



GULATING LAGMANNSRETT

DOM

Avsagt: 09.08.2019

Saksnr.: 18-029806ASD-GULA/AVD2

Dommere:

Lagdommer	Ole-Arne Linga
Lagdommer	Bjarte Askeland
Ekstraordinær lagdommer	Daniel Lunde

Meddommere:

Selvstendig næringsdrivende	Ivar David Kalland
Sivilingeniør	Steinar Birkeland

Ankemotpart	Minde Næringspark AS	Advokat Kjetil Synsvoll Sangolt
Ankende part	Lars Jønsson AS	Advokat Svein-Dag Karlstad
Ankemotpart	Kubon Eiendom Minde AS	Advokat Trond Hatland

DOM

Saken gjelder spørsmål om mislighold ved salg av eiendom og mislighold av entreprisekontrakt, samt direktekrav og regresskrav.

I tidsrommet 2008-2009 ble det tatt initiativ til å reise et forretningsbygg på Mindemyren i Bergen, på tomt hvor nå Kanalveien 64-66 ligger. Bygget skulle oppføres som to bygninger med en felles kjeller under, som skulle romme et garasjeanlegg.

Initiativtaker og den som utarbeidet prospekt var Fredrik Isdal. Familien Kubon, som står bak Kubon Eiendom AS og datterselskapet Kubon Eiendom Minde AS (heretter KEM), var på samme tidspunkt interessert i å skaffe seg mer tidsmessige lokaler og meldte seg som interessent til det ene av de to planlagte byggene. Det ble kontakt mellom partene og etter hvert tok mer konkrete planer form. I forbindelse med denne planleggingen ble Minde Næringspark AS (heretter MN) stiftet som eget selskap med Fredrik Isdal som en av eierne. MN skulle stå som byggherre i prosjektet, og det ble senere bestemt at Lars Jønsson AS (heretter LJ) skulle være totalentreprenør for bygningene. Det ble inngått en intensjonsavtale mellom disse partene den 29.06.2010. LJ skulle etter kontrakten bygge to bygninger med felles kjeller hvor det skulle være bilgarasje for leietakere og eiere som holdt til i bygget. De to byggene ble organisert som et sameie «Sameiet K 64-66 Minde», der KEM ble eier av 334/1000 av det samlede bygget.

Kontrakt mellom KEM og MN ble inngått den 12.05.2011. Kontrakten mellom MN og LJ ble inngått fire dager senere, 16.05.2011. De to kontraktene står innholdsmessig i nær sammenheng. Begge kontrakter henviser til samme ytelsesbeskrivelse, som er datert 12.05.2011. Det er uomtvistet at KEM har hatt innvirkning på denne ytelsesbeskrivelsen. Faren for vanninntrengning i bygget var et viktig tema for KEM, som tok initiativ til at et vilkår om «underetasje i vanntett utførelse» ble inkludert i ytelsesbeskrivelsens punkt 3.

Bygget er plassert vest for et høydedrag som fører ned til et lavbrekk, en myr like ved byggets østre side. I nedre del av høydedraget, blant annet under Snarveien, befinner det seg sirkulære betongrør med diameter 1000 mm anlagt ca. 1930. Rørene er en del av en AF-ledning (Avløp Felles), som samler opp både nedbør (overvann) og spillvann. Øst for bygget er det plassert kummer med kumlokk der det historisk har strømmet ut vann, i alle fall ved nedbørshendelse 15.11.2013, som er redegjort for nedenfor. Terrenget og ledningsanlegget øst for bygget er beskrevet slik i tingrettens dom:

«Ved Snarveien bøyer AF-ledningen av 90 grader mot nord, samtidig som rørhelningen flates ut slik at ledningen ligger tilnærmet horisontalt videre nordover langs Snarveien. Fra nordre ende av Snarveien er AF-ledningen lagt videre nord-vestover i terrenget mot Kanalveien og påkobling på avløpskanalen fra Solheimsvannet. Retningsendringen ved Snarveien er utført i to kumkonstruksjoner, og kombinert med utflatingen innebærer dette at den hydrauliske kapasiteten i AF-systemet er ganske kraftig redusert på

strekningen langs Snarveien. Kommunen har derfor etablert en overløpsterskel i den øverste av disse to kummene, som skal tre i drift når vannet stuver seg opp i rørene langs Snarveien fordi vannføringen gjennom systemet er større enn ledningskapasiteten langs Snarveien. Vann som går i overløp renner i eget DN1000-rør nedover langs Minde Alle, og til påkobling i avløpskanalen ved rundkjøringen.»

Under prosjekteringen av bygget var Smidt & Ingebrigtsen AS (heretter SI) engasjert av MN. Da LJ overtok som totalentreprenør ble SI engasjert som rådgivende ingeniører for byggteknikk (RIB). SI la under prosjekteringen til grunn at dimensjonerende grunnvannstand lå på koten for + 18,2 meter over havflaten. (Samtlige koteangivelser i det følgende er koter over havflate, og angis for enkelhets skyld uten pluss-tegn foran.) Det ble forutsatt at dette tallet skulle kvalitetssikres av ingeniører med geoteknisk kompetanse, men dette ble ikke gjort før bygget ble reist, nærmere om dette nedenfor.

Arbeidet med peling av bunnplate ble påbegynt høsten 2011. Det foreligger referater fra prosjekteringsmøter, som gir et bilde av arbeidets fremdrift. I flere av møtene var det fremme at bygget var konstruksjonsmessig dimensjonert for en vannstand på kote 18,2 meter, mens vannstand over dette nivået ville kunne påføre bygget skade. Den aktuelle skadevirkning var i første rekke at det ved høy grunnvannstand ville komme oppdrift som gav et trykk på underetasjens gulvplate, med fare for byggets bruk og konstruksjonssikkerhet.

Det ble i løpet av september eller oktober 2011 bestemt at man for å forebygge mot den ovennevnte faren skulle lage fire nødinnløp i byggets vegger i garasje i underetasje. Nødinnløpene hadde diameter 160 mm ved åpningen inn mot kjelleren. På ytterveggen gikk nødinnløpet i en svane Hals ned til under punktet for innløp til kjelleren. Nødinnløpene var plassert på kote 18,1 meter, ca. 1,20 m over kjellerens gulv, og hadde et varslingsystem som satte i gang en alarm når vannstanden oversteg 18,0 meter. Nødinnløpenes funksjon var å lede vann inn i garasjen når vannstand oversteg 18,1 meter. Dette tiltaket hadde to funksjoner: For det første skulle vanninnløpet avlaste vanntrykk utenfra og for det andre skulle vannets tyngde på gulvet i garasjen danne et mottrykk mot oppdriften fra undersiden. Beslutningen om nødinnløp ble tatt på et tidspunkt da peling for bygg B (Kanalveien 64, KEM's tiltenkte bygg) var gjennomført, og armering og betongarbeider for denne delen var ferdigstilt. Rigg for peling var på dette tidspunkt på byggeplassen, og arbeidet med å pele bunnplaten for bygg A (Kanalveien 66) gjenstod.

Bygningen ble overtatt den 03.12.2012, etter først å ha hatt en foreløpig befaring som ikke var tilfredsstillende sett fra kjøpers side ca 14 dager før. Under overtakelsen den 03.12.2012 deltok Bjørn Kubons svigerfar, Ole Andreas Fjell uformelt som del av KEM's representanter. Fjell reagerte på at det hadde blitt laget hull i kjellerveggene og spurte MNs representant, Jarle Lillevik, om hvorfor dette var gjort. Det er uomstridt at ingen av KEM's representanter hadde blitt informert om nødinnløpene i kjellerveggene før dette tidspunkt.

Forretningsbygget ble tatt i bruk etter overtakelsen. Den 28.01.2013 reklamerte Helge Rekve i Sweco AS på vegne av KEM overfor MN. Reklamasjonen påpekte at underetasjen etter avtalen var forutsatt «utført vanntett» og påpekte «hull» i yttervegg som ikke var «gjenstøpt». Det ble i utover våren en rekke diskusjoner om reklamasjon på bygget, også knyttet til andre spørsmål enn valget av å etablere nødinnløp.

Den 15.11.2013 kom det store nedbørsmengder i Bergensdalen. I alle fall delvis av denne grunn ble ledningen på østsiden av Kanalveien 64-66 overbelastet, og det strømmet vann opp av kummene. Myren øst for bygget ble fylt opp til langt over terreng, som på dette stedet ligger med sitt laveste punkt på kote 16,9. Vann trengte inn i garasjeanlegget gjennom de to nødinnløpene på byggets østre side, og anlegget ble i løpet av ettermiddag og kveld den 15.11 fylt opp med vann, som på det høyeste stod ca. 25-30 cm over gulvet. Vann kom også inn i de rom for tekniske anlegg som var plassert lavere enn gulvnivået i garasjen. Vannmengdene førte til hel eller delvis driftsstans for kirurgienheten i bygget i om lag en uke. Ventilasjonsanlegget i bygget ble skadet, og kom først i normalt gjenge igjen 20. mars 2014. Tapene KEM ble påført som følge av denne hendelsen er dekket av forsikring og er ikke en del av saken.

De tre partene i saken har hatt omfattende kontakt om de tekniske og juridiske sidene ved etableringen av nødinnløpene og konsekvensene av disse i tiden frem mot stevning for Bergen tingrett i januar 2016.

Bergen tingrett avsa dom i saken den 04.12.2017 med følgende

Slutning:

I hovedsøksmålet og direktekravsøksmålet:

1. Minde Næringspark AS og Lars Jønsson AS dømmes in solidum til innen 30.06.2018 å foreta utbedring slik at bygget blir i samsvar med Avtalens krav om vanntett utførelse av underetasje, samt de krav til konstruksjonssikkerhet, vanninntrenging og fuktsikring som følger av plan- og bygningsloven, teknisk byggeforskrift 1997, revidert i 2007, og retningslinjer for overvannshåndtering i Bergen kommune av 11.02.2005.
2. Minde Næringspark AS og Lars Jønsson AS dømmes in solidum til innen 30.06.2018 å foreta utbedring ved at det etableres drenering og bortledning av vann i henhold til plan- og bygningsloven og teknisk byggeforskrift 1997, revidert i 2007, herunder at overvann som tilføres eiendommen håndteres og dokumentasjon utarbeides i henhold til retningslinjer for overvannshåndtering i Bergen kommune av 11.02.2005.
3. Minde Næringspark AS og Lars Jønsson AS betaler in solidum * sakskostnader til Kubon Eiendom Minde AS med kroner 2 365 620 – tomillioner

trehundreogsektifemtusensekshundreogtjue ****med tillegg av rettens gebyr.**
Oppfyllelsesfristen er 2 - to - uker fra forkynnelse.

I regressøksmålet:

1. Lars Jønsson AS dømmes til ovenfor Minde Næringspark AS å bære det fulle ansvaret for det idømte forhold som fremgår av slutningen i hovedsøksmålet og direktekravsøksmålet.
2. Lars Jønsson AS betaler sakskostnader til Minde Næringspark AS med kr 1 106 063 – enmillionetthundreogsektusenogsekstitre -. Oppfyllelsesfristen er 2 - to - uker fra forkynnelse.

I alle søksmål:

1. Lars Jønsson AS dekker kostnadene til fagkyndige meddommere for tingretten, etter særskilt fastsettelse av retten.

**erstatning med kr 1 061 272 – enmillionogsekskientusentohundreogsyttito og rettet i medhold av tvisteloven § 19-18. Bergen den 14.12.2017 Siri Nyhus Kolbjørnsen - 55 - 16-017492TVI-BERG/4*

*****med tillegg av rettens gebyr. Rettet i medhold av tvisteloven § 19-18. Bergen, den 21.12.2017 Siri Nyhus Kolbjørnsen***

LJ inngav anke over dommen 12.01.2018. MN inngav anke over dommen 15.01.2018. Anketilsvar for begge ankene ble inngitt av KEM den 12.02.2018.

Ankeforhandling ble avholdt i tiden 11.06.2019-20.06.2019. LJ møtte ved sin prosessfullmektig, advokat Svein-Dag Karlstad. Daglig leder Tim Sætre møtte som partsrepresentant. MN var kun representert av sin prosessfullmektig, advokat Kjetil Sangolt. KEM var representert av sin prosessfullmektig, advokat Trond Hatland. Bjørn Kubon møtte som partsrepresentant.

Det ble ført 19 vitner (hvorav 10 sakkyndige vitner) og ellers foretatt slik dokumentasjon som rettsboken viser.

Lars Jønsson AS har, ved sin prosessfullmektig, advokat Karlstad gjort gjeldende følgende **påstandsgrunnlag:**

Påstandsgrunnlaget nedenfor gjelder i sin helhet for regress-søksmålet fra MN, mens anførsler om at bygget ikke er beheftet med mangler gjøres gjeldende også i hovedsøksmålet fra KEM:

Krav begrunnet i hullene i bygningskonstruksjonen er tapt på grunn av for sen reklamasjon. Det ble ikke reklamert ved overtakelsen, og heller ikke etter overtakelsen. Hullene ble ikke påberopt som grunnlag for reklamasjon i brev av 27.11. 2013. MN har

ikke påberopt seg at hullene ikke var kontraktsmessige i henhold til kravet om vanntett utførelse. Reklamasjonsreglene skal tolkes strengt i henhold til rettspraksis.

Det ble heller ikke reklamert innen 3 år etter overtakelsen, jf. NS 3431 punkt 37.8 annet ledd. Det er ikke reklamert over mangel ved konstruksjonssikkerhet hverken før eller etter dette tidspunkt, og et hvert krav på dette punktet må dermed anses prekludert.

Idet det ikke er reklamert på mangelen, kan det per definisjon heller ikke foreligge realitetsdrøftelser.

MN har samtykket til at nødinnløpene ble etablert, jf. referater fra prosjekteringsmøtene som ble holdt høsten 201,1 og vitneførsel om disse møtene. Det anføres at innholdet i protokollene fra møtene binder MN, og at MN uansett er bundet gjennom byggherreombud Velands aksept av nødoverløpene som en «fornuftig løsning»

Det anføres at kravet formulert i teknisk spesifikasjon i kontraktens ytelsesbeskrivelse punkt 3 er oppfylt.

MN og LJ var enige om forståelsen av ordlyden i kontrakten; poenget var at grunnvann ikke skulle trenge inn i bygningen. MNs representant Veland oppfattet hullene utelukkende som en katastrofeløsning, og ikke å være i strid med kontrakten.

MN har uansett samtykket til hullene gjennom sin aksept på prosjektmøtene. MN må i denne sammenheng identifiseres med Jarle Lillevik og byggherreombud Bjarte Veland. Det anføres at innholdet i protokollene fra prosjektmøtene binder MN. Prosjekteringsmøtene var i realiteten byggherremøter og må utløse samme rettsvirkning som slike møter.

Det er reklamert for sent på mangler ved konstruksjonssikkerheten.

Konstruksjonssikkerheten er ivaretatt dersom nødinnløpene beholdes. Det vises til at det er lagt inn ekstra sikkerhetsmarginer.

Konstruksjonssikkerheten på bygget er også ivaretatt om nødinnløpene tettes igjen. Det anføres nemlig fra denne side at dimensjonerende grunnvannstand på kote 18,2 er innenfor bestemmelsene i NS. Og det vises til at alle sakkyndige er enige om at enhver ved bygget sikkerhet er ivaretatt dersom vannet ikke overstiger kote 18,2. Dette vil innebære at også bestemmelsene i TEK er tilfredsstillt, jf. TEK 7 § 6-1.

Ved anvendelsen av reglene i NS-EN må det tas hensyn til at NS-EN 1997 punkt 2.4.6.2 viser til NS-EN 1990:2002 pkt. 3-2 (3), som sier at «de dimensjonerende situasjonene som velges dekker alle forhold det er rimelig å forvente kan oppstå»

Registrerte målinger av grunnvann gir ikke tilstrekkelige indikasjoner på at grunnvannstanden skulle settes høyere enn kote 18,2, jf. bl. a. miljøboringer av Halllingdal Brønnboring og opplysninger om at det aldri har vært problemer med tilsig av vann fra området øst for eiendommen. Det vises også til 57 grunnvannsmålinger på andre siden av Kanalveien, hvor høyeste måling gav kote 17,51.

Det anføres at dersom SI hadde hatt de sistnevnte dataene, kunne firmaet innenfor NS-EN 1997-1: 2004 pkt 2.4.6 (11) ha landet på kote 17,45 som er 0,87 meter over registrert maks grunnvannstand på nr. 64.

Når det gjelder andre faktorer som kan tas i betraktning ved dimensjonering av grunnvannstand, påpekes det at overvann var infiltrert og registrert som grunnvann i brønnmålinger 2008-2009. Infiltrasjon gjør det ikke rimelig å forvente høy vannstand. Motparten har feilaktig blandet inn lekkasjevann som opptrådte ved hendelsen den 15.11.2013 i vurderingene. Norconsult AS har også anvendt uriktig gjentakintervall i det de har basert sine beregninger på flom med 1/1000 års-intervall i medhold av TEK 10, som ikke er anvendbar i denne saken. Også annen bevisførsel i saken, herunder fotografier av terrenget ved nedbørhendelser, viser at det ikke var rimelig å forvente høyere vannstand enn kote 18,2. Det foreligger heller ikke andre faktorer som tilsa at dimensjonerende grunnvannstand skulle settes annerledes. Det vises til at mye av vannet blir infiltrert i grunnen jf. forsøk som er utført. Installasjoner i myrområdet øst for Kanalveien 64-66 viser ikke tegn til å ha stått under vann.

Det anføres særskilt at det ikke var «rimelig å forvente» flom, og at Kanalveien 64-66 ikke er «flomutsatt område» i den forstand NS opererer med. Det var ingen flomfare. Motparten har feilaktig blandet sammen flombegrepet med overvann og dermed skapt forvirring og misforståelser, samt uriktige konklusjoner.

Det er ikke «rimelig å forvente» at det skal skje ledningsbrudd. Det ville være uriktig overfor byggherren å overdimensjonere under prosjektering. Hvis man skulle legge inn mulighet for ledningsbrudd fra kommunal side i beregningene, ville beregningsgrunnlaget bli tilfeldig, og å sammenligne med å «holde en finger i luften». Det ville også fordyre prosjektet slik at det går ut over byggherren. Ingen av de ingeniørene som har vitnet i saken ville dimensjonert ut fra faren for brudd i det kommunale ledningsnettet.

Det anføres at bestemmelser i TEK 7 om vanntett utførelse, fukt generelt og fukt tilknyttet tekniske anlegg er oppfylt.

LJ har levert det totalentreprenøren hadde plikt til når det gjelder etablering av ny flomvei. Påberopelsen av manglende overholdelse av slik plikt er en reklamasjon som kunne ha kommet ved overtakelsen, og den er dermed fremsatt for sent.

Bygget er levert kontraktsmessig i henhold til offentligrettslige krav, jf. rammetillatelse og enkeltvedtak. LJ har levert kontraktsmessig mht. det som kreves etter rammeplan og enkeltvedtak. Det er ingen lover eller forskrifter som pålegger utbygger å etablere flomveier for overvann for tilgrensende områder. Myndighet til å pålegge nye flomveier tilligger kun kommunen, og slike plikter kan ikke fastsettes av domstolene. Ved mangelsvurderingen må det tas hensyn til at det vil komme ny flomvei for Mindemyren.

Alle sakkyndige på Kubons side som har uttalt seg, har blandet sammen nedbør og avløpsvann fra kum. Dermed blir deres beregninger knyttet til hendelsen den 15.11.2013 unøyaktige.

Oversvømmelse fra kommunal kum er ikke flom. Hendelsen den 15.11.2013 kan i høy grad forklares med oversvømmelse fra en kommunal kum, som ikke kan regnes som flom i regelverkets forstand.

Det anføres at det ikke er LJ sitt ansvar å fremskaffe ferdigattest, og at manglende ferdigattest ikke i seg selv er en mangel. Det vises til at kontrakten tillegger Byggherren dette ansvaret.

Det foreligger ingen hjemmel for å kreve kostnader KEM har pådratt seg før stevning. Eneste hjemmel for slik erstatning er NS 3431 punkt 37.6, som krever grov uaktsomhet. Det anføres at LJ ikke har utvist grov uaktsomhet. Kostnadene er pådratt lenge før det overhodet ble en tvist, og de ligger ikke innenfor det som eventuelt er påregnelig påført tap.

Selv om prosjekteringsavklaringer og dokumentasjonen av disse ikke har vært optimal, er spørsmålet for lagmannsretten om det i dag kan konstateres at konklusjonene som ble trukket under byggingen har vært korrekte.

Lars Jønsson AS har nedlagt slik **påstand**:

1. Lars Jønsson AS frifinnes.
2. Minde Næringspark AS dømmes til å bære sakens omkostninger innen to uker fra dommens forkynnelse med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.

Minde Næringspark AS har ved sin prosessfullmektig, advokat Sangolt, gjort gjeldende følgende **påstandsgrunnlag**:

I hovedsøksmålet:

Bygget er levert kontraktsmessig og det påberopes de samme anførsler om dette som LJ har påberopt.

Kontrakten med ytelsesbeskrivelsens punkt 3 regulerer ikke spørsmålet om det skulle konstrueres et bygg med hull i kjellervegger. KEM's oppfatning om at hullene representerer mislighold bygger på en utvidende fortolkning av kontraktsvilkårene som det ikke er grunnlag for.

Nøddinnløpene reduserer risiko for sammenbrudd i konstruksjonen og har således en nyttefunksjon. Ettersom vann bare vil komme inn gjennom hullene i en katastrofesituasjon, er nøddinnløpene ikke en mangel etter ytelsesbeskrivelsens punkt 3.

Det bestrides at KEM har hjemmel for å kreve erstatning for utgifter pådratt før stevning. MN har ikke opptrådt uaktsomt. Det er ikke årsakssammenheng mellom noen handlinger MN hefter for og de pådratte utgiftene. Utbedringsrett følger av kontrakten, men dette omfatter ikke slike utgifter som det her er tale om. Det anføres at man kun kan kreve sakskostnader etter reglene i tvisteloven, og at de alminnelige reglene der ikke omfatter kostnader før stevning.

I regress-søksmålet

Det anføres at LJ er ansvarlig overfor MN, for mangelskrav saken gjelder, i samme grad som MN måtte være ansvarlig overfor KEM.

LJ har påtatt seg totalentreprise. NS 3431 setter kravene til deres prestasjon. Deres oppgaver etter kontrakten omfatter prosjektering i tråd med gjeldende norsk standard. Alle kritiske vurderinger i prosjektet er foretatt av LJ og selskapets prosjektmedhjelpere, som kontraktsrettslig må anses som kontraktshjelpere. Det anføres at LJ ikke har oppfylt sine forpliktelser etter kontrakten basert på NS 3431 med ytelsesbeskrivelse, herunder henvisninger til offentligrettslige regler og norsk standard.

Det forelå ikke en felles partsforståelse om nøddinnløpene på avtaletidspunktet. Forutsetningen var da at alt skulle støpes i vanntett betong. Idet avtalene er mellom profesjonelle parter, må ytelsesbeskrivelsens vilkår tolkes objektivt og likt i alle relasjoner.

MN har ikke akseptert hullene som konstruksjonsendringer. Byggherreombud Veland ble ikke bedt om å ta stilling til endringen. For andre endringer som ble foreslått under prosjekteringsmøtene ble Veland og Lillevik spurt og aksept ble protokollert. Dette forholdet indikerer at avgjørelsen om å bygge nøddinnløpene ikke ble akseptert med virkning for kontraktsinnholdet.

Entreprenøren hefter uansett for mangelen, jf. NS 3431 punkt 14.4 første ledd, som positivt fastsetter at entreprenøren ikke kan påberope seg at endring er utført under byggherres kontroll. MN kan således ikke være bundet av kontrollen.

MNs krav mot LJ er ikke falt bort som følge av for sen reklamasjon. Subsidiært anføres at LJs innsigelser mot reklamasjonenes rettidighet er falt bort fordi LJ har utvist konkludent atferd og gått inn i realitetsdrøftelser av de ulike kravene. Det vises også til at LJ har utvist passivitet. For disse rettsgrunnlagene vises det til rettspraksis på området.

Atter subsidiært påstås det at LJ har tapt sine innsigelser fordi selskapet har utvist forsett eller grov uaktsomhet, jf. unntaksregelen i NS 3431 punkt 37.10. Det vises til at dimensjonerende grunnvannstand og nødinnløp ble valgt uten faglige, dokumenterte vurderinger.

Det anføres at MN har krav på fulle saksomkostninger uavhengig av om retten kommer til at det foreligger mangler eller ikke.

Dersom MN og LJ blir holdt solidarisk ansvarlige for KEM sine nødvendige saksomkostninger, vil MN begjære at lagmannsretten fordeler ansvaret innbyrdes mellom LJ og MN, jf. tvistel. § 20-6 (2) tredje punktum. Det anføres at LJ innbyrdes må bære det fulle ansvaret for saksomkostninger til KEM.

Minde Næringspark AS har nedlagt følgende påstand:

I hovedsøksmålet:

1. Minde Næringspark AS frifinnes.
2. Minde Næringspark AS tilkjennes sakens omkostninger.

I regressøksmålet:

1. Anken forkastes.
2. Minde Næringspark tilkjennes sakens omkostninger.

Kubon Eiendom Minde AS har, ved sin prosessfullmektig, advokat Hatland, i korte trekk gjort gjeldende følgende **påstandsgrunnlag**:

Tingrettens dom er korrekt i sin faktavurdering og i de fleste deler av rettsanvendelsen.

Grunnen til at bygget endte opp utett og uten sikker konstruksjon er at aktører på selgers side ikke har fulgt vanlige prosedyrekrav som kreves for det aktuelle byggeoppdrag. Man har også i ettertid unndratt seg å ta ansvar for feilene, slik at karakteristikken «ansvarsunndragelse satt i system» er berettiget.

Nøddinnløpene representerer i seg selv en mangel, idet etableringen av disse er et brudd på kontraktens krav om underetasje «i en vanntett utførelse», jf. ytelsesbeskrivelsens punkt 3. Dette følger av en naturlig ordlydsforståelse og den sammenheng og konsekvens som fulgte av omstendighetene rundt avtaleinngåelsen på dette punktene, herunder tegningene til bygget. Videre følger resultatet av alminnelige tolkningsprinsipper.

Bruddene på offentligrettslige krav utgjør også en mangel, jf. at kontrakten i ytelsesbeskrivelsens siste punkt viser til plan og bygningsloven med forskrifter, som igjen viser til norsk standard. Byggets oppføring har på en rekke punkter brutt med disse kravene, særlig ved at dimensjonerende grunnvannstand er satt for lavt, men også idet konstruksjon av et bygg med åpning for vanninntrenging bryter med krav til å unngå fukt og krav til hygiene. Det siste er særskilt viktig for et forretningsbygg som skulle romme en kirurgibedrift, og hvor det kunne være fare for at avløpsvann kom inn i kjeller.

Det påberopes i denne forbindelse også at det er begått en rekke brudd mot de for byggeperioden gjeldende retningslinjer for vannhåndtering, «Retningslinjer for overvannshåndtering, 11.2.2005 («VA-normen»)). Det er eksempelvis ikke beregnet overvannsmengder og heller ikke etablert flomveier.

Brudd på krav til vanntett kjeller er også et brudd på offentligrettslige regler. Bevisføringen i saken har dokumentert at konsekvensene av bruddet på kravet til kjeller i vanntett utførelse er omfattende. Det vises i denne forbindelse til ulike beregninger som er gjort av hastighet av vannoppfylling i området rundt bygget og vanntrykket dette forårsaker. På dette grunnlaget foreligger det en alvorlig mangel.

Vanninntrengningen innebærer også et brudd på krav til sikring av elektriske anlegg, jf. El-tilsynslovens §§ 2 og 10 med tilhørende forskrifter.

I avtalens funksjonskrav må det innfortolkes et krav til «sikkert bygg». Dette følger også av at avtalen foreskriver at avtalen skulle tilfredsstille alle gjeldende offentligrettslige regler og standarder, jf. ytelsesbeskrivelsens siste ledd.

Bevisførselen har godtgjort at et foreligger brudd på dagjeldende plan og bygningslovs regler med tilhørende forskrift TEK 7 og den standard det her henvises til. Det pekes særlig på svikt mht. konstruksjonssikkerhet og sikkerhet mot naturpåkjenninger og regler om fuktsikring. Det vises videre særskilt til at det er gjort brudd på lik regler i NS EN 1997-1 – Geoteknisk prosjektering, herunder særskilt denne standardens punkt 2.4.6.1 punkt 10 og 11, samt regler om kontroll av grunnforhold, jf. standardens punkt 4.3.2.

Det anføres at LJ ikke har hatt tilstrekkelig problemforståelse eller rolleforståelse i møte med de nevnte kravene. Man hadde heller ikke, slik MN og LJ påstår, tilstrekkelig sikre opplysninger om grunnvann før bygging. Det manglet målinger på østsiden av myren,

samtidig som det hadde vært overvann på tomten tidligere. En rekke vitneutsagn og dokumenter og fysiske installasjoner i området peker i retning av det var usikkerhet om grunnvannstanden før byggingen ble påbegynt.

I tillegg ble bygget oppført i en kjent flomveg. Rapporter fremlagt i saken og supplerende vitneforklaringer tyder på at myren på kort tid vil kunne fylles opp til kote 19,7 ved nedbørsvann alene. Også oppstuvning i ledningsnettet vil kunne føre til at vannstanden tigger til terreng, kote 19,7 og kombinasjon av nedbør og oppstuvning er høyst påregnelig.

Dokumentasjon og vitneførsel under saken godtgjør at en høy vannstand på utsiden av bygget vil ha ødeleggende konsekvenser for byggets konstruksjon og eller bruk. Det vises til at «bruksgrensen» er beregnet til kote 18,2 og at det ved denne vannstand vil oppstå riss i betongen i bunnplaten. Bruddgrensen er beregnet til kote 18, 71, og over dette nivået har man ingen kontroll over skadevirkningene, herunder muligheten for at konstruksjonen kan kollapse.

Dokumentasjon og vitneførsel i saken har bevist at nøddinnløpene, som i seg selv er en mangel, er utjenlige for å avhjelpe manglene ved konstruksjonen i møte med høy vannstand i området utenfor bygget.

Bygget burde ha vært dimensjonert med utgangspunkt i en mulig vannstand i høyde med terreng, altså kote 19,7. Når dette ikke har vært gjort, foreligger det en mangel også på dette punktet.

Det anføres at byggherrens manglende overvannshåndtering i henhold til kommunenes retningslinjer for overvannshåndtering også utgjør en mangel.

Det bestrides at manglene kan anses å være utbedret allerede. Det vises til at dette ikke er tilstrekkelig dokumentert.

MN er ansvarlig for mangelen på grunnlag av avtalen.

LJ er ansvarlig for et direktekrav fra KEMs side. Et direktekrav bygges prinsipielt på Avhendingsloven § 4-16. Det påstås subsidiært at et direktekrav kan bygges på ulovfestede regler i kontraktsforhold.

Atter subsidiært påstås det at LJ er ansvarlig på grunnlag av de offentligrettslige reglene i seg selv og på deliktsgrunnlag.

Etter dette påstås det at MN og LJ er solidarisk ansvarlig for de krav KEM har reist i saken.

Det kreves mangelsutbedring mht. styrking av byggets konstruksjon, at nødinnløpene stenges igjen, at ventilasjonskasse under asfalt ved byggets østside innfestes og at det etableres overvannshåndtering ved bortledning av vann i samsvar med offentligrettslige krav. Utbedring må innbefatte nødvendige undersøkelser og prosjektering, og utbedringen skal undergis en uavhengig kontroll. Endelig kreves det at LJ besørger at ferdigattest blir utstedt.

Utgifter til rådgivere og andre sakskostnader kreves prinsipalt på grunnlag av avhendingslovens regler, subsidiært på grunnlag av NS 3431 punkt 37.4 jf. pkt. 37.2 og 37.6.

Subsidiært kreves det erstatning for på grunnlag av tvistelovens regler om erstatning for sakskostnader, herunder reglene om erstatning for slike kostander pådratt før stevning.

Det anføres at MN og LJ har tvilsrisiko på grunnlag sin kontraktsrettslige posisjon, jf. bl.a Rt. 1972 s. 449 (s. 460-461).

Kubon Eiendom Minde AS har nedlagt følgende påstand:

1. Ankene forkastes.
2. Kubon Eiendom Minde AS tilkjennes sakens omkostninger for lagmannsretten.

Lagmannsrettens merknader:

I. Hovedsøksmålet: KEM mot MN

1. Foreligger det en mangel ved MN's levering i henhold til kontrakt?

1.1 Utgjør etablering av fire nødinnløp i underetasje en mangel?

KEM og MN inngikk den 12.05.2011 en avtale om kjøp av «næringseiendom som skal oppføres». Avtalen gjaldt en «komplett innflytningsklar næringsseksjon». Avtalens punkt 1 viste til en generell ytelsesbeskrivelse som var inntatt som vedlegg til avtalen. I ytelsesbeskrivelsens punkt 3 var det inntatt følgende passus:

«Underetasjen utføres med bunnplate og vegger i betong i en vanntett utførelse».

Et hovedspørsmål i saken er om LJs levering av et bygg med fire nødinnløp i underetasjens vegger innebærer en mangel ved kontraktsprestasjonen. En objektiv tolkning av avtalens ordlyd trekker i retning av at underetasjen etter kontrakten skulle være fysisk tett, slik at vann ikke kunne trenge inn i kjelleren. Denne tolkningen støttes av tegninger som forelå på

avtaletidspunktet, og som utgjorde en del av kontraktsgrunnlaget. Tegningene inneholder ingen nødinnløp. Tolkningen støttes også av entreprenørens øvrige disposisjoner under prosjekteringen, idet dreneringsarbeid ble utført som om hele underetasjen skulle være tett. Videre ble tekniske rom og elektrisk anlegg plassert nederst i underetasjene, noe som kun ville være naturlig under den forutsetning at underetasjen var tett for vanninnløp. Tolkningen står også godt i samsvar med det faktum at idéen om å bygge nødinnløp til kjellerveggene først oppstod i, eller i forkant av, prosjektmøte nr. 5, den 21.09.2011, over fire måneder etter kontraktsinngåelsen. Alle disse omstendigheter tyder på at det var partenes felles forståelse av avtalen på avtaletidspunktet, at byggingen skulle utføres med en vanntett underetasje uten hull av noe slag. Det følger av alminnelige avtaletolkningsregler at partenes felles forståelse på avtaletidspunktet skal tillegges stor vekt ved tolkningen, se for eksempel Johan Giertsen, *Avtalerett*, 3. utgave, Oslo 2014 s. 117.

Tolkningsalternativet ovenfor bestyrkes av det faktum at KEM's representanter under planleggingen av bygget, før kontraktslutning hadde opplyst særskilt om sitt ønske om at det ikke skulle trenge vann inn i bygget. Lagmannsretten viser til de ulike vitneforklaringer for retten, blant annet fra Bjørn Kubon og Ole Andreas Fjell. Lagmannsretten legger til grunn som bevist at initiativet til at kontraktsvilkåret i ytelsesbeskrivelsens punkt 3 kom inn i avtalen, kom fra KEMs side. Dette styrker en oppfatning om at partenes felles forståelse på avtaletidspunktet var at hele underetasjen skulle være vanntett og uten hull. Til dette kommer at det er selgersiden som har formulert kontraktsvilkårene. Etter alminnelig tolkningslære skal en kontrakt ved tolkningstil tolkes mot den som har utformet den, jf. den såkalte «uklarhetsregelen», se Giertsen, *Avtalerett* s. 130-132.

Både MN og LJ har anført at avtalevilkåret kan tolkes slik at den viser til at selve betongen var vanntett. Det er etter lagmannsrettens syn riktig at man rent språklig kan tolke ordene i kontrakten slik, jf. for øvrig tingrettens drøftelse av dette spørsmålet. Ut fra sammenhengen i kontrakten kan man likevel se bort fra dette tolkningsalternativet. At betong i en kjeller skal være vanntett er helt selvsagt ut fra alminnelige standarder for byggeskikk, og skulle derfor være helt nødvendig å nevne som et spesifikt avtalevilkår.

Etter denne gjennomgangen må ytelsesbeskrivelsens punkt 3 tolkes som et vilkår om at hele underetasjen skulle være tett uten noen innebygde hull i veggene av noe slag. Når det så er bygget inn fire nødinnløp for vann uten at dette på noen måte er signalisert overfor kjøper før overtakelse, representerer dette etter lagmannsrettens syn en mangel ved kontraktsleveransen.

1.2 Utgjør bygningens nåværende konstruksjon en mangel?

Avtalen mellom KEM og MN forutsatte klart nok et bygg som var konstruert etter gjeldende standarder for konstruksjonssikkerhet. Dette følger av alminnelig kjøpsrettslig

kontraktstolkning, som i andre sammenhenger kommer til uttrykk i at kravet til at en kontraktsgjenstand skal være «alminnelig god vare», nærmere om en slik abstrakt mangelsvurdering i Viggo Hagstrøm, *Obligasjonsrett*, 2. utgave, Oslo 2011 s. 166-175. For kontrakten mellom KEM og MN var kravet til overholdelse av alminnelige standarder for konstruksjonssikkerhet også positivt forankret i ytelsesbeskrivelsens siste avsnitt.

Lagmannsretten, som er satt med fagkyndige meddommere jf. domstolslovens § 94, har kommet til at kontraktprestasjonen på dette punktet hadde en mangel. Etter omfattende bevisførsel om spørsmålet finner lagmannsretten det bevist at bygget ikke har en sikker konstruksjon. Det er under saken dokumentert at nåværende konstruksjon ikke tåler en situasjon hvor vannstanden i grunnen står opp til terreng (kote 19,7), og at byggets bruksgrense og bruddgrense inntreffer ved en lavere vannstand, nærmere om dette nedenfor. At bygget ikke er konstruksjonssikkert gjelder på tross av at nødinnløp er etablert, i det nødinnløpene må anses som utjenlige til å avhjelpe den mangelfulle forankringen av byggets bunnplate i fjellgrunn ved hjelp av strekkpeler.

Det nærmere rettslige og faktiske grunnlaget for konklusjonen om at det ovennevnte utgjør en mangel er som følger:

Hovedavtalen mellom KEM og MN viser til vedlagt ytelsesbeskrivelse, som inneholder følgende passus:

«Alle arbeider/konstruksjoner utføres iht. PBL og teknisk byggeforskrift 2007 med gjeldende norske standarder. ... Arbeidene utføres med kvalitet og toleranser iht. NS3420 Klasse 2.»

Det følger av Plan og bygningslovens (1985) dagjeldende bestemmelse, § 68 at «[g]runn ... bare (kan) bebygges dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold». Det synes klart at denne bestemmelsen setter krav til at et bygg konstrueres slik at dets konstruksjon eller bruk ikke trues av et vanntrykk på konstruksjonen som kan følge av oversvømmelser som er påregnelige i byggets levetid.

Plan og bygningsloven (1985) hjemlet Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK) 22.01.1997 nr. 33, som gjaldt på tidspunktet for prosjektering av bygget. Av denne forskriftens § 7-31 følger det at bygg med middels skadekonsekvens skal plasseres i pålitelighetsklasse 2, jf. til dette NS 3490 og veiledende eksempler til denne som plasserer kontor- og forretningsbygg i denne kategorien (FU 1007). Som nevnt ovenfor følger det samme av kontraktens ytelsesbeskrivelse.

Av § 7-32 første ledd følger det at byggverk skal plasseres og utformes slik at de har «tilfredsstillende sikkerhet mot å bli skadet av naturpåkjenninger (...flom...)». Videre

følger det av samme forskrifts § 7-33 at byggverk «skal konstrueres slik at de har tilfredsstillende sikkerhet mot brudd for de laster som kan oppstå under den forutsatte bruk».

For denne dimensjoneringen var det både på grunn av kontrakten, og ut fra god byggeskikk, korrekt å se hen til reglene i Norsk Standard NS-EN-1990 Eurokode: «Grunnlag for prosjektering og konstruksjoner og underliggende standarder».

Det følger av bestemmelser i disse standardene at dimensjonering av grunnvannstand bør foretas på en bestemt måte med visse sikkerhetsmarginer innlagt. I denne forbindelse er det i NS-EN 1997-1 Geoteknisk prosjektering Del 1: Allmenne regler, punkt 2.4.6.1 nr. 6, foreskrevet at det «ved behandling av grunnvannstrykk for grensetilstander med alvorlige konsekvenser (vanligvis bruddgrensetilstand) skal dimensjonerende verdier representere de mest ugunstige verdier som kan forekomme i konstruksjonens brukstid». Videre, i nr. 9, er det fastlagt at ulike «faktorer som kan påvirke vanntrykket bør vurderes». I punkt 2.4.6.1 nr.10 er det foreskrevet at det «bør tas hensyn til ugunstige vannstander som kan forårsakes av endringer i nedslagsområdet og av reduserte dreneringsmuligheter pga tilstopping, frost eller andre årsaker». Endelig er det i nr. 11 oppgitt at «med mindre dreneringssystemets egnethet kan påvises og vedlikeholdet sikres, bør dimensjonerende grunnvannstand forutsettes å være det høyest mulige nivået, som kan være terrengoverflaten».

Når dette regelverket sammenholdes med LJs håndtering av spørsmålet om hvilken vannstand bygget, og herunder pelingen av bunnplaten, skulle dimensjoneres for, finner lagmannsretten at reglene, og følgelig kontraktens krav, ikke er tilfredsstillt. De foretatte målinger av grunnvannstand i perioden 8. desember 2008 til mars 2009 var etter sakens bevisførsel et alt for kort tidsrom til at det kunne trekkes forsvarlige slutninger om hvilken grunnvannstand man kunne bygge på. At grunnlaget var uforsvarlig, underbygges også av den handlemanen LJ sin underentreprenør, SI, utviste. SI antok dimensjonerende grunnvannstand på kote 18,2, men tok forbehold om at denne grunnvannstanden måtte kvalitetssikres av geoteknisk ekspertise, jf. e-poster fra Brede Eriksen (SI) av 16.03.2011 og 27.05.2011, og Tore Smidts (SI) vitneforklaring i retten. Dimensjonerende grunnvannstand ble aldri verifisert av RIG (Rådgivende Ingeniør Geoteknikk). Runar Tyssebotn (RIG) forklarte seg for lagmannsretten og kunne bekrefte dette. Lagmannsretten finner det bevist at nødinnløpene ble etablert nettopp som følge den samme usikkerheten som oppstod fordi dimensjonerende grunnvannstand ikke var avklart med den underentreprenøren som hadde fagkompetansen på det geotekniske området. Totalentreprenør og rådgivende ingeniør for byggeteknikk (RIB), SI, tok ikke sjansen på at dimensjoneringen var forsvarlig stilt overfor en situasjon med høy vannstand, jf. vitneforklaringer i retten av Tim Sætre og Tore Smidt. Dette samsvarer også godt med at LJ ikke ville underskrive en erklæring om at bygget var sikkert dersom nødinnløpene ble tettet igjen, jf. utkast til slik erklæring med følgende ordlyd: «Som selgers totalentreprenør innestår Lars Jønsson AS for at ovennevnte bygg vil oppfylle alle lov- og forskriftskrav,

også om de installerte katastrofeoverløpene tettes igjen». LJ sitt svar på henvendelsen i brev av 22.01.2014 inneholder et utsagn om at LJ «av hensyn til byggets sikkerhet» ikke kunne «signere den mottatte erklæring». Samlet sett viser dette at man allerede senest før prosjekteringsmøte nr. 5, den 21.09.2011, anså et scenario med høyere vannstand enn hva bygget var dimensjonert for, som en realistisk mulighet.

Det følger av NS EN 1990 «Grunnlag for prosjektering av konstruksjoner» at man under prosjekteringen skal beregne bruksgrensetilstand og bruddgrensetilstand, jf. standardens punkt 1.5.2.12. – 1.5.2.14, punkt 2.1, punkt 3.1- 3.4 og 6.1. Partene har fremlagt for retten ulike oppdaterte versjoner av NS EN 1990 jf. blant annet NS-EN 1997-1 Geoteknisk prosjektering. Det er ikke omstridt at de påberopte reglene var virksomme også på tidspunktet for bygging av forretningsbygget i Kanalveien 64-66

Lagmannsretten forstår disse reglene som retningslinjer for hvordan prosjektering kan gjennomføres med nødvendige sikkerhetsmarginer for å unngå skade som rammer byggets brukelighet og som forebygger mot sammenbrudd av konstruksjonen. På bakgrunn av de nevnte reglene må den prosjekterende fastsette de karakteristiske laster bygget vil bli utsatt for, herunder vanntrykk og jordtrykk. Uten å gå inn i de ulike konkrete beregningene finner lagmannsretten det godtgjort at de beregninger SI gjorde for dette formålet var usikre, særlig fordi man dimensjonerte konstruksjonen, herunder spørsmålet mengde og bestandighet av peleforankring, uten å ha fått verifisert dimensjonerende grunnvannstand fra geotekniker.

Basert på ulike sakkyndige vurderinger som er fremlagt for retten, samt forklaringer fra sakkyndige vitner, legger lagmannsretten til grunn som bevist at byggets bruksgrensetilstand (tilstander da bygget ikke lenger oppfyller fastsatte krav ved normal bruk) må antas å være nådd ved vannstand på kote 18,2. I følge vitneforklaring fra ingeniør Trond Einar Marthinsen vil bygget fra og med dette vannstands nivået pådra seg skade, for eksempel ved riss i bunnplaten betongoverflate med fare for korrosjon i armering.

Ved kote 18,71 ligger ifølge Marthinsen byggets bruddgrensetilstand (tilstander som definerer grensene for når konstruksjonen ikke lenger oppfyller fastsatte dimensjoneringskriterier). Med en vannstand på et slikt nivå og høyere, kan man ifølge Marthinsen ikke være sikker på at *byggets konstruksjon* ikke tar skade på en mer alvorlig måte. Det bemerkes i denne forbindelse at bevisførselen, og særlig Marthinsens vitneforklaring, har sannsynliggjort at vanntrykket under bunnplaten vil kunne forårsake rotasjon på bunnplaten, som vil kunne medføre skade på de bærende søylene i underetasjen. Dette skyldes det faktum at det er ulik avstand mellom søylene. Lagmannsretten finner ikke å kunne legge til grunn at søylene har en konstruksjon som gir en «ledd-effekt» som forebygger mot sammenbrudd. Selv om de sakkyndige kan være uenige om den nøyaktige vannstanden for de ulike grensetilstandene, finner lagmannsretten det bevist at bygget i sin nåværende tilstand ikke har en sikker

konstruksjon med tanke på de grunnvannstander som er sannsynlig forekommende i løpet av byggets levetid, nærmere om det siste nedenfor.

Den usikkerhet som rådet om grunnvannstanden tilsa etter lagmannsrettens vurdering at regelverkets alternativ, «som kan være terrengoverflaten», jf. NS EN 1997-1 punkt 2.4.6 nr. 11, skulle ha vært fulgt. LJ har anført at det ikke kan kreves at man skal ta hensyn til muligheten for rørbrudd under fastsetting av dimensjonerende grunnvannstand.

Lagmannsretten bemerker til dette at det følger av «Retningslinjer for vannhåndtering for Bergen kommune 2005» at rørbrudd skal hensyntas. Faren for rørbrudd vil uansett gå inn i den usikkerhetsvurdering som leder til at man bør dimensjonere for terreng, jf. den refererte passus fra NS EN 1997-1 punkt 2.4.6.1 nr. 11 ovenfor. Det nevnes særskilt at bestemmelsen må ses i lys av at NS EN 1997-1 punkt 2.4.6.1 nr. 6 første punktum foreskriver at dimensjonerende verdier skal «representere de mest ugunstige verdiene som kan forekomme i konstruksjonens dimensjonerende brukstid», samtidig som punkt 10 positivt nevner at man skal ta hensyn til fare for «tilstopping». Som nevnt var AF-ledningen gammel og dimensjonert ut fra forholdene i 1930. Selv om de sakkyndige rapporter og vitneforklaringer har avdekket uenighet om hvor vanlig det er å dimensjonere ut fra rørbrudd, finner lagmannsretten at det i alle fall i dette tilfellet burde ha vært hensyntatt og ledet til dimensjonering med utgangspunkt i terreng og kote 19,7.

En vesentlig del av sakens bevisførsel har belyst hvorvidt en vannstand over kote 18,2 og opp til kote 19,7 (terreng) er påregnelig i bygningens levetid.

At slik vannstand kan forekomme underbygges av ulike sider ved nedbørshendelsen den 15.11.2013, og de slutninger som kan trekkes av denne hendelsen. Den 15.11.2013 hadde det regnet mye i dagene før, og da det regnet tett en periode midt på dagen, ble garasjen under Kanalen 64-66 fylt med ca. 25-30 cm vann i løpet av ettermiddagen, fra ca. kl. 16 og utover. Det vises til forklaringer fra Bjørn Kubon og Tim Sætre, samt film- og fotodokumentasjon av garasjens vannstand fremlagt for retten. Vannet stod denne dagen minst på kote 18,5 på byggets østre side, men kan ha stått høyere. Vannet stod maksimalt på kote 18,1 på byggets vestre side, men kan ha stått lavere, idet det ikke kom vann inn gjennom innløpene på denne siden. Uansett finner lagmannsretten at denne hendelsen, sammen med øvrig bevisførsel om prosjekteringen og grunnforholdene, viser at det ligger en fysisk barriere under bygningen, som skaper høyere vannstand ved husets østvegg enn ved husets vestvegg. Det legges også til grunn at grunnen under bygget har varierende permeabilitet, jf. forklaringer fra Tim Sætre, som er forenlig med forklaringer fra sakkyndige vitner, herunder Ole Andreas Fjell, Torstein Dalen og Nils Bakke.

Sakens bevisførsel om grunnforholdene under bygget må sammenholdes med at et stort nedbørsfelt fra høydedraget øst for bygget samler vann i en myr som ligger mellom Snarveien og bygget. Myren fungerer som et «basseng». Idet det ikke er bestridt fra ankende parter side, legges til grunn at bassenget rommer om lag 800 kubikkmeter vann

(anslag referert i retten av Torstein Dalen). Når myren er vannmettet, vil det naturlig nok ikke være mulighet for infiltrasjon av mer vann i myren, og vanntrykket mot østre vegg vil bygges opp. I Bergen forekommer det som kjent ofte mye nedbør over flere dager som er egnet til å vannmette dette området. Statistikk fremlagt under bevisførselen underbygger denne alminnelige konstateringen. Ved ytterligere nedbør vil muligheten for økt vannstand opp mot dimensjonert bruksgrense og bruddgrense oppstå. Disse forhold må sammenholdes med en mulighet for tilstopping eller brudd i en kommunal overvannledning under Snarveien, dimensjonert med forutsetninger som gjaldt i 1930, jf. beskrivelsen av denne AF-ledningen innledningsvis. Hendelsen den 15.11.2013 viste et eksempel på at AF-ledningen ikke tok unna vannmengdene, sannsynligvis på grunn av tilstopping av ledningen. De nærmere årsaker til at vann stod opp av kummene er ikke klarlagt. Uansett viser hendelsen at overvannsledningen etter omstendighetene ikke vil ta unna tilstrekkelig med vann, slik at bassenget ved bygningens østre vegg overfylles. Kombinasjonen av de nevnte faktorer tilsier etter lagmannsrettens vurdering at det er en høyst reell fare for at vannstanden i alle fall lokalt kan komme opp til kote 19,7, altså i høyde med terrengoverflate. Gjentatte målinger av vannstand på andre siden av Kanalveien, som er påberopt av LJ og MN, er ikke egnet til å endre denne vurderingen. Det vises til at det er høyst varierende vannstand lokalt på Mindemyren, og spesielt må det legges til grunn at de topografiske forholdene og grunnforholdene er forskjellige på de to sidene av Kanalveien.

På denne bakgrunn finnes det ikke nødvendig å ta stilling til om byggets dimensjonering skulle tatt utgangspunkt i sikring mot en 100-årshendelse, en 200-årshendelse eller en 1000-årshendelse. Det finnes heller ikke nødvendig å angi eksakt hvordan klimautviklingen burde påvirke en slik vurdering. Lagmannsretten, som er satt med fagkyndige meddommere, finner at denne typen vurderinger i relasjon til mangelsspørsmålet uansett overstyres av den lokale topografien sammenholdt med stedets grunnforhold og den konstruksjonsmåte som ble valgt. Lagmannsretten mener at en oppjustering til terreng (kote 19,7) særlig var naturlig sett i lys av den eksisterende topografi, infrastruktur og permeabilitet i grunnen på østsiden av bygget. Det var usikkerhet om hvor stort nedbørsfeltet var, og man var kjent med at det gikk en AF-ledning dimensjonert med standarder beregnet på 1930-tallet. Videre var det åpenbart at det nye bygget som ble reist, grep inn i eksisterende flomvei, uten at man hadde en plan for å lede vekk vannet. At man under disse omstendigheter la til grunn en dimensjonerende grunnvannstand satt til kote 18,2 var ikke i tråd med god byggeskikk.

For at bygget skal være sikkert, må det konstrueres slik at det tåler det relevante vanntrykk, altså de laster dimensjonerende vanntrykk representerer. At dette ikke er gjort, innebærer en mangel i forhold til kontrakten.

Vurderingene som er gjort ovenfor må gjelde også om man tar i betraktning effekten av de fire nødinnløp som ble laget i underetasjen for å avhjelpe faren for at grunnvannstanden

kunne overstige kote 18,1. Det har vært en omfattende bevisførsel knyttet til nødinnløpenes funksjon ved vannstand høyere enn kote 18,1. På bakgrunn av bevisførsel knyttet til nedbørsmengder og infiltrasjon i området den 15.11.2013 og den 26.09.2018, legger lagmannsretten til grunn at de etablerte nødinnløpene ikke er egnet til å sikre bygget i en situasjon med vannstand opp mot kote 19,7. Ulike beregninger har vist at nødinnløpenes dimensjon er for liten til at inntaket av vann vil avlaste trykk og øke mottrykket mot bunnplaten tilstrekkelig. Det nevnes i denne forbindelse at LJ ikke har dokumentert beregninger som var bestemmende for nødinnløpenes dimensjonering og plassering i bygget, heller ikke ved vitneforklaringer. Nødinnløpene skulle etter planen skape mottrykk mot bunnplaten ovenfra, som følge av vekten av vann som ble tatt inn i garasjen. Ulike beregninger som er gjort av sakkyndige, samt erfaringene som ble gjort ved nedbørshendelsen den 15.11.2013, underbygger at denne effekten ikke vil avhjelpe truselen fra oppdriftskreftene mot bunnplaten tilstrekkelig. Det vises til vitneforklaringer fra de sakkyndige vitnene Ole Andreas Fjell og Nils Bakke, samt beregninger av vannmengder og vannforflytning redegjort for av Torstein Dalen. Beregningene viser isolert sett at vannstanden deler av tiden den 15.11.2013 med sannsynlighet har stått høyere enn kote 18, 5. Dette følger av gjennomsnittsberegninger basert på utregnet vannmengde i kjelleren sammenholdt med tidsrommet for innstrømming av vann. Beregninger av farten på vannets innstrømming sammenlignet med hvor fort vanntrykket vil øke utenfra ved høy nedbørsintensitet og rørbrudd eller tilstopping av rør, peker mot at dimensjoneringen av nødinnløpene er for liten til at den ønskede effekten blir oppnådd. Lagmannsretten går ikke inn i de konkrete beregninger på dette punktet, men viser til de fremlagte sakkyndige rapporter og de beregninger som er redegjort for under sakens bevisførsel og prosedyre.

Dermed er mangelen ved konstruksjonssikkerheten heller ikke utbedret eller avhjulpet ved etableringen av nødinnløpene, som altså i seg selv innebærer en mangel i forhold til kontrakten jf. drøftelsen ovenfor under punkt 1.1. Kun en forsterking av bunnplatens pelefundament kan utbedre mangelen, nærmere om dette nedenfor under punkt 2, «utbedring av mangler».

1.3 Utgjør manglende håndtering av overvann en mangel?

KEM har anført at MNs (via LJs) håndtering av overvann ikke har overholdt offentligrettslige krav. Det er vist til en rekke regler og retningslinjer, jf. de refererte anførsler ovenfor.

Lagmannsretten finner at så langt konstruksjonen med nødinnløp beholdes, vil byggkonstruksjonen klart nok være i strid med den i 2011 gjeldende Plan- og bygningslov § 66 nr 2. første ledd, TEK 7 § 8-37 og § 9-52, og det generelle krav til at vann ikke skal trenge inn i bygg. Det synes videre klart at de også da gjeldende «Retningslinjer for overvannshåndtering i Bergen kommune av 11.02.2005» ikke har blitt fulgt. Det vises

særlig til at punkt 5.1 og 5.2 ikke er tilfredsstilt. I og med at avtalen i ytelsesbeskrivelsens siste avsnitt foreskriver at arbeidet skulle utføres i henhold til «PBL og teknisk byggeforskrift 2007», må også denne delen av kontraktsprestasjonen anses å være beheftet med en mangel.

KEM har anført at byggets konstruksjon med nødinnløp også innebærer et brudd på EL-tilsynsloven §§ 2 og 10. Lagmannsretten vil til dette bemerke at det ikke kan ses at elektriske anlegget i seg selv er i strid med loven. Det er en viss praksis for, og intet forbud mot å plassere elektriske anlegg i kjelleretasje. At det skjer en skade på elektrisk anlegg som følge av vanninntrenging, må helst ses som en følge av mangelen nødinnløpene representerer, snarere enn en mangel i seg selv.

Forutsetningene for KEM's prosedyre har i første rekke vært at nødinnløpene skulle støpes igjen dersom nåværende konstruksjonssikkerhet ble funnet å være en mangel. Spørsmålet er om manglende vannhåndtering, herunder etablering av ny flomvei som ivaretok vannavrenning etter at bygget var reist, under denne forutsetning, og på isolert grunnlag, kan anses som en kontraktsrettslig mangel. På dette punktet vil mangelsvurderingen falle sammen med offentligrettslige krav etter Plan- og bygningsloven med forskrifter og tilhørende veiledninger. Dette følger av at kontrakten mellom partene i ytelsesbeskrivelsens siste avsnitt henviser direkte til offentligrettslige regler.

Det følger av sakens bevisførsel at byggeprosjektet fikk godkjent rammetillatelse 05.06.2009. LJ har anført at det ellers ikke finnes lover eller forskrifter som pålegger utbygger å etablere flomvei for overvann fra tilgrensende områder. Lagmannsretten kan ikke si seg enig i dette.

Det følger av Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk av 22.01.1997 nr. 33 gjeldende fra 01.07.2007 (TEK 7) § 8-37 med tilhørende veileder, at det skal treffes tiltak for å lede vann bort fra bygning. Videre foreskriver TEK 7 § 9-52 sjette ledd og § 11-3 tredje ledd at vann skal ledes bort fra bygning. Hendelsen den 15.11.2013, og de beskrivelser som er gjort av grunnarbeidene under og rundt bygget, trekker i retning av at bygget ikke er utført på forskriftsmessig måte på disse punktene. De nevnte reglene må ses i sammenheng med Bergen kommunes «Retningslinjer for overvannshåndtering av 11.02.2005». Retningslinjenes punkt 1.5.1 plasserer ansvar for vannhåndteringen av denne typen hos tiltakshaver, i dette tilfellet MN. Basert på sakens bevisførsel, og særlig beskrivelsene av hendelsen den 15.11.2013, legger lagmannsretten til grunn at retningslinjenes punkt 5.1 og 5.2 ikke er fulgt under prosjekteringen av bygget. Det følger av retningslinjenes punkt 5.2 at dimensjonerende oversvømmelsesintervall i lukket by/sentrumsområde skal være 50 år, og at «[f]lomveier skal dimensjoneres for en kapasitet minst lik 100-års flom».

Hendelsen den 15.11.2013 viser at betydelige mengder vann samlet seg opp ved bygningens østre vegg, og ikke ble ledet videre i tråd med de reglene som er referert ovenfor. En slik slutning er konsistent med opplysninger om en «barriere» under bygget, noe som ble lagt til grunn av en rekke vitner under deres forklaringer. Slutningen er videre konsistent med at vann stod over kote 18,5 ved østre vegg og under kote 18,1 ved vestre vegg. Fra LJ sin side er det heller ikke dokumentert beregninger eller planer for å lede bort vannet fra lavbrekket på østre side av bygget.

Etter en samlet vurdering finner lagmannsretten, satt med fagkyndige meddommere, at prosjektering og oppføring av bygget i Kanalveien 64-66 har en mangel også på dette punktet i kontrakten, nærmere angitt siste avsnitt i ytelsesbeskrivelsen sammenholdt med offentligrettslige krav til vannhåndtering.

1.4. Konklusjon vedrørende mangelsspørsmålet

Etter dette er MN ansvarlig for mangler ved kontraktsprestasjonen. Når det gjelder LJs ansvar, vises det til dommens del III nedenfor.

2. Utbedring av mangler

Det følger av implisitt av partenes avtale (jf. særlig punkt 10), alminnelig obligasjonsrett (jf. Hagstrøm. *Obligasjonsrett* s. 390-394) og bakgrunnsretten i entrepriseforhold, som blant annet har kommet til uttrykk i NS 3431 punkt 37.2, at naturalkreditor har krav på at naturaldebitor utbedrer en mangel. Det følger dermed av avtalegrunnlaget og bakgrunnsrettens regler at MN har utbedringsplikt overfor KEM.

Utbedringen skal i hovedtrekk bestå i følgende tiltak:

Konstruksjonen av bygningen skal styrkes, bl.a. ved bruk av ekstra peler til fjellgrunn som gjør bygget egnet til å tåle vannstand til terrengoverflaten, til kote 19,7, uten å bli skadet (bruksgrense). Denne utbedringen må innbefatte nødvendige undersøkelser og prosjektering. Prosjekteringen skal undergis en kontroll fra et eksternt firma med nødvendig faglig kompetanse. Kontrollen skal gjennomføres i samsvar med de någjeldende standarder for byggekontroll.

Nøddinnløpene skal støpes igjen på vanntett måte.

Det skal foretas en innfesting av løs ventilasjonskasse i grunnen under asfalt på østre side av Kanalveien 64. Det vises her til at dette tiltaket ble tatt opp av KEMs prosessfullmektig under ankeforhandlingen både i retten og ute på befaring hvor lokaliseringen av ventilasjonskassen ble påvist. Hverken MN eller LJ har bestridt at dette utbedringstiltaket

skulle utføres, såfremt lagmannsretten fant mangler ved kontraktsprestasjonen i kontrakten mellom MN og KEM.

LJ skal besørge sluttdokumentasjon og tilrettelegge for søknad om ferdigattest.

Vannhåndtering skal tilfredsstillere offentligrettslige krav. På dette punktet viser lagmannsretten til tingrettens domsslutning i hovedsøksmålet, punkt 2.

Lagmannsretten legger til grunn at utbedringsarbeidene skal starte umiddelbart etter at rettskraftig dom foreligger. En plikt til ekspedit oppfølging må anses å følge av det samlede kontraktsgrunnlaget og ligger klart innenfor alminnelige lojalitetsplikter i kontraktsforhold. En alminnelig betraktning er at den som har latt et bygg stå med mangler gjennom tiden det tar å føre rettssak i to instanser, har en plikt til å iverksette utbedring umiddelbart når rettstvisten er avgjort. Som følge av den tid som har gått til å gjennomføre ankeforhandling, må den ytre fristen for gjennomføring forskyves tilsvarende, med utgangspunkt i tingrettens domsslutning nr. 1 i hovedsøksmålet. Fristen forskyves således til 30.06.2020, og domsslutningen i denne dom utformes i samsvar med dette.

3. Erstatning for kostnader før stevning:

KEM har krevd erstatning for utgifter pådratt før stevning. Utgiftene refererer seg til innkjøp av ingeniørtjenester og advokattjenester for nærmere å utrede om KEM hadde et krav mot MN og LJ. Fakturaer for oppdragene er vedlagt saken. Disse skriver seg fra tiden før stevning. MN og LJ har ikke bestridt at utleggene er pådratt eller bestridt beløpenes størrelse, men begge parter har bestridt at det finnes rettslig grunnlag for å kreve disse utgiftene erstattet.

Ankemotparten har anført ulike rettslige grunnlag for å kreve disse utgiftene erstattet. Prinsipalt er det hevdet at erstatning for utgiftene kan hjemles i avtalen mellom partene, nærmere bestemt reglene om utbedringsplikt i NS 3431 punkt 37.2 jf. 37.4.

Når det gjelder anvendelsen av NS 3431, skal det først bemerkes at det ikke positivt eller uttrykkelig er avtalt mellom KEM og MN at denne standardavtalen skal legges til grunn mellom disse parter. Avtalen mellom KEM og MN forutsatte samtidig helt klart at LJ skulle utføre byggarbeidet som totalentreprise, og ytelsesbeskrivelse utformet av LJ lå ved avtalen mellom KEM og MN med likelydende tekst som for avtaleforholdet mellom MN og LJ. I avtalen mellom MN og LJ gjaldt klart nok NS 3431 jf. avtalens punkt 1 og henvisningen til NS 3431.

Når det under disse omstendigheter oppstår spørsmål om rekkevidden av MN sin utbedringsplikt overfor KEM, finner lagmannsretten det naturlig at regelverket i NS 3431 kan legge grunnlag for en utfyllende fortolkning av avtalen mellom KEM og MN.

Standardavtalen i NS 3431 og etterfølgeren NS 8407 må for øvrig uansett være relevante rettskilder for å fastlegge bakgrunnsretten hva gjelder utbedringsplikstens rekkevidde på entrepriserettens område.

Lagmannsretten finner at NS 3431 punkt 37.2 første ledd andre punktum gir hjemmel for at kostnader til utredning av mangelen før stevning skal dekkes. Det vises særskilt til praktiseringen av den tilsvarende bestemmelse i NS 8407 punkt 42.3.2 første ledd, som viderefører NS 3431 på dette punktet. Heikki Giverholt m.fl.: *NS 8407 Alminnelige kontraktsbestemmelser for totalentreprenører med kommentarer*, kommenterer innholdet i bestemmelsen på s. 697. Her er det klargjort at utgifter til konstatering av mangelen for eksempel kan være «utgifter til sakkyndige som har vurdert mangelen særskilt». Dette er dekkende for situasjonen KEM stod overfor. Lagmannsretten peker særskilt på at bygget ble levert med en svikt i konstruksjonssikkerheten som ikke var synlig, og som ikke kunne avdekkes uten at man foretok beregninger basert på faglig ekspertise. Den omstendighet at LJ og deres underentreprenører ikke fremskaffet dokumentasjon, nødvendiggjorde at KEM måtte foreta egne beregninger for å avdekke mangelen.

KEM ba gjentatte ganger om dokumentasjon som kunne avklare hvilket behov det var for utbedring av det som den gang var en påstått mangel, men som reelt også var en mangel. Når denne dokumentasjonen ikke kom, var det en helt naturlig og adekvat følge at det ble pådratt kostnader til utredning av spørsmålet. Det er kostnader som har resultert i opplysninger som sikrer en forsvarlig utbedring. Det følger av kontraktspraksis at byggherren kan kreve ekstraordinære utgifter pådratt med formål å avdekke mangelen, men ikke andre, normale utgifter til sakkyndig bistand ved befarings etter utbedring, jf. Giverholt m.fl., *NS 8407* s 698. Etter lagmannsrettens vurdering har sakens bevisførsel vist at de pådratte utgiftene til ingeniørtjenester var ekstraordinære utgifter som var nødvendige for å avdekke mangelen.

For ordens skyld nevnes at MN i denne sammenheng etter alminnelige regler må identifiseres med LJ som sin totalentreprenør, som igjen blir identifisert med sine underentreprenører, herunder SI.

Lagmannsretten har vurdert hvorvidt NS3430 punkt 37.2 kan anses å gi hjemmel for å erstatte KEMs utgifter til *juridisk bistand* før saken. Kommentarene til den tilsvarende bestemmelse i NS 8407 gir ikke støtte for en slik tolkning, og det finnes heller ikke andre holdepunkter i praksis eller teori som gir støtte for at juridisk bistand skal dekkes under kontraktsgrunnlagets utbedringsregler. Lagmannsretten kan ikke se at det er grunnlag for at LJ har opptrådt grovt uaktsomt, slik at regelen om erstatning etter NS 3431, punkt 37.6 kan være aktuell.

Etter dette må utgiftene til juridisk bistand eventuelt kreves dekket etter tvistelovens alminnelige regler om sakskostnader, jf. tvistelovens kapittel 20. Utgiftene til juridisk

bistand er kr. 250.000 med tillegg av forsinkelsesrenter beregnet fra tidspunktet to uker etter forkynnelsen av tingrettens dom. Spørsmålet er om denne summen kan kreves dekket etter tvistelovens §§ 20-2 jf. 20-5 første ledd, fordi disse utgiftene til juridisk bistand kan anses som «nødvendige kostnader ved saken» jf. tvistel. § 20-5 første ledd første punktum.

Det følger av rettspraksis og teori at utgifter til juridisk bistand før stevning etter omstendighetene kan falle innenfor sakskostnadsansvaret etter tvisteloven, se Rt. 1961 s. 761 (på s. 762) og Tore Schei m.fl. *Tvisteloven, Kommentartutgave* Bind I, Oslo 2011 s. 723-725. I saken ble det tidlig i 2013 bestridt at det var grunnlag for reklamasjon vedørende nødinnløpene. Indikasjonen på at det var grunnlag for slik reklamasjon ble klarere etter nedbørshendelsen den 15.11.2013. Analysen av byggets konstruksjon, herunder spørsmålet om dimensjonerende grunnvannstand, grunnforhold, topografi og fare for brudd i konstruksjonen ved alvorlige nedbørshendelser, krevde teknisk ekspertise og påståelighet fra KEMs side i de årene som fulgte frem til det var tilstrekkelig grunnlag for å sende stevning. Det fremstår i ettertid som naturlig og nødvendig at KEM hadde juridisk bistand under de avklaringer som måtte gjøres før de tekniske sider ved saken var klarlagt nok til at det kunne reises søksmål for tingretten, noe som skjedde først 29.01.2016. På denne bakgrunn er saken etter lagmannsrettens oppfatning et eksempel på et tilfelle hvor utgifter til juridisk bistand før stevning kan anses som «nødvendige kostnader med saken» jf. tvistel. § 20-5 første ledd første punktum.

Etter dette skal MN dekke de krevede kr. 1. 061.272, med tilhørende renter.

II. Regress-søksmålet. MN mot LJ

1. Kontrakten som regressgrunnlag

Kontrakt mellom MN og LJ ble inngått i forbindelse med den andre kontrakten, mellom KEM og MN, men er datert fire dager senere, den 16.05.2011. Kontrakten mellom MN og LJ har nær sammenheng med kontrakten mellom KEM og MN, og inneholdt den samme ytelsesbeskrivelsen med det nevnte punkt 3 vedrørende «underetasje i vanntett utførelse». Under ankeforhandlingen forklarte Jarle Lillevik at MN var opptatt av å «kjøpe det samme produktet som de solgte», noe som forklarer forholdet mellom kontraktene.

Kontrakten mellom MN og LJ er en totalentreprisekontrakt. I punkt 1., «KONTRAKTSARBEIDET», er det vist til NS 3431 punkt 4.1 som i punkt e) gjør NS 3431 til en virksom del av avtalegrunnlaget. I ytelsesbeskrivelsens siste avsnitt henvises det for øvrig også til plan- og bygningsloven med forskrifter og «norsk standard».

MN baserer sitt regresskrav mot LJ på det grunnlag at det foreligger en mangel i LJs kontraktprestasjon overfor MN. Her i del II drøftes om slik mangel foreligger og om den kan gjøres gjeldende. Selve regress-spørsmålet er hensiktsmessig å drøfte i del IV, etter at det i del III er tatt stilling til om KEM har et direktekrav mot MN.

2. Er mangelskrav tapt på grunn av manglende reklamasjon?

LJ har påstått at MN sitt krav mot LJ har falt bort som følge av for sen reklamasjon.

MN har anført at nøddinnløpene, som mangel betraktet, først viste seg ved hendelsen 15.11.2013, og at det dermed var først etter denne hendelsen MN hadde nok kunnskap til å kunne reklamere. Det er anført at reklamasjonen den 27.11.2013 tilfredsstiller kravet om reklamasjon uten ugrunnet opphold, jf. NS 3431 punkt 37.8.

Lagmannsretten finner det unødvendig å ta stilling til denne anførselen, idet innsigelsen mot reklamasjonen uansett har falt bort som følge av at LJ har gått inn i en realitetsdrøftelse før innsigelse mot reklamasjonen. Innsigelse knyttet til at reklamasjonen var for sent fremmet, kom først i tilsvaret av 07.09.2016. I henhold til læren om at den som går inn i realitetsdrøftelse taper sin innsigelse om at det er reklamert for sent, vil en avventing i over to år og ni måneder være for lang tid, og det må særlig gjelde i næringsforhold på entrepriserettens området. Lagmannsretten kan for den nærmere begrunnelse for dette standpunktet vise til tingrettens drøftelse på dette punktet, jf. tvisteloven § 19-6 femte ledd siste punktum. For sammenhengen skyld hitsettes følgende fra tingrettens dom:

«For sen reklamasjon var altså ikke tema i det første skriftlige svaret på reklamasjonen fra MN. Temaet var hvorvidt det var realitet i mangelen og forslag til eventuelle utbedringer. Det er etter bevisføringen heller ingenting som tilsier at dette var tema i de muntlige drøftelsene mellom partene. Det er også fremlagt en langvarig korrespondanse mellom partene, uten at spørsmålet om tidsnok reklamasjon ble tema. Temaet i korrespondansen er realiteten i mangelen og eventuelle utbedringsmuligheter. Retten legger til grunn, og det fremstår ubestridt, at LJ ikke anførte for sen reklamasjon før i sitt tilsvaret i regressøksmålet. Da var det gått nesten 3 år fra reklamasjonen var fremsatt.

Det er i rettspraksis lagt til grunn at selv om det er reklamert for sent, kan debitor ikke påberope seg for sen reklamasjon dersom denne først inngikk i realitetsdrøftelser med kreditor. Retten viser til Hagstrøm «Obligasjonsrett» 2. utgave s. 357 med videre henvisninger til Høyesterettspraksis. Det er klart at rettsregelen får anvendelse også i entrepriseforhold, jf. Rt. 1984 s. 962, hvor totalentreprenør hadde tapt retten til å påberope seg for sen reklamasjon etter standardens regel, fordi det hadde skjedd realitetsdrøftelser og utbedringsdrøftelser.

Slik retten vurderer saken har LJ tapt sin rett til å påberope seg for sen reklamasjon, da dette spørsmålet ikke har blitt gjort til tema i perioden fra 27.11.2013 til 7.9.2016. MN hadde etter rettens syn rimelig grunn til å tro at spørsmålet i saken var hvorvidt det forelå en mangel, og ikke hvorvidt denne var tapt som følge av fristinnvendinger. Retten legger også til at det mellom profesjonelle parter i næringsforhold må gjelde strengere frister for når fristinnsigelser må være påberopt og at denne fristen klart er oversittet i denne saken.»

Etter dette fører ikke LJs innsigelse om for sen reklamasjon frem.

3. Er etableringen av nødinnløp kontraktsrettslig akseptert av MN?

Etableringen av nødinnløpene er i forholdet mellom KEM og MN å anse som en selvstendig mangel i henhold til kontraktsgrunnlaget, jf. dommens del I punkt 1.1 ovenfor. I relasjonen mellom MN og LJ må lagmannsretten ta stilling til LJs anførsel om at MN har akseptert endringen som bestod i å etablere nødinnløpene. Dersom konstruksjonen med nødinnløp blir ansett som en akseptert endring av avtalen mellom partene, kan ikke nødinnløpene oppfattes som en mangel i kontraktsrettslig forstand.

Lagmannsretten er enig i LJs anførsel om at Jarle Lillevik og byggherreombud Bjarte Veland må identifiseres med MN i relasjon til spørsmålet om bindende samtykke er gitt. Lagmannsretten finner likevel ikke at dette er avgjørende, fordi de nevnte personene ved sin passivitet ikke kan anses å ha godtatt en endring i kontrakten. For det første er endringen rent objektivt så vesentlig, særlig på grunn av forholdet til kontraktsvilkåret om vanntett utførelse, at det mellom profesjonelle parter var naturlig å kreve klar aksept fra MN og notoritet om aksepten. Det fremgår ikke av dokumentasjonen fra prosjekteringsmøtene at noen på MNs side uttrykkelig har akseptert løsningen.

Dokumentasjonen viser kun at MN blir orientert om endringen, se særskilt protokoll fra prosjekteringsmøte nr. 8 punkt 5.06. Dette er ikke tilstrekkelig til å binde MN, særlig sett i lys av at MN på flere andre punkt ble bedt om, og gav, positiv aksept for mindre vesentlige spørsmål, for eksempel ved 1.09, PM02, hvor det positivt fremgår at MN har akseptert en byggteknisk løsning vedrørende inntegning av garderobe.

Bjarte Veland forklarte riktignok i retten at han anså nødinnløpene som en «fornuftig løsning». Lagmannsretten vil likevel ikke tillegge det avgjørende vekt, idet kan være noe uklart hvilke forutsetninger Veland bygget på, og det ikke er klarlagt på hvilken måte nødinnløpsløsningen ble presentert for ham. Det siste må også ses i lys av at Veland for lagmannsretten forklarte at han ikke fikk høre noe om hva som kunne være et alternativ til nødinnløpene, nemlig forsterket pelefundamentering, noe som i følge Tim Sætres forklaring ble diskutert før valget av nødinnløp ble gjort. Av Velands vitneforklaring i lagmannsretten gikk det frem at han oppfattet nødinnløpene som beregnet på en katastrofesituasjon.

Det fremgår uansett av NS 3431 punkt 14.4 at byggherrens kontroll ikke fratar totalentreprenørens hans plikt til å levere i tråd med kontrakten. At Veland ble informert om «fremlagte forslag til de tekniske løsninger» (jf. NS 3431 punkt 14.4 andre ledd) i form av nødoverløp, fritok ikke LJ fra plikten til å «levere kontraktsarbeidet i samsvar med kontraktens funksjonskrav» (jf. NS 3431 punkt 14.4 andre ledd i.f.) Kontraktsvilkårene i NS 3431 er nettopp designet for denne typen situasjoner: Det ligger i totalentreprisens natur at totalentreprenøren velger tekniske løsninger innenfor rammen av

kontrakten, men samtidig bærer risikoen for at kontraktsleveringen totalt fyller kontraktsgrunnlagets funksjonskrav.

Etter dette endrer ikke Velds og Lilleviks rolle som passive mottakere av informasjon det faktum at LJ ikke har levert kontraktsmessig overfor MN.

4. Konklusjon vedrørende mangelsspørsmålet

På denne bakgrunn legger lagmannsretten til grunn at LJ ikke har levert næringsbygget kontraktsmessig til MN. De mangler som er spesifisert ovenfor i saken mellom KEM og MN kan gjøres gjeldende på tilsvarende måte av MN mot LJ. Selve regress-spørsmålet drøftes i del IV nedenfor.

III. Har KEM et direktekrav mot LJ?

KEM har anført tre grunnlag for at KEM kan rette samme krav mot LJ som de kan rette mot MN: Det er påberopt avhendingslovens § 4 -16, ulovfestede regler om direktekrav, og delikterstatning med grunnlag i at offentligrettslige krav ikke er overholdt.

Lagmannsretten slutter seg til tingrettens vurderinger vedrørende spørsmålet om avhendingslovens § 4-16 kommer til anvendelse, og bemerker følgende:

Spørsmålet beror på en tolkning av lovens § 1-1 tredje ledd, hvor det avgjørende er om avtalen gjelder «avhending av fast eiendom saman med oppføring av bygning eller anna yting frå seljaren.»

Lagmannsretten viser til drøftelser i Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 27-28 og s. 63-64 av hvordan grensegangen skal foretas. Forarbeidene kan sammenfattes til at loven ikke skal anvendes hvor kontraktsprestasjonen har preg av entreprisarbeid for kjøperen. Den omstendighet at KEM har hatt innvirkning på utformingen av bygget, gjør salgsavtalen mellom MN og KEM til noe annet og mer enn en ordinær overdragelse av et næringsbygg. KEM har stått for en betydelig innvirkning på byggets utforming, både før kontrakten mellom MN og LJ ble undertegnet, og under selve byggeperioden.

Det kan også ses hen til den grensegangen som er etablert i lovens § 1-1 tredje ledd andre punktum, hvor spørsmålet er om tilleggsetil selve avhendinga underskriver det som er «uvesentlig». Etter lagmannsrettens mening utgjør «tillegget til avhendinga» mer enn det som kan kalles «uvesentlig», jf. avhl. § 1-1 tredje ledd andre punktum. Bestemmelsen må tolkes i lys av forarbeidene, bl.a. Ot. prp. nr. 66 (1990-91) s. 63-64. Her fremgår det som følger:

«Dersom seljaren i tillegg til sal av grunnen også skal oppføre hus for kjøparen, vil det vere for mykje – og det sjølv om det er kjøparen sjølv som held materialane m.m. Tilsvarande vil det normalt vere for mykje til å sjå leveransedelen som omfatta av avhendingslova dersom seljaren også leverer materialar til heile huset, og det endå om det ikkje er seljaren som skal gjere arbeidet med å føre det opp.»

Ut fra den sontring lovgiver her har lagt opp til, finner lagmannsretten at kontraktsprestasjonen MN skulle stå for, faller utenfor avhendingslova. Det kan legges til at sakens kjernepunkter gjelder typiske mangelskrav ved entreprisearbeid. Etter dette kan avhl. § 4-16 ikke brukes som hjemmel for et direktekrav.

Når det gjelder spørsmålet om det kan gjøres gjeldende *direktekrav på annet grunnlag*, skal lagmannsretten bemerke følgende: Etter rettspraksis er det i visse tilfeller grunnlag for at en naturalkreditor kan gjøre sitt kontraktsbaserte krav gjeldende mot en part han ikke står i kontrakt med, men som har kontrakt med medkontrahenten, typisk en kontraktshjelper som er underentreprenør. Slik var tilfellet f.eks i Rt. 1998 s. 656 *Veidekke*. Høyesterett har godtatt direktekrav også i andre kontraktskonstellasjoner, jf. for eksempel Rt. 1981 s. 445 *Davanger*.

I Rt. 1998 s. 656 *Veidekke* ble det vist til at det foreligger hjemmel for direktekrav på en rekke rettsområder innenfor privatretten, også på områder som grenser inn mot entrepriseretten, jf. henvisningen på s. 661 til håndverkertjenesteloven § 27 og bustadoppføringslova § 37. Hensynet til system og konsekvens i privatlovgivningen kan derfor tale for å etablere adgang til direktekrav også på entrepriserettens område, se om dette Amund Bjøranger Tørum, *Direktekrav*, Oslo 2007 s. 323-324. Mens det i Veidekkedommen ble vist til at ingen høyesterettsdom har avklart rekkevidden av direktekrav, kan det hevdes at nettopp veidekkedommen er et prejudikat for at direktekrav kan gjøres gjeldende på entrepriserettens område, i alle fall hvor det foreligger særskilte grunner for det.

I vår sak dreier det seg ikke om direktekrav fra kjøper mot underentreprenør, slik tilfellet var i Rt. 1998 s. 556 *Veidekke*. Det gjelder derimot kjøpers krav mot totalentreprenøren, den helt dominerende aktør på selgersiden i kontrakten mellom KEM og MN. Selv om det i vår sak ikke har vært direkte kontakt mellom KEM og LJ under byggeperioden, er det av betydning at spesifikasjoner fra KEM ble overbrakt til LJ, slik at innholdet i LJ sin kontrakt med MN i høy grad ble styrt av innholdet i hovedkontrakten. Denne omstendighet må, blant annet av preventive grunner, tale for å tillate direktekrav. Det kan vises til Høyesteretts argumentasjon i Rt. 1981 s. 445 *Davanger* på s. 451, nederst. Å komme til at kjøper har direktekrav mot totalentreprenør som har utført selve oppføringen av bygget, vil også stå i godt samsvar med resultatet i Rt. 1981 s. 445.

Etter lagmannsrettens skjønn gjør kontraktskonstellasjonen i vår sak det særskilt berettiget å tillate direktekrav. En regel om direktekrav vil nemlig hindre at selgersiden unndrar seg

ansvar ved å etablere «kapitaltomme» selskaper som har selgeransvar og ansvar etter kontrakten, mens den som reelt sett utfører entreprisen med et totalansvar nyter godt av at kontraktskjeden eksponerer kun det nærmeste leddet for kontraktsansvar mot kjøper. Hvis direktekrav ikke tillates i den kontraktskonstellasjonen vi her har for oss, vil kjøper bære risikoen for selgers insolvens, og samtidig ikke ha andre å rette kravet mot. Det vil også undergrave den preventive effekten av kontraktsrettens regler om misligholdsbeføyelser. Etter dette finner lagmannsretten, som tingretten, at KEM kan rette krav mot LJ i samme utstrekning som KEM har et krav mot MN.

LJ er etter dette blitt ansvarlig overfor KEM for det samme som MN er ansvarlig for. På grunn av sammenhengen mellom kontraktene og LJs dominerende rolle i hendelsesforløpet, må direktekravet også omfatte utgifter som er pådratt før stevning. Etter dette finner ikke lagmannsretten det nødvendig å ta stilling til KEMs subsidiære anførsel om «delikterstatningsbasert» direktekrav.

IV. Regressoppgjøret mellom MN og LJ

For spørsmålet om regress mellom MN og LJ har lagmannsretten delt seg i et flertall på fire dommere (Linga, Askeland, Birkeland og Kalland), og et mindretall bestående av lagdommer Lunde.

Lagmannsrettens flertall begrunner sitt standpunkt slik:

MN og LJ har etter de resultater lagmannsretten har kommet til, blitt solidarisk ansvarlige for å utbedre eiendommen. MN hefter etter kontrakten for utbedring jf. NS 3431 punkt 37, mens LJ hefter på grunnlag av direktekravsregelen. Når begge hefter for samme forpliktelse, inntretr solidaransvar jf. alminnelige formuerettslige regler, så som Gjeldsbrevloven § 2 og Skadeserstatningsloven § 5-3 nr. 1. Når det inntretr solidaransvar mellom to parter i en kontraktskjede, kan det mellom partene kreves regress på grunnlag av den alminnelige regelen i § 5-3 nr. 2, eller på grunnlag av alminnelige regler om regress i kontraktsforhold. Begge hjemlene kan etter omstendighetene anvendes for å oppnå full regress. Partene har ikke prosedert på et eventuelt spørsmål om forholdsmessig fordeling hva gjelder det materielle spørsmålet om regress.

MN har krevd full regress av LJ basert på at LJ og deres kontraktshjelpere har stått for alle kritiske vurderinger i et prosjekt hvor LJ har vært totalentreprenør. Regresskravet bygger derfor i første rekke på MNs eget mangelskrav mot LJ. Flertallet sier seg enig i at MN har regress etter alminnelige kontraktsrettslige regler på dette grunnlaget. Det er lang praksis for, og en viktig forutsetning for etablering av kontraktskjeder, at den som påføres et mangelskrav som skyldes mislighold fra en kontraktshjelper, kan kreve regress av den

sistnevnte. Dette vil typisk være aktuelt hvor totalentreprenør blir holdt ansvarlig og for så å kreve regress av underentreprenør/kontraktshjelper. Den samme mekanismen er aktuell hvor det, som her, er en byggherre som kommer i mangelansvar på grunn av mangelfull kontraktsprestasjon fra totalentreprenør. Slik regress i kontraktskjeder er forutsatt i rettslitteraturen på området, se for eksempel Tørum, *Direktekrav* s. 278. Som drøftelsen ovenfor i dommens del II har vist, har LJ som totalentreprenør prestert mangelfullt overfor byggherren MN. Dette gir MN et regresskrav mot LJ for det mangelsansvaret selskapet har blitt påført overfor KEM. Dette må i alle fall gjelde så lenge det er nær sammenheng mellom de to kontraktene, jf. punkt II.1 ovenfor. Lagmannsrettens flertall tilføyer at MN uansett ville ha hatt hjemmel for full regress i medhold av den alminnelige regelen om solidarregress, jf. skl. § 5-3 nr. 2. Etter flertallets vurdering er det LJs sviktende kontraktsprestasjon som er den helt dominerende årsak til at KEM har rettslig grunnlag for kravene mot begge parter, MN og LJ. En vurdering av «ansvarsgrunnlaget og forholdene» ellers vil lede til at ansvaret plasseres hos LJ, idet selskapet er ansvarlig for at bygget ble levert mangelfullt etter begge sakens kontrakter.

Etter dette finner lagmannsrettens flertall at MN gis medhold i sitt krav om full regress fra LJ.

Lagmannsrettens mindretall, lagdommer Lunde, har en annen vurdering av så vel det materielle spørsmålet om regress, som spørsmålet om fordeling av sakskostnader jf. tvistel. § 20-6. Mindretallet begrunner sitt standpunkt slik:

Under ankeforhandlingen ba MN lagmannsretten om å fastsette det innbyrdes ansvar mellom MN og LJ mht solidaransvar for sakskostnadene. Dette får etter mindretallets mening også betydning for regressøksmålet, dvs. fordeling av evt. solidaransvar mellom MN og LJ i hovedkravet. Etter mindretallets syn ligger fastsettelse av graden av regress innenfor partenes påstander (full regress og ingen regress).

Det har fremgått av sakens bevisførsel at MN allerede under planleggingen av nøddinnløpene og var klar over at denne endringen i bygget ville finne sted. Dette fremgikk blant annet av byggeombud Veland's forklaring for lagmannsretten, og Veland må i denne sammenheng identifiseres med MN. For MN, representert ved Lillevik og Veland, måtte det fremstå som relativt klart at etableringen av nøddinnløpene kunne være problematisk for KEM, siden vanntett underetasje hadde vært et tema under utformingen av kontrakten, jf. blant annet vitneforklaring fra Jarle Lillevik.

De alminnelige krav til varslingsplikt for å ivareta medkontrahentens interesser må sammenholdes med den handlemåte MNs representanter stod for.

Det ble holdt en rekke byggherremøter mellom KEM og MN i løpet av byggeperioden. Det er ikke dokumentert protokoller fra disse møtene, men etter sakens bevisførsel, og særlig

vitneforklaring fra Helge Rekve, legges det til grunn som bevist at både Lillevik og Veland var til stede på disse møtene. Nødinnløpene ble aldri nevnt for Rekve, noe som bekreftes av hans reklamasjonsdokument sendt til LJ den 28.01.2013.

Lillevik forklarte for lagmannsretten at han ikke hadde fokus på de tekniske løsningene, men mer å ivareta kunde og leietakere i bygget. Veland forklarte at han ikke oppfattet det som sin oppgave å varsle kjøper om den type endring nødinnløpene innebar. MN må som medkontrahent overfor KEM identifiseres med Lillevik og Veland. MN hadde under kontraktsforberedelsene akseptert vilkåret om «vanntett utførelse» etter initiativ fra KEM, og hadde dermed viten om at dette var et viktig punkt for medkontrahenten. Den samlede informasjon MN satt med, utløste etter mindretallets oppfatning en klar forpliktelse til å ta opp spørsmålet om nødinnløpene med KEM. Dette synspunktet bestyrkes av den konkrete praksis som var etablert mellom partene etter tidligere møter, hvor eksempelvis valg av garderobeløsning ble tatt opp med KEM.

At KEM ikke på noe tidspunkt ble varslet om den planlagte og etter hvert gjennomførte innbyggingen av nødinnløpene, må etter omstendighetene anses som et brudd på en sideforpliktelse under kontrakten og må uansett få betydning i regressfordeling mellom MN og LJ, og for den innbyrdes fordeling av solidaransvaret for saksomkostningene. Dersom det hadde blitt varslet om nødinnløpene, kunne KEM lettere ivareta sine interesser på et tidligere tidspunkt. Det er sannsynlig at en diskusjon av pelefosterkning da ville ha funnet sted med alle parter involvert. Byggeprosessen ville sannsynligvis ha blitt noe forsinket, men det er like fullt grunn til å tro at de totale kostnader med utbedring av byggets manglende konstruksjonssikkerhet ville ha blitt vesentlig lavere enn det som nå er en sannsynlig utgang.

Det vises her særlig til at det i prosjekteringsmøte 6 den 5.10.2011 opplyses at pelearbeid var forsinket og at betongarbeidene skulle starte «*kommende uke*». Da var problemstillingen mht vannstand og «*mulige løsninger for innløp til plan U*» allerede oppe.

Mindretallet legger til grunn at om KEB hadde blitt holdt orientert/varslet ville de, på bakgrunn av forhold nevnt ovenfor her, ha reagert, og annen løsning (ekstra peling etc) blitt vurdert og gjennomført.

En konsekvens av dette er også at en ikke ubetydelig del av prosesskostnadene i saken ville vært unngått. Det er kun solidarregressen for solidaransvaret som uttrykkelig er prosedert. For mangelsansvaret finner mindretallet det etter en samlet vurdering forholdene tatt i betraktning, å bli å fordele 50/50 mellom MN og LJ. Tilsvarende bør fordelingen bli mht solidarregressen for sakskostnadene.

V. Sakskostnader:

I hovedsøksmålet:

En samlet lagmannsrett begrunner sitt standpunkt slik:

KEM har vunnet saken og kan i tråd med hovedregelen i tvistel. § 20-2 første ledd kreve dekket sine fulle sakskostnader for tingrett og lagmannsrett. Lagmannsretten kan ikke se at noen unntaksregler kommer til anvendelse.

KEMs prosessfullmektig, advokat Hatland, har for ankeforhandlingen levert en sakskostnadsoppgave pålydende kr. 2.161.618 eks. mva., hvorav salær utgjør kr. 1.411.175 (for i alt 313,75 timer). Det er ikke påstått at salæret er for høyt, og kravet kan ikke antas å ligge på et høyere nivå enn salærkravet LJs prosessfullmektig, advokat Karlstad, har presentert (681 timer beregnet til kr. kr. 2.271.738 eks. mva.). Lagmannsrettens finner at Hatlands salærutgifter har vært «nødvendige», jf. tvistel.- § 20-5 første ledd første punktum.

Advokat Hatland har i tillegg, på vegne av sin klient, krevd dekket utgifter til utarbeidelse av juridisk utdrag (kr. 4000 + kr. 7.368 =) kr. 11.368 og til sakkyndige vitner med til sammen kr. 743.075 eks. mva. Dette er høye utgifter til sakkyndige vitner, men lagmannsretten finner at vitnene har gitt vesentlige bidrag til å opplyse sakens ulike tekniske sider for å sikre en materielt riktig rettsavgjørelse. Utgiftene anses derfor som «nødvendige» jf. tvisteloven § 20-5 første ledd andre punktum.

MN og LJ er begge funnet ansvarlige for utbedring og erstatning, og det er naturlig at de dermed også er solidarisk ansvarlige for sakskostnadskravet, jf. tvistel. § 20-6 andre ledd første punktum.

MN har «begjært» at lagmannsretten «fordeler ansvaret innbyrdes» mellom partene, jf. tvistel. § 20-6 andre ledd siste punktum. Lagmannsretten oppfatter begjæringen slik at den også omfatter det solidaransvar for sakskostnader som de nevnte parter ble idømt i tingretten, hvor begjæring etter tvistel. § 20-6 andre ledd siste punktum ikke ble fremsatt.

For spørsmålet om denne fordelingen har lagmannsretten delt seg i samme flertall og mindretall som er nevnt ovenfor i dommens del IV.

På bakgrunn av det beviste faktum i saken, jf. ovenfor, mener lagmannsrettens flertall at det er LJs sviktende kontraktsprestasjon og etterfølgende håndtering av tvisten som er den helt dominerende årsak til at KEM har pådratt seg de aktuelle sakskostnadene. MN har

videre fullt ut fått medhold i sitt materielle regresskrav mot LJ, jf. del II ovenfor. Under disse omstendigheter fremtrer det som naturlig at det er LJ som, i forholdet mellom MN og LJ, bærer KEMs sakskostnader for tingrett og lagmannsrett. Domsslutningen utformes i samsvar med dette resultatet.

I regress-søksmålet:

I regress-søksmålet MN mot LJ begrunner lagmannsrettens flertall sitt standpunkt slik:

I regress-søksmålet har MN vunnet saken fullstendig, jf. drøftelsen i dommens del IV ovenfor. I tråd med hovedregelen i § 20-2 første ledd skal LJ bære MNs kostnader med saken.

Advokat Sangolt har levert oppgave over 225,79 timer beregnet til kr. 903.260 inkl. merverdiavgift. Salærkostnadene er ikke bestridt og flertallet finner at de har vært «nødvendige» i lovens forstand, jf. tvistel. § 20-5 første ledd første punktum. Beløpet er, under henvisning til at MN ikke har fradragsrett for merverdiavgift, oppgitt med merverdiavgift inkludert. Flertallet legger dette til grunn for beregningen av sakskostnader.

Dommen er avsagt med dissens som ovenfor beskrevet.

DOMSSLUTNING

I hovedssøksmålet:

1. Anken forkastes, med den endring at utbedring skal finne sted innen 30.06.2020.
2. Minde Næringspark AS og Lars Jønsson AS betaler in solidum sakskostnader for lagmannsretten til Kubon Eiendom AS kr. 2.161.618 – tomillioneretthundreog sekstientusensekshundreogatten – med tillegg av rettens gebyr. Oppfyllelsesfristen er 2 - to - uker fra dommens forkynnelse.
3. I det innbyrdes forholdet mellom Minde Næringspark AS og Lars Jønsson AS skal Lars Jønsson AS fullt ut dekke Minde Næringsparks AS sitt ansvar for sakskostnader for tingrett og lagmannsrett.

I regress-søksmålet:

1. Anken forkastes.
2. Lars Jønsson AS betaler sakskostnader til Minde Næringspark AS med kr. 903.260 – nihundreogtretusentohundreogseksti -. Oppfyllelsesfristen er 2 –to- uker fra dommens forkynnelse.

I begge søksmål:

1. Lars Jønsson AS dekker utgifter til fagkyndige meddommere for lagmannsrett og tingrett.

...

Bjarte Askeland

Ole Arne Linga

Daniel Lunde

Ivar David Kalland

Steinar Birkeland

Dokumentet er i samsvar med undertegnet original.
Hjørdis Skogen