren plikt til å følge opp budsjettet, og fortløpende vurdere hvorvidt eventuelle endrede forutsetninger ville medføre vesentlige overskridelser av det opprinnelige kostnadsoverslaget. Det følger både av alminnelige kontraktsrettslige prinsipper om gjensidig lojalitetsplikt og av



alminnelige entrepriserettslige prinsipper at Moderne Byggfornyelse uten ugrunnet opphold skulle varslet Noram da det var grunn til å anta at det ville bli en vesentlig overskridelse av "budsjettoppsettet". Det vises i denne forbindelse til håndverkertjenesteloven § 32(2), bustadoppføringsloven § 41(3) og NS 3430 punkt 27.2 annet avsnitt, som alle bekrefter entreprenørens plikt til å følge opp budsjettoppsettet og varsle om eventuelle vesentlige overskridelser. "Budsjettoppsettet" vedlagt kontrakten er det samme som et "prisoverslag"/"kostnadsoverslag" i henhold til de nevnte bestemmelser.

I denne saken må Moderne Byggfornyelse ikke bare ha forstått at arbeidene ville bli vesentlig dyrere enn opprinnelig anslått. Moderne Byggfornyelse må i tillegg ha forstått at arbeidene ville bli vesentlig dyrere enn hva man normalt betaler for tilsvarende arbeider. I henhold til alminnelige entrepriserettslige prinsipper om omsorgs- og frarådningsplikt gjør dette varslingsplikten enn mer åpenbar i nærværende sak.

Noram ble aldri gitt tilstrekkelig varsel om at opprinnelig kostnadsoverslag vedlagt kontrakten ville bli vesentlig overskredet.

Noram aksepterte ikke - verken eksplisitt eller ved konkludent adferd - de enorme budsjettoverskridelsene. Det er ikke korrekt, slik Moderne Byggfornyelse hevder, at Noram ikke har gitt uttrykk for misnøye med Moderne Byggfornyelses fremdrift og faktureringsomfang.

Størrelsen på tilbakebetalingskravet grunnet manglende varslingsplikt må beregnes ut fra hvorledes Noram hadde innrettet seg dersom tilstrekkelig varsel hadde vært gitt i rett tid. Dersom Noram hadde blitt varslet slik Moderne Byggfornyelse hadde plikt til, ville Noram gjort de nødvendige grep for å få gjennomført en effektiv, forsvarlig og rasjonell byggeprosess. Ved en rasjonell og forsvarlig gjennomføring av byggeprosessen anføres det at Moderne Byggfornyelses totale fakturerte beløp ville ligget betydelig lavere enn de utbetalte 5 311 300 kroner. På denne bakgrunn påstår Noram frifunnet i hovedsøksmålet. Et beløp fastsatt etter rettens skjønn kreves tilbakebetalt til Noram i motsøksmålet.

### **Mangelskravet**

Moderne Byggfornyelses arbeider med *terrassen* er utført mangelfullt. Membranen var lagt uten glidesjikt, det manglet sveis i et membranomlegg, membranen hadde feil fall, membranen hadde en "oppoverbakke" ytterst hvor vannet skal renne ned i takrenne, tverrbjelker i veggkonstruksjonen har medført lekkasjer og kuldebroproblemer, membranen var lagt uten bevegelsesmulighet mot tilstøtende konstruksjoner, dårlig kvalitet på isoporen under membranen medførte at denne ble sammenpresset og ga ytterligere rivningseffekt på membranen, og membranen ut over kanten og ned i sluk var lagt slik at man ikke fikk avsluttet disse ordentlig uten å pigge opp. I tillegg var dekket over husets vinkjeller lagt uten fall på membran, uten fall på toppdekket, uten drenerende sjikt og uten tilstrekkelig oppbrett for membran. Moderne Byggfornyelses mangelfulle utførelse har

medført lekkasjeproblemer, og ført til at Noram har måttet pigge opp hele dekket og legge ny membran.

Moderne Byggfornyelses arbeider med "buen" er også utført mangelfullt. "Buen" er ujevn, asymmetrisk og ute av lodd. Åpningene for dørene var i tillegg for små, slik at dørene ikke kunne åpnes.

Noram har ikke reklamert for sent. I henhold til alminnelige kontraktsrettslige og entrepriserettslige prinsipper skal det reklameres innen rimelig tid, noe Noram har gjort. Bestemmelsene i NS 3430 punkt 30.7 og punkt 32.7 om fjorten dagers reklamasjonsfrist ved bruksovertagelse uten overtagelsesforretning gir ikke uttrykk for det som følger av bakgrunnsretten. Bestemmelsene er heller ikke vedtatt av partene. Noram burde heller ikke ha oppdaget manglene på bruksovertagelsestidspunktet. Ettersom Moderne Byggfornyelse har begitt seg inn på realitetsdrøftelser av manglene, er det uansett for sent å påberope manglende oppfyllelse av reklamasjonsplikten. Moderne Byggfornyelse har under enhver omstendighet opptrådt grovt uaktsomt.

Det må ikke foreligge grov uaktsomhet eller forsett for at Moderne Byggfornyelse skal bli ansvarlig for de foreliggende manglene. Under enhver omstendighet er de mangelfulle arbeidene utført grovt uaktsomt.

Moderne Byggfornyelse plikter etter ulovfestede regler om prisavslag og erstatning å dekke Norams kostnader for utbedring av manglene og følgeskader av disse. Det totale mangelskrav utgjør 2 362 839 kroner, fordelt med 2 023 688 kroner for utbedringen av terrassen, 94 440 kroner for konsulentbistand i forbindelse med avdekking av mangler og innhenting av anbud, 110 311 kroner for utbedring av vannskade i januar 2003, 74 400 kroner for innendørs og utendørs malerarbeider for oppretting av vannskader i "buen", samt 60 000 kroner for avretting av "buen".

Mangelskravet kreves motregnet i Moderne Byggfornyelses krav fremsatt i hovedsøksmålet i det omfang Norams anførsel om urasjonell/uforsvarlig drift og manglende oppfyllelse av varslingsplikten ikke fører frem. Den overskytende del av mangelskravet kreves utbetalt i motsøksmålet.

### **Saksomkostninger**

Noram krever dekket sine fulle saksomkostninger for ting- og lagmannsrett. Det er naturlig å fordele saksomkostningene mellom hoved- og motsøksmål med en halvpart på hver i begge rettsinstanser.

På bakgrunn av Moderne Byggfornyelses påstander i hoved- og motsøksmål, var det korrekt av tingretten ikke å ilegge Noram fulle saksomkostninger for tingretten.

Noram AS har nedlagt slik påstand:

I hovedsøksmålet:

1. Noram AS frifinnes.
2. Noram AS tilkjennes saksomkostninger for tingretten og lagmannsretten med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall til betaling finner sted.

I motsøksmålet:

1. Moderne Byggfornyelse AS dømmes til å betale Noram AS et beløp fastsatt etter rettens skjønn, oppad begrenset til NOK 3.411.420, med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra 3. januar 2002 til betaling skjer.
2. Noram AS tilkjennes saksomkostninger for tingretten og lagmannsretten med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall til betaling finner sted.

Ankemotparten, Moderne Byggfornyelse AS, har i det vesentlige anført:

Ankesaken omfatter både en hovedanke og en motanke. Moderne Byggfornyelse AS har i utgangspunktet fremmet et krav i henhold til fakturaer på til sammen 1 741 432 kroner inkl. mva. Fakturaene omfatter bestilt arbeid som er utført av Moderne Byggfornyelse og underentreprenører. Fakturaene er løpende akseptert av Noram AS. I tingretten ble Moderne Byggfornyelse tilkjent betaling av det fulle beløp fratrasket 220 000 kroner med tillegg av renter. Tingretten har fordelt denne avgjørelsen på pkt 1 i hovedsøksmål og pkt 1 i motsøksmål. Moderne Byggfornyelse har motanket pkt 1 i motsøksmålet for så vidt gjelder 169 160 kroner. Dette innebærer at en utbedring til totalkostnad 50 840 kroner aksepteres.

**Avtalen**

Etter at Moderne Byggfornyelse hadde utført diverse betongarbeider våren 2000, ble det inngått avtale om en utførelsesentreprise med oppgjør som regningsarbeider 5. juni 2000. Arbeidene var løst beskrevet i et budsjettoppsett av samme dato med angitte budsjettpriser. VVS- og elektroarbeider var basert på beskrevne arbeider med fastsum og 15% påslag, som ble tatt inn i budsjettoppsettet. Avtalen inneholder for øvrig kontraktsbetingelser for regningsarbeider. Utbyggings- og rehabiliteringsarbeidene var lagt opp som en delt entreprise hvor Noram hadde prosjekterings- og prosjektlederansvaret. Avtalen er inngått mellom næringsdrivende parter og reguleres ikke av håndverkertjenesteloven eller bustadoppføringsloven.

### **Tilbakebetalingskravet**

Moderne Byggfornyelse er i det alt vesentlige enig i tingrettens bemerkninger til dette punkt. Moderne Byggfornyelse skal ikke betale tilbake noe av det totalt fakturerte beløp. Moderne Byggfornyelse har ikke brutt noen avtaleforpliktelse som leder for byggeprosjektet, fordi selskapet ikke har påtatt seg en slik forpliktelse slik Noram anfører. Kravet må avgjøres på bakgrunn av avtalen og alminnelig entrepriserett. Det foreligger ikke grunnlag for tilbakebetaling på grunnlag av alminnelig entrepriserett, nedfelt i NS 3430, pkt 27, eller manglende lojalitet i avtaleforholdet.

Arbeidene er utført rasjonelt og forsvarlig under den ledelse som Noram hadde av regningsarbeidene. Tilbakebetaling av deler av totalt fakturert og løpende godkjent beløp i henhold til oppgaver krever svært store avvik. Det er uansett ikke grunnlag for tilbakebetaling etter prinsippet i NS 3430, pkt 27.4, 2.ledd. Budsjettoppsettet av 5. juni 2000 er ikke et kostnadsoverslag, men et løst fundert prisanslag basert på meget svakt og unøyaktig arbeidsunderlag fra Noram. Moderne Byggfornyelse har gitt skriftlig varsel om kostnadsøkning utover budsjettoppsettet i brev av 27. oktober 2000, gjennomgang i brev 6. mars 2001, samt løpende månedlig fakturering med underlag. Noram har en løpende kontrollplikt, NS 3430 pkt 27.4, 2.ledd. Budsjettoppsettet ble aldri nevnt av Noram som et grunnlag for kostnadsstyring i prosjektet. Noram har heller aldri frem til kanselleringen fant sted, klaget over Moderne Byggfornyelses fremdrift, arbeid, samarbeid eller andre omstendigheter vedrørende deres rolle i prosjektet. Fakturaene er løpende betalt uten krav om nærmere spesifisering.

Årsakene til økte kostnader ligger hovedsakelig i et dårlig prosjektert underlag og en rekke endringer og tillegg underveis, samt Norams og arkitekt Sandmæls svake ledelse av prosjektet.

Det er Noram som har en streng bevisbyrde for at det foreligger urasjonell drift eller andre uforsvarlige forhold på Moderne Byggfornyelses side. Denne bevisbyrde er ikke oppfylt, og det henvises til Rt 1969, side 1122 vedrørende de svært strenge krav som gjelder for tilbakebetalingskrav av denne karakter.

### **Krav på prisavslag og erstatning**

Det foreligger ingen mangel i henhold til avtalen og alminnelig entrepriserett. Vurdering av mangelskravene og misligholdsvirkningene skal ikke skje etter håndverkertjenestelov eller bustadoppføringslov. Noram er ikke forbruker, jf. hvtl § 1 og bufol § 1. Det Moderne Byggfornyelse har påtatt seg utbedringsplikt/erstatningsplikt for en konkret utbedring ved bjelker under et karnapp. Utbedringskostnaden er beregnet til 50 840 kroner inkl. mva. "Kontraktsbetingelser for regningsarbeid", pkt 4, som er en del av avtalen, krever forsett eller grov uaktsomhet for feil som oppstår i garantiåret. Mangelen er reklamert etter overtagelse ved bruk, jf. NS 3430, pkt. 30.7 og pkt 32.7. Den er således reklamert etter overtagelse og i garantiåret. Det foreligger ikke forsett eller grov uaktsomhet fra Moderne

Byggfornyelses side ved utførelsen av arbeidet. Det foreligger heller ingen mangel basert på en objektiv vurdering av det arbeid som Noram har prosjektert.

### **Mangelskrav vedrørende terrassen**

Terrassen ble utført i henhold til tegninger og muntlige instruksjoner fra Noram v/rådgivende ingeniør Solaas og arkitekt Sandmæl. Det ble utarbeidet arbeidstegninger fra ingeniør Solaas som viser at terrassen skal støpes uten fall. Det ble ikke utarbeidet arbeidstegninger for utførselen for øvrig.

Arbeidene som ble utført av Moderne Byggfornyelse og deres underentreprenør, Isotak AS, var ikke ferdigstilt da avtalen ble kansellert av Noram. Noram engasjerte egne entreprenører og konsulenter til å fullføre arbeidene på dekket. Dette gjelder hovedsakelig avslutningen av arbeid i ytterkant av terrassen, tekking rundt søyler og legging av Merbau gulv.

I de undersøkelser og kravsoppsett som er fremlagt, er det ikke gjort noe forsøk på å skille mellom prosjektering og hvem som har stått for de enkelte deler av utførelsen.

Moderne Byggfornyelse har utført støpearbeidene i henhold til tegninger med flatt dekke. Oppbyggingen av dekket over er utført av Moderne Byggfornyelse og Isotak i henhold til instruksjoner fra Noram og vanlig god byggeskikk. Det er ikke krav om fall på terrassegulv, men det anbefales av Norsk Byggforskningsinstitutt. Et lite fall er etablert. Membran av den aktuelle type tåler å stå med vann. Moderne Byggfornyelse er enig i at det er uheldig at det ikke er etablert et glidesjikt mellom membran og påstøp. Moderne Byggfornyelse trodde det var lagt, men undersøkelser har vist at det mangler. Den asfalmembran som er lagt, har langt større elastisitet enn det som er nødvendig for å oppta krymp og utvidelser i betongen. Det ikke er nødvendig å gjøre om dekket så lenge det ikke er bevist at membranen er utett.

Moderne Byggfornyelse har anbefalt en løsning, og tilbudt seg å utføre denne som utbedring av et lekkasjepunkt under karnapp innenfor terrassen. Det er ikke gitt konkrete opplysninger om Noram har foretatt en utbedring etter anbefaling fra Moderne Byggfornyelse og heller ikke hva som eventuelt er gjort annerledes.

Moderne Byggfornyelse avviser også de øvrige feil som angis i rapportene fra Teknologisk Institutt som mangler i relasjon til avtalen mellom partene.

Utførelsen av buen er også gjort i henhold til tegninger og instruksjoner fra Noram. Dette arbeid var heller ikke avsluttet med utvendig puss da kanselleringen fant sted. Moderne Byggfornyelse anfører at det ikke foreligger mangel ved deres arbeider vedrørende buen.

For at en eventuell mangel skal føre til et endelig krav på erstatning må det fra Norams side bevises en årsakssammenheng mellom det tap Noram lider i form av kostnader til utbedring og den konstaterte mangel. Moderne Byggfornyelse anfører at det ikke er ført bevis for et behov for at de store ombyggingsarbeidene av terrassen var nødvendige ut fra de feil og lekkasjer som finnes. Noram har selv sett et behov for ny konstruksjon ut fra sine egne feil med hensyn til prosjektering, utførelse og materialvalg. Dette skal uansett ikke Moderne Byggfornyelse betale for.

Subsidiært må en utmåling av erstatning skje med bakgrunn i den fordeling av ansvar som partene har i forhold til det foreliggende resultat. En slik utmåling må skje etter rettens skjønn.

Et eventuelt prisavslag må utmåles etter prinsippet i NS 3430, pkt 32.5.

### **Saksomkostninger**

Moderne Byggfornyelse krever fulle saksomkostninger for ting- og lagmannsrett. Tingretten gjorde en feil når den ikke tilkjente Moderne Byggfornyelse saksomkostninger helt eller delvis i motsøksmålet, når Noram kun nådde frem med 6.45 % av sitt krav.

Tingretten gjorde også en feil ved fordelingen av kostnadene mellom hoved- og motsøksmål. Moderne Byggfornyelse skulle vært tilkjent sitt fakturakrav minus idømt erstatning for mangler i hovedsøksmålet og fått full frifinnelse for tilbakebetalingskravet i motsøksmålet. Ut fra fordelingen i omkostningsoppgaven skulle Moderne Byggfornyelse derfor fått tilkjent 2/3 av sitt krav og ikke 1/3.

Ankemotparten har nedlagt slik påstand:

#### I hovedsøksmålet

Noram AS betaler til Moderne Byggfornyelse AS kr 1 690 591,- med tillegg av renter etter forsinkelsesrentelovens rentesats. Renten beregnes av følgende beløp fra anført forfallsdato til betaling skjer:

kr 333 073,- fra 26.06.2001  
kr 440 541,- fra 26.07.2001  
kr 421 254,- fra 31.07.2001  
kr 175 808,- fra 28.08.2001  
kr 260 489,- fra 25.09.2001  
kr 8 587,- fra 16.10.2001

#### I motsøksmålet

Moderne Byggfornyelse AS frifinnes.

I begge søksmål

Moderne Byggefornyelse AS tilkjennes sakens omkostninger for ting- og lagmannsrett med tillegg av forsinkelsesrentelovens rentesats fra dommens oppfyllestidspunkt til betaling skjer.

Lagmannsretten bemerker:

### **Hovedsøksmålet**

Dette dreier seg om Moderne Byggefornyelse har krav på å få betalt sin faktura fullt ut eller om Noram ikke har plikt til å betale gjenstående beløp.

Lagmannsretten legger til grunn for sin vurdering at avtalen er inngått mellom to profesjonelle parter. Som det fremgår innledningsvis er Noram et aksjeselskap hvis formål er å drive utleie av fast eiendom. Noram har under byggeprosessen vært representert ved daglig leder, siviløkonom Lars Langnæs. Selv om Norams hovedinntektskilde er å leie ut boligen i Setravei til Ragnvald Gabrielsen, kan dette ikke medføre at byggherren kan likestilles med en forbruker. Lagmannsretten er enig med Moderne Byggefornyelse i at når Noram er et aksjeselskap, må selskapet innrette seg etter de regler som gjelder for denne type virksomhet.

Når det gjelder den annen part, Moderne Byggefornyelse, er det opplyst at de har spesialisert seg på rehabilitering av eksisterende bygg og at dette således er et område de har erfaring fra.

Av avtalen fremgår kun at entreprenøren har krav på å få dekket alle utgifter i forbindelse med arbeidet jf pkt 1. Avtalen må således fylles ut med alminnelige entrepriserettslige prinsipper. I NS 3430 pkt 27.4. annet ledd heter det:

Oppgavene over arbeidstid og materialforbruk anses som godkjente med mindre byggherren skriftlig har fremsatt innsigelse innen 14 dager etter at han mottok dem. Byggherren er likevel ikke senere avskåret fra å påberope seg at de totale kostnader ved regningsarbeider, herunder materialforbruket, er blitt unødvendig høye på grunn av urasjonell drift eller annet uforsvarlig forhold.

Da NS 3430 ikke er gjort til en del av kontrakten mellom partene, vil lagmannsretten vise til at bestemmelsen gir uttrykk for et alminnelig prinsipp i entrepriseretten jf Rt 1969 side 1122. Selv om håndverkertjenesteloven og bustadoppføringsloven ikke får anvendelse, vil lagmannsretten bemerke at også i andre entrepriseforhold gjelder en grunnleggende lojalitetsplikt mellom avtalepartene.

Innledningsvis bemerkes at Noram ikke har anført at det er oppført flere timer enn Moderne Byggfornyelse faktisk har brukt på byggeplassen. Problemstillingen er hvorvidt det har medgått flere timer enn det som var nødvendig, og, om dette skyldes forhold som kan tilskrives Moderne Byggfornyelse som urasjonell drift eller annet uforsvarlig forhold.

Før retten kan ta stilling til dette spørsmålet, må det vurderes hvorvidt Moderne Byggfornyelse hadde påtatt seg prosjektlederansvaret på vegne av byggherren, hvorvidt det såkalte budsjettoppsettet skal vurderes som et kostnadsoverslag og hvilke konsekvenser det i så fall får. Som sitert innledningsvis er "prosjektledelse, Oppfølging Byggeledelse" angitt til 92 000 kroner. Det fremgår at det er regnet 200 timer a 460 kroner.

Utgangspunktet er at byggherren leder sitt eget prosjekt, med mindre noe annet er avtalt med entreprenøren. Spørsmålet er om entreprenøren ved passusen i punkt 0.9 som sitert over, har overtatt byggherrens prosjektlederansvar.

Budsjettoppsettet bygger på en kostnadskalkyle der de enkelte timer for fagarbeidere og ufaglærte samt ingeniører er prissatt. Posten prosjektledelse er således kalkulert særskilt. Disse prisene fremgår av selve avtaledokumentet. Det har vært anført at det antall timer som er angitt, er en god del lavere enn hva som måtte anses som nødvendig dersom det skulle dreie seg om prosjektlederansvar for hele prosjektet men retten legger ikke avgjørende vekt på dette.

Selv om en avtale skal tolkes mot den som burde uttrykt seg klarere, i dette tilfellet Moderne Byggfornyelse, har lagmannsretten funnet å måtte legge utslagsgivende vekt på partenes etterfølgende oppførsel, da denne viser hvorledes partene selv oppfattet avtalepunktet.

Trond Andresen, som fungerte som Moderne Byggfornyelses prosjektleder, innkalte til byggemøter og skrev referat fra disse. Dette gjorde Andresen ukentlig frem han sluttet i prosjektet i april 2001. Trond Andresen redegjorde i sin vitneforklaring for at han gjorde dette av hensyn til eget behov for oppfølging av byggeprosjektet og at han ikke oppfattet seg selv som prosjektleder for byggherren.

Noram hadde i prosjektet knyttet til seg arkitekt Finn Sandmæl og rådgivende ingeniør sivilingeniør Knut Solaas AS. Videre inngikk Noram direkte avtaler med andre entreprenører, f. eks. Oppdal Flis og Skifer. Avtalen med Moderne Byggfornyelse er en hovedentreprise utført som regningsarbeid. Verken arkitekt, rådgivende ingeniør eller andre engasjerte entreprenører var underlagt eller styrt av Moderne Byggfornyelse. Noram har således gjennom sin handlemåte opptrådt som egen prosjektleder.



Lars Langnæs, som i henhold til egen forklaring var på byggeplassen 1- 2 ganger pr. uke, fungerte som bindeleddet mellom Moderne Byggfornyelse og Ragnvald Gabrielsen når han var i USA.

Det er på det rene at beslutningene i byggeprosessen underveis ble tatt av Ragnvald Gabrielsen eller Finn Sandmæl. Lars Langnæs og Trond Andresen var tilstede på alle byggemøtene.

Slik lagmannsretten ser det, var det Ragnvald Gabrielsen og Finn Sandmæl som styrte prosjektet, idet fremdriften og kostnadene var et resultat av de beslutninger disse tok. Etter forslag fra arkitekt Sandmæl engasjerte også byggherren egne entreprenører til murerarbeidene, Oppdal Flis og Skifer. Lagmannsretten legger til grunn at det var byggherren selv, eventuelt ved arkitekt Sandmæl, som styrte disse håndverkerne.

I april 2001 ble konsulent Bjørn Nilsen satt inn som byggherrens prosjektleder. Nilsen hadde da fungert som byggherrens konsulent en periode. Dette forholdet viser også etter lagmannsrettens oppfatning at prosjektlederansvaret ikke var overført til Moderne Byggfornyelse. Trond Andresen sluttet i prosjektet etter en diskusjon med Ragnvald Gabrielsen. Dersom byggherren så det slik at prosjektlederansvaret lå til Moderne Byggfornyelse, hadde det vært nærliggende å be om at denne oppnevnte en ny prosjektleder. Nå tok Knut Guldbrandsen i stedet over Trond Andresens rolle i prosjektet.

Lagmannsretten legger etter dette til grunn at byggherren selv hadde prosjektlederansvaret og at det ikke var overført til Moderne Byggfornyelse. Det synes imidlertid ikke som om noen av de involverte på byggherresiden har tatt det overordnede totalansvar som prosjektledelse innebærer; i så fall var prosjektledelsen fra byggherren mangelfull. Lagmannsretten vil under komme tilbake til hvilke konsekvenser dette har fått for byggearbeidene.

Som det fremgår innledningsvis la Moderne Byggfornyelse frem et såkalt budsjettoppsett som var vedlagt kontrakten. Noram har anført at prisen på ca 3 700 000 kroner gir veiledning med hensyn til hva dette prosjektet burde kostet ved alminnelig fremdrift og alminnelige materialer. Videre er det anført at Moderne Byggfornyelse burde ha varslet byggherren om at prosjektet ville bli langt dyrere enn det foreløpige budsjettet.

Etter lagmannsrettens mening dreier det seg om en løs forhåndsangivelse av det totale vederlaget, basert på de opplysninger om bygget som var gitt av byggherren og Sandmæls tegninger. Budsjettoppsettet må også oppfattes som en vurdering av hvilket arbeid som ble ansett påkrevet. På det tidspunkt da avtalen ble inngått, kunne omfanget av arbeidene ikke fastsettes med endelig virkning. Det vises for så vidt til det forhold at det ble avtalt regningsarbeid. Det forelå ikke arbeidstegninger. Uansett er det på det rene at budsjettet bygget på forutsetninger som senere viste seg ikke å holde stikk. Grunnen til dette vil

lagmannsretten komme tilbake til under. Ut fra de opplysningene som forelå før bygging synes ikke budsjettoppsettet å ha vært uansvarlig.

Selv om entreprenørens anslag etter lagmannsrettens oppfatning ligger lavt, er imidlertid kostnadsoverskridelsene betydelige i også forhold til et realistisk anslag.

Når det gjelder kostnadsoverskridelsene bunner disse i en rekke forskjellige forhold. Som underlagsmateriale til fakturaene lå det ved en transaksjonsliste. Byggherren har betalt fakturaene uten innsigelser, etter hvert som de forfalt. Dersom Noram skal få medhold i et tilbakebetalingskrav, må det derfor dokumenteres at budsjettoverskridelsen skyldes urasjonell drift eller annet uforsvarlig forhold hos entreprenøren.

Av byggemøtereferatene innledningsvis i prosessen, jf byggemøtereferat av 24. august 2000 som vist til over, fremgår at arbeidstegninger generelt skulle utarbeides av arkitekt. Finn Sandmæl har i sin vitneforklaring vist til at han utarbeidet tegninger underveis. Trond Andresen redegjorde i sin vitneforklaring for at entreprenøren aldri fikk målsatte arbeidstegninger, kun rene skisser eller instruksjoner fra Finn Sandmæl på byggeplassen. Utover betongtegningene fra ingeniørfirmaet Solaas er det heller ikke fremlagt målsatte arbeidstegninger for lagmannsretten.

Slik lagmannsretten har forstått gangen i byggesaken, henvendte entreprenøren seg til byggherren, eventuelt ved arkitekt Sandmæl, for avklaring av løsninger underveis. Byggherren skulle da ta stilling til valg av løsninger. Det er på det rene at prosjekteringsansvaret lå på byggherren. Det er en rekke eksempler fra byggemøtereferatene som viser at entreprenøren var avhengig av byggherrens beslutninger for å komme videre, og at disse til dels var forsinket. I det hele tatt bærer byggemøtereferatene fra høsten 2000 preg av at entreprenøren etterspør forskjellige avklaringer og purrer på disse. Etter lagmannsrettens oppfatning var det fra byggherrens side ingen reell styring av prosjektet. Lars Langnæs oppfattet seg selv nærmest som Ragnvald Gabrielsens "forlengede arm" men hadde, etter det han selv opplyste i sin vitneforklaring, ikke forutsetninger for å styre et slikt prosjekt.

Etter lagmannsrettens oppfatning er manglende prosjektstyring fra byggherrens side en ikke uvesentlig årsak til at kostnadene ble så vidt høye som de ble. Urasjonell fremdrift er følgen når valg av løsninger blir avklart underveis uten at det skjer etter en plan. Ved en slik arbeidsform er det ikke mulig å arbeide etter en fremdriftsplan. Moderne Byggfornyelse har i byggemøtereferater aktivt varslet at de i perioder ikke hadde nok arbeid til sine ansatte og så seg derfor nødt til å finne annet arbeid til disse.

Det er på det rene at det ble foretatt en rekke forandringer underveis, som flytting av vegger, etablering av vinkjeller, soverom m.v. uten at disse forandringene kan forklare mer enn en del av kostnadsoverskridelsene. Lagmannsretten legger til grunn at det ikke bare var

forandringene i seg selv som gjorde at kostnadene ble høye, men tidspunktene og måten disse ble presentert på. Dernest er det åpenbart at bygget ble mer eksklusivt enn det Moderne Byggfornyelse hadde regnet med da de satte opp sitt budsjettoppsett. Det er satt opp et spesielt panel som først ble prøvemontert. Etter bevisførselen legger lagmannsretten til grunn at snekkerne også måtte vente på dette panelet i 5 – 6 uker. Det endelige valg av himlingsløsning med belysning i taket er også meget kostbart. Det ble revet ned en mur som Ragnvald Gabrielsen fant var for høy. I det hele tatt legger lagmannsretten til grunn at det var byggherrens valg av løsninger og valg av arbeidsmetoder som er hovedårsak til de betydelige kostnader som påløp.

Lagmannsretten vil bemerke at det også har påløpt betydelige kostnader etter at Moderne Byggfornyelse forlot byggeplassen. Byggherren har selv anslått at de totale kostnadene ved prosjektet vil beløpe seg til godt over 17 millioner kroner. Selv om deler av disse kostnadene refererer seg til utbedringsarbeider i forbindelse med lekkasjer, gir dette en indikasjon på at kostnadenes størrelse har sammenheng med byggherrens måte å drive prosjektet på, uavhengig av entreprenør. Det gir også en indikasjon på at byggherren ikke har hatt kostnader i fokus.

Lagmannsretten vil også påpeke at det ikke noen gang fra Norams side er gitt skriftlig uttrykk for at kostnadene er blitt for høye. Lagmannsretten legger til grunn at byggherren prioriterte kvalitet og ønske om et bestemt resultat foran kostnader.

Fra Norams side er det for lagmannsretten anført at arbeidet på byggeplassen virket lite effektivt, og Langnæs sa i sin forklaring for lagmannsretten at han registrerte mye "brakkesitting". Lagmannsretten kan ikke se at denne anførselen har vært fremsatt tidligere og finner det for øvrig påfallende at Noram ikke tok opp dette med Moderne Byggfornyelse på noe tidspunkt i byggefasen, dersom dette var et problem.

Når kostnadsoverskridelsene blir så vidt betydelige, er det allikevel et spørsmål om ikke entreprenøren har varslingsplikt overfor byggherren ut fra alminnelig lojalitet i kontraktsforhold. Det vises for så vidt til NS 3430 punkt 27.2, hvor dette prinsippet er kommet til uttrykk. Selv om denne bestemmelsen ikke er inntatt i avtalen mellom partene, må dette anses som et generelt prinsipp i entrepriseforhold.

Moderne Byggfornyelse sendte brev 27. oktober 2000 hvor det ble varslet at budsjettet var overskredet. Brevet er sitert innledningsvis. Det redegjøres der for bakgrunnen for overskridelsen. Videre varsles det om at endringer også vil medføre økninger for tiden fremover. Det er ikke redegjort for omfanget av overskridelsene, det er fra Moderne Byggfornyelse hevdet at man på det tidspunktet ikke visste hvor store kostnadene ville bli. Det er på det rene at brevet ikke avstedkom noen reaksjon verken skriftlig eller muntlig fra Norams side. Fra Norams side er dette forklart med at kostnadsoverskridelsene på dette tidspunktet var så vidt små at varselet ikke ga grunn til bekymring.

kostnadsoverskridelsene utgjorde da cirka 700 000 kroner. Lagmannsretten bemerker at oppstart av prosjektet fant sted i august, og varselet kom allerede i slutten av oktober.

Det var først på vårparten 2001 at de store overskridelsene påløp. Spørsmålet blir da om Moderne Byggfornyelse hadde plikt til igjen å varsle byggherren om overskridelsene. Av byggemøtereferatene i januar fremgår at det fremdeles var en rekke uavklarte forhold. Det vises her til byggemøtereferat av 19. januar 2001. Her fremgår at innvendige arbeider stopper opp på grunn av uavklarte punkter. Det heter således at

”MBF har fra uke 4 lite eller ingen oppgaver for sine tømrere, og omplasserer disse inntil nærmere avklaring. Vi minner også om at paneler må ha en viss tørketid på byggeplass, slik at det sannsynligvis ikke vil være mulig å starte disse arbeider fra før midten av februar.”

Selv om dette er et varsel om manglende fremdrift, gir det etter lagmannsrettens oppfatning grunn for byggherren til å reagere, også når det gjelder kostnadene. Av byggemøtereferat av 1. februar 2001 fremgår at en rekke forhold fremdeles ikke er avklart fra byggherrens side. I brev av 22. februar 2001 varsles byggherren igjen om at det vil bli stopp for videre arbeider i påvente av levering av panel.

I forbindelse med at satsen for merverdiavgift ble endret ved årsskiftet 2000/2001, ble det sendt en samlefaktura med en avregning av alle arbeidstimer frem til årsskiftet. Noram hadde med andre ord på det tidspunkt fullstendig oversikt over påløpte kostnader i forhold til antall arbeidstimer. Lagmannsretten vil i den forbindelse bemerke at det ikke finnes dokumenter eller brev i saken som viser at Noram har hatt synspunkter eller bemerkninger til fakturaene. Enkelte spørsmål skal ha vært reist muntlig til avregningen ved årsskiftet. Disse ble besvart av Moderne Byggfornyelse i brev av 6. mars 2001, uten at det er dokumentert ytterligere reaksjoner fra Noram etter denne redegjørelsen.

Etter lagmannsrettens oppfatning burde timelistene sammenholdt med fakturaene og de stadige varslene om forsinkelser være tilstrekkelig informasjon for en profesjonell byggherre. Byggherren synes imidlertid først og fremst å ha fokusert på andre forhold. Byggherren har ikke utarbeidet prosjektrengskap. Som nevnt over er det ikke dokumentert noe som viser at byggherren interesserte seg for kostnadene.

I april fratrer Trond Andresen byggeplassen etter en kontrovers med Ragnvald Gabrielsen. Trond Andresen har forklart at dette skyldes at han muntlig ga uttrykk for at det var vanskelig å drive en byggeplass rasjonelt, når så vidt mange forhold var uavklart og andre aktører på byggeplassen ikke fulgte opp. Gabrielsen og Langnæs har på sin side forklart at Gabrielsens misnøye med Andresen skyldes overskridelsene og forsinkelsene. Noram har imidlertid ikke på noe tidspunkt skriftlig gitt uttrykk for et slikt syn.

Byggemøtereferatene bekrefter Andresens forklaring. Således fremgår det av referatet 26. april 2001, hvor Bjørn Nilsen ble oppnevnt til byggherrens prosjektleder, at Moderne Byggfornyelse ikke hadde noen pågående arbeider innvendig grunnet materialmangel.

Lagmannsretten vil for øvrig bemerke at det bare ble skrevet ett ytterligere byggemøtereferat etter at Andresen fratrådte.

Heller ikke i brevet av 10. juli 2001 der Langnæs kansellerer kontrakten med Moderne Byggfornyelse, er overskridelser oppgitt som begrunnelse. Brevet inneholder for så vidt ingen begrunnelse. Først etter purring av slutfakturaen av 3. august 2001 viser Ragnvald Gabrielsen i brev av 9. august 2001 til Moderne Byggfornyelse til budsjettoverskridelsene. Dette er, så vidt lagmannsretten kan se, første gang Noram skriftlig reagerer på budsjettoverskridelsen.

Lagmannsretten legger etter dette til grunn at kostnadsoverskridelsene først og fremst har med Norams manglende prosjektstyring å gjøre, og at Moderne Byggfornyelse har gjort det som kan forventes overfor byggherren når det gjelder varsling av konsekvensene av valg av byggeprosess. Lagmannsretten har således i likhet med tingretten kommet til at Noram i utgangspunktet hadde plikt til å betale Moderne Byggfornyelses fakturabeløp.

### **Motsøksmålet**

I motsøksmålet har Noram krevet tilbakebetalt en del av de betalte beløp under henvisning til samme anførsler som i hovedsøksmålet, dernest er det krevet prisavslag, subsidiært erstatning, for flere lekkasjeskader som har oppstått på terrassene både under byggeprosessen og i ettertid. Videre er det krevet prisavslag fordi buen ikke var helt rund og veggen i buen ikke var loddrett.

Kontrakten danner det rettslige utgangspunkt. Av Moderne Byggfornyelses kontraktsbetingelser for regningsarbeider, jf. punkt 4 som er sitert innledningsvis, følger at kun feil og mangler som skyldes forsett eller grov uaktsomhet fra entreprenørens side, vil bli utbedret uten kostnad for byggherren i garantiåret. Dersom byggherren først har overtatt arbeidene, må det dokumenteres grov uaktsomhet for at entreprenøren skal kunne gjøres økonomisk ansvarlig.

Etter alminnelige entrepriserettslige prinsipper overtar byggherren risikoen for byggearbeidene ved overtagelse. Her fant det ikke sted noen formell overtagelse. I et slikt tilfelle regnes risikoovergangen for å skje 14 dager etter byggherren har tatt bygget i bruk. I dette tilfellet vil det være 21. juli 2001.

Reklamasjon fant i dette tilfellet sted ved brev av 24. august 2001 fra advokat William Nybø på vegne av Noram. I Ragnvald Gabrielsens brev av 9. august 2001 er det kun vist til

kostnadsoverskridelser. I brevet varsles imidlertid at byggherren har engasjert rådgiver for å vurdere arbeidet som er utført og at et erstatningskrav vil kunne bli fremmet.

Moderne Byggfornyelse er av den oppfatning at de ikke kan gjøres ansvarlig for eventuelle mangler, med mindre disse skyldes grov uaktsomhet, fordi byggherren har overtatt bygget uten reklamasjon.

Lagmannsretten finner det hensiktsmessig først å vurdere hvorvidt de forskjellige påberopte manglene kan føres tilbake til det arbeid Moderne Byggfornyelse har utført. I den forbindelse vises det til det som er sagt tidligere vedrørende byggherrens prosjekteringsansvar. I den grad manglene kan føres tilbake til prosjekteringen, er dette Norams ansvar. Det er også klart at Moderne Byggfornyelse ikke kan gjøres ansvarlig for arbeider utført etter 6. juli 2001, da de forlot byggeplassen for å avvikle ferie. Kanselleringen kom en uke etter.

Ved gjennomgangen av de påberopte manglene tar lagmannsretten utgangspunkt i hvor disse er påvist.

På terrassen mot nord som danner tak over soverom, har Noram påberopt at membranen mangler sveis. Spørsmålet for lagmannsretten blir om det medfører riktighet og om denne mangelen i så fall har ført til lekkasjer.

Noram har fremlagt rapport fra ingeniør Knut Audum fra Teknologisk Institutt av 16. november 2004. Audum ble tilkalt til byggeplassen av Noram i forbindelse med at dekket over membranen ble tatt opp. Audum har også redegjort for sine funn i vitneforklaring for lagmannsretten. Da denne avdekkingen først fant sted etter tingrettens behandling av saken, var dette ikke et tema for tingretten. Det er også fremlagt bilder. Denne membranen ble lagt av Isotak som Moderne Byggfornyelses underentreprenør. Det er ikke uten videre lett å se hva som lå under membranen ut fra de fremlagte bildene. Det kan se ut som ubehandlet betong, men kan også være skitten eller støvete mineralull. Audum har i sin rapport, bekreftet ved hans vitneforklaring for lagmannsretten, redegjort for at det ikke var sveiset skjørt i membranen og at dekket under var "klissvått".

Lagmannsretten kan vanskelig se bort fra Audums observasjoner som han redegjorde for i sin vitneforklaring. Den håndverker fra Isotak som faktisk la membranen, var ikke ført som vitne for lagmannsretten. Daglig leder for Isotak, Åge Solberg, som forklarte seg for lagmannsretten, var selv ikke tilstede ved leggingen.

Lagmannsretten legger sivilingeniør Audums forklaring til grunn. Manglende sveising av membranen er såpass graverende at det faller innenfor punkt 4 i entreprenørens kontraktsbetingelser. Arbeidet er nå i ferd med å bli utført av andre, og det vil derfor bli tale om et prisavslag. Ved vurderingen av prisavslaget tar lagmannsretten utgangspunkt i

hva det vil koste å utbedre skaden. I dette tilfellet må terrassen pigges opp og membranen legges om igjen. Kostnadene ved dette er av retten skjønnsmessig satt til 80 000 kroner med tillegg av merverdiavgift.

Spørsmålet er dernest om det er årsakssammenheng mellom dette forhold og de lekkasjer som har vært. Slik Audum beskrev sine funn, er det påfallende at det ikke er registrert lekkasjer i større omfang. En manglende membranskjøl burde ha ført til en umiddelbar og vedvarende lekkasje.

I dette tilfellet er det ved to anledninger registrert fukt og lekkasje ved dørkarmen og himlingen inn til soverommet. En lekkasje ble registrert av Teknologisk Institutt i februar 2004 og har, i følge Teknologisk Institutt, sammenheng med snøsmelting på terrassen over. Også en gang tidligere er det rapportert om lekkasjer her jf. Finvolds rapport av 5 september 2001.

Retten har merket seg at i dette området finnes andre mer sannsynlige årsaker til lekkasjene. Løsningen ved døren inn i huset fra denne terrassen er svært lite heldig. Det er for lav høyde opp til terskelen, og det er en utilfredsstillende avslutning opp mot døren. Valg av løsning tilskrives byggherren som hadde prosjekteringsansvaret. Lagmannsretten vil dessuten bemerke at selv om at membranen ble lagt av Isotak, var avslutningen inn mot vegg og dør ikke ferdigstilt da Moderne Byggfornyelse måtte forlate byggeplassen. På utvendig hjørne er oppbrett på vegg ikke sveiset godt nok til underlaget. Dette punkt kan også være årsak til de registrerte lekkasjer.

Det er som beskrevet over flere mulige årsaker til lekkasjer fra den øvre terrassen og det er rettens oppfatning at de lekkasjene som fant sted, høyst sannsynlig har andre årsaker. Sett i ettertid burde terrassen vært satt under vanntrykk for å finne lekkasjen. Lagmannsretten har således kommet til at det ikke er årsakssammenheng mellom lekkasjene og mangelen.

På hovedterrassen mot sydvest utførte Moderne Byggfornyelse betongarbeidene og oppbygningen for skipsgulvet. Skipsgulvet ble lagt av annen entreprenør engasjert direkte av Noram. Da Moderne Byggfornyelse avsluttet sine arbeider, manglet det avslutning mot søyler og ved dekkeforkant mot renne. Arbeidene mot veggen var heller ikke avsluttet.

Moderne Byggfornyelse har erkjent at løsningen med tetting rundt bjelke under karnapp var lite heldig. Det er også erkjent at dette er sannsynlig lekkasjepunkt og det er funnet lekkasjer ved det ene karnappet. Moderne Byggfornyelse presenterte et forslag til løsning i tingretten. Anslått kostnad ble på det tidspunktet estimert til cirka 100 000 kroner. Av tingrettens dom side 18 fremgår at Finvold sa seg enig i at dette forslaget til utbedring så "brukbart ut". Moderne Byggfornyelse har senere gått gjennom tallene på nytt og har kommet til at kostnadene burde utgjøre i overkant av 50 000 kroner. Utbedring av tettingen rundt bjelkene er senere foretatt etter Moderne Byggfornyelses anvisning. Etter

lagmannsrettens oppfatning ga Moderne Byggfornyelse anvisning på en adekvat utbedringsmetode. Noram har imidlertid for lagmannsretten anført at det også senere, etter tettingen, har vært lekkasjer.

Lagmannsretten finner at det ikke er godtgjort at senere lekkasjer skyldes dette forhold. Retten vil i den forbindelse bemerke at det heller ikke for denne terrasses vedkommende er foretatt trykktesting av membranen som kunne vist hvor lekkasjepunktene befant seg. Noram har således ikke sannsynliggjort at en eventuell senere lekkasje har sammenheng med valg av tetningsløsning rundt bjelkene. Noram har imidlertid krav på prisavslag for den dårlige løsningen rundt bjelken, og det settes til 50 000 kroner.

Dernest har Noram påberopt at det burde vært et glideskikt over membranen. Moderne Byggfornyelse har erkjent at et slikt glideskikt burde vært lagt. Når dette er sagt, anses sannsynligheten for store bevegelser mellom membran og betongplate som relativt liten. Betongplaten ble støpt i desember. Innen merbaugulvet ble lagt, var platen derfor utsatt for relativt lite uttørkingssvinn. Etter at merbaugulvet dekket betongplaten, har denne befundet seg i tilnærmet vannmettet tilstand. Vannmettet betong av denne kvalitet som her er benyttet, er ikke utsatt for svinn av betydning. Membranen er også av en slik kvalitet at den skal kunne ta opp de små bevegelser som er forårsaket av temperaturvariasjoner.

Samtidig er det også påberopt at terrassen mangler fall, og at det fører til at det blir liggende vann som danner grunnlag for lekkasjer på terrassedekket. Lagmannsretten bemerker at det ikke var tegnet fall på betongtegningene. Det var heller ikke utarbeidet noen tegning fra arkitekt som viste oppbygging av gulvet over betongdekket med tetteskikt, glideskikt, påstøp etc. Lagmannsretten vil bemerke at manglende prosjektering fra Norams side er en del av årsaken til at terrassen ble utført slik den ble. Det var således ikke prosjektert fall her fra byggherrens side. Moderne Byggfornyelse har imidlertid selv utført påstøpen med et lite fall slik at toppdekket har tilfredstillende fallforhold for avrenning.

Etter lagmannsrettens oppfatning burde det ideelt sett vært prosjektert fall fra byggherrens side. Det ble ikke gjort. Spørsmålet er da om Moderne Byggfornyelse, som ansvarlig entreprenør, burde ha varslet byggherren om at dette skulle vært gjort og, om de ikke har gjort det, om det kan anses for å være en mangel som bør føre til prisavslag. Lagmannsretten legger til grunn at det ikke er uvanlig at det ikke er prosjektert fall på terrasser.

Spørsmålet blir dernest om manglende glideskikt gir grunnlag for verdireduksjon av eiendommen på en slik måte at det kan kreves prisavslag. Ved behandlingen av dette spørsmålet har lagmannsretten delt seg i et flertall og et mindretall.



Lagmannsrettens flertall, alle bortsett fra konstituert lagdommer Terje Reinholt Johansen, kan heller ikke se at manglende glideskikt kan gi grunnlag for å konstatere grov uaktsomhet da skadepotensialet er lite. Det bemerkes for øvrig at Moderne Byggfornyelse har utført påstøpen med lekter og vannfast finer med et lite fall slik at toppdekket har minimumsfall for avrenning mot forkant.

Lagmannsrettens mindretall, konstituert lagdommer Terje Reinholt Johansen, finner grunn til å bemerke at det utelatte glideskikt representerer en åpenbar mangel. Det må samtidig stilles krav til den jevne fagmann om at vedkommende utviser alminnelige grad av iaktakelse under forberedelse av konstruksjonsprosesser av denne art, og videre at det finner sted forsvarlig, fagkyndig utførelse av det aktuelle arbeid. Her var Moderne Byggfornyelse, med sin underentreprenør Isotak som innehar særskilt ekspertise, overlatt å bygge og tekke en større takterrasse som er beliggende over beboelsesrom. Det er da sentralt at denne type konstruksjonsarbeider utføres i samsvar med de byggetekniske normer, og det har ikke skjedd i det foreliggende tilfellet. Mindretallet har for øvrig forstått det slik at Moderne Byggfornyelse selv erkjenner at arbeidet er mangelfullt. Mindretallet vil komme tilbake til betydningen av mangelen nedenfor.

Mindretallet understreker at denne mangel har vært skjult for byggherren. Mangelen ble først oppdaget av byggherren under de etterfølgende reparasjonsarbeider som måtte foretas på den aktuelle terrasse; noen måneder etter at Moderne Byggfornyelse hadde forlatt arbeidsplassen.

Mindretallet er for det første i tvil om byggherren skulle være avskåret fra påberope denne form for skjulte mangler under henvisning til at det ikke er fremsatt rettidig reklamasjon; sml. flertallets oppfatning foran om at dette iht. kontraktens formulering måtte ha skjedd innen 2 uker og senest 21. juli 2001. På det tidspunkt kunne imidlertid ikke mangelen ved rimelig undersøkelse ha vært oppdaget av byggherren. Dernest er mindretallet av den formening at selve utelatelsen av glideskiktet - som en nødvendig bestanddel i den samlede tekkekonstruksjon - i prinsippet fortøner seg som en grovere forsømmelse enn den rene uteglemmelse av å sammenføye membran ved sveising. Mindretallet er tilbøyelig til å mene at det utelatte glideskikt representerer en åpenbar og skjult mangel som springer ut fra ankemotpartens grove skjødesløshet, egnet til å fremkalle lekkasje. Mangelen burde klarligvis gi grunnlag for prisavslag eller erstatning.

Lagmannsretten ser så nærmere på terrassen mot sydvest hvor det har vært flere lekkasjer. Byggherren har imidlertid ikke vanntesting av terrassen og det er således vanskelig å vite hvor lekkasjene skriver seg fra. Det kan under ingen omstendigheter anses godtgjort at lekkasjen skriver seg fra manglende glideskikt eller manglende fall på membranen.

Det er også konstatert lekkasjer og fuktighet i ytterkanten av buen. Isotak ble engasjert av byggherren selv på eget initiativ etter at Moderne Byggfornyelse hadde avsluttet sitt

oppdrag. Isotak har i flere rapporter redegjort for at da de kom tilbake til byggeplassen var membranen over buen kappet snaut. Det var derfor umulig å få til en tett løsning ved avslutningen. Det er for lagmannsretten fremlagt bilder som viser at membranen hang over kanten av buen da Moderne Byggfornyelse forlot byggeplassen. Det er således på det rene at denne kappingen fant sted etter at Moderne Byggfornyelse hadde avsluttet sitt arbeid. Selv om det er uklart hvem som har kappet og når denne kappingen fant sted, er det for lagmannsretten helt på det rene at dette ikke er et forhold som Moderne Byggfornyelse har ansvar for.

Partene er uenige om hvem som hadde ansvar for å prosjektere terrassen på sydsiden. Noram har anført at det var Moderne Byggfornyelse som i realiteten prosjekterte denne terrassen mens Moderne Byggfornyelse på sin side har anført at terrassen og oppfølgingen her ble gjort etter instruks fra Bjørn Nilsen. Det er i hvert fall på det rene at det ikke ble lagt et eget drenerende lag som følge av manglende høyde. Moderne Byggfornyelse la imidlertid drenerende lag i den plenen de hadde ansvaret for på nedsiden av huset. Det er uheldig at drenerende lag ikke er lagt når det heller ikke er fall på membranen.

Lagmannsretten legger til grunn at beslutningen om å gjøre det på denne måten, i realiteten ble tatt av byggherren. Her oppstår også spørsmålet om Moderne Byggfornyelse burde ha sagt fra om noe de må ha oppfattet som en uheldig løsning. I denne sammenheng vil retten peke på at det i en tidlig fase av byggeprosjektet ble registrert en lekkasje. Denne forsvant da taknedløpet ble lagt om.

Videre har Noram påberopt at buen ikke var rund og i lodd. Det fremgår av de fremlagte bildene at veggene ikke var loddrett. At buen ikke var rund, kunne konstateres ved befaringen. Lagmannsretten legger til grunn at muren ble oppført ute av lodd. Moderne Byggfornyelse har imidlertid anført at dersom de hadde fått fortsette på bygget, ville de ha pusset buen rund og i lodd. Også ved behandlingen av dette spørsmålet har lagmannsretten delt seg i et flertall og et mindretall. Lagmannsrettens flertall, alle bortsett fra konstituert lagdommer Terje Reinholt Johansen, bemerker at i og med at avtalen ble sagt opp, ble dette arbeidet aldri slutført, og Noram kan derfor ikke kreve prisavslag for disse forhold. Moderne Byggfornyelse ble fratatt sin utbedringsrett.

Mindretallet, konstituert lagdommer Terje Reinholt Johansen, kan ikke se det er faktisk eller rettslig dekning for flertallets oppfatning om at Moderne Byggfornyelse skal ha blitt "fratatt sin utbedringsrett", og at byggefirmaet av denne grunn skulle kunne fri seg fra plikten til å utbedre mangelen som også er erkjent. Moderne Byggfornyelse har ikke tilbudt seg å utbedre mangelen - byggefirmaet har i stedet krevet fullt oppgjør for det mangelfulle arbeid, uten å foreslå prisavkorting. Moderne Byggfornyelse har ellers spart tid og penger ved ikke å slutføre arbeidene på en forsvarlig måte som forutsatt, og i stedet overlatt denne regningen til byggherren.

Mindretallet understreker for øvrig at arbeidene ikke resulterte i noen rund bue; snarere en kantete konstruksjon. Muren var ellers så vidt mye ute av lodd at det måtte gjennomføres omfattende murerarbeider for gjenoppretting. Etterfølgende reparasjonsarbeider, bl.a. i form av til dels kostnadskreven murpussing, ville ikke nødvendigvis kunne bøte på mangelen og bringe byggetiltaket i pakt med arkitekttegningen. Etter mindretallets oppfatning er det utførte murerarbeid av så slett kvalitet at arbeidene må kategoriseres som grovt uforsvarlig og gi grunnlag for kompensasjon.

Den samlede lagmannsrett finner det mest korrekt å se Norams krav som motregningsinnsigelser til Moderne Byggfornyelses krav i hovedsøksmålet i den grad de ligger innenfor den sum som er krevet av Moderne Byggfornyelse. Det er først for den delen av Norams motkrav som går ut over 1 690 591 kroner ( - som er Moderne Byggfornyelses krav i hovedsøksmålet) at motsøksmålet har en realitet. Noram er bare tilkjent 130 000 kroner i motsøksmålet og Moderne Byggfornyelse har således krav på å få betalt 1 560 591 kroner av sin faktura på grunn av prisavslaget. Moderne Byggfornyelse har krav på renter av sine fakturaer i henhold til den renteberegning som er gjort, dog slik at prisavslaget her avregnes i de siste fakturaer så langt det rekker.

### **Saksomkostninger.**

Norams anke i hovedsøksmålet og motsøksmålet har vært forgjeves.

Saksomkostningsspørsmålet for lagmannsretten blir å behandle etter tvistemålsloven § 180 første ledd hva angår anken.

Advokat Sulland har levert omkostningsoppgave for lagmannsretten på i alt 387 953 kroner. Beløpet er ikke tillagt merverdiavgift da Moderne Byggfornyelse er merverdiavgiftspliktig. I tillegg kommer utgifter til meddommere. Ankende part har ikke hatt bemerkninger til omkostningsoppgaven. Lagmannsretten finner beløpet rimelig og nødvendig, og det legges til grunn.

Omkostningene for tingretten må fastsettes i henhold til tvistemålsloven § 174 da Noram fikk delvis medhold i sine motregningsinnsigelser. Advokat Sulland leverte en omkostningsoppgave for tingretten på i alt 327 000 kroner. Skjønnsmessig fastsettes omkostningene til 250 000 kroner når det er tatt hensyn til fradrag for omkostningene forbundet med det arbeid som antas å referere seg til de av Norams innvendinger som ble tatt til følge. Fagkyndige meddommere er for tingretten oppnevnt i begge parter interesse. Moderne Byggfornyelses utgifter forbundet med meddommere utgjorde 43 181 kroner. Av dette bør Moderne Byggfornyelse selv bære ca 25 %, avrundet til 10 000 kroner under henvisning til resonnementet over. Noram skal således betale 33 181 kroner til dekning av Moderne Byggfornyelses utgifter til meddommere.

Som det fremgår av domsslutningen har lagmannsretten foretatt motregning av Norams krav på prisavslag i det første fakturabeløpet i hovedsøksmålet. Lagmannsretten vil for

øvrig bemerke at det i advokat Sullands påstand ikke er samsvar mellom påstanden på 1 690 591 kroner og de spesifiserte beløp som er renteberegnet som til sammen utgjør et lavere beløp.

Dommen er avsagt med den dissens som fremgår over. Dommen er avsagt ved sirkulasjon jf. tvistemålsloven § 153 første ledd.

### D o m s s l u t n i n g:

1. Noram AS betaler til Moderne Byggfornyelse AS 1 560 000 -  
enmillionfemhundreogsekstitusen- kroner med tillegg av rente etter  
forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum i henhold til følgende:
  - kroner 203 073 fra 26. juni 2001
  - kroner 444 541 fra 26. juli 2001
  - kroner 421 254 fra 31. juli 2001
  - kroner 175 808 fra 28. august 2001
  - kroner 260 489 fra 25. september 2001
  - kroner 8 587 fra 16. oktober 2001til betaling skjer.
2. Noram AS betaler til Moderne Byggfornyelse AS i saksomkostninger for  
lagmannsretten 387 953 –trehundreogåttisyvtusenihundreogfemtire- kroner med  
tillegg av rente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra  
forfall til betaling skjer. Hertil kommer rettens utgifter til fagkyndige meddommere.
3. Noram AS betaler til Moderne Byggfornyelse AS i saksomkostninger for tingretten  
283 181 – tohundreogåttitretusenett hundreogåttien – kroner med tillegg av rente  
etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra 20. mai 2003 og til  
betaling skjer.
4. Oppfyllelsesfristen er to uker fra dommens forkynnelse.

Terje Reinholt Johansen    Anne Ellen Fossum    Lars-Jonas Nygard

Rune Almenning    Knut Bryne

Bekreftes for

Førstelagmannen:

