



BORGARTING LAGMANNSRETT

DOM

Avsagt: 23. april 2018

Saksnr.: 17-020519ASD-BORG/02

Dommere:

Lagmann
Lagdommer
Sorenskriver

Anders Bøhn
Ingvild Mestad
Kari Johanne Bjørnøy

Fagkyndige meddommere:

Tømrermester og takstmann
Sivilingeniør

Nils-Erik Christiansen
Eystein Abel Engh

I Anke

Ankende part

Kirkeveien 71 F AS

Advokat Espen Ragnar
Hamar

Ankemotpart

Rvs AS

Advokat Mats Ola
Harberg

II Avledet anke

Ankemotpart

Rvs AS

Advokat Mats Ola
Harberg

Ankende part

Kirkeveien 71 F AS

Advokat Espen Ragnar
Hamar

Saken gjelder sluttoppgjør i en totalentreprise for ombygging av et næringsbygg til 40 leiligheter i Kirkeveien 71 F i Bærum kommune. Kontrakten var mellom byggherre Kirkeveien 71 F AS (heretter også «Kirkeveien») og RVS AS som totalentreprenør. Partene inngikk 21. juni 2013 en totalentrepriseavtale regulert av NS 3431 som dels gikk ut på fastpris, dels på regningsarbeider, med en kontraktssum på vel 77 millioner kroner inkludert merverdiavgift og inkludert kostnadsoverslag på avregningspostene.

Den delen av næringsbygget som denne entreprisen gjelder, er u-formet og ligger i et tidligere steinbrudd. Bygningens bakvegg ligger inn mot bergskjæringen i steinbruddet, og bygningens form følger stort sett bergskjæringen. Bergskjæringen er omtrent like høy som bygningen, ca. 10 til 13 meter.

Lagmannsretten viser til tingrettens beskrivelse av saksforholdet, som retten ikke kan se at det er uenighet om:

«Næringsbygget i Kirkeveien 71 F var føyd sammen med et næringsbygg i Kirkeveien 71 A. Sistnevnte eiendom ble ombygget til 85 leiligheter med felles garasjeanlegg for Kirkeveien 71 A og Kirkeveien 71 F med AF Gruppen Norge AS ("AF") som totalentreprenør i 2013. Kirkeveien 71 A AS sto for utbyggingen av Kirkeveien 71 A ("byggetrinn 1"), mens Kirkeveien 71 F AS sto for utbyggingen av Kirkeveien 71 F ("byggetrinn 2"). Begge selskapene er eid av K71 Haslum AS. ABBL, som hadde eierinteresser i K71 Haslum AS, var byggherrens representant under byggeprosjektene. ABBL hadde også ansvaret for byggherreadministrasjon, markedsføring av prosjektet og salg av leilighetene.

Dyrø og Moen AS startet arbeidet med å utarbeide tegninger for byggetrinn 2 i 2007/2008. AF fikk ansvaret for prosjekteringen. Søknad om rammetillatelse ble inngitt i 2011. Rammetillatelse ble innvilget 19. oktober 2012.

Både AF og RVS AS innga tilbud på entreprisen i byggetrinn 2. AFs pristilbud av 29. februar 2012 lød på kr 88.146.430,- inkl. mva. Tilbudet inneholder flere forutsetninger samt kostnadsoverslag på arbeider som ble forutsatt avregnet. RVS AS sitt pristilbud av 27. april 2012 lød på kr 55.370.600,- eks. mva. Også dette tilbudet inneholdt forutsetninger og kostnadsoverslag på arbeider som ble forutsatt avregnet. RVS AS ble valgt som totalentreprenør i mai 2012.

Oppstart av byggetrinn 2 var avhengig av at et tilstrekkelig antall leiligheter ble solgt i forkant. RVS AS ble i mellomtiden bedt om å komme med et pristilbud på prosjekteringsarbeidene, som skulle inngå i totalentreprisen. RVS AS innga et tilbud av 11. juni 2012 på kr 4.120.250,- eks. mva. Tilbudet var basert på arkitektens tegninger av 1. februar 2012, som lå som vedlegg til søknaden om rammetillatelse. Prosjektering av utomhusanlegget var ikke omfattet av tilbudet. Prosjekteringsarbeidene ble utført i perioden fra høsten 2012 til våren 2013. Etter prosjekteringen innga RVS AS et revidert tilbud på totalentreprisen, som var datert 29. mai 2013. Tilbudet inneholdt bl.a. spesifisering av arbeider som ble forutsatt avregnet, så som utomhusarbeider, fjellsikringsarbeider, etablering av lyssjakt tilknyttet leilighet 125 mv.

Kirkeveien 71 F AS og RVS AS inngikk kontrakt av 21. juni 2013 om at sistnevnte skulle være totalentreprenør med ansvar for detaljprosjektering og ombygging av Kirkeveien 71 F. Kontraktssummen utgjorde kr 77.289.858,- inkl. mva. Beløpet inkluderte både arbeider som skulle utføres etter fastpris og kostnadsoverslag på regningsarbeider som bl.a. utomhusarbeider, fjellsikringsarbeider og forsterkning av konstruksjoner. Kontrakten inneholdt en prioritetsrekkefølge for dokumenter som var gjort til en del av partenes avtale, eksempelvis referat fra kontraktsmøter, RVS AS sine forutgående tilbud samt rammetillatelsen av 19. oktober 2012. Kontrakten fastsatte videre at Dyrø og Moen AS, LARK og Norges Geotekniske Institutt ("NGI") ble tiltransportert RVS AS. Søren Pedersen, som var daglig leder i Kirkeveien 71 F AS og ansatt i ABBL, var angitt som byggherrens representant. Det fremgikk ellers at kontrakten var regulert av NS 3431.

RVS AS startet arbeidene i Kirkeveien 71 F i juni 2013. Arbeidene ble ferdigstilt og overtatt 24. februar 2015. Ved overtakelse av kontraktsarbeidene gjensto utomhusarbeider som måtte avvendes til vinteren var omme.»

RVS AS sendte sluttoppgjør med sluttoppstilling og slutfaktura 29. april 2015. Ved brev av 3. juli 2015 satte Kirkeveien 71 F AS fram innvendinger mot flere poster i sluttoppstillingen. Uenigheten gjaldt blant annet avregningen av fjellsikringsarbeider, utomhusarbeider og stålførsterkninger.

RVS AS reiste søksmål mot Kirkeveien 71 F AS i desember 2015 med krav om betaling. Asker og Bærum tingrett avsa 15. november 2016 dom med slik domsslutning:

1. Kirkeveien 71 F AS dømmes til innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse å betale kr 12.249.980,- -kronertolvmillionertohundreogførtitusenihundreogåtti- til RVS AS med tillegg av forsinkelsesrenter etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra 10. juli 2015 til betaling finner sted.
2. Kirkeveien 71 F AS dømmes til innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse å betale erstatning med kr 206.789,- - kronertohundreogsekstusensyvhundreog-åttini- til RVS AS med tillegg av forsinkelsesrenter etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra 2. august 2015 til betaling finner sted.
3. Kirkeveien 71 F AS dømmes til innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse å betale kr 1.027.060,- -kronerenmillionogtjuesyvtusenogseksti- i sakskostnader til RVS AS.

Kirkeveien 71 F AS har anket dommen til Borgarting lagmannsrett. Selskapet gjør sammenfatningsvis gjeldende:

Sluttoppgjørskravet bestrides på seks punkter:

1. «Utomhus 1»: Betongskive på baksiden av bygget

RVS har fakturert fjerning av den utvendige betongplaten i bakkant av bygget utenfor leilighet 123, 124 og 125 i femte etasje som regningsarbeider. At dette var nødvendig, var et forhold RVS burde avdekket forut for kontraktsinngåelsen og eventuelt tatt et forbehold for. Dersom RVS faktisk var klar over dette forholdet, har selskapet ikke fått det inn som et forbehold i kontrakten. Dette er et tolkningsspørsmål knyttet til ordlyden i kontraktsmøtedokumentene og til forhold før og etter kontraktsinngåelsen.

Kirkeveien bestriker 7/8 av denne posten. Dette er nødvendig arbeid som går inn under fastprisavtalen. Problemet med betongskiven var beskrevet av arkitekten allerede i 2011. Det var RVS' ansvar å klargjøre dette, men selskapet har neppe oppfattet forholdet. Det er ikke tatt opp i forprosjekteringsmøter eller i tilbudene fra RVS. Det ble ikke før høsten 2013 lagt fram tegninger eller prosjektering som viser det som skulle gjøres på det aktuelle området, mellom akse 1 og 5. Det er ingen beskrivelse eller tegning som viste at entreprenørsiden hadde sett på dette, og ingen omtale i prosjekteringsmøtene. RVS fanget ikke opp forholdet i sitt tilbud 29. mai 2013, der alt som skulle gjøres fra prosjektering og fram til ferdigstilling er beskrevet. Lyssjakten som skulle bygges ved leilighet 125, er beskrevet, men det er ingenting om den øvrige delen av betongskiven i dette området.

RVS' krav er utelukkende basert på en setning i et kontraktsmøtereferat om at «Betong platen i bakkant må fjernes der det er nødvendig for å tilpasse leilighetenes terrenghøyder». Dette var det naturlig å forstå som knyttet til lyssjakten. Kontraktsformuleringene er utarbeidet av partene i fellesskap i hele åtte møter, og etter ett år med prosjektering. RVS hadde et særlig ansvar for å klargjøre forbeholdet dersom det virkelig var slik at de var klar over konflikten mellom platen og vinduene i leilighetene, slik de hevder. Forholdet er beskrevet som en overraskelse i møtet høsten 2013, noe som understreker byggherrens forståelse. Forholdet er antakelig dårlig kommunisert mellom arkitekt og RVS, og dette er totalentreprenørens risiko.

Posten Utomhus 1 og Fjellsikring 2 utgjør 4 435 308 kroner inkludert merverdiavgift. 7/8 må allokere til feilprosjektering/feilvurdering slik at 3 880 895 kroner kommer til fratrekk. Videre aksepteres et skjønnsmessig tillegg for fjellsikring 2, ettersom deler av dette muligens uansett var nødvendig.

Øvrig del av posten er lyssjakten ved leilighet 125. Dersom retten er enig i at utomhus 1/betongskiven ikke er et arbeid RVS kan avregne, skal RVS likevel ha betalt for denne delen av arbeidet. Lagmannsretten må da ta stilling til prisen på lyssjakten. Kirkeveien anfører at 554 413 kroner er riktig andel av kostnadene, mens RVS har anført at dette arbeidet skal belastes med 1 406 598 kroner.

2. «Utomhus 2»

Denne posten gjelder det egentlige utomhusarbeidet, det vil si anleggsgartnerarbeidene, som skulle være regningsarbeid. RVS' pris på disse egentlige utomhusarbeidene endte på 3 439 185 kroner inkludert merverdiavgift. Posten var opprinnelig priset til 500 000 kroner med tillegg av utvidelsen til å omfatte riggområdet, med pris 400 000 kroner, det vil si 1 125 000 kroner inkludert merverdiavgift til sammen. Her må entreprenøren ha visst at dette var for lavt. Bevisst feilprising innebærer at totalentreprenøren bare skal honoreres for den prisen som er gitt, jf. blant andre Kolrud mfl. Kommentar til NS 3430 side 219 og Sandvik Entreprenørrisikoen side 183. Det er vist til et annet tilbud som var ca. halvparten av RVS' opprinnelige tilbud. Her må prinsippet i Block Watne-dommen, Rt. 1969 side 1122, gjelde: Prisen må holdes opp mot sammenlignbare priser. Prisoverslaget ble gitt i en konkurransesituasjon og var bevisst villedende.

Videre vises til sakkyndig vitneforklaring fra Multiconsults Nils Forsén og den alminnelige definisjonen av bygningsdeler som noe annet enn utomhusarbeider, slik dette også er definert i NS 3451. Store poster er tatt med her som ikke er utomhus, blant annet blikkenslagerarbeider, som er 576 250 kroner inkludert merverdiavgift, og etablering av rømningsveier. Videre utgjør egne timer, blant annet knyttet til terrasseløsningene, meget store beløp uten at det er lagt ved en eneste timeliste. Det er uriktig tatt med takteking, varmekabel på tak, dampspærre og sedumtak, som ikke er utomhusarbeider. At det er tatt med mye som ikke er utomhus, forklarer at overslaget på 500 000 kroner ikke holdt. Posten skal honoreres med opprinnelig prisoverslaget 625 000 kroner inkludert merverdiavgift. Den er i sluttavregningen avregnet med 3 439 185 kroner, og fradraget skal være på 2 814 185 kroner inkludert merverdiavgift.

3. Stålarbeider – forsterkning

Entreprenøren tok et forbehold om omkostninger til stål og karbon som var nødvendige for å forsterke eksisterende bygg, og spørsmålet er hvilke mengder stål og karbon som kan belastes byggherren under dette forbeholdet. Også dette beror på en naturlig fortolkning av kontraktens dokumenter. Subsidiært anfører Kirkeveien her at det under denne avregningsposten enten har skjedd en overfakturerings eller en fakturerings av poster som skulle vært belastet kontraktsarbeidet.

Partene er enige om utgangspunktet her: Stål/karbon til forsterkning av eksisterende råbygg skal betales som regningsarbeid. Øvrige stål-/karbonarbeider er kontraktsarbeider. Spørsmålet er hva som er forsterkning av eksisterende bygg, og hva som er tilbygg.

Både sakkyndig vitne Forsén og rådgivende byggingeniør Hope har forklart at eksisterende bygg var så solid dimensjonert at det ikke var behov for forsterkning ut over gavlveggen der det skulle skjæres ut vinduer. Forsterkning var derfor bare nødvendig på grunn av tilbygg og påbygg. En meget begrenset del av forsterkningen skulle dermed avregnes, fordi stålet og karbonet måtte til for å etablere tilbygg og nybygg. Rådgivende ingeniørs

tegninger viser at dette er riktig: Det var ikke angitt noe stål i de tre nederste etasjene. Det var ikke behov for søyleforsterkninger, men bare forsterkning i forbindelse med innfesting, og da med dragere, altså horisontalt. Det var først ved etablering av tiltaket at det ble behov for stål som en del av tiltakets bærende konstruksjon.

Kirkeveien har tidlig akseptert 500 000 kroner inkludert merverdiavgift på denne posten fordi takterrassene antakelig ville gitt krav om økte laster, som må anses som utløst av bruksendring, det vil si eksisterende bygg, i motsetning til det som er utløst av tiltaket, nybygget. Videre mente de sakkyndige at den stålprisen per kilo som var angitt, må forventes å inkludere ferdig levert, montert og brannisolert stål, slik at det ikke skal gis tillegg for innheising, bygningsmessige arbeider mv. Totalavregningen her er på 4 745 306 kroner inkludert merverdiavgift. Byggherrens andel skal være 500 000 kroner inkludert merverdiavgift, og det skal trekkes fra 4 245 306 kroner inkludert merverdiavgift i sluttregningen.

4. Endringsmeldinger - prosjekteringsfeil

RVS hadde ansvaret for tiltransporterte underentreprenører, deriblant arkitekten. De fire aktuelle endringsmeldingene er knyttet til prosjekteringsfeil fra arkitektens side. Dette er forhold som RVS er ansvarlig for både som ledd i egen forprosjektering og fordi selskapet fikk tiltransportert arkitekten etter at denne hadde gjort forprosjektering for AF. Her er det ikke foretatt tilfredsstillende kontrollmålinger før oppstart til tross for at dette var forutsatt, til tross for at RVS var klar over at det var feil i koter i tegningene, og til tross for at det var forutsatt fysiske inngrep i prosjekteringsfasen. Det er dermed til dels feil arkitekten har tatt med seg inn i prosjektet. Arkitekten mottok over halvannen million kroner i honorar for forprosjekteringen. RVS/arkitekten hadde særlig oppfordring til å kontrollere dette, men bare noen få forhold ble avdekket under forprosjekteringen. Øvrige avvik er totalentreprenørens risiko. Feilene har medført ekstra prosjektering og endring knyttet til rørlegging. Byggherren skal ikke belastes disse kostnadene med å rette opp forhold som skulle vært avdekket i forprosjektet. Dette blir et oppgjør mellom RVS og arkitekten, og det er da også opplyst at RVS har varslet arkitekten om mulig erstatningsansvar i desember 2014.

Totalt fradrag som kreves her er 709 591 kroner inkludert merverdiavgift.

5. Øvrige skjønnsmessige fradrag

Til RVS' sluttoppgjørskrav har Kirkeveien en motpost betegnet «øvrige skjønnsmessige fradrag». Den er bare aktuell for posten fjellsikring dersom Kirkeveien ellers får medhold i sine krav om fradrag.

Etter at det viste seg at RVS ikke kunne utføre arbeidet fra nabotomten som forutsatt, fikk selskapet en kompensasjon på 2,5 millioner kroner. Likevel har RVS avregnet store poster som gjelder kran og heis andre steder. Videre har RVS avregnet både påslag og timer til administrasjon. En rekke poster er betegnet «inngående fakturaer». Det er mange av dem, og det er ikke redegjort for hva dette er. Denne diverseposten fanger opp differansen mellom motregningspostene og totalbeløpet i sluttavregningen, og den utgjør 1 240 170 kroner.

6. Erstatningskrav fra RVS

RVS krever kompensasjon for at Kirkeveien lot arbeid som opprinnelig var del av kontrakten, utføre av en annen entreprenør. Det foreligger en negativ endring fra byggherre som ikke utløser erstatningsplikt, jf. NS 3431 punkt 33.1 om byggherrens rett til å gjøre endringer. Dette er ikke en avbestillingssituasjon som i punkt 34. I motsetning til ny standard NS 8407 er det ikke avtalt at entreprenøren har en ubetinget rett til å utføre et arbeid som kategoriseres som en negativ endring. RVS ga et tilbud på arbeidet som var vesentlig høyere enn en annen entreprenør. Det er et paradoks at totalentreprenøren krever erstatning med 15 prosent regnet av sin egen tenkte pris, og det kan spørres hvor høyt de kunne ha priset arbeidet uten at byggherren kunne sette det bort til andre.

RVS fikk tilbud om å utføre arbeidet ved å benytte Kirkeveiens entreprenør og beregne seg påslag, alternativt å gjøre arbeidet for samme sum som i det konkurrerende tilbudet. Ingen av alternativene ble akseptert.

En eventuell utmåling må bli skjønnsmessig. Kirkeveien valgte å betale en kompensasjon på 139 782 kroner, og tingretten tilkjente i tillegg erstatning med 206 789 kroner inkludert merverdiavgift. RVS har altså fått 346 571 kroner for arbeid de ikke har gjort. Erstatningen må skjønnsmessig settes ned. Det er ikke bevist at RVS har 15 prosent fortjeneste, og det er ikke bevist at alle postene ville blitt godkjent.

Samlet utgjør det beløpet Kirkeveien har krav på i fradrag i sluttoppgjørskravet 12 204 395 kroner. Det skal gjøres et tillegg for lyssjakt til leilighet 125 med 554 413 kroner, slik at netto fradrag er på 11 649 982 kroner. Med tillegg av posten «øvrige skjønnsmessige fradrag» på 1 240 170 kroner innebærer dette at Kirkeveien skal frifinnes helt for sluttoppgjørskravet.

Hvis lagmannsretten ikke gir noen av partene fullt medhold, må det ved saksomkostningsavgjørelsen legges vekt på at Kirkeveien har tilbudt RVS et forliksoppgjør på 2,5 millioner kroner før stevning, 6 millioner kroner før tingrettens behandling og hele 8 millioner kroner før lagmannsrettens behandling. Det siste tilbudet ble ikke besvart.

Kirkeveien 71 F AS har lagt ned slik endelig påstand:

1. Kirkeveien 71 F AS frifinnes mot å betale RVS et beløp oppad begrenset til kr 2 500 000 inkl mva.
2. RVS AS dømmes til å betale Kirkeveien 71 F AS sakens omkostninger for tingretten og lagmannsretten.

RVS AS gjør sammenfatningsvis gjeldende:

RVS' samlede krav i saken er på 13 136 129 kroner inkludert merverdiavgift med tillegg av forsinkelsesrenter. Dette er et sluttoppgjørskrav på 12 929 340 kroner og et krav om erstatning på 206 789 kroner. Erstatningskravet gjelder byggherrens avbestilling av deler av utomhusarbeidene.

Entreprisekontrakten er forhandlet fram og utformet av ABBL på vegne av Kirkeveien. Det er dermed et strengt ulovfestet profesjonsansvar for ABBL. En kontrakt i næringsvirksomhet inngått mellom profesjonelle parter skal tolkes objektivt, og kontraktens ordlyd må tillegges særlig stor vekt. Subjektive fortolkningsmomenter er bare relevante der partene har en felles forståelse som avviker fra kontraktens ordlyd, noe som ikke er tilfellet her. De sentrale delene av kontrakten er utarbeidet av ABBL, og ved tolkningstvil må kontrakten tolkes til ugunst for den som har formulert det omstridte vilkåret.

Byggestart var i juni 2013, og bygget ble overlevert uten dagmulksbelagte forsinkelser den 24. februar 2015. De omstridte sluttoppgjørskravene gjelder arbeid som er avtalt utført som regningsarbeider, jf. NS 3431 punkt 31. I dette ligger at totalentreprenøren er ansvarlig for egen prosjektering og utførelse, men det er byggherren som har risikoen for hvor store ressurser (kostnader), det vil si omfanget av materialer og arbeidsytelser, som skal til for å oppnå det forutsatte resultatet. RVS har fakturert, og krever betalt for, den verdien som er utført og tilført bygget, det vil si timer og materialer med avtalt påslag på underentreprenører.

Kirkeveien har ikke fremmet noen konkrete innsigelser til enkeltbilag, timer eller materiell som er fakturert under avregningspostene. Selskapet har bare prinsipielle innsigelser når det gjelder skillet mellom regningsarbeider og avtalt kontraktssum (fastpris) samt innsigelser om feilprosjektering.

1. Utomhus 1 – Betongplaten

Norges Geotekniske Institutt var rådgiver for stabilisering og sikring av bergskjæringen. Ved kontraktsinngåelsen var det ikke mulig å vite omfanget av fjellsikringsarbeidene. Det var svært begrenset tilkomst og fare for liv ved å bevege seg mellom bergskjæring og bygningens bakvegg. På denne bakgrunnen ble det avtalt utførelse etter regning.

Det var hele tiden kjent og forutsatt at betongplaten måtte fjernes i forbindelse med den videre detaljprosjekteringen og ombyggingen der dette var nødvendig for å tilpasse leilighetenes terrenghøyder, noe alle unntatt ABBLs representanter har forklart i retten. Partene avtalte at dette var en del av arbeidene for utomhus som skulle avregnes. Ordlyden i kontrakten er klar. Kirkeveien var representert av en profesjonell byggherrerepresentant, ABBL, som utarbeidet kontrakten, tok kontraktsdokument a) til ø) inn som del av den og skrev avtaledokumentet og referatene fra kontraktsmøtene. Kirkeveiens forklaring om at det var først i oktober 2013 man oppdaget konflikten, virker konstruert og har ikke støtte i kontraktsdokumentene, jf. også tingrettens dom om dette. RVS utførte en forprosjektering av de bygningsmessige arbeidene, men ikke utomhusarbeidene, jf. tilbud på prosjektering av 11. juni 2012. Dette forklarer hvorfor det ikke var noe særskilt omtale av fjerning av betongplaten i de innledende prosjekteringsmøtene.

Byggherrens anførsel om at betongplaten hører til byggets konstruksjon, er irrelevant. Partene har i denne kontrakten avtalt at arbeider knyttet til betongplaten går inn under avregningsposten for utomhus. Det foreligger ingen feilprosjektering fra RVS' side. Kirkeveien er holdt løpende orientert om utførelse og fakturering. Faktureringen er tatt inn i månedlig produksjonsplan. Det var ingen innsigelser mot enkeltbilag eller utførelsen eller forslag om alternative utførelser.

2. «Utomhus 2»

Kostnadsoverslaget på 500 000 kroner uten merverdiavgift gjaldt utendørsarbeider som for eksempel beplantning og istandsetting av utearealer, graving/tilbakefylling på utearealer, sedumtak, heller og støttemurer. Under posten har RVS fakturert utførte avregningsarbeider for til sammen 2 751 348 kroner med tillegg av merverdiavgift, som Kirkeveien ikke har betalt. Det har ikke tidligere vært uenighet knyttet til om arbeidene er utført til fakturert kostnad, og Kirkeveien har for lagmannsretten ikke konkretisert noen fradrag. Tingretten gjorde et skjønnsmessig fradrag på 500 000 kroner uten merverdiavgift begrunnet med at kostnader til terrasseløsningene var unødige høye. Dette punktet har RVS anket. Det foreligger ingen konkret vurdering fra tingretten av hva som var for kostbart, og RVS fastholder kravet om honorering for medgått tid og materiell etter NS 3431 punkt 31.

Anførselen om bevisst feilprising av denne posten avvises. RVS foretok ingen detaljprosjektering av utomhusarbeidene, men satt bare av en rund sum på 500 000 kroner uten merverdiavgift. Kostnadsoverslaget kunne vært mer presist, men dette er ikke det samme som en bevisst feilprising. Partene tok underveis inn i kontraktsforhandlingene en utvidelse av utomhusarealene for ca. 1,25 millioner kroner med tillegg av merverdiavgift, et arbeid som senere ble satt bort og utført av annen entreprenør. Også arbeidet med lyssjakten, der RVS varslet om store kostnader til denne i tilbudsfasen, og arbeider med betongplaten for øvrig ble tatt inn i kontrakten uten at partene fant det nødvendig å justere

kostnadsoverslaget. Byggherren hadde i tilbudsfasen kunnskaper om at det ville komme betydelige kostnader ut over det opprinnelige kostnadsoverslaget, og det foreligger ingen bevisst feilprising fra RVS.

Det er enighet om at posten lyssjakt skulle utføres etter avregning, men uenighet knyttet til hva som var faktisk kostnad. RVS fastholder sitt krav på 1 125 279 med tillegg av merverdiavgift. Kirkeveien ble i tilbudsfasen varslet i e-brev 4. juni 2013 om at kostnadene knyttet til lyssjakten ville bli meget høye i forhold til nytteverdien.

3. Avregningspost for stålförsterkning

I forbindelse med ombyggingen var det ved kontraktsinngåelsen kjent at de eksisterende konstruksjonene måtte forsterkes. Endelige beregninger av nødvendige forsterkningstiltak kunne imidlertid ikke gjennomføres før RVS hadde foretatt riving av eksisterende bygg, slik at man kunne avdekke hvordan bygget faktisk var oppført. Denne delen av kontrakten skulle betales etter regning. Det er enighet om at stål som medgikk til nybygget, var inkludert i kontraktssummen og ikke skal avregnes. Forutsetningen om at eksisterende bygg forutsettes brukt som det er, uten forsterkninger, er tatt inn i kontraktsdokument d). Objektivt sett er dette en klar ordlyd som må tillegges stor vekt. Når den eksisterende konstruksjonen måtte forsterkes for å tåle last fra nytt tiltak, er dette et brudd på forutsetningen om at eksisterende råbygg kunne brukes som det var. Dette gir RVS rett til å fakturere alt stål og karbon som har medgått til forsterkning av eksisterende bygningsmasse, både som følge av tilstand og som følge av last påført fra nye konstruksjoner under regningsarbeidsposten.

RVS har på denne posten til sammen fakturert 2 236 245 kroner med tillegg av merverdiavgift ut over kontraktens prisoverslag. Kirkeveien har betalt kontraktens prisoverslag, men ikke det overskytende. RVS' beregninger viser at man traff godt på kontraktens overslag på 39 tonn stål. Overskridelsen av kostnadsoverslaget skyldes hovedsakelig arbeider med stålet, håndtering og oppvarming, samt prosjektering og karbonforsterkning. Diskusjonen om hva som var inkludert i kostnadsoverslaget fra underleverandøren, 40 kroner per kilo, er irrelevant. Etter regningsarbeidsprinsippet har RVS rett til oppgjør for medgåtte timer og materiell med avtalt påslag, jf. NS 3431 punkt 31.3. Kostnadsoverslaget var ikke bindende, jf. NS 3431 punkt 31.2. Kostnadene til stål, karbon og tilhørende arbeider er dokumentert. Stål knyttet til nybygg er holdt utenfor regningsarbeidsposten og er omfattet av fastpris for totalentreprisen. Kirkeveien har ikke fremmet konkrete innsigelser knyttet til enkeltbilag. Uenigheten gjelder bare kontraktstolkningen.

Uansett er karbonforsterkning i sin helhet forsterkning som skal avregnes som regningsarbeid. I tillegg kommer posten oppvarming mv. og posten prosjektering. Kirkeveiens anførsel om at det går fram av NS 3420 at arbeidene knyttet til stålet skal være

inkludert i prisen, er ikke relevant når det er avtalt at arbeidene skal utføres etter regning. Tolkningsregelen i NS 3431 punkt 4.2 går ut på at bestemmelser utarbeidet særskilt for kontrakten, går foran standardiserte bestemmelser. Under enhver omstendighet er kostnadene til karbonforsterkning, brannsikring, prosjektering mv. ikke omfattet av NS 3420.

4. Endringsmelding 5, 11, 12 og 17

Selv om RVS foretok en forprosjektering av det bygningsmessige, var det ikke mulig å foreta et fullstendig prosjekteringsarbeid før innvendige arealer mv. var revet. RVS tok forbehold om dette i tilbudet. Da RVS foretok riving og sanering av bygget, ble det avdekket avvik på høyder, plassering av vegger mv. i forhold til det som var forutsatt i prosjekteringen gjennom tegninger og kontrakt. Avvikene utgjør en endring som gir RVS krav på vederlagsjustering, jf. NS 3431 punkt 33. RVS registrerte ingen innsigelser til kravene underveis, og fikk beskjed om at disse kostnadene var ført videre til AF. Kravene er ikke omtalt i innsigelsene til sluttoppgjøret av 3. juli 2015, og er dermed akseptert av Kirkeveien.

5. Øvrige skjønnsmessige fradrag

For tingretten bestred Kirkeveien RVS' krav under postene «Fjellsikring 1» og «Fjellsikring 2». Her fikk RVS medhold, og for lagmannsretten har Kirkeveien akseptert dette bortsett fra den delen av kostnadene som gjelder påstått feilprosjekteringen.

Når det gjelder tillegget for manglende/vanskelig tilkomst, anfører Kirkeveien at RVS har avregnet enhver post knyttet til fjellsikringsarbeidene på baksiden av bygget til tross for at selskapet fikk en kontraktsfestet kompensasjon på 2 millioner kroner med tillegg av merverdiavgift for manglende tilkomst i samme område. Kirkeveien anfører at RVS ikke har krav på både kompensasjon for manglende tilkomst og dekning av fjellsikringsarbeidene etter regning. Men byggherren har ingen konkrete innsigelser til bilag og fakturerte timer som skal vise «dobbel dekning», bare en skjønnsmessig antakelse og anførsel. Kompensasjonen, som var et fastpristillegg, skulle blant annet dekke økte kran- og heisekostnader fordi det bare var heisemulighet fra forsiden av bygget, merkostnader for bærestål til mobilkran, og merarbeider knyttet til alle former for arbeider i plan 4–6 i bygget. Arbeidene her besto blant annet i rivearbeider for betong, tekkearbeider, bygging av toppleilighet, fasadearbeider med puss, vindusutskifting samt innvendige arbeider for plan 5-6. Den manglende tilkomsten førte til mindre effektiv drift for arbeiderne og høyere kostnader til frakt av verktøy/utstyr, materiell og avfall. I tillegg kom provisorisk tildekking og snørydding mv. Dette er noe annet enn det som er fakturert under fjellsikringsarbeidene. Under enhver omstendighet er det avtalt at posten med kompensasjon for manglende tilkomst ikke omfatter arbeider knyttet til avregningsposter. Videre er dette en ny anførsel for lagmannsretten som er prekludert.

De ubestridte postene i sluttoppgjørskravet er gjenstående kontraktssum med 4 112 391 kroner med tillegg av merverdiavgift og lønns- og prisstigning med 1 212 138 kroner med tillegg av merverdiavgift. Kirkeveiens innsigelser 3. juli 2015 til sluttoppgjørskravet danner rammene for hvilke innsigelser som er relevante, det vil si ikke prekludert, jf. NS 3431 punkt 36.3. Kirkeveien har ikke fremmet innsigelser til enkeltbilag eller konkrete poster for materialer og timer.

Kirkeveien anfører manglende varsling for utførte regningsarbeider og overskridelse av kostnadsoverslag, jf. NS 3431 punkt 31.2 og 31.4. Punkt 31.2 oppstiller, i motsetning til bestemmelsene om urasjonell drift og annet uforsvarlig forhold, jf. NS 3431 punkt 31.4, ingen rettslig konsekvens å unnlate varsel. RVS mener uansett at Kirkeveien er blitt tilstrekkelig varslet. Kirkeveien har vært tett på prosjektet. ABBLs representanter var til stede ukentlig, og det er avholdt jevnlige byggherremøter samt fakturert månedlig med oversendelse av underbilag. All utførelse under fjellsikring, betongplaten og lyssjakten er utført i samråd med Kirkeveien. Kirkeveien anfører også dobbelfaktureringsbåde i relasjon til fastpristillegg for manglende/vanskelig tilkomst og avregningsarbeider samt for påslag og administrative utgifter. Det var ikke anførsler om dobbelfaktureringsi tilknytning til manglende/vanskelig tilkomst og faktureringsunder avregningspostene i innsigelsene til sluttoppgjøret, og disse er dermed prekludert. Men RVS må anses for å ha påvist at det uansett ikke er skjedd noen dobbelfakturerings. Det har heller ikke skjedd noen dobbelfaktureringsi relasjon til administrative timer og påslag. Administrative timer under avregningspostene gjelder eget nødvendig arbeid. Det har ikke vært konkrete innsigelser mot bilag eller timer.

6. Erstatningskravet for avbestilling av utomhusarbeider

Arbeidene ble overtatt av Kirkeveien i februar 2015, og det ble avtalt at deler av arbeidene under «Utomhus 2» skulle utstå til etter overtakelsen fordi det var vinter. Av den totale budsjettprisen for «Utomhus 2» gjensto det ved overtakelsen arbeider for ca. 2,2 millioner kroner pluss merverdiavgift. Kirkeveien ba om et fastpristilbud, og RVS ga fastpristilbud på 2 577 140 pluss merverdiavgift. Kirkeveien anførte at arbeidene var for kostbare, og varslet RVS om at arbeidene ville bli satt ut til en annen entreprenør under henvisning til bestemmelsene om negativ endring i NS 3431 punkt 33.1.

Det foreligger en avbestilling, jf. NS 3431 punkt 34, og RVS har krav på erstatning. RVS hadde en kontraktsfestet rett til å utføre de aktuelle arbeidene. En reduksjon av arbeidets omfang etter NS 3431 punkt 33.1 forutsetter at det aktuelle arbeidet ikke skal utføres. Her ble arbeidene utført, men Kirkeveien ønsket å sette dette ut til en annen entreprenør utelukkende for å oppnå en lavere pris. Byggherrens rett etter NS 3431 punkt 33.1 omfatter ikke disse tilfellene. Dette var åpenbart i strid med partenes kontrakt og den alminnelige lojalitetsplikten i kontraktsforhold. Det lavere tilbudet fra den andre entreprenøren var for

øvrig ikke fullt ut sammenliknbart med RVS' fastpristilbud: Der var det andre typer masser og billigere løsninger.

Erstatningskravet er på 386 571 kroner, det vil si 15 prosent fortjeneste av fastpristilbudet. Kirkeveien har betalt 139 782 kroner i kompensasjon, og restkravet fra RVS er på 206 789 kroner.

RVS AS har lagt ned slik påstand:

I anken:

- 1) Anken forkastes.
- 2) Kirkeveien 71 F AS dømmes til å betale RVS AS sakens kostnader for lagmannsretten.

I avledet anke:

- 1) Kirkeveien 71 F AS dømmes til å betale til RVS AS kr 625 000 inkl. mva. med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente fra forfall til betaling finner sted.
- 2) Kirkeveien 71 F AS dømmes til å betale RVS AS sakens kostnader for lagmannsretten.

Lagmannsretten ser slik på saken:

Ankesaken gjelder seks hovedposter i sluttoppgjørskravet.

1. «Utomhus 1», fjerning av betongplate

Lagmannsretten viser til tingrettens gjengivelse av problemstillingen:

«RVS AS har [...] fakturert til sammen kr 2.496.617,- eks mva. under Utomhus 1. Beløpet inkluderer arbeider som knytter seg til fjerning av en utvendig betongplate i bakkant av bygget utenfor leilighet 123, 124 og 125 i femte etasje, etablering av ny betongplate samt etablering av lyssjakt i tilknytning til leilighet 125.»

Dette er den øvre av to betongplater som gikk fra bygningskroppen i U-delen av bygget og ut til fjellskråningen. Det er enighet om at denne øvre platen ikke hadde noen betydning for byggets stabilitet. RVS krever de nevnte arbeidene dekket som regningsarbeider.

Kirkeveien aksepterer 1/8 av det som kreves under denne posten, og anfører at 7/8 av regningen må anses som omkostninger som følge av prosjekterings- og vurderingsfeil fra entreprenørens side. Etter Kirkeveiens mening gir kontraktsdokumentene og

møtereferatene ingen støtte for at dette var et tilleggsarbeid på regning. RVS har påtatt seg levering av disse leilighetene i samsvar med kravspesifikasjonene og skulle løst dette som ledd i en forsvarlig prosjektering og utførelse. Merknader som følge av prosjekteringsfeil og feilvurderinger er totalentreprenørens risiko. Det som er omtalt, og som skulle utføres på regning, er en lyssjakt i forbindelse med leilighet 125, som var nødvendig for at denne leiligheten skulle få slike lysforhold som kjøperen var lovet. Lyssjakten inngår i den delen av kravet som godtas, samtidig som det aksepteres at det var nødvendig med noen sikringsarbeider i forbindelse med dette, som dermed også anses som regningsarbeider.

Lagmannsretten er her kommet til samme resultat som tingretten og er i det vesentlige enig i tingrettens begrunnelse. Allerede de opprinnelige tegningene fra 2011, utarbeidet av prosjektets arkitekt for AF og byggherren, viste at betongplaten ville gå omtrent midt på noen av vinduene i seksjonene 123, 124 og 125. Det må derfor ha vært klart for dem som hadde satt seg inn i prosjektet, at det var nødvendig å gjøre noe med denne betongplaten. Dette ble tatt opp i kontraktsmøtene som førte fram til endelig avtale. I referat fra slike møter holdt i perioden 3. til 19. juni 2013 går det fram at «Betong platen i bakkant må fjernes der det er nødvendig for å tilpasse leilighetenes terrenghøyder». Videre går det fram at dette skal anses som en del av kontraktssummen for utomhusarbeid, som skal avregnes. Dette er gjentatt i samme referat i forbindelse med diskusjonen om opprettelse av den nevnte lyssjakten for å oppnå tilfredsstillende lysforhold i leilighet 125 (i referatet feilskrevet 124). Om situasjonen rundt betongplaten og omkostningene knyttet til å fjerne den kom overraskende på byggherrerepresentantene senere, er på bakgrunn av kontraktens ordlyd og omstendigheten rundt inngåelsen uten betydning for saken.

Lagmannsretten slutter seg i det vesentlige til følgende i tingrettens dom om dette:

«Selve kontrakten inneholder ingen opplysninger om betongplaten i bakkant av bygget utenfor leilighet 123, 124 og 125. Betongplaten er imidlertid omhandlet flere steder i kontraktsdokumentene. Av kontraktsdokument b, som er et referat fra kontraktsmøter som ble avholdt i perioden fra 3. juni 2013 til 19. juni 2013, fremgår at

"Uteplassene i bakkant må opparbeides i henhold til utomhusplanen. NGI angir i sin rapport at baksiden fylles opp med lette masser for eksempel lekakuler. Det nye terrenget må formes oppå dette hulrommet.

Betong platen i bakkant må fjernes der det er nødvendig for å tilpasse leilighetenes terrenghøyder.

Dette er en del av kontraktssummen for utomhusarbeider på kr 500 000,- (avregnes). "

Videre fremgår at

"I prospektet er seksjon [125] tegnet inn med et smalt vindu høyt oppe på veggen.

Lyssjakt var foreslått for å oppnå større vindu og "varig opphold" for rommet (RVS ber oss se bort fra e-posten fra dem [...]).

Det ligger et dekke i bakkant av bygget som nok må fjernes for å få plassert det smale vinduet. Under dekket er det antagelig et "hull".

Kommentar fra BH, dette dekket må fjernes der det er nødvendig i forhold til installasjoner i bakkant av "buen", samt for å innfri utomhusplanen. Se punkt om utomhusarbeider tidligere i dette referatet."

Av kontraktsdokument b fremgår således uttrykkelig at arbeidene med fjerning av eksisterende betongplate for å få tilpasset leilighetenes terrenghøyder og etablering av ny løsning skal avregnes som regningsarbeid, og kategoriseres som en del av utomhusarbeidene. Ordlyden er på dette punkt klar, og må følgelig tillegges stor vekt. [...]

At det måtte gjøres noe med betongplaten, var også forutsatt i tilbudene fra RVS AS. Av kontraktsdokument c, som er RVS AS sitt tilbud av 29. mai 2013, følger at utomhusarbeidene omfatter "istandsetting areal mot nabo ifbm tilkomst til toppetasjen/utearealene." Av kontraktsdokument d, som var det opprinnelige tilbudet fra RVS AS, fremgår videre at

"Bak byggetrinn 2 er det lagt opp til at man i størst mulig grad beholde eksisterende terreng og bunnvegetasjon. Det forutsettes at eksisterende betongplate mellom bygget og terreng benyttes slik den fremstår i dag. Overgangen mellom bygget og terrenget må tilpasses. En del terrengjustering og støttemurer må imidlertid påregnes."

Tilbudene var basert på tegninger fra arkitekt, som lå som vedlegg til søknaden til rammetillatelse. Rammetillatelsen med tegninger er inntatt i kontrakten som kontraktsdokument o. Tegningene inneholdt en beskrivelse av hovedlinjene i prosjektet, og det var tatt overordnet stilling til interne og eksterne høyder i bygget. Tegningene viste videre at den daværende betongplaten ville komme midt på vinduene for leilighet 123, 124 og 125, og at det var inntegnet nytt terreng utenfor disse leilighetene på et lavere nivå.

Det har ellers fremkommet under bevisførselen at arkitektens tegninger forelå allerede i 2008/2009. [...]

Etter bevisførselen legges således til grunn at det gjennom hele prosessen har vært kjent at betongplaten ville komme midt på vinduene for leilighet 123, 124 og 125 i femte etasje, og at denne måtte fjernes for å kunne etablere terreng til lavere posisjon av hensyn til lysforholdene i de aktuelle leilighetene. Retten legger videre til grunn at partene hadde avtalt at arbeidene med å få fjernet eksisterende betongplate og etablering av ny løsning skulle avregnes som regningsarbeid, og kategoriseres som en del av utomhusarbeidene etter kontrakten, jf. kontraktsdokument b. Retten kan ut fra det som har fremkommet under bevisførselen således ikke se at det foreligger grunnlag for anførselene om at det er begått prosjekteringsfeil/ feilvurderinger fra RVS AS sin side i tilknytning til betongplaten utenfor leilighet 123, 124 og 125, som kan gi grunnlag for motkrav. [...]

Retten legger etter dette til grunn at RVS AS har krav på oppgjør i tråd med det som har blitt fakturert under Utomhus 1.»

Lagmannsretten tilføyer at det ikke kan reises innvendinger mot at arbeidet omfattet fjerning av hele platen og legging av ny betongplate lengre ned, i stedet for at man skar bort bare deler av platen. Entreprenørens representanter har forklart at dette alt i alt var den mest rasjonelle måten å oppnå det ønskede resultatet, både økonomisk og sikkerhetsmessig. Det er ikke framført noe fra Kirkeveiens side som er egnet til å vise at entreprenørens valg av utførelse her ikke var forsvarlig.

Kirkeveien har hatt innsigelser mot størrelsen av kravet knyttet til etableringen av lyssjakten, som det som nevnt er enighet om skulle utføres på regning. Lagmannsretten forstår dette som innsigelser som først og fremst er aktuelle forutsatt at retten kommer til at betongplaten hører under fastprisdelen av kontrakten. Uansett kan ikke lagmannsretten se at det er grunnlag for noe fradrag her, og slutter seg også her til tingretten:

«Retten kan etter bevisførselen ikke se at det foreligger grunnlag for å gjøre fradrag i fakturerte beløp. Det kan ikke ses å foreligge grunnlag for anførselene om at kostnader som er allokert til dette arbeidet henger sammen med kostnader som har blitt pådratt grunnet feilprosjektering/feilvurdering fra RVS AS sin side. Det vises her til rettens forutgående merknader i tilknytning til Utomhus 1. Det bemerkes videre at bevisførselen har vist at RVS AS varslet før kontraktsinngåelsen om at kostnadene forbundet med etablering av lyssjakten ville bli meget høye i forhold til nytteverdien og at det derfor ble anbefalt alternative løsninger. Det vises her til RVS AS sin mail av 4. juni 2013, hvor det fremheves at

"Det vises til gjennomgang av løsning med lyssjakt som etter ønske fra ABBL, jmf. pkt. 3.13.1 i prosjekteringsreferat. Vi har nå foretatt en grov prosjektering av mulig løsning for lyssjakt og ser at den skaper store utfordringer både mht til selve byggingen av sjakten samt uforutsette forhold som pigging i fjell, ytterligere fjellsikring, vannintrengning, isolering, osv. Vi anbefaler at denne sjakten utgår da kostnadene for denne anses som meget høye i forhold til nytteverdien. [...]"

ABBL fastholdt likevel at det måtte etableres lyssjakt av hensyn til inngåtte kontraktsforpliktelser med kjøper av den aktuelle leiligheten.

Etter bevisførselen legges således til grunn at RVS AS har krav på godtgjørelse med 1.125.279,- eks. mva. for arbeidet i tilknytning til lyssjakten. Beløpet inngår som nevnt i beløp som er fakturert under Fjellsikring del 2 og Utomhus 1.»

2. «Utomhus 2»

Lagmannsrettens slutter seg til tingrettens generelle bemerkninger om regningsarbeider i en totalentreprisekontrakt:

«Generelt om regningsarbeider

Partene har avtalt at fjellsikringsarbeider, utomhusarbeider og forsterkning av konstruksjoner skal avregnes som regningsarbeider. Regningsarbeider reguleres av NS 3431 punkt 31.

Etter NS 3431 punkt 31.2 skal totalentreprenøren på forlangende fra byggherren gi et skriftlig, uforbindende kostnadsoverslag. Totalentreprenøren skal uten ugrunnet opphold skriftlig varsle byggherren om det er grunn til å anta at det vil bli vesentlig overskridelse av kostnadsoverslaget.

Avregning av regningsarbeider skjer på grunnlag av totalentreprenørens kostnader med tillegg av sedvanlig påslag til dekning av indirekte kostnader, risiko og fortjeneste, jf. NS 3431 punkt 31.3. Risikoen for at arbeidet vil kunne bli dyrere enn antatt ligger således i utgangspunktet hos byggherren. Regningsarbeider skal likevel drives rasjonelt og forsvarlig, jf. NS 3431 punkt 31.1.

Etter NS 3431 punkt 31.4 skal totalentreprenøren hver uke sende spesifiserte oppgaver over arbeidstid og materialer som er medgått. 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 regningsarbeidet, herunder materialforbruket, er blitt unødvendig høye på grunn av urasjonell drift eller annet uforsvarlig forhold.»

Utomhus»-posten, det vil si det som i utgangspunktet kan betegnes som utendørsarbeider, er delt i to, jf. del 1 omtalt ovenfor. «Utomhus 2» er kontrakt om beplantning og opparbeidelse av utearealer.

Det fulgte av kontrakten at utomhusarbeidene skulle utføres etter regning. RVS' opprinnelige kostnadsoverslag i kontrakten var på 500 000 kroner med tillegg av merverdiavgift.

For Utomhus 2 har RVS fakturert til sammen 2 751 348 kroner pluss merverdiavgift. Beløpet er ikke betalt.

Lagmannsretten viser til tingrettens beskrivelse av denne posten:

«Utomhusarbeidene er nærmere omtalt i RVS AS sitt tilbud av 29. mai 2013, som er vedlagt kontrakten som kontraktsdokument c. Av tilbudet fremgår at utomhusarbeider skal avregnes i henhold til medgåtte mengder/masser/materialer. Det fremgår videre at

"Utomhusarbeider kr. 500.000,-

Her er det medregnet graving, tilbakefylling, beplantning, heller, støttemurer til uteplasser på terreng samt istandsetting areal mot nabo ifbm tilkomst til toppetasjen/utearealene. Arealene er nå utvidet i forbindelse med [at] deler av

entreprisen for trinn 1 skal medtas i trinn 2. I denne posten vil det avregnes utført prosjektering av LARK v/ In Situ AS, stikningskontakter, utebelysning, utevann, levegger/skillevegger, adm. timer og rigg/drift for arbeidene som er knyttet til dette"

Utomhusarbeidene er også omtalt i RVS AS sitt innledende tilbud av 27. april 2012, som er vedlagt kontrakten som kontraktsdokument d. Her heter det bl.a. at

"Bak byggetrinn 2 er det lagt opp til at man i størst mulig grad beholde eksisterende terreng og bunnvegetasjon. Det forutsettes at eksisterende betongplate mellom bygget og terreng benyttes slik den fremstår i dag. Overgangen mellom bygget og terrenget må tilpasses. En del terrengjustering og støtemurer må imidlertid påregnes."»

Kirkeveien anfører at prisoverslaget på 500 000 kroner, som aldri ble justert, var satt fram i en konkurransesituasjon og bevisst uriktig. Selv om et kostnadsoverslag som utgangspunkt ikke er bindende, kan byggherren nekte å betale mer enn overslaget dersom dette var en bevisst feilprising, hvilket det anføres er tilfellet her. I tillegg er det tatt med arbeider som ikke kan anses som utomhusarbeider, og som derfor hører til fastprisdelen av kontrakten.

Lagmannsretten er enig i Kirkeveiens hovedanførsel om at entreprenøren må stå ved et prisoverslag dersom dette er bevisst uriktig, jf. Kolrud, Kommentarer til NS 3430 side 219 med henvisning til Sandvik, Entreprenørrisikoen side 183. Men retten kan ikke se at man står overfor en slik situasjon i dette tilfellet. Overslaget på 500 000 kroner var en typisk «rund sum» avgitt på et tidlig tidspunkt i forhandlingene. Dette var for øvrig samme prisoverslag som konkurrenten benyttet i sitt tilbud. Som det går fram av lagmannsrettens drøftelse av regningsarbeidene knyttet til fjerning av betongplate, ble sistnevnte arbeid også lagt inn under regningsarbeider uten at noen av partene tok initiativ til justering av det opprinnelige overslaget. Heller ikke etter at det ble enighet om at RVS skulle bygge lyssjakten ved leilighet 125 som regningsarbeid, en løsning RVS ga uttrykk for ville bli kostbar, ble overslaget justert. I denne situasjonen kan lagmannsretten ikke se at byggherren lenger kunne ha noen forventning om at det opprinnelige prisoverslaget skulle gjelde. Noe grunnlag for standpunktet om at det bare skal betales 625 000 kroner for denne posten, er det derfor ikke.

Når det gjelder spørsmål om RVS' varsling om økte kostnader og angivelse av nødvendige arbeider, slutter lagmannsretten seg til følgende i tingrettens dom:

«RVS AS har ved mail av 23. oktober 2013 varslet at

"Vil bare presisere at alle arbeider utenfor eksisterende veggliv skal avregnes på utomhus ihht. til kontrakt. Vi ser at avsatt sum kanskje ikke holder mål da dette er omfattende arbeider."

RVS AS sendte deretter et budsjett for Utomhus 2 på kr 4.935.902,- eks. mva. i november 2013. Budsjettet var spesifisert og dokumentert ved fremleggelse av underbilag med ytterligere spesifikasjoner, så som tilbud fra underentreprenører. Av budsjettet fremgikk at det allerede var utført arbeider for kr 666.271,- eks. mva. pr 13. november 2014.

Av referat fra byggherremøte nr 13, som ble avholdt 14. november 2014, fremgår at Kirkeveien 71 F AS reagerte på at budsjettet i betydelig grad avvek fra tidligere kostnadsoverslag, uten at det var varslet avvik. Det fremgår også at det var uenighet om utførte arbeider med betongplaten i femte etasje hørte under posten for utomhusarbeidene.

Kirkeveien 71 F AS kan imidlertid ikke ses å ha fremsatt innsigelser mot øvrige utomhusarbeider som var utført pr dette tidspunktet og heller ikke mot igangsettelse av hoveddelen av utomhusarbeidene. Dersom Kirkeveien 71 F AS var av den oppfatning at arbeider var unødvendig omfattende eller unødig kostnadskrevende, ville det vært grunn til å forvente at selskapet hadde fremsatt innvendinger på dette tidspunktet, og i alle fall før hoveddelen av utomhusarbeidene ble igangsatt.»

Tingretten gjorde likevel et fradrag under denne posten på 500 000 kroner eksklusive merverdiavgift under henvisning til at RVS skal ha levert et såkalt sedumtak som Kirkeveien mener de ikke hadde bestilt, og som det etter tingrettens syn kunne reises spørsmål om måtte anses som en del av konstruksjonen som hører under fastprisen. Videre mente tingretten at kostnadene forbundet med de tradisjonelle utomhusarbeidene syntes å være noe høye, og særlig at kostnadene forbundet med etablering av terrasseløsninger var unødig høye. RVS har satt fram en avledet anke på dette punktet.

Bevisførselen for lagmannsretten gir ikke grunnlag for en slik reduksjon i kravet på betaling for regningsarbeid. Kirkeveien har fremmet en del generelle anførsler om at prisene er vesentlig for høye, men har ikke gått konkret inn på for eksempel spørsmålet om sedumtaket var bestilt. Kirkeveien har vist til Block Watne-dommen, Rt. 1969 side 1122, om at prisen skal vurderes ved at man skal legge til grunn sammenlignbare priser, og synes å gjøre gjeldende at lagmannsretten skal foreta en skjønnsmessig reduksjon dersom hovedanførselen om at prisoverslaget er bindende, ikke fører fram. Men som påpekt av RVS, gjelder denne dommen bygging av ferdighus der man på en helt annen måte har et grunnlag for å sammenligne priser. Lagmannsretten kan ikke se at den har noe grunnlag for å sette til side noen deler av regningsarbeidskravet under Utomhus 2.

3. Kostnader stål og karbon

På denne posten, som RVS hevder er en del av regningsarbeidet, har selskapet fakturert 3 796 245 kroner med tillegg av merverdiavgift.

Kravet gjelder bruken og behandlingen av stål og karbon i byggeprosjektet. Tvisten gjelder i hvilken grad disse kostnadene skal anses som en del av det RVS har påtatt seg å levere til fastpris, eller om dette skal avregnes som regningsarbeid.

Dette er først og fremst et spørsmål om forståelse av kontrakten mellom partene. Den er etter lagmannsrettens mening ikke klar på dette punktet.

Lagmannsretten bemerker at tingretten gjennomgående har gitt uttrykk for at dersom det er tolkningstvil, må tvilen gå ut over Kirkeveien, som har utarbeidet kontraktsdokumentene. Etter lagmannsrettens mening kan dette ikke uten videre anses som et generelt utgangspunkt i saken. Formuleringer som er kommet inn i kontraktsdokumentene, stammer dels fra byggherren og dels fra entreprenøren. Dokumentene må anses gjennomgått av begge parter og akseptert. Tilsvarende må gjelde for referatene fra kontraktsforhandlingsmøtene og byggherremøtene etter at kontrakten ble inngått. Lagmannsretten legger til grunn at referatene rutinemessig ble gjennomgått på senere møter og godtatt av partene. Denne typen tolkningssynspunkter får uansett ikke noen avgjørende betydning for lagmannsrettens syn på saken.

Det første tilbudet fra RVS var datert 27. april 2012 og er en del av avtalen som kontraktsdokument d). Tilbudet hadde en «forutsetning», formulert slik: «Eksisterende råbygg forutsettes brukt som det er uten noen forsterkninger.» Noen nærmere beskrivelse av hva det siktes til her, finnes ikke i kontraktsdokumentene.

I prosjektet har RVS benyttet stål og karbon som elementer i leveransen. Noe av dette er plassert i påbygget på toppen av eksisterende bygg og i tilbygget, og noe er benyttet slik at disse materialene ligger inne i eller strekker seg inn i den opprinnelige bygningskroppen, for eksempel i form av dragere inn fra tilbygget.

«Forbeholdet» om at eksisterende bygning skulle kunne benyttes «uten forsterkninger», er flertydig. Én forståelse kan være at entreprenøren skulle kunne gjennomføre byggeprosjektet uten at det opprinnelige bygget måtte utbedres på grunn av skader eller annen nødvendig rehabilitering, og at formuleringen ikke siktet til nødvendige forsterkninger av eksisterende bygg for å produsere påbygget og tilbygget. Utgangspunktet for anbudskonkurransen var at entreprenøren skulle levere leiligheter, påbygg og tilbygg til fast pris. Det synes naturlig å oppfatte dette slik at forsterkninger som var nødvendige for å levere det bestilte prosjektet, gikk inn under fastprisen og ikke gjennom «forbeholdet» kunne oppfattes som en kostnad som skulle dekkes på regning. Men RVS gjør gjeldende at kontrakten skal forstås slik at all forsterkning som har vært nødvendig for at det opprinnelige bygget skal tåle påbygget og tilbygget, i tillegg til det som måtte være nødvendig for å forsterke bygget på grunn av opprinnelig tilstand, skal dekkes gjennom regningsarbeider.

Lagmannsretten heller i retning av at det isolert sett var naturlig å forstå det opprinnelige forbeholdet slik at det bare gjaldt nødvendig utbedring/rehabilitering av opprinnelig bygg, og ikke omfattet forsterkninger som var nødvendige for å gjennomføre prosjektet. På dette tidspunktet i forhandlingene må den begrensede forståelsen av forsterkningsforbeholdet anses som den mest nærliggende. Hvis meningen var at også forsterkninger nødvendiggjort av ny last skulle betales utenom fastpristilbudet, var bruken av ordet «forbehold» lite treffende. Det må ha vært klart for entreprenøren ut fra beskrivelsen at påbygget, blant annet gjennom flytting av vegger lenger ut enn de opprinnelige, ville medføre behov for ståldragere med tilknytning til eksisterende bygningskropp. Etter lagmannsrettens mening var det som her var formulert som en forutsetning eller et forbehold, i så fall i realiteten en angivelse av et regningsarbeid, og ikke en forutsetning for å kunne gjennomføre prosjektet uten å støte på eksisterende forsterkningsproblemer av betydning i bygningen.

Men også dette kontraktspunktet må tolkes ut fra forhandlingene og avtalen som helhet. Det som endrer utgangspunktet, er at RVS i sitt siste tilbud 29. mai 2013, kontraktsdokument c), under angivelse av poster som skulle avregnes, hadde tatt inn et prisoverslag på 1 560 000 kroner for «Forsterkninger av konstruksjoner med stål ...». Det må anses klart at dette fra entreprenørens side var ment som en angivelse av nødvendige forsterkninger for å gjennomføre prosjektet. At en slik kostnadspost ikke bare siktet til nødvendig rehabilitering/utbedring av det opprinnelige bygget, måtte byggherren forstå. Dette underbygges av at byggherren senere har tatt det standpunktet at det som utgangspunkt ikke har vært nødvendig med noen stålforsterkninger av hensyn til rehabilitering, oppretting av eventuelle skader eller annen utbedring av eksisterende bygningskropp.

Tingretten har formulert problemstillingen og partenes standpunkter under hovedforhandlingen der på denne måten:

«Partene er enige om at stål/karbon som har gått med til forsterkning av eksisterende bygg skal avregnes. Øvrig stål/karbon anses som en del av kontraktsarbeidene og inngår således i fastprisen. Partenes uenighet gjelder grensesnittet for hvilke arbeider som må anses som forsterkning av eksisterende bygg (regningsarbeider) og hva som må anses som en del av kontraktsarbeidene (fastpris).»

Kirkeveiens standpunkt til dette spørsmålet synes å ha variert noe. Standpunktet for lagmannsretten er at den snevre forståelsen av kontraktspunktet er den riktige, og at det som nevnt som utgangspunkt ikke var behov for forsterkninger av hensyn til opprinnelig bygning ved uendret bruk og uendrede opprinnelige laster. Kirkeveien har likevel akseptert en godtgjørelse på 500 000 kroner under denne posten. Standpunktet bygger blant annet på synspunkter fra det sakkyndige vitnet Forsén fra Multiconsult, som er at økt last som følge av bygging av takterrasser kan anses som bruksendring av eksisterende bygg, i motsetning til tilbygg til eksisterende bygg, og derfor til en viss grad kan kompenseres innenfor den snevre forståelsen av kontrakten.

Ut fra det samlede bevisbildet er lagmannsretten enig med tingretten i vurderingen av hvilke kostnader som går inn under denne avregningsarbeidsposten:

«Etter rettens vurdering vil en naturlig forståelse av kontraktsdokumentene og grensesnittet være at alt stål som er medgått til forsterkning av eksisterende bygningsmasse, både som følge av tilstand og som følge av last påført fra nye konstruksjoner, skal honoreres under regningsarbeidsposten. Stål som er medgått til nybygg/tilbygg inngår derimot i fastpriskontrakten.»

RVS AS har her fakturert 2 236 245 kroner med tillegg av merverdiavgift i tillegg til prisoverslaget på 1 560 000 kroner. Også her har Kirkeveien subsidiært innvendinger mot kravet størrelse. Det er blant annet vist til vitnet Forséns redegjørelse for reglene i NS 3420 om hvilke varer og tjenester man kan regne med er inkludert i en stålentreprise som dette. Lagmannsretten kan ikke se at disse innsigelsene kan føre fram. Kirkeveiens hovedinnsigelse på dette kontraktpunktet har vært selve kontraktsforståelsen, og her har selskapet ikke fått medhold. Når RVS først anses berettiget til å fakturere dette som regningsarbeider, er det etter rettens mening uten betydning hva en underleverandør av stålentreprise vanligvis leverer og til hvilken pris. Lagmannsretten viser til det som er sagt ovenfor når det gjelder byggherrens innsigelser mot enkeltposter i sluttoppgjøret for avregningsarbeider. Lagmannsretten slutter seg til tingretten også på dette punktet.

4. Endringsmeldinger nr. 5, 11, 12 og 17

Kirkeveien gjør gjeldende at disse fire endringsmeldingene er knyttet til prosjekteringsfeil fra arkitektens side. Det anføres at dette er forhold som RVS er ansvarlig for både som ledd i egen forprosjektering og fordi selskapet fikk tiltransportert arkitekten etter utført forprosjektering for AF, det vil si feil som arkitekten har tatt med seg inn i prosjektet. Arkitektene mottok over halvannen million kroner i honorar for forprosjekteringen. RVS/arkitekten hadde særlig oppfordring til å kontrollere her, men bare noen få forhold ble avdekket under forprosjekteringen. Øvrige avvik er totalentreprenørens risiko.

RVS har anført at det ikke foreligger noen prosjekteringsfeil knyttet til disse endringsmeldingene. Det var først mulig å avdekke avvikene etter riving og sanering.

Tingretten beskriver dette slik:

«Endringsmelding nr 5 gjaldt avvik på høyder i forhold til tegningsgrunnlaget på ca 80 mm, som har medført merkostnader til omprosjektering, utstikning mv. med i alt kr 152.920,- eks. mva. Endringsmelding nr 11 og 12 gjaldt omprosjektering av vegg i akse 8 og 10 i plan 4 og 5 som følge av feil i RIBs underlag, som har medført merkostnader på i alt kr 122.582,- eks. mva. Endringsmelding nr 17 gjaldt omprosjektering av VVS. Av endringsmeldingen fremgår at

"Det er store avvik på gulvet i flere etasjer som gjør at føringsveier/sluk osv må omprosjekteres og flyttes. Det må også kjerneborres mer enn prosjektert. "

[...] Omprosjekteringen, bygningsmessige omgjøringer og elektroarbeid har deretter medført ekstra kostnader på i alt kr 292.174,- eks. mva. Endringsmeldingene beløper seg etter dette til i alt kr 567.676,- eks. mva.»

Lagmannsretten tar som utgangspunkt at det var tale om innbygging av leiligheter i et eldre bygg som tidligere var benyttet til andre formål. Etter lagmannsrettens mening hadde RVS tatt tilstrekkelig forbehold i kontrakten om forhold som kunne bety avvik og gi adgang til å kreve endringer. Også her slutter lagmannsretten seg til tingrettens vurderinger:

«RVS AS hadde i foreliggende tilfelle ansvaret for å detaljprosjekttere innenfor rammene av innvilget rammetillatelse. Rammetillatelsen inneholdt som nevnt tegninger, hvor det var tatt overordnet stilling til interne og eksterne høyder i bygget. I rehabiliteringsprosjekter av foreliggende art er det imidlertid påregnelig at det blir avdekket avvik eller forhold som medfører behov for å foreta endringer og omprosjektering. Av denne grunn har også RVS AS sørget for å innta følgende forbehold i sitt tilbud av 29. mai 2013:

"Vårt tilbud er basert på følgende forutsetninger:

Tilbudet er basert på tegninger fra arkitekt datert 14.02.2013 med korreksjoner for hhv. snr. 124 og 126 med tegninger datert 23.05.13.

Mindre endringer må påregnes da endelig størrelse på bygget ikke kan fastsettes før riving/sanering er gjennomført. Større avvik må vurderes i fellesskap hvis det skulle forekomme."

Tilbudet er vedlagt kontrakten som kontraktsdokument c, og er følgelig å anse som en del av partenes avtale.»

Forbeholdet forutsatte at det kunne bli større avvik. Lagmannsretten er enig med tingretten i at RVS har krav på den oppgitte vederlagsjusteringen etter NS 3431 punkt 33 for de aktuelle endringsmeldingene. Formuleringen «vurderes i fellesskap» endrer ikke dette og overfører ikke risikoen til entreprenøren. Det er ikke anført at arbeidene ikke var nødvendige.

Lagmannsretten viser også til at Kirkeveien, som påpekt av RVS, ikke har omtalt disse endringsmeldingene i selskapets innsigelser mot sluttoppgjøret 3. juli 2015.

5. «Øvrige skjønnsmessige fradrag»

Kirkeveien har også en motpost betegnet «øvrige skjønnsmessige fradrag» som gjøres gjeldende mot RVS' sluttoppgjørskrav.

Kirkeveien har vist til at RVS etter avtale fikk en godtgjørelse på 2,5 millioner kroner ekstra inkludert merverdiavgift for vanskelig atkomst på baksiden av bygget da det viste seg at nabotomten ikke kunne benyttes som forutsatt. Likevel har RVS avregnet store poster for kraner og heis under andre avregningsposter. Videre har RVS avregnet både påslag og timer til administrasjon. En rekke poster er betegnet «inngående fakturaer». Det anføres at det er mange av dem, og at det ikke er redegjort for hva dette er. Kirkeveiens diversepost som gjøres gjeldende mot sluttavregningens totalbeløp, utgjør 1 240 170 kroner.

Lagmannsretten bemerker at det går fram av tingrettens dom at Kirkeveien også for tingretten viste til at RVS hadde fått kompensasjon for vanskelig tilgang på baksiden av bygget og samtidig hadde avregnet alle arbeidene på baksiden krone for krone med et påslag og med egentimer. Selskapet anførte at dette tydet på at RVS hadde fått dobbel dekning for enkelte arbeider. Tingretten fant ikke grunnlag for denne anførselen. For lagmannsretten synes anførselene her å være utvidet fra Kirkeveiens side. Som påpekt av RVS, fremmet Kirkeveien ikke slike anførsler i de innsigelsene selskapet fremmet mot sluttoppgjøret i sitt brev 3. juli 2015. Videre viser lagmannsretten til det som er sagt ovenfor om manglende konkrete innsigelser fra Kirkeveiens side mot enkeltfakturaer og enkeltposter. Lagmannsretten kan ikke se noe grunnlag for å konstatere at RVS i forbindelse med regningsarbeidene har dobbeltfakturert eller uriktig krevd dekning for administrative poster i sluttoppgjøret. Kirkeveiens innsigelser her kan ikke gis medhold.

6. Erstatningskrav knyttet til utomhusarbeider RVS ikke leverte

Kirkeveien overtok bygget i februar 2015, men det var avtalt at deler av arbeidene under «Utomhus 2» skulle utstå til våren. Arbeidene ble utført av en annen entreprenør, og RVS krever avbestillingserstatning. Kirkeveien gjør gjeldende at dette var en negativ endring som byggherren var berettiget til å foreta uten kompensasjon.

Lagmannsretten viser til følgende i tingrettens dom og slutter seg i det vesentlige til tingrettens vurderinger:

«Etter NS 3431 punkt 33.1 har byggherren rett til å pålegge totalentreprenøren endringer i prosjekteringen og utførelsen. Endringen kan blant annet gå ut på så vel pålegg om tilleggsarbeid som reduksjon av arbeidets omfang. Ved utøvelse av endringskompetansen skal entreprenørens vederlag justeres tilsvarende endringen i henhold til kontraktens priser.

Etter NS 3431 34.1 har byggherren rett til å avbestille hele eller deler av kontraktarbeidet. Ved avbestilling har totalentreprenøren krav på erstatning for [det] økonomisk tapet som han lider som følge av avbestillingen. Virkningene av endring og avbestilling er således ikke lik. Av hensyn til oppgjørsreglene vil byggherren være interessert i å henvise reduksjoner under endringsreglene og ikke avbestillingsreglene.

Grensen mellom endring og delavbestilling er ikke skarp. Ved vurderingen ses hen til omfanget av ytelsen, karakteren av det arbeid som tas ut, reduksjonens formål mv. Dersom det er en selvstendig del, en spesiell utførelse mv. som tas ut, er det nærliggende å se på dette som en avbestilling. Det er videre lagt til grunn i juridisk litteratur at byggherrens adgang til å kreve endringer ved å la ytelser utgå forutsetter at arbeidene overhodet ikke skal gjennomføres, sml. Jan Einar Barbo "Kontraktsomlegging i entrepriserforhold" side 94, Viggo Hagstrøm/Herman Bruserud "Entrepriserett" side 305 og Henning Nortvedt m.fl. "NS 8407 Kommentartutgave" side 446.

RVS AS hadde i foreliggende tilfelle en kontraktsfestet rett til å utføre utomhusarbeidene. Ved overtakelsen av kontraktsarbeidene i februar 2015 gjensto deler av utomhusarbeidene. Kirkeveien 71 F AS ba om et fastpristilbud for de resterende arbeidene. RVS AS innga etter dette et tilbud på kr 2.577.140,- eks. mva., men arbeidene ble satt ut til en annen entreprenør med lavere pris. Kirkeveien 71 F AS har således fratatt RVS AS en bestemt del av avtalte arbeider for deretter å sette dem bort til andre og rimeligere entreprenører. ...»

Lagmannsretten er enig med tingretten i at dette må anses som en avbestilling etter NS 3431 punkt 34 som gir rett til erstatning. Også en avbestilling er språklig sett en «negativ endring», og betegnelsene gir i seg selv ikke noen direkte veiledning. Som påpekt av tingretten er det i kommentartutgave av Nordtvedt med flere til NS 8407 side 446 gitt uttrykk for det samme som tingrettens og tidligere teoris syn, nemlig at NS 8407 viderefører det som også var gjeldende rett under tidligere standard.

RVS har krevd erstattet tapt fortjeneste med 15 prosent av det fastpristilbudet de ga på arbeidene. Etter lagmannsrettens syn er dette en for høy fortjenesteprosent. Retten legger til grunn at det vesentlige av arbeidet skulle utføres av underentreprenører. I kontraktsdokumentene opererer RVS med påslag dels på 15 prosent, dels på 10 prosent. Påslaget skal dekke mer enn fortjeneste, og lagmannsretten fastsette skjønnsmessig fortjenestetaket til 10 prosent. Med fradrag for det beløpet Kirkeveien allerede har betalt som kompensasjon, 139 782 kroner, blir erstatningsbeløpet dermed på 117 932 kroner.

Etter dette forkastes anken fra Kirkeveien 71 F AS over tingrettens domsslutning punkt 1, mens anken over domsslutningens punkt 2 delvis fører fram. RVS' avledete anke gis medhold slik at selskapet tilkjennes 500 000 kroner med tillegg av merverdiavgift. Forfall for dette kravet settes til en måned etter påkrav.

RVS AS har vunnet saken i det vesentlige og skal i samsvar med hovedregelen i tvisteloven § 20-2 tilkjennes saksomkostninger. Det er ikke grunn til å gjøre unntak fra hovedregelen. Selskapet har levert en omkostningsoppgave som er på 729 909 kroner uten merverdiavgift, som selskapet har fradragsrett for. I tillegg kommer rettsgebyret for den avledete anken med 24 600 kroner.

Kirkeveien har protestert mot oppgaven og vist til at RVS' prosessfullmektig har bruket 60 timer mer enn Kirkeveiens i forbindelse med ankesaken. Det har vært en omfattende sak, og lagmannsretten mener at RVS' utgifter må aksepteres som nødvendige og rimelige selv om deres prosessfullmektig har arbeidet flere timer enn det ankepartens har gjort. Det følger av domsresultatet at forlikstilbudene fra Kirkeveien ikke kan få betydning for omkostningsavgjørelsen. Det er ikke grunn til å gjøre endringer i tingrettens omkostningsavgjørelse, og Kirkeveiens anke over domsslutningens punkt 3 forkastes.

I tillegg må Kirkeveien 71 F AS dekke omkostningene til de fagkyndige meddommerne etter regning fra lagmannsretten. Beløpet forfaller til betaling to uker etter mottakelsen av regningen.

Dommen er enstemmig.

DOMSSLUTNING

1. Anken fra Kirkeveien 71 F AS over tingrettens domsslutning punkt 1 og 3 forkastes.
2. Kirkeveien 71 F AS betaler 117 932 –etthundreogsyttentusennihundreogtrettito– kroner til RVS AS senest to uker etter forkynnelsen av denne dommen med tillegg av forsinkelsesrenter etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra 2. august 2015 til betaling skjer.
3. Kirkeveien 71 F AS betaler 625 000 –sekshundreogtjuefemtusen– kroner til RVS AS senest to uker etter forkynnelsen av denne dommen med tillegg av forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra 10. juli 2015 til betaling skjer.
4. I saksomkostninger for lagmannsretten betaler Kirkeveien 71 F AS 754 509 –sjuhundreogfemtifiretusenfemhundreogni– kroner til RVS AS senest to uker etter forkynnelsen av denne dommen.
5. Kirkeveien 71 F AS betaler til lagmannsretten omkostningene til de fagkyndige meddommerne etter regning fra retten. Beløpet forfaller til betaling to uker etter mottakelsen av regningen.

Anders Bøhn

Ingvild Mestad

Kari Johanne Bjørnøy

Nils-Erik Christiansen

Eystein Abel Engh

Dokument i samsvar med undertegnet original
Serkan Gølbahce, signert elektronisk