



HÅLOGALAND LAGMANNSRETT

DOM

Avsagt: 08.12.2016

Saksnr.: 16-096291ASD-HALO

Dommere:

Lagdommer
Lagdommer
Tingrettsdommer

Stig-Ole Haug
Vidar Stensland
Jon Østensvig

Meddommere:

Sivilingeniør
Sivilingeniør

Roger Pettersen
Mona Ågnes

I	Anke		
	Ankende part	Arbitrasje AS	Advokat Mikal Aunet Brøndmo
	Ankemotpart	Tre og Betong AS	Advokat Karina Krane
II	Avledet anke		
	Ankende part	Tre og Betong AS	Advokat Karina Krane
	Ankemotpart	Arbitrasje AS	Advokat Mikal Aunet Brøndmo

DOM

Saken gjelder tvist om oppgjøret for entreprisarbeider som Tre og Betong AS utførte for Arbitrasje AS som byggherre i boligblokkprosjekt i Mo i Rana. Tre og Betong AS (heretter også bare TB) har reist sak og krevd betaling av utestående vederlag. Arbitrasje AS (heretter også bare Arbitrasje) bestrider flere poster, og hevder at de har motkrav som overstiger restvederlaget. Arbitrasje krever dom for beløpet selskapet mener å ha til gode.

Sakens bakgrunn:

Arbitrasje er en eiendomsutvikler med base i Bodø, og har stått for oppføring av flere boligblokker i blant annet Bodø og Mo i Rana. Ved utbygging leier selskapet inn prosjektledelse og engasjerer konsulentfirma til å utarbeide konkurransegrunnlag.

Twisten mellom partene gjelder oppføring av to boligblokker i Fageråsen, Mo i Rana. Blokkene har fire etasjer med til sammen 32 leiligheter. Arbitrasje hentet inn sivilingeniør Svein Kildemo som prosjektleder. Nordland Teknikk AS (heretter også bare NT) ble engasjert for å lage konkurransegrunnlaget. Tore Valla fra Valla Engineering ble valgt som stedlig byggeleder.

NT sendte 13. september 2013 ut tilbudsinnbydelse med tittel "Entreprise betong- og stålarbeider". Fra innledningen inntas:

Arbeidet gjelder bæresystem, dvs. fundamenter, parkeringskjeller i betong- eller betongelementer inklusive overliggende dekke av hulldekker og stålbjelker, trappehus med heissjakt i betong eller betongelementer, svalganger i stål og betong. [...] Arbeidets art og omfang er nærmere beskrevet i funksjonsbeskrivelsen. [...] Arbeidene som det bes om tilbud på, er ikke detaljprosjektert, og entreprenøren skal ha med all videre nødvendig prosjektering for sine fag.

Leilighetene med balkonger bestod av ferdigmoduler som skulle sammenføres med svalganger, trappehus mv.

I konkurransegrunnlaget pkt. 6 var det angitt at Norsk Standard NS 8407 skulle gjelde som alminnelige kontraktsbestemmelser.

Entreprenørene engasjerte NT til å lage et mengdeoppsett. NT sendte 4. oktober 2013 e-post med korrigerte mengder, korrigerte tegninger og brannkonsept/SHA-plan. Det var også ytterligere korrespondanse mellom NT og entreprenørene før tilbudene ble gitt.

TB innga 16. oktober 2013 tilbud på å utføre arbeidene for 10 644 068 kroner eks. mva. Utover TB kom det inn tilbud fra MBA Entreprenør AS, Momek Civil og Bolt Construction AS. Tilbudet fra TB var lavest.

Den 29. oktober 2013 var det et møte mellom entreprenørene, Arbitrasje og NT. Daglig leder Geir Lorentsen møtte for TB, Svein Kildemo for Arbitrasje. Det er enighet om at mulige besparelser ble tatt opp. Tykkelsen på isolasjonen under hulldekkene (under svalganger) ble blant annet redusert til minimum 100 mm.

Brannplaner ble oversendt entreprenørene 31. oktober 2013 i e-post fra NT.

TB innga korrigert tilbud 1. november 2013 hvor prisen var redusert med 404 840 kroner eks. mva.

NT lagde en prissammenstilling over tilbudene som en del av oppdraget for Arbitrasje.

NT varslet 6. november 2013 TB om at TB var den av entreprenørene som Arbitrasje hadde valgt å gå inn i videre forhandlinger med. I tiden fram mot 13. november 2013 utvekslet NT, TB og Arbitrasje en rekke e-poster som partene er uenige om den rettslige betydningen av. Det ble også lagd en grensesnittmatrise mellom TBs ansvarsområde og modulleverandørens ansvarsområde. Partene er uenige om hvilken betydning denne har for tvistespørsmålene i saken.

Partene inngikk avtale 13. november 2013. Fra kontrakten inntas:

3. Kontraktsbestemmelser

For denne kontrakten gjelder NS 8407 Alminnelige kontraktsbestemmelser for totalentrepriser.

4. Kontraktsgjenstand

Totalentreprenøren påtar seg å levere følgende kontraktsgjenstand:

Boligblokk Fageråsen – Bygningsmessige arbeider utenom modulbygg.

Følgende dokumenter inngår i kontrakten:

Tilbud datert 01.11.2013

Prissammenstilling

Grensesnitt

Avklaringer

Tilbud datert 16.10.2013

Tilbudsforespørsel

Foreløpig fremdriftsplan

Brannteknisk prosjektering

De dokumentene som inngår i kontrakten, utfyller hverandre. Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre dokumenter foran eldre. Løser ikke dette motstriden, gjelder spesielle bestemmelser foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for kontrakten foran standardiserte bestemmelser.

Kontraktssummen utgjorde 12 887 000 inkl.mva.

Avtaledokumentet grensesnitt – også kalt grensesnittnotat og grensesnittmatrise av partene i saken – er datert 13. november 2013 og har overskrift "Grensesnitt modulbygg".

Relevante deler vil bli referert nedenfor under rettens merknader.

Foruten TB var det flere sideentreprenører med ansvar for andre fag, eksempelvis grunnarbeider, elektro, rørlegger mv. Byggherren v/Kildemo stod selv for koordineringen mellom entreprisene. Det ble jevnlig avholdt byggemøter, normalt en gang i uka. Det ble også avholdt månedlige prosjektmøter.

Byggearbeidene startet i begynnelsen av januar 2014. Beboerne flyttet inn 26. september 2014 etter at midlertidig brukstillatelse forelå. Overtakelsesforretning mellom Arbitrasje og TB fant sted 14. oktober 2014.

Underveis i byggeprosessen viste det seg at partene på flere områder var uenige om arbeider var omfattet av TBs kontraktsytelser. TB varslet etter hvert krav om tilleggsvederlag. Arbitrasje avviste kravene. Arbitrasje var også av den oppfatning at TB på flere punkter hadde unnlatt å oppfylle sine kontraktsforpliktelser. Arbitrasje engasjerte andre entreprenører til å utføre blant annet malingsarbeider. Kostnadene ved dette er krevd erstattet av TB.

TB tok i begynnelsen av 2015 ut forliksklage for Rana forliksråd med krav om betaling av utestående vederlag. Forliksrådet innstilte saken 25. februar 2015. TB engasjerte advokat og reiste 27. april 2015 sak ved Rana tingrett. I stevningen nedla TB påstand om å bli tilkjent et beløp fastsatt etter rettens skjønn oppad begrenset til 2 872 939,56 kroner inkl. mva. Arbitrasje påstod seg frifunnet, dels under henvisning til at flere av postene i TBs krav ikke var berettigede, dels som følge av motkrav. Arbitrasje krevde samtidig selvstendig dom for den del av sitt tilgodehavende som oversteg TBs krav. Partene er enige om at Arbitrasje har tilbakeholdt 1 851 817,51 kroner inkl. mva. som det ikke er tvist om, til dekning av sine påståtte krav.

Hovedforhandling ble holdt i Mo i Rana 24.-26. november 2016. Retten var satt med fagkyndige meddommere.

Rana tingrett avsa dom i saken 14. mars 2016 med slik domsslutning:

1. *Arbitrasje AS dømmes til innen 14 –fjorten- dager fra forkynnelsen av dommen å betale til Tre og Betong AS kr. 1.550.965,-- enmillionfemhundreogfemtitusennihundreogseksstifem- inkl.mva, med tillegg av forsinkelsesrenter fra 14. januar 2015 til betaling skjer.*
2. *Hver av partene dekker egne sakskostnader.*
3. *Kostnadene til fagkyndige meddommere, som blir fastsatt av retten i en særskilt avgjørelse, skal dekkes med en halvpart av hver av partene*

Arbitrasje har – med et begrenset unntak – anket dommen for de poster hvor tingretten ikke ga selskapet medhold. TB har påstått anken forkastet og inngitt avledet anke for de poster hvor tingretten ga Arbitrasje medhold.

Ankeforhandling ble holdt i Bodø 8.-10. november 2016. Retten var satt med fagkyndige meddommere etter begjæring fra TB. Partene møtte og forklarte seg. Det ble i tillegg hørt fire vitner og foretatt dokumentasjon som framgår av rettsboka.

Arbitrasje AS har i hovedsak gjort gjeldende:

TB hadde en totalentreprisekontrakt med ansvar for prosjektering og utførelse av bygningsmessige arbeider utenom modulbygget. Det er ikke uvanlig med flere sideordnede totalentreprenører for ulike fag.

TB hevder at det er motstrid mellom tilbudet de innga og anbudsgrunnlaget/funksjonsbeskrivelsen. Arbitrasje er ikke enig det. Kontraktsdokumentene må leses i sammenheng.

Selv om det forutsettes at det er motstrid vil funksjonskrav og krav til løsninger i tilbudsgrunnlaget gå foran løsninger i tilbudet med mindre det er tatt uttrykkelig forbehold, jf. NS 8407 pkt. 2.2. I vurderingen må det ses hen til tilbudsforespørselens krav til utforming av eventuelle forbehold. De generelle bestemmelsene i tilbudsforespørselen er en del av kontrakten. Arbitrasje ønsket tilbud i størst mulig grad fritt for forbehold, og eventuelle forbehold skulle spesifiseres og gis i en slik form at de økonomiske konsekvensene kunne vurderes.

TB har ikke tatt noe uttrykkelig forbehold. TB har ikke skrevet at det er tatt forbehold. Det står ingenting om at funksjonsbeskrivelsen er fraveket, og det står heller ikke noe om økonomiske konsekvenser. TB er nærmest til å bære risikoen for at påståtte forbehold ikke er uttrykkelig angitt.

Under enhver omstendighet bortfalt påståtte forbehold gjennom videre forhandlinger. Det ble foretatt endringer i prosjektet, brannplaner ble oversendt og TB utarbeidet et revidert tilbud av 1. november 2013. Forhandlingene fortsatte også etter dette. I e-post av 6. november 2013 understreket byggherren at mengder beregnet av NT ikke var ønsket som del av kontrakten. E-posten ble ikke besvart. Partene forhandlet videre om andre forhold. Grensesnittmatrisen ble diskutert i en lengre periode mellom 6. og 13. november 2013. Det var reelle forhandlinger om hva som skulle være med i kontrakten og hva som ikke skulle være med. Det ble for eksempel avtalt en annen avregning for rekkverket.

Tilbudene fra de andre entreprenørene ingen betydning for forståelsen av kontrakten mellom Arbitrasje og TB. Kontrakten med TB ble inngått etter forhandlinger. Arbitrasje hadde ingen forhandlinger med de andre tilbyderne. Dette illustreres av sammenstillingene av tilbudene før det ble forhandlet mer inngående med TB. Det må også ses hen til informasjon og presiseringer fra byggherren til tilbyderne i tiden fram mot kontraktsinngåelse, blant annet brannplaner sendt 31. oktober 2013. Sammenstilling av tilbudene foretatt av NT 4. november 2013 illustrerer at det ikke kan leses noe ut av tilbudene; prisingen er vidt forskjellig.

Ved en eventuell ytterligere motstrid gjelder yngre foran eldre dokumenter, jf. NS 8407 pkt. 2.2 annet ledd første og annet punktum.

Krav om tilleggsvederlag fra TB:

Generelt anføres at TBs manglende varsling av flere omtvistede krav viser at TB opprinnelig mente at det ikke var en endring. Felles for tilleggskravene er at de ble varslet sent, om de i det hele tatt ble varslet før utsending av faktura.

Konsoller til svalganger

Kravet bestrides.

Konsollene til å feste svalgangen var omfattet av kontraktens fastpris. TB visste hvor mange fester som behøvdes og at det skulle prosjekteres og utføres. Det vises til grensesnittmatrisen med vedlagt skisse og tidligere utkast til grensesnittmatrise. At innfestingen inngikk støttes av avklaringene i kontrakten og kontraktens forhistorie, der rekkverk medførte behov for avregning etter enhetspris. TB viste derfor bare til rekkverk da de ga pris for utstøpte slisser i e-post av 12. november 2013.

Etterfølgende forhold viser at TB selv opprinnelig mente at konsollene var omfattet av kontrakten. TB hadde prosjekteringsansvaret og spurte aldri om informasjon fra byggherren. TBs prosjektering var ferdig 24. juni 2014, jf. skisse av 25. juni s.å.

Endringsmelding ble ikke sendt før 28. august 2014. Dersom TB mente konsollene utgjorde en endring, skulle endringsvarsel ha vært sendt uten ugrunnet opphold.

Subsidiært, for det tilfelle at konsollene ikke anses inkludert i fastprisen anføres at partene hadde avtalt en enhetspris som må legges til grunn. TB informerte ikke om behov for opplysninger, jf. NS 8407 pkt. 22.5.

Under enhver omstendighet bestrides det at Arbitrasje skal betale kravet som knytter seg til hulltaking av takbjelke.

Økt isolasjonsmengde

Det innrømmes godtgjørelse for 18,4 m² i økt isolasjonsbehov på grunn av byggets plassering ble endret underveis i byggeprosessen. Dette utgjør 9 404,50 kroner inkl. mva. For øvrig bestrides kravet.

Den påståtte doblingen av isolasjonsmengder skyldes ikke byggherren, men feil i prosjekteringen hos TB. Totalentreprenørens ansvar overfor byggherren endres ikke ved bruk av kontraktsmedhjelpere, jf. NS 8407 pkt. 10.1. TB bestilte og betalte NT for masseoppsettet, og TB må ta ansvar for feil i masseoppsettet.

Det var ingen feil i kontraktstegningene fra Arbitrasje. Post 06.03 b) i funksjonsbeskrivelsen viser til en tegning i kontrakten som viser isolasjon ca. to meter forbi modulbyggets yttervegg. Dette er ikke tegningen som prosjektleder Haugmo i TB viste til i retten. Tegningen han viste til viser et fall, men ikke hvor det skulle isoleres. TB må selv ta ansvaret for å bygd på feil tegning. E-post av 2. juli 2014 fra TB viser at de da forstod funksjonsbeskrivelsen på samme måte som Arbitrasje.

TB har ikke tatt noe uttrykkelig forbehold om at TBs løsning avvek fra funksjonskravene i tilbudsforespørselen, jf. ovenstående.

Under enhver omstendighet bestrides TBs beregning av kravet i fakturaen.

Utstøping av kanaler/feste for rekkverk

Partene er enige om at TB har rett på vederlag, men bare med 16 171,88 kroner inkl. mva.

Arbeidene var omfattet av kontrakten og skulle utføres etter oppgitt enhetspris. Dette framgår klart av grensesnittmatrisen hvor det var oppgitt enhetspris på 57,50 kroner eks. mva. Oppgitt pris må benyttes fordi TB ikke fulgte kontraktens system for å innhente informasjon tidligere fra byggherren. TB hadde prosjekteringsansvaret og ble i møte 14. november 2013 oppfordret til å planlegge tidsbehovet. TB synes ikke å ha informert

byggherren snarest mulig etter kontraktsinngåelsen om behovet, slik de skulle etter NS 8407 pkt. 22.5 første ledd. Etter prosjektets hovedframdriftsplan skulle støping av kanaler utføres fra og med 26. august 2014.

TB oversendte ikke framdriftsplaner med frister for byggherrens medvirkning slik de skulle etter NS 8407 pkt. 22.5 annet ledd. TB må selv ta konsekvensene av ikke å følge kontraktens system. E-postene fra prosjektleder Haugmo i mars 2014 har ingen avgjørende betydning.

Røykluke

Kravet bestrides.

Levering og montering av røykluke var omfattet av kontrakten. Tak over trappehus, herunder røykluke, er markert som inkludert i kontraktens prissammenstilling post 29. Det vises også til funksjonsbeskrivelsen post 29 og brannrapportens spesifikasjon om at det skal være røykluke i trapperommet for å ivareta kravene i TEK 10.

TB har ikke tatt uttrykkelig forbehold om at ytelsen ikke inngikk i kontrakten. Røykluke er markert som "inkl. i masseoppsett" i tilbudet fra TB av 16. oktober 2013. NT ga også Arbitrasje beskjed om at røykluke var inkludert i e-post av 4. november 2013.

Arbitrasje var ikke innforstått med at røykluke angivelig ikke var medtatt i tilbudet fra TB.

TBs anførsel om at Arbitrasje har svart på endringsvarselet for sent, medfører ikke riktighet. Anførselen faller uansett bort i medhold av NS 8407 pkt. 5 tredje ledd.

Kravet er uansett bare delvis dokumentert.

Brannisolering av stålbjelker

Kravet bestrides.

Brannisolering av stålbjelker i parkeringskjeller er omfattet av kontrakten. Kontraktsgjenstanden skal være i samsvar med lover, forskrifter og offentlige vedtak, herunder TEK 10, jf. NS 8407 pkt. 14.4 første ledd. I konkurransegrunnlaget er det presisert at tilbyder er ansvarlig for å påse at hans leveranse tilfredsstiller kravene i TEK 10.

Brannrapporten forutsatte brannisolering for å ivareta TEK 10 § 11-4. Det framgikk av branntegning for kjellerplanet at stålbjelkene skulle brannmales. I e-post av 18. september 2013 til tilbyderne presiserte NT at brannisolering av bærebjelker skulle være med. NT

fulgte dette i e-post 4. oktober 2013 med forslag om å bruke Conlit. NT mente også at brannmaling var omfattet av kontrakten, jf. e-post til TB og Arbitrasje av 7. april 2014.

TB har ikke tatt uttrykkelig forbehold om at funksjonskravet om oppfyllelse av brannkrav ikke var omfattet av kontrakten. Manglende prising i et masseoppsett er ikke noe uttrykkelig forbehold. NTs angivelse av "Kledning av stålsøyler" som et mulig tillegg gjelder ikke brannisolering.

Kravet er uansett ikke tilstrekkelig dokumentert.

Isolasjon av gulv under trapperom

Kravet bestrides.

Isolasjon av gulv under trapperom ble aldri bestilt av byggherren. E-post fra byggeleder er ingen bestilling. Isolasjonen var unødvendig.

Kravet er uansett ikke tilstrekkelig dokumentert.

Pulverlakkering av dører og forberedelse dørautomatikk

Kravet bestrides.

Pulverlakkering av dører og forberedelse for dørautomatikk er omfattet av kontrakten. Dørleveransen skal være komplett og i henhold til TEK 10, leveres med dørautomatikk, universell utforming og malt med to strøk, jf. funksjonsbeskrivelsen post 29.

Etter grensesnittmatrisen skal dørene i heis- og trappehus leveres "komplett montert og ferdig behandlet". NT informerte 11. oktober 2013 tilbyderne om at det var brannkrav på dørene som måtte oppfylles og at dørene skulle overflatebehandles. Branntegningene presiserte hvilke dører som skulle ha dørautomatikk for å ivareta krav om maksimal åpningskraft i TEK 10 § 12-15 tredje og fjerde ledd. TB forholdt seg utelukkende til NTs masseoppsett som Arbitrasje ikke hadde noe med å gjøre.

TB har ikke tatt noe uttrykkelig forbehold om at ytelsene ikke var omfattet.

E-posten fra Arbitrasje til TB 23. juni 2014 er ingen bestilling av endret utførelse.

Kravet er uansett ikke tilstrekkelig dokumentert.

Diverse innstøpingsgods

Innstøpningsgods innenfor TBs egen leveranse er omfattet av kontrakten.

TB har ikke tatt noe uttrykkelig forbehold om at ytelsen ikke var omfattet. Helgeland Betongs leveringsforpliktelser overfor TB kan ikke legges til grunn for TBs kontraktsforpliktelse overfor Arbitrasje.

Kravet er uansett ikke tilstrekkelig dokumentert.

Til motkravene fra Arbitrasje:

Arbeidene var omfattet av TBs kontrakt. TB nektet å utføre omtvistet arbeid til tross for NS 84078 pkt. 35.1.

Arbitrasje krever erstatning for kostnadene med å få andre til utføre arbeidene, jf. NS 8407 pkt. 42.3.4.

Brannmaling av stål i svalganger

Kontrakten påla TB å prosjektere og utføre arbeidene i samsvar med lovpålagte krav, herunder TEK 10, jf. NS 8407 pkt. 16.1. Kontraktens funksjonsbeskrivelse inneholdt et generelt krav om å overholde TEK 10. Kontraktens funksjonsbeskrivelse for stål i svalganger var inntatt i post 07.02. Brannteknisk prosjektering inneholdt krav om brannmaling av stålkonstruksjoner i svalganger, jf. TEK 10 § 11-4. Brannplan inneholdt på tilsvarende måte krav til brannmaling.

Etter byggherrens syn underbygger forhistorien til kontrakten ytterligere at brannmaling er omfattet av kontrakten. TB har heller ikke tatt uttrykkelig forbehold om at tilbudet ikke ville oppfylle brannkravene. Det vises til anførslene vedrørende TBs krav om vederlag for brannisolering av stålbjelker.

Arbitrasje krever å få erstattet kostnadene med til sammen 892 986,25 kroner i samsvar med framlagt faktura med underlag. TBs anførsler om kravets størrelse tilbakevises. TB utførte ikke arbeidene slik de hadde plikt til etter at endringsmeldingen ble avslått.

Avretting av svalganger

Arbitrasje krever erstatning på 326 627 kroner inkl. mva. for manglende avretting av svalganger. Partene er enige om at arbeidet var omfattet av kontrakten.

TB har ikke levert kontraktsmessig ytelse, især for skjøtene mellom hulldekkene. Arbeidet oppfylte ikke kravet i NS 8407 pkt. 14.3 om å passe for byggherrens formål. Hulldekkene skulle være klargjort for overflatebehandling. Dette var ikke tilfelle, jf. framlagt bildemateriale og forklaringer. Formålet fulgte av kontraktens dokumenter, støttet av forhistorien og etterfølgende forhold. Det vises til e-poster fra november 2013 om kvaliteten på leveransen, grensesnittmatrisen og etterfølgende e-post av 25. februar 2015 fra TB som bekrefter at hulldekkene skulle være klargjort for videre behandling.

Arbeidene oppfylte heller ikke allmenne normer, jf. NS 8407 pkt. 14.5. Etter Betongelementboken er toleransekravet her 6,6 mm. Bildene viser at toleransekravet ikke er oppfylt.

Erstatningskravet er dokumentert i framlagte fakturaer med bilag.

Dørautomatikk

Arbitrasje krever erstatning på 510 579 kroner inkl. mva. for TBs manglende ferdigstillelse av dørene med dørautomatikk.

Dørautomatikk var omfattet av kontrakten og skulle ha vært utført av TB. Alle de omtvistede tolv dørene er i heis- og trappehus som ifølge grensesnitt "skal være komplett montert og ferdig behandlet". Dørene var med i grensesnittmatrisen fra første utkast oversendt 6. november 2013.

Kontrakten fastsetter at dørene skal leveres med dørautomatikk for å oppfylle kravene i TEK 10. Kontraktens funksjonsbeskrivelse stilte krav om å ha med alt nødvendig "for en komplett leveranse som tilfredsstiller TEK 10". Under overskrift "Sluser og trapperom m/reposer" er det angitt "Branndører sluse m/automatisk åpning i hht TEK 10 og universal utforming." Det vises også til brannteknisk prosjektering med brannplaner og TEK 10 § 12-15 tredje og fjerde ledd.

TB ble informert om krav til dørautomatikk også underveis i tilbudsfasen; dels ved utsendelse av funksjonsbeskrivelse, dels ved spesifikke e-poster og dels ved oversendelse av brannplaner.

TB har ikke tatt uttrykkelig forbehold om at brannkrav ikke ville bli oppfylt.

Erstatningskravet er dokumentert i framlagte fakturaer med bilag. Kravet er redusert for lagmannsretten ved at kostnadene til låsesystem er trukket ut.

Diverse beslagsarbeider

Arbeidene var omfattet av kontrakten som påla TB å prosjektere og utføre taktekking. Tekkingen må festes forsvarlig for å oppfylle kontraktens krav til tekking.

Kontraktens grensesnittmatrise viser at tekking var omfattet av TBs kontraktsforpliktelse. For hulldekker var tekking omfattet av post 06.03 i funksjonsbeskrivelsen. I funksjonsbeskrivelsen post 29 var det uttrykkelig angitt at tekking av tak over trappehus inkluderte beslag.

Arbeidene oppfyller ikke kravene i kontrakten til tekking, jf. NS 8407 pkt. 14.5. Det vises til bevisførselen. Byggforsk stiller også krav om beslag ved tekking.

TB har ikke tatt uttrykkelig forbehold om at funksjonskravene til tekking med beslag ikke ville bli oppfylt. I tilbudet stod det at det var inkludert.

Arbitrasje krever å få erstattet kostnadene med å få andre til å utføre arbeidene. Kravet utgjør 152 861,87 kroner inkl. mva. og er dokumentert. Størsteparten av kostnadene knytter seg til heis- og trappehuset.

Administrasjonskostnader

Arbitrasje krever erstatning på 56 186,25 kroner inkl. mva. for administrasjonskostnader knyttet til TBs manglende overholdelse av kontrakten. Dette gjelder blant annet arbeid med å innhente tilbud og administrere nye entreprenører. Kravet er dokumentert gjennom timelister for innleide byggeleder Tore Valla og prosjektleder Svein Kildemo. For Valla dreier det seg om 36 timer ekstra administrasjon, mens tilsvarende for Kildemo er 19 timer.

Det er nedlagt slik påstand:

- 1. Tre og Betong AS dømmes til innen 14 dager fra dommens forkynnelse å betale Arbitrasje AS 61 846,74 kr inkl. mva., med tillegg av forsinkelsesrenter fra forfall til betaling skjer.*
- 2. Arbitrasje AS tilkjennes sakskostnader for tingrett og lagmannsrett.*

Tre og Betong AS har i hovedsak gjort gjeldende:

Arbitrasje kan ikke høres med at valg av totalentreprise er styrende for TBs kontraktsytelse. Det var i dette tilfellet valgt en meget uvanlig kontraktsform med flere sideordnede totalentreprenører og entreprenører. Tilbudsinnbydelsen inneholdt bare en forenklet beskrivelse med mange generelle vendinger om komplett leveranse og

henvisninger til TEK 10. TB fant det derfor nødvendig å avgrense og spesifisere tilbudet. TB engasjerte NT til å lage oppsett med mengdeangivelser for hva som inngikk i entreprisen.

Tilbudet fra TB av 16. oktober 2013 er meget sentralt i saken. Tilbudet avgrenser uttrykkelig og positivt TBs kontraktsytelse. Det framgår uttrykkelig at prisen er basert på spesifiserte masser og at "Eventuelle øvrige arbeider kommer i tillegg". Ordlyden må tolkes etter sin naturlige, objektive forståelse. Det er ubegripelig og naivt dersom Arbitrasje som profesjonell aktør ikke så det. TB var fullstendig ærlig om de ulike kostnadselementene, og foretok ingen taktisk prising.

I tilbudet har TB uttrykkelig angitt at "Vedlegg fra våre underleverandører gjøres gjeldende". Dette er også styrende for hva som inngår i TBs ytelser. Det framgår for eksempel at dører leveres grunnet og med låskasse. Prosjektleder Svein Kildemo har bekreftet at han leste vedleggene, og Arbitrasje kan ikke i ettertid hevde at det inngår mer i kontrakten.

TB stod fritt til å utforme tilbudet og forbehold som de selv ønsket. NT v/Lars Erik Drevvatne opplyste på vegne av byggherren at TB fikk skrive hva de hadde med og hva de ikke hadde med, noe TB forholdt seg til.

Forutsetningene i tilbudet ble ikke forhandlet bort i tiden fram mot kontraktsinngåelse. I møte 29. oktober 2013 ble ikke stilt noen kritiske spørsmål omkring tilbudet. Oppmerksomheten var rettet mot kostnadsbesparelser. Prosessen må ses i lys av at NT, på oppdrag fra byggherren, hadde evaluert tilbudene grundig idet det ble ansett viktig å påse hva som var med og hva som ikke var med i tilbudene. Til tross for dette ble det ikke stilt noen spørsmål om noen av forholdene avdekket i gjennomgangen. TB sendte revidert tilbud 1. november 2013 i samsvar med kostnadsbesparende tiltak, men uten andre endringer av betydning.

Arbitrasje ga 6. november 2013 beskjed om at de hadde valgt å gå videre med TB, og i tiden fram mot kontraktsinngåelse 13. november 2013 ble enkelte forhold drøftet nærmere. Dette gjaldt overflate svalganger, sidekantsliss og enhetspris for dette og mulige prisøkninger. Det vises til forklaringene fra Geir Lorentsen og Svein Kildemo.

Grensesnittnotatet av 13. november 2013 endret ikke ved forutsetningene i tilbudet. Notatet var i ikke i strid med tilbudet. Hensikten var å avgrense mot modulleveransen, ikke å legge inn nye ytelser fra TBs side. Notatet innebar ingen endring av ytelser, kvalitet eller pris. Det ville ha vært naturlig dersom endringer hadde vært avtalt. Byggherren kan uansett ikke ha vært i god tro. E-post av 6. november fra Svein Kildemo til Geir Lorentsen om at Arbitrasje ikke ønsket masseoppsettet som en del av kontrakten, er uten betydning. Lorentsen i TB var hele tiden klar på at mengdeoppsettet var styrende, og har i all

kommunikasjon forholdt seg til det. Tilbudet med vedlegg er også tatt inn som en del av kontrakten.

Arbitrasje forsøkte ikke på noe tidspunkt å avklare tilbudets omfang. Det må de selv bære risikoen for, særlig med tanke på den rolle NT hadde. TB/Geir Lorentsen ville ikke gått med på noe annet enn at masseoppsettet var styrende for TBs kontraktsytelse. Arbitrasje kan ikke legge inn en annen forståelse enn det som står i tilbudet. De andre tilbyderne hadde bygd opp tilbudene på samme måte, men ingen så klart som TB.

TB bestrider ikke at de hadde ansvar for prosjekteringen som del av totalentreprisen. Kontraktens ramme må likevel fastslås uavhengig av entrepriseform. TB har her – ved å være så klar på hva de hadde med i tilbudet – dannet rammen for tilbudet og omfanget av kontraktsytelsen. Arbitrasjes vinkling av saken er derfor feil.

Om TBs ytelser oppfyller offentligrettslige krav, jf. TEK 10, har ingen betydning. Rammene for kontrakten er det TB har spesifisert. Det samme gjelder funksjonskrav og byggherrens formål.

Subsidiært anføres at TB har tatt et uttrykkelig forbehold i samsvar med NS 8407 pkt. 2.2 første ledd.

Arbitrasje har uansett ikke vært i god tro. En løftemottaker kan ikke legge til grunn en forståelse som han visste eller burde vite at løftegiver hadde en annen forståelse av. Dette har betydning for flere poster som har det til felles at Arbitrasje ikke forsøkte å avklare dem. Arbitrasje kan ikke innføre ytelser som det var nærliggende å avklare med TB.

TB har ikke forsømt noen plikter etter NS 8407 til å lage framdriftsplaner. Det var avtalt at prosjektet skulle koordineres av byggherren v/prosjektlederen Svein Kildemo. TB ga innspill i byggemøter og framdriften var heller ikke noe problem underveis.

Til krav om tilleggsvederlag fra TB anføres for øvrig:

Konsoller til svalganger

Arbeidet var ikke omfattet av kontrakten. Dette erkjente Arbitrasje i tingretten; uenigheten der gjaldt bare størrelsen på tilleggsvederlaget. Tingrettens begrunnelse og resultat er korrekt. Det måtte prosjekteres en helt annen løsning enn forutsatt, og kostnadene ved dette kreves betalt. TB ga en opsjonspris basert på sidekantsliss som ikke kunne benyttes. TB fikk ingen avklaring fra Arbitrasje om laster eller nødvendige tilpasninger, og løsningen måtte konstrueres ad hoc ved levering av gangbruene. Det er byggherrens ansvar å avklare hvordan innfestningen skulle skje. TB ble også pålagt å stå for hulltaking av takbjelke som heller ikke var omfattet av masseoppsettet/kontrakten.

Vederlaget må fastsettes i samsvar med faktura, 336 627,50 kroner inkl. mva. Enhetsprisen omtalt i grensesnittnotatet er ikke anvendelig; den forutsatte en løsning hvor sidekantsliss ble lagd under produksjon av betongelementene.

Økt isolasjonsmengde

Tingrettens dom er riktig. Det foreligger en feil i tegningsgrunnlaget/prosjekteringen utført av NT på vegne av Arbitrasje. Ansvarer hviler på byggherren, jf. NS 8407 pkt. 24.1.

Tilbudet fra TB og avtalen mellom partene omfattet uansett bare oppgitte mengder på 338 m². Det var nødvendig å isolere 678 m². Det kreves dekning for differansen. Kravet utgjør 247 350 kroner inkl. mva.

Utstøping av kanaler/feste for rekkverk

Tingrettens dom er riktig. Enhetsprisen i grensesnittnotatet forutsatte at nødvendige forsterkinger for feste av rekkverk kunne utføres under produksjon av betongelementene. For at dette skulle la seg gjøre var TB avhengig av å få opplysninger om plassering mv. av rekkverket. TB etterspurte opplysningene blant annet i e-poster av 25.-26. mars 2014, men fikk ingen tilbakemelding. På grunn av byggherrens manglende medvirkning måtte det velges en annen løsning – istøping av kanaler i hulldekket. Arbitrasjes anførsel om at arbeidet lå inne i opprinnelig framdriftsplan er ikke korrekt. Det ble først lagt inn i framdriftsplan oversendt 4. september 2014.

Vederlaget må fastsettes i samsvar med faktura, 127 603,75 kroner inkl. mva. Enhetsprisen i grensesnittnotatet er ikke anvendelig. Byggherren må bære ansvaret for at det måtte velges en annen og betydelig dyrere løsning.

Røykluke

TB hadde ikke røykluke med i sitt masseoppsett, og arbeidet inngikk derfor ikke i kontrakten. Arbitrasje var oppmerksom på dette i evalueringen av tilbudene, og har derfor ikke vært i god tro. Forholdet ble ikke avklart med TB. Kontakten mellom Arbitrasje og deres oppdragstaker NT er ikke avgjørende.

Arbitrasje har uansett reagert for sent på endringsmeldingen. Det gikk fem måneder før Arbitrasje ga tilbakemelding på endringskravet, jf. NS 8407 pkt. 32.3.

Kravet er dokumentert og utgjør 30 000 kroner inkl. mva.

Brannisolering av stålbjelker

Arbeidene var ikke tatt med i masseoppsettet, og inngikk derfor ikke i kontrakten. I vedlegget fra stålleverandøren framgikk at stålet ble levert primet, dvs. i grunnet utførelse. NT var kjent med kravspesifikasjonene og kunne sammenligne tilbudene. Tre av fire tilbydere hadde brannisolering med i tilbudene, og Arbitrasje kan ikke ha vært i god tro om at tilbudet fra TB inkluderte isolering. I sammenstillingen av tilbudene bemerket NT også at kledning av stålsøyler kunne være et mulig tillegg. Arbitrasje gjorde ikke noe for å avklare forholdet slik de skulle ha gjort.

Kravet er dokumentert og utgjør 100 625 kroner inkl. mva.

Isolasjon av gulv under trapperom

Andre Haugmo i TB kontaktet 10. april 2014 byggeleder Tore Valla for å avklare om det var nødvendig å isolere under gulvet av hensyn til eventuell legging av varmekabler. Valla svarte samme dag at det ville bli lagt inn varme. Haugmo informerte da om det ville bli isolert under gulvet og at endringen ville bli tatt videre til byggherren. Det kom ingen reaksjon fra Valla. Ut fra dette foreligger det en bestilling som Arbitrasje må svare for.

Kravet er dokumentert og utgjør 8 497,50 kroner inkl. mva.

Pulverlakkering av dører og forberedelse dørautomatikk

Tilbudet fra TB angir hva som er med og dette var som ovenfor beskrevet styrende for omfanget av kontraktsytelsene. I vedlegget til tilbudet framgår det uttrykkelig hva som leveres, herunder at dørene leveres grunnet. Tilleggskostnaden for pulverlakkering er angitt. I tilbudet fra TB var for øvrig ingen malingsarbeider inkludert, men TB hadde angitt opsjonspriser for slikt arbeid. Grensesnittnotatet endret ikke på hva som inngikk. Paal Anderson – en av eierne av Arbitrasje – bestilte 23. juni 2014 pulverlakkering, og dette må Arbitrasje betale for i henhold til opplyst enhetspris. Kostnadene er dokumentert.

Det framgår også av tilbudet at dørautomatikk ikke inngikk. Grensesnittnotatet endret ikke på dette. Dørautomatikk hadde link mot ytelser som skulle leveres av sideordnet entreprenør. TB og deres konkurrenter hadde ikke forutsetninger for å prise dette på tilbudsstadiet, og ingen hadde det med i sine tilbud. Ut fra dette og oppgitte priser for dørene må TB ha forstått at dørautomatikk ikke var inkludert. I NTs evaluering av tilbudene var dørautomatikk nevnt som et mulig tillegg. Arbitrasje foretok seg ikke noe for å avklare om det inngikk.

Kravet er dokumentert og utgjør 112 445 kroner inkl. mva.

Diverse innstøpingsgoods

Tingrettens dom er riktig. Innstøpingsgodset var ikke inkludert i TBs kontraktsytelse. Det framgår av tilbudet, herunder vedleggene fra underleverandører som ble gjort gjeldende. For øvrig vises til forklaringene fra Geir Lorentsen og Andre Haugmo.

Kravet er dokumentert og utgjør 38 412,50 kroner inkl. mva.

Til motkravene fra Arbitrasje:

Avretting av svalganger

Kravet bestrides. Tingrettens dom er riktig.

TB har levert hulldekke i henhold til leverandørens standard. Arbitrasje har som profesjonell part selv ansvar for at de trodde at det kunne males rett på underlaget uten etterbehandling. TB ga tilbud om etterbehandling som Arbitrasje ikke bestilte. Det kan ikke utelukkes at hulldekket enkelte steder avviker fra toleransekravet, men dette har ingen økonomiske konsekvenser idet underlaget uansett må etterbehandles.

Brannmaling av stål i svalganger

Kravet bestrides.

Maling var ikke en del av TBs kontraktsytelse, jf. ovenfor. Arbitrasje foretok seg ikke noe for å avklare forholdet, og kan uansett ikke ha vært i god tro. I sammenstillingen av tilbudene var kledning av stålsøyler nevnt som et mulig tillegg, det samme må ha vært tilfelle for malingsarbeidene. Prisen i TBs tilbud var altfor lav til at brannmaling kunne være inkludert. De øvrige tilbyderne hadde uttrykkelig inkludert maling, og dette kom også til uttrykk i en mye høyere pris.

Subsidiært anføres at Arbitrasje skulle ha igangsatt malingsarbeidene tidligere, og at kravet må nedsettes som uforholdsmessig høyt. Arbitrasje må selv svare for ekstrakostnadene ved å vente til høsten 2014.

Dørautomatikk

Kravet bestrides. Tingrettens dom er riktig.

Dørautomatikk var ikke en del av TBs kontraktsytelse, i hovedsak med samme begrunnelse som ovenfor vedrørende forberedelse til dørautomatikk. I tillegg vises det til at dørene i tilbudet var priset til henholdsvis 6 000 og 11 000 kroner, og at ekstrakostnaden for

dørautomatikk er om lag 50 000 kroner pr. dør. Arbitrasje kan samlet sett ikke ha vært i god tro om at dørautomatikk var inkludert.

Diverse beslagsarbeider

Kravet bestrides.

Beslagsarbeid faller utenfor TBs forpliktelser etter kontrakten. TB har utført tekking som avtalt. TB har også fått godkjent takrenner som tilleggskrav. Subsidiært anføres at motkravet bare er berettiget for så vidt gjelder gesims på trappehustaket. Kostnadene forbundet med dette er maksimalt 15 000 kroner inkl. mva. Atter subsidiært anføres at det er uklart hvor det er lagt beslag.

Administrasjonskostnader

Kravet bestrides idet motkravene mangler rettslig grunnlag.

Det er nedlagt slik påstand:

I hovedanken:

- 1) *Anken forkastes*

I avledet anke:

- 2) *Arbitrasje AS dømmes til å betale et beløp til Tre og Betong AS fastsatt etter rettens skjønn begrenset oppad til kr 1 319 130. I tillegg kommer lovens forsinkelsesrente fra forfallstidspunkt til betaling skjer.*

I begge tilfeller:

- 3) *Tre og Betong AS tilkjennes sakens omkostninger for tingrett og lagmannsrett.*

Lagmannsretten ser slik på saken:

Avtalen mellom partene slår uttrykkelig fast at NS 8407 Alminnelige kontraktsbestemmelser for totalentrepriser gjelder. Dette framgikk også klart av konkurransegrunnlaget. Totalentreprise innebærer at entreprenøren både har ansvaret for prosjektering og utførelse, men sier ikke noe om bredden i oppgavene. Lagmannsretten kan ikke se at det har noen reell betydning for tvistepunktene i saken at det her var andre

entreprenører med ansvar for sine fag. TB var totalentreprenør innenfor rammene av sitt ansvarsområde som angitt i avtaledokumentene.

TB bestrider ikke at de har hatt ansvar for å prosjektere løsningene for det de skulle utføre etter kontrakten. TB hevder derimot at de i sitt tilbud uttrykkelig og positivt avgrenset hva som inngikk, og at dette ikke ble forhandlet bort på veien mot endelig avtale.

Lagmannsretten må derfor – i sin behandling av de enkelte postene – ta stilling til om arbeidet er omfattet av kontrakten og en del av TBs kontraktsytelse, eller om den berettiger tillegg slik TB hevder. Etter lagmannsrettens syn glir denne vurderingen over i TBs subsidiære anførsel om at det er tatt uttrykkelig forbehold i samsvar med NS 8407 pkt. 2.2 første ledd. Selv om hvert enkelt tvistepunkt må vurderes konkret, finner lagmannsretten det naturlig med en innledende vurdering av kontraktens omfang og eventuelle forbehold.

I tilbudsinnbydelen pkt. 1 er kontraktsarbeidene nærmere beskrevet i funksjonsbeskrivelsen. Det er også lagt med tegninger fra arkitekt mfl. og opplyst om størrelse på bygg, svalganger mv.

Tilbudsinnbydelen pkt. 5.4 har overskrift "Tilbudet":

- a) *Tilbudets priser.*
Prisene skal inkludere alle ytelser som er nødvendig for en fullstendig og fagmessig utførelse av de arbeider som inngår i tilbudet.
For postene som ikke er prissatt, forutsettes kostnadene for disse poster å være inkludert i andre poster.
- b) *Forbehold.*
Tiltakshaver ønsker i størst mulig grad et tilbud fritt for forbehold.
Eventuelle forbehold skal spesifiseres i tilbudsbrevet og skal være gitt i en slik form at deres økonomiske konsekvenser fremgår og kan vurderes ved tiltaksbedømmelsen.[...]

I funksjonsbeskrivelsen under "Generelt" sies det innledningsvis:

Denne funksjonsbeskrivelse er bygd opp med kapittelinndeling i hht NS 3450.
Beskrivelse må ses i sammenheng med tegninger.

Alle detaljer er ikke beskrevet i denne funksjonsbeskrivelsen, den tar kun for seg overordnede krav og spesifikasjoner. Det påhviler tilbyder å påse at han har med seg alle nødvendige komponenter for en komplett leveranse som tilfredsstiller TEK 10 i sin pris. [...]

TBs bærende argument for at arbeider ikke omfattes av kontrakten er tilbudets form hvor det blant annet heter:

Vi tilbyr arbeidene utført for kr 10.644.968 eks. mva. Prisen er basert på spesifisert masse iht vedlagt masseoppsett fra Nordland Teknikk A/S. Eventuelle øvrige arbeider kommer i tillegg. Se også vedlagte oppsett med div enhetspriser.

Ellers gjelder følgende forutsetninger og opplysninger:

[...]

Vedlegg fra våre leverandører gjøres gjeldende Velegg 2-7

Lagmannsretten bemerker at tilbudet ikke følger opp byggherrens ønsker om hvordan eventuelle forbehold skal framgå. I seg selv har det ikke avgjørende betydning all den tid TB stod fritt til å utforme tilbudet slik de selv ønsket, riktignok med fare for at tilbudet ville bli avvist. Tilbudsgrunnlagets formuleringer har likevel en viss betydning for hvilke krav det skal stilles til eventuelle forbehold fra TB som totalentreprenør. Det vil også kunne ha betydning for hva Arbitrasje skjønte eller burde skjønne om hva som var tatt med i tilbudet, noe lagmannsretten vil komme tilbake til under de enkelte postene i kraver.

Tilbudet fra TB er tatt med som et avtaledokument, men må ses i sammenheng med utviklingen fram mot avtaleinngåelsen 13. november 2013. Det var blant annet diskusjon om overflate og kantstøp hulldekker, brannplaner ble oversendt og prisen ble justert ned etter endring av isoleringskrav mv. Under e-postutvekslingen ga Arbitrasje 6. november 2013 beskjed om at de ønsket å benytte NS 8407, og at mengder beregnet av NT for entreprenørene ikke var ønsket som en del av kontrakten. Ut fra bevisførselen legger lagmannsretten til grunn som mest sannsynlig at e-posten ikke ble besvart. Lagmannsretten legger samtidig til grunn som mest sannsynlig at Geir Lorentsen fra TB i andre e-poster før avtaleinngåelsen var opptatt av mengdeoppsettet, blant annet i e-post 11. november 2013 til Svein Kildemo med emne "Fageråsen – betongentreprise – grensesnitt modulleveranse".

I grensesnittmatrisen med samme dato som avtalen ble signert, 13. november 2013, ble flere temaer behandlet, blant annet svalganger og tekking med presiseringer og lignende.

I den rettslige vurderingen tar lagmannsretten utgangspunkt i at entreprenørene er bedt om å gi tilbud på en totalentreprise for betong- og stålarbeider, dette med grunnlag i en funksjonsbeskrivelse hvor overordnede krav og spesifikasjoner framgikk. Det var også NS 8407 om totalentreprise som ble valgt som kontraktsform. TB kan ikke høres med at det likevel er inngått en kontrakt som i ett og alt skal styres av et mengdeoppsett med vedlegg fra leverandører. TBs prinsipale anførsel om at alt som ikke framgår av mengdeoppsettet, faller utenfor kontrakten, kan derfor ikke føre fram. En slik synsvinkel vil etter lagmannsrettens syn bryte med systemet i NS 8407 om forholdet mellom kravene i funksjonsbeskrivelsen og valgte løsninger i totalentreprenørens tilbud. Lagmannsretten konstaterer likevel at partene har en fundamental ulik forståelse av kontrakten, og at spørsmålet er om TB har tatt uttrykkelig forbehold mot å oppfylle kravene i byggherrens funksjonsbeskrivelse. Lagmannsretten viser her til NS 8407 pkt. 2.2 om tolkningsregler hvor det i første ledd heter:

Funksjonskrav og krav til løsninger, kvalitet eller merke som er spesifisert i tilbuds- eller konkurransegrunnlaget gjelder foran løsninger eller konstruksjoner i totalentreprenørens tilbud, med mindre han har tatt uttrykkelig forbehold.

Bestemmelsen fritar byggherren fra å kontrollere om alle de løsninger som totalentreprenøren har tatt med i tilbudet, tilfredsstiller funksjonskravene i tilbudsgrunnlaget. Regelen er et utslag av hovedprinsippet i totalentreprisekontrakten om at totalentreprenøren skal tilfredsstille funksjonskravene byggherren har stilt. Om forståelsen av bestemmelsen inntas fra Giverholt/Arvesen/Marthinussens kommentarutgave til NS 8407, side 84-85:

Totalentreprenøren kan i sitt tilbud ha tatt uttrykkelig forbehold om at hans løsning ikke tilfredsstiller de funksjonskrav som byggherren har krevd. Dersom dette skal tillegges vekt, er det et vilkår at dette forbeholdet er klart uttrykt. Som det fremgår ovenfor er det ikke tilstrekkelig at han har anvist en løsning, han må også på en tydelig måte ha gitt beskjed om at denne avviker fra de krav byggherren har stilt.

I praksis vil man kunne få diskusjoner om hva som er "uttrykkelig". Det må da først og fremst legges vekt på hvordan det er naturlig å forstå totalentreprenørens språkbruk. Ved tvil vil det måtte legges til grunn at forbeholdet ikke er klart nok. Poenget er at det skal fremgå for byggherren at totalentreprenøren har reservert seg. Dette overordnede krav til klarhet vil derfor, når det er tvil, bli avgjørende.

Lagmannsretten er kommet til at det ikke foreligger noe uttrykkelig forbehold. TB synes å ha hatt et ønske om å låse mengdene basert på et estimat i en relativt tidlig fase av prosjektet, og derved klart bryte med hovedforutsetningen for en totalentreprise om at totalentreprenøren skal tilfredsstille funksjonskravene byggherren har stilt. TB har ikke på noe punkt angitt i klartekst at tilbudet ikke oppfyller funksjonskravene i tilbudsgrunnlaget, hvor viktigheten av en komplett leveranse i samsvar med TEK 10 var understreket. Det er heller ikke gjort noe forsøk på å anskueliggjøre økonomiske konsekvenser av påståtte forbehold. TB må selv bære ansvaret for at de ikke uttrykte seg klarere i tilbudet og den etterfølgende prosessen som munnet ut i grensesnittmatrisen og avtaleinngåelsen 13. november 2013. Aktivitetsplikten til å klargjøre eventuelle forbehold hviler på totalentreprenøren, ikke byggherren, jf. Giverholt/Arvesen/Marthinussen, NS 8407 med kommentarer, side 84.

TB har også gjennomgående anført at Arbitrasje ikke har vært i god tro, dvs. at de ikke kan legge til grunn en forståelse av avtaleforholdet som de visste eller burde vite at TB hadde en annen forståelse av, uten å foreta seg noe for å avklare forholdet med TB.

Lagmannsretten viser også her til at det dreier seg om en totalentreprise hvor det er lagt strenge krav på totalentreprenøren for å synliggjøre eventuelle forbehold. Byggherren må som den store hovedregel kunne forutsette at tilbudet tilfredsstiller funksjonsbeskrivelsen i tilbudsgrunnlaget. Det var heller ikke uaktsomt av Arbitrasje å bygge på framforhandlet enighet om de forhold som er behandlet i grensesnittmatrisen. Selv om det i ettertid lar seg

påvise at uklarheter kunne ha vært avklart ved større bestrebelser, er det med ett unntak ikke tilstrekkelige holdepunkter for å la anførselen føre fram. Hvilket krav dette gjelder vil bli behandlet nedenfor.

Lagmannsretten går deretter over til å behandle de enkelte konkrete tvistepunkter, først kravene om tilleggsvederlag fra TB.

Konsoller til svalganger

TB har krevd 336 627,50 kroner inkl. mva. for prosjektering, produksjon og montering av konsoller til svalganger. Konsollene ble brukt til å feste modulentreprenørens gangbruer fra leilighetene til svalgangene levert og montert av TB.

TB varslet kravet i endringsmelding nr. 18 av 26. august 2014. Arbitrasje anførte tidlig i prosessen at kravet var bortfalt som følge av for sen varsling, jf. NS 8407 pkt. 32.2 første ledd, men anførselen ble frafalt for tingretten og ble ikke gjort gjeldende for lagmannsretten.

TB hevder at arbeidet faller utenfor avtalte ytelser, mens Arbitrasje prinsipalt hevder at arbeidet omfattes av kontraktens fastpris.

Lagmannsretten tar utgangspunkt i at kravet knytter seg til sammenføyning av elementer levert av modulentreprenøren og elementer levert av TB som totalentreprenør for betong- og stålarbeider. Lagmannsretten finner det klart sannsynlig at partene i tiden fram til kontraktsinngåelse var oppmerksom på at dette måtte avklares. Det vises herunder til utkast til grensesnittmatrisen av 6. november 2013 hvor det heter:

Nødvendig opplegg/innfeste for gangbru fra modulbygg til svalgang samt feste for rekkverk skal være medtatt.

Partene fortsatte diskusjonen om innfesting, særlig for så vidt gjaldt rekkverket. Fra e-post av 12. november 2013 fra prosjektleder Kildemo til NT inntas:

Viser til hyggelig telefonsamtale med deg i dag.

Vi ble her enige om at vi løser grensesnitt mellom hulldekker svalganger og hhv a)gangbruer modulbygg, b)rømningstrapper og c)rekkverk med utstøpte slisser i hulldekker. Du ber Tre og Betong om stk-priser på utstøpte slisser som vi avregner dette etter.

Dette gjenspeiler seg i utkast til grensesnittmatrise av 12. november 2013. Ordlyden på det aktuelle punkt endret seg ikke i den endelige grensesnittmatrisen hvor det under punktet "Svalganger" blant annet heter:

Grensesnitt svalganger er vist på vedlagte skisse. Rekkverk svalganger er ikke medtatt i betongentreprise. Nødvendig opplegg/innfeste for gangbru fra modulbygg til svalgang samt feste for rekkverk avregnes etter oppgitt pris på istøpt sidekantsliss. Nødvendig opplegg for rømningstrapp avregnes tilsvarende.

Prisen for hver sidekantsliss var oppgitt til 57,50 kroner eks.mva. for så vidt gjaldt rekkverk. Lagmannsretten finner det godtgjort som sannsynlig at det også skulle være et tilsvarende påslag for innfesting av gangbruene som også var planlagt innfestet uten bruk av stålkonsoller. Arbitrasje kan derfor ikke høres med at arbeidene var inkludert i kontraktens fastpris.

Etter lagmannsrettens syn er det ut fra ovenstående ikke tvilsomt at opplegg/innfesting av gangbruene i utgangspunktet var en del av TBs kontraktsytelse, men avregnet etter en enhetspris for nødvendige tilpasninger i svalgangene som muliggjorde innfesting av gangbruene. Lagmannsretten legger videre til grunn at det var TB som totalentreprenør som hadde ansvaret for at valgt innfesting ville fungere, og for å innhente informasjon fra byggherren i den grad byggherrens medvirkning var nødvendig for framdriften. Det vises her til NS 8407 pkt. 21.2 om totalentreprenørens framdriftsplan og pkt. 22.5 om byggherrens medvirkningsplikt. I pkt. 22.5 heter det:

I den grad medvirkningsplikten ikke er nærmere presisert, skal totalentreprenøren snarest mulig etter kontraktsinngåelsen informere byggherren om hvilke opplysninger og hvilket grunnlagsmateriale byggherren skal fremskaffe, og om det som ellers er nødvendig for gjennomføring av arbeidet under kontrakten.

I den grad fristene for byggherrens medvirkning ikke er nærmere presisert i avtalen, skal disse fremgå av totalentreprenørens fremdriftsplan, jf. 21.2. Fristene for byggherrens medvirkning skal være rimelige.

Lagmannsretten finner det bevist som mest sannsynlig at TB allerede i prosjektmøte dagen etter avtaleinngåelsen ble oppfordret til å planlegge tidsbehovet, men at TB aldri etterlyste informasjon fra byggherren angående innfestingen i samsvar med standardens bestemmelser. Som følge av dette måtte prosjekteringen og monteringen foretas ad hoc etter ferdigstillelse av betongelementene mv. Dersom dette medførte merkostnader – noe som mest sannsynlig er tilfellet dersom opprinnelig løsning kunne vært benyttet – er det et forhold som TB selv må bære ansvaret for. TB kan derfor ikke få medhold i sitt krav om at arbeidene skal avregnes som tilleggsarbeider. Dette gjelder også den del av kravet som knytter seg til hulltaking av takbjelke. I grensesnittmatrisen er det fastsatt at stålsøylene i svalgangene "skal føres opp til tak over svalgang og sammenbindes med et stål bæresystem for feste av takverk over svalganger/bruer". Etter lagmannsrettens syn kan TB ikke høres med at arbeidet faller utenfor kontrakten fordi det ikke var tatt inn i mengdeoppsettet, alternativt at det var tatt uttrykkelig forbehold om dette. Det vises til lagmannsrettens innledende bemerkninger ovenfor. Eventuelle merkostnader som følge av at TB ikke

etterlyste nødvendig informasjon fra byggherren på et tidlig stadium, må TB selv bære på lik linje med løsningen for innfesting av gangbruene.

Arbitrasje får etter dette medhold i sitt subsidiære påstandsgrunnlag om at TBs vederlag skal fastsettes etter avtalt enhetspris. I motsetning til tilsvarende problemstilling angående feste for rekkverk er beløpet ikke tallfestet. Lagmannsretten bemerker at det framgikk av tegningsgrunnlaget hvor gangbruene skulle festes til svalgangene, og ut fra arbeidets omfang fastsettes vederlaget skjønnsmessig til 3 000 kroner.

Økt isolasjonsmengde

Ifølge masseoppsettet i tilbudet fra TB hadde de beregnet isoleringsbehovet til 338 m². I endringsmelding 11. mars 2014 varslet TB krav om tilleggsvederlag "pga. flytting av boligdel sørover". I faktura av 28. august 2014 er kravet 247 350 kroner inkl. mva. Fakturaen bygger på at det faktisk ble isolert 678 m², og det kreves betaling for isolering av de 340 m² som etter TBs syn ikke var omfattet av kontrakten.

Arbitrasje erkjenner at TB har krav på 9 404,50 kroner inkl. mva. Dette er en konsekvens av at den ene boligblokken ble flyttet med økt isoleringsbehov på 18,4 m². Lagmannsretten finner det klart sannsynlig at Arbitrasjes redegjørelse omkring dette er riktig. Det vises til framlagte tegninger og forklaring fra prosjektleder Kildemo.

Tingretten ga TB medhold fullt ut fra at det ble ansett å være en feil i tegningsgrunnlaget vedlagt tilbudsgrunnlaget. Lagmannsretten er kommet til et annet resultat. Lagmannsretten tar utgangspunkt i funksjonsbeskrivelsen post 06.03 Hulldekker hvor det i post b uttrykkes:

Isolering i underkant av hulldekkene. Dette er nødvendig for hulldekkene som ligger utenfor modulbygget og ca 2 meter forbi modulbyggets yttervegg, som vist på tegning.

Lagmannsretten finner det klart sannsynlig at tegningen det her vises til, er tegning merket "01RIB" med snittegning av konstruksjonen. At TB i sin prosjektering – hvor også TBs kontraktsmedhjelpere må inkluderes, jf. NS 8407 pkt. 10.1 – likevel valgte å beregne behovet ut fra en annen tegning må TB selv ta ansvaret for. TB måtte uansett bruke all tilgjengelig informasjon, og ville ved dette ha unngått beregningsfeil.

TB har også på dette punkt gjort gjeldende at arbeidene ikke var en del av kontrakten fordi det ikke var omfattet i masseoppsettet i tilbudet, subsidiært at det var tatt uttrykkelig forbehold. Lagmannsretten er ikke enig i dette. Det vises til de innledende bemerkninger ovenfor.

Lagmannsretten finner imidlertid at verken funksjonsbeskrivelsen eller tegningsgrunnlaget klart viser at mellomliggende konstruksjon hadde et isoleringsbehov på til sammen 90,9 m² som vist på tegning framlagt i retten, men ikke tatt med i kontrakten. Lagmannsretten finner at TB har krav på tilleggsvederlag for dette. Deler av arealet ligger allerede inne i tilkjent økning som følge av flytting av modulbygget. TB tilkjennes skjønnsmessig tilleggsvederlag for til sammen 100 m², tilsvarende 72 750 kroner inkl. mva. Kravet anses tilstrekkelig dokumentert gjennom framlagte faktura mv.

Utstøping av kanaler/feste for rekkverk

Partene er enige om at TB har krav på vederlag utover kontraktens fastpris, men er uenige om størrelsen på vederlaget. Arbitrasje mener at vederlaget skal fastsettes ut fra oppgitt enhetspris, jf. grensesnittmatrisens formulering om at "Nødvendig opplegg/innfeste for gangbru fra modulbygg til svalgang samt feste for rekkverk avregnes etter oppgitt pris på istøpt sidekantsliss". Det er ikke bestridt at prisen som var oppgitt var 57,50 kroner eks. mva. for hver sidekantsliss. Arbitrasje har beregnet behovet til 225 stk., noe som utgjør 16 171,88 kroner inkl. mva. TB bestrider ikke beregningen, men gjør gjeldende at prisen forutsatte at arbeidet kunne gjøres hos betongleverandøren.

Ut fra bevisførselen er det ikke tvilsomt at det ble dyrere å støpe ut kanalene på stedet enn om festet for modulentreprenørens rekkverk hadde vært lagd hos produsenten av betongelementene. Spørsmålet er hvem som har et ansvar for at den prosjekterte løsningen ikke kunne benyttes. Etter lagmannsrettens oppfatning må spørsmålet vurderes ut fra de samme kriterier som ovenfor vedrørende innfesting av modulentreprenørens gangbruer. Dette innebærer at det var TBs ansvar som totalentreprenør at løsningen ville fungere, og for å innhente informasjon nødvendig for framdriften fra byggherren etter retningslinjene i NS 8407 pkt. 22.5 jf. pkt. 21.2. Det er også på dette punkt på det rene at TB ikke lagde noen framdriftsplan etter pkt. 21.2. TB fastsatte heller ikke frist for byggherrens medvirkning som reelt sett kunne ha trådt i stedet for en formell framdriftsplan. TB har vist til to e-poster fra prosjektleder Andre Haugmo 25. og 26. mars 2014 hvor temaet rekkverk er berørt. NT og Arbitrasjes prosjektleder var blant adressatene. I e-posten 25. mars 2014 står det blant annet "Detalj for rekkverk! Hvordan løses det?" I e-post dagen etter står det blant annet:

Rekkverk til svalganger er ikke en del av vår leveranse, men det bør nå avklares type rekkverk og løsning for innfesting av stolper til dekkekanter.

Etter lagmannsrettens oppfatning er det ikke tilstrekkelig til at ansvaret for merkostnadene skal overføres til byggherren. Ut fra bevisførselen vil lagmannsretten bemerke at TB her synes å ha vært lite oppmerksom på sitt ansvar som totalentreprenør. TB kunne ikke lene seg på at byggherren hadde koordineringsansvaret for entreprisene. Resultatet blir at TB ikke får medhold i sitt krav om tilleggsbetaling.

TB tilkjennes 16 171,88 kroner inkl. mva. som erkjent av Arbitrasje.

Røykluke

TB har krevd 30 000 kroner inkl. mva. for levering og montering av røykluke. Lagmannsretten tar ikke kravet til følge.

Det framgår av funksjonsbeskrivelsen post 29 at røykluke skulle monteres. Røykluke i trapperommet er nødvendig for å ivareta kravet i TEK 10 § 11-12 om å forlenge rømningstiden. Dette framgikk også av den branntekniske prosjekteringen som er inntatt i kontrakten. At TB i tilbudet ikke har tatt det med i masseoppsettet, kan da ikke være avgjørende. Det foreligger ikke noe uttrykkelig forbehold, jf. generelle bemerkninger ovenfor om forholdet til NS 8407 pkt. 2.2 mv. For øvrig hadde TB selv i tilbudet markert røykluke som "inkl. i masseoppsett". Vedrørende god tro viser lagmannsretten til generelle merknader ovenfor.

TB har på dette punkt særskilt anført at Arbitrasje ikke avslo endringsmeldingen uten ugrunnet opphold, og at endringsmeldingen derfor må anses godkjent, jf. NS 8407 pkt. 32.3. Endringsmeldingen ble sendt 12. mai 2014. Arbitrasje avslo kravet 17. september 2014. Lagmannsretten finner det ikke nødvendig å ta stilling til om dette var for sent. Etter NS 8407 pkt. 5 tredje ledd må anførsler om at den andre part har varslet eller svart for sent, gjøres skriftlig uten ugrunnet opphold. Dersom fristen ikke overholdes, anses varselet eller svaret rettidig. Anførselen om at Arbitrasje hadde svart for sent ble først fremmet høsten 2015 under tingrettens behandling av saken, noe som klart er for sent etter pkt. 5 tredje ledd.

Brannisolering av stålbjelker

TBs krav for brannisolering av stålbjelker er 100 625 kroner inkl. mva.

Argumentasjonen fra TB følger her samme mønster som for flere av de andre postene, nemlig at ytelsen ikke framgår av masseoppsettet og derfor ikke er en del av kontrakten, subsidiært at det er tatt uttrykkelig forbehold. Til dette vil lagmannsretten i det alt vesentlige vise til den generelle drøftelsen av forholdet mellom tilbudet og øvrige kontraktsdokumenter ovenfor, herunder betydningen av NS 8407 pkt. 2.2. I tillegg bemerkes:

I tilbudsgrunnlaget er det presisert og framhevet at tilbyder er ansvarlig for at han har med alle nødvendige komponenter for en komplett leveranse som tilfredsstiller TEK 10. Dette er i samsvar med NS 8407 pkt. 14.4 sammenholdt med pkt. 16.1. I e-post av 18. september 2013 presiserte byggherren v/NT at brannisolering/brannmaling skulle være med i tilbudet av hensyn til TEK 10, og i e-post av 4. oktober foreslo NT å brannisolere bjelkene i

parkeringskjelleren med Conlit. TB og øvrige entreprenører mottok også brannteknisk prosjektering før TB innga sitt reviderte tilbud av 1. november 2013.

I brannsikkerhetsstrategien/den branntekniske prosjekteringen er det klart angitt at stålbjelkene skulle brannisoleres for å ivareta kravet i TEK 10:

Bærende bygningsdeler av stål, betong og treverk dimensjoneres, brannmales eller brannisoleres for brannmotstand R60 eller R90 avhengig av etasje og bygningsdel.

Det framgår videre av branntegningen for kjellerplanet at stålbjelkene i garasjekjelleren skulle utføres med brannmotstand R90.

Geir Lorentsen i TB bekreftet at han var kjent med dokumentene i den branntekniske prosjekteringen og at disse var en del av kontrakten, men at han forholdt seg til mengdeoppsettet lagd av NT da han innga det reviderte tilbudet. Det framgår likevel ikke klart av tilbudet at funksjonskravene i tilbudsgrunnlaget, utdypet i brannteknisk prosjektering, ikke var hensyntatt. I realiteten innebærer Lorentsens forklaring at han ga et tilbud som han visste ikke var i samsvar med TEK 10. Lagmannsretten finner det klart at framgangsmåten ikke medfører at brannisolering av stålbjelkene i parkeringskjelleren faller utenfor kontrakten eller som noe det var tatt uttrykkelig forbehold om.

Brannisolering utgjør grunnleggende sikkerhetskrav som det var godt opplyst om i dokumenter som ble tatt inn i kontrakten. Dette er avgjørende for at lagmannsretten finner at Arbitrasje verken var klar over eller burde ha skjönt at TB hadde en annen avtaleforståelse. At øvrige tilbydere i motsetning til TB eksplisitt hadde priset brannisolering kan ikke føre til et annet resultat. TB viste for øvrig til e-post fra NT til prosjektleder Kildemo hvor kledning av stålsøyler ble nevnt som et mulig tillegg, men vedlegget til e-posten med sammenstilling av tilbudene viser at dette gjaldt innkledning av stål utover brannisolering.

Kravet fra TB tas etter dette ikke til følge.

Isolasjon av gulv under trapperom

Om bakgrunnen for kravet forklarte prosjektleder Andre Haugmo i TB at han, i løpet av byggeperioden, ble kjent med at det var mulig at det skulle legges varmekabler i gulv på trapperom. Dette forutsatte isolering under gulvet. Ettersom det ville bli vesentlig dyrere å isolere etter at TB hadde lagt gulvet, kontaktet Haugmo byggeleder Tore Valla for å få avklart forholdet. Valla kontaktet prosjektleder Kildemo, og ga deretter 10. april 2014 følgende svar til Haugmo:

Hei.

Har snakket med Svein Kildemo[...]

2. *Isolasjon i trappegang mener han er T&B/NT sin oppgave å beskrive da dere har en totalentreprise. Det blir lagt inn varme i trappegangen sier han*

Haugmo forklarte at han gjerne ville ha hatt en bedre avklaring, men la til grunn at det måtte isoleres. Han svarte derfor slik på Vallas e-post samme dag:

Sak 2: Da det skal installeres varmekabler i gulv av betong på grunn i trapperom, legger vi ned 200 mm isolasjon[...]

Vi tar denne endringen videre til byggherren.

Først to måneder senere ble Haugmo kjent med at det ikke ville bli lagt inn gulvvarme. Lagmannsretten legger Haugmos forklaring til grunn som mest sannsynlig. Partene synes å være enige om at isolasjonsarbeidet derfor var unødvendig selv om det er lagt inn annen varme i trapperommet.

Lagmannsretten tar utgangspunkt i at dette var et mindre forhold hvor Haugmo måtte kunne forholde seg til byggelederen på stedet, og hvor det ikke kan stilles veldig strenge krav av formell art for avtalemekanismene. Selv om Valla ikke ga noe fullt ut entydig svar på Haugmos forespørsel, var det all grunn for Valla til å reagere dersom byggherren – som hadde ansvaret for å koordinere de forskjellige entreprisene – likevel ikke anså det nødvendig å isolere under gulvet. Lagmannsretten finner derfor at Arbitrasje, også av hensyn til prinsippet om lojalitet i kontraktsforhold, er pliktig til å dekke kostnadene ved isoleringen.

Lagmannsretten finner kravet på 8 497,50 kroner inkl. mva. dokumentert.

Pulverlakkering av dører og forberedelse dørautomatikk

Kravet fra TB gjelder her endringsmelding nr. 25, og utgjør til sammen 112 445 kroner. Tingretten ga TB medhold i kravet om tilleggsvederlag for så vidt gjaldt pulverlakkering av dørene, men ikke for det resterende. I dommen heter det:

Når det gjelder pulverlakkering av dører kan ikke retten se at dette er en del av kontrakten. Riktignok er det uttalt i grensesnittmatrisen at dører skal være "komplett" levert og videre er det angitt i funksjonsbeskrivelsen:

"Branndører sluse m/automatisk åpning ihht Tek 10 og universal utforming. Dører males m/2 strøk i markert farge (kommer kun grunnet fra leverandør."

Bakgrunnen for at dørene likevel ble pulverlakkert er at Paal Anderson i e-post av 23. juni 2014 skriver til Andre Haugmo:

"Dette er medtatt i tilbudet deres, og ikke grunnlag for noe tillegg? Vi ønsker primært å få dørene pulverlakkert fra fabrikk. Lene sender kodene til deg."

Retten finner på nevnte bakgrunn at Arbitrasje endret utførelsen ved at de med denne e-posten ytret et ønske om at de nå ville ha pulverlakkerte dører.

Som det fremgår er retten av den oppfatning at tilleggskravet delvis skal tas til følge. Retten må derfor skjønnsmessig fastsette hvor mye av kravet Tre og Betong skal tilkjennes.

Tre og Betong hadde allerede innlevert en pris på hva det ville koste å få de aktuelle dørene pulverlakkert i forbindelse med innleveringen av sitt tilbud. I henhold til tilbudet ville det koste kr. 1095,- ekstra per dør for pulverlakkering. Som det fremgår av regningskladden som ligger til grunn for tilleggskravet var det totalt 17 dører som ble pulverlakkert.

17 dører multiplisert med kr. 1095,- blir kr. 18.615,- eks mva og Tre og Betong tilkjennes derfor dette beløp.

Lagmannsretten er kommet til samme resultat og kan i det alt vesentlige tiltre tingrettens begrunnelse. Tillagt merverdiavgift tilkjennes TB 23 268,75 kroner.

Lagmannsretten er videre enig med tingretten i at TB ikke har krav på tillegg for den del av kravet som knytter seg til forberedelse for dørautomatikk. Lagmannsretten viser til tingrettens henvisning til funksjonsbeskrivelsen (post 29), og det framgikk også tydelig av oversendte brannplaner hvilke dører som skulle ha dørautomatikk for å ivareta krav om maksimal åpningskraft i TEK 10 § 12-15 tredje og fjerde ledd. TB kan heller ikke her høres med at de forholdt seg til masseoppsettet lagd for dem av NT. Det vises til behandlingen av tilsvarende spørsmål ovenfor. Lagmannsretten vil for øvrig bemerke at forberedelse til dørautomatikk dreier seg om hulltaking i karmen, slissing mv., og at dette arbeidet er langt mindre teknisk og lite kostnadskrevenne sammenlignet med selve dørautomatikksystemet. Dette har også betydning for spørsmålet om god tro.

Lagmannsretten kan ikke se at det foreligger tilstrekkelige holdepunkter for at Arbitrasje forstod eller burde ha forstått at TB hadde en annen forståelse av avtalen på dette punkt enn de selv hadde.

Diverse innstøpingsgods

TB har under dette punkt krevd 38 412,50 kroner. Tingretten ga TB medhold ut fra en betraktning om at innstøpingsgodset som ligger til grunn for kravet ble brukt i sammenføyningen mellom konstruksjoner levert av TB og konstruksjoner levert av modulentreprenøren, og at kravet derfor fulgte av grensesnittmatrisen. Lagmannsretten er kommet til et annet resultat. Lagmannsretten finner det hevet over tvil at det aktuelle innstøpingsgodset utelukkende gjelder konstruksjoner levert av TB, nemlig montering av

bæresystem for garasjekjeller og innfesting av svalganger til heis- og trappehuset. Det kan derfor ikke bygges noe krav på grensesnittmatrisen.

Lagmannsretten finner ingen holdepunkter for at innstøpingsgodset ikke var omfattet av avtalen mellom partene. Det foreligger heller ikke på dette punkt noe uttrykkelig forbehold, jf. ovenfor.

Kravet tas ikke til følge.

TBs krav - oppsummert

TBs krav utgjør etter dette, alle tall inkl. mva.:

Konsoller til svalganger	3 000,00 kr
Økt isolasjonsmengde	72 750,00 kr
Utstøping av kanaler/feste for rekkverk	16 171,88 kr
Røykluke	0
Brannisolering av stålbjelker	0
Isolasjon av gulv under trapperom	8 497,50 kr
Pulverlakkering av dører og forberedelse til dørautomatikk	23 268,75 kr
Innstøpingsgods	0
Til sammen	123 688,13 kr

I tillegg kommer tilbakeholdt beløp for ikke bestridte fakturaer, til sammen 1 851 817,51 kroner inkl. mva.

Motkravene fra Arbitrasje:

Kravene gjelder arbeider som Arbitrasje mener at TB hadde plikt til å utføre, men hvor Arbitrasje har måttet engasjere andre for å utføre arbeidet. Det lagmannsretten må avgjøre er om de aktuelle arbeidene var en del av TBs kontraktsytelse og, forutsatt at Arbitrasje får medhold, hvor stor erstatning Arbitrasje har krav på. Tingretten ga Arbitrasje medhold på to av fem poster med til sammen 1 090 831,20 kroner.

Brannmaling av stål i svalganger

Det rettslige og faktiske vurderingsgrunnlaget er nært knyttet til vurderingen ovenfor om brannisolering av stålbjelker. Etter NS 8407 pkt. 16.1 hadde TB som totalentreprenør ansvar for all nødvendig prosjektering for å kunne levere kontraktsgjenstanden i samsvar

med kontrakten, herunder reglene i NS 8407 pkt. 14.4 om at kontraktsgjenstanden skal være i samsvar med lover, forskrifter og offentlige vedtak. I tilbudsgrunnlaget var det også presisert og framhevet at tilbyder er ansvarlig for at han har med alle nødvendige komponenter for en komplett leveranse som tilfredsstiller TEK 10.

Lagmannsretten er kommet til at brannmaling av stål i svalganger var en del av kontrakten mellom Arbitrasje og TB, og at TB ikke hadde tatt uttrykkelig forbehold om at det ikke var inkludert. Etter lagmannsrettens oppfatning er det ingen vesentlige forskjeller mellom dette tvistepunktet og punktet om brannisolering av stålsøylene i parkeringskjelleren som TB krevde tilleggsvederlag for. Det vises derfor til begrunnelsen ovenfor som dekkende for lagmannsrettens syn.

Lagmannsretten finner etter dette at Arbitrasje har krav på å få dekket sine kostnader med å få utført malingsarbeidene som TB unnlot å utføre, jf. NS 8407 pkt. 42.3.4. Bevisførselen viser at Arbitrasje først prøvde å få TB til å utføre arbeidene, jf. NS 8407 pkt. 35,1, og at de deretter engasjerte andre. Det anses ikke å være holdepunkter for at framlagte fakturaer med bilag overstiger det nødvendige. Lagmannsretten gir følgelig Arbitrasje medhold i kravet på erstatning – 892 986,25 kroner inkl. mva.

Avretting av svalganger

Arbitrasje hevder at svalgangene er mangelfullt avrettet og krever erstatning på 336 627 kroner inkl. mva. tilsvarende utbedringskostnadene. TB avviser kravet.

Kvaliteten på hulldekkene i svalgangene og overflatebehandling var gjenstand for diskusjon mellom partene før avtaleinngåelsen. Fra e-post av 11. november 2013 fra Lorentsen i TB til prosjektleder Kildemo inntas:

Helgeland Betong mener at dersom man skal benytte hulldekker så må det legges membran og påstøp med sklisikker overflate.

Betongen i hulldekkene er ikke vanntett og toppskiktet er så tynt over kanalene at dette vil ikke bli noen god løsning. Det helgeland Betong A/S anbefaler er å gå over til kompaktdekker. [...]

Hulldekker ble foretrukket, og i utkast til grensesnittmatrisen 12. november 2013 angis følgende på dette punkt:

Evt. Sklisikring svalganger er ikke medtatt i betongentreprisen. Overflate svalganger skal være klargjort for påføring av epoxymaling avstrødd med sand.

Partene forhandlet videre. I e-post fra Lorentsen til NT med kopi til prosjektleder Kildemo heter det blant annet:

[...] Ellers tilføyes det fra oss at hulldekkene i svalgangene leveres fugestøpt i sjøtene. Kantene og overflaten leveres iht. produsentens standard for denne type produksjon.

Grensesnittmatrisen fikk deretter sin endelige utforming på det aktuelle punkt:

Evt. Sklisikring svalganger er ikke medtatt i betongentreprisen. Skjøter hulldekker er fugestøpt. Overflate hulldekker svalganger er i hht leverandørens standard. Elementene skal evt. påføres epoxymaling avstrødd med sand. Dette utføres av byggherren.

Lagmannsretten anser det ikke tvilsomt at TB ikke har påtatt seg noe ansvar for overflatebehandling utover å levere i henhold til leverandørens standard med fugestøpte skjøter mellom hulldekkene. Det ligger i dette at TB heller ikke har gitt noe løfte om at Arbitrasje kunne legge epoxy rett på hulldekkene slik de ble levert. Dersom Arbitrasje ønsket de kunne de lagt inn i kontrakten at svalgangene skulle leveres ferdig overflatebehandlet. Arbitrasje valgte en annen løsning hvor de selv skulle stå for overflatebehandlingen.

Etter lagmannsrettens syn er leverte hulldekker i det alt vesentlige innenfor avtalt standard. At det enkelte avgrensede steder er groper og lignende har ingen økonomiske konsekvenser all den tid her uansett måtte påregnes overflatebehandling utover epoxymaling. Kravet fra Arbitrasje tas derfor ikke til følge.

Dørautomatikk

Arbitrasje krever erstatning på 510 579 kroner inkl. mva. for manglende ferdigstilling av dører med dørautomatikk. Kravet gjelder tolv dører; fire i garasjen og åtte dører fra svalgangene inn til heis- og trapperom.

Arbitrasje begrunner sitt krav med henvisning til funksjonsbeskrivelsen, brannplaner og grensesnittmatrisen. Det er blant annet vist til at funksjonsbeskrivelsen stilte krav om å ha med alt nødvendig "for en komplett leveranse som tilfredsstiller TEK 10" og at det under overskriften "Sluser og trapperom m/reposer" heter:

Branndører sluse med automatisk åpning i hht TEK 10 og universal utforming.

Til støtte for sitt syn har Arbitrasje også vist til NS 8407 pkt. 14.4, TEK 10 § 12-15 tredje og fjerde ledd og grensesnittmatrisen om at "Dører og vinduer skal være komplett montert og ferdig behandlet".

Lagmannsretten registrerer at tilbudsgrunnlaget og brannprosjekteringen underbygger at Arbitrasje ønsket at dørautomatikk skulle inngå som en del av kontrakten. Dørautomatikk

er kostbart, teknisk krevende og med behov for samordning med sideentreprenører. Kompleksiteten kommer til uttrykk i erstatningskravets størrelse. TBs konkurrenter opplyste i sine tilbud at dørautomatikk ikke var medtatt. Det gjorde ikke TB, men prisene var samtidig så lave som i overkant av hhv. 6 000 og 11 000 kroner pr. dør. At erstatningskravet for montering av dørautomatikk i gjennomsnitt utgjør ca. 42 500 kroner pr. dør, taler i seg selv for at Arbitrasje burde ha oppfattet at TB la til grunn at dørautomatikk ikke var inkludert i tilbud/kontrakt. De tidsnære bevis trekker også i retning av dette, særlig NTs e-post av 21. oktober 2013 til Svein Kildemo med kopi til blant annet daglig leder i Arbitrasje, Hans Marius Brekke. I e-posten nevnes "Brannautomatikk til dører" som et mulig tillegg.

Det er ingen spor i bevisførselen av at Arbitrasje særskilt tok opp spørsmålet om brannautomatikk til dører før avtaleinngåelsen. Uenigheten mellom partene ble først avdekket relativt sent i byggeperioden. Samlet sett er det lagmannsretten oppfatning at Arbitrasje, ut fra de rådende omstendigheter, ikke opptrådte tilstrekkelig lojalt overfor TB som medkontrahent, og at dette får den konsekvens at dørautomatikk til dører ikke kan anses som del av kontrakten mellom partene. Lagmannsretten støtter seg her på den ulovfestede lære om lojalitetsplikt i kontraktsforhold.

Kravet fra Arbitrasje tas etter dette ikke til følge.

Diverse beslagsarbeider

Arbitrasje har krevd 152 817 kroner inkl. mva. i erstatning for manglende beslagsarbeider.

Tingretten tok kravet til følge. Lagmannsretten er kommet til samme resultat og kan i det alt vesentlige tiltre tingrettens begrunnelse. Det er ingen holdepunkter for at Arbitrasje har utført unødvendige beslagsarbeider. Ut fra bevisførselen finnes det klart sannsynliggjort at det bare er utført nødvendige etterarbeider som beskrevet i kravsbilagene, og at dette gjelder deler av konstruksjonene hvor tekkearbeidet utført av TB ikke var kontraktsmessig uten legging av beslag. TB hadde selv angitt at tekkearbeider var inkludert i sitt tilbud, og det foreligger uansett ikke noe uttrykkelig forbehold om at tekkearbeider ikke inkluderte beslagslegging. Dette er noe TB står nærmest til å bære ansvaret for, jf. det som er sagt ovenfor om forholdet til NS 8407 pkt. 2.1.

Kravet anses dokumentert gjennom framlagte fakturagrunnlag.

Administrasjonskostnader

Arbitrasje har krevd erstatning for 56 186,25 kroner for ekstra utgifter til administrasjon med å få arbeid beskrevet ovenfor utført av andre. TB har avvist kravet under henvisning til at motkravene anses uberettiget.

Lagmannsretten har gitt Arbitrasje medhold i to av de fire kravene behandlet ovenfor. Lagmannsretten finner det klart at Arbitrasje er påført ekstra utgifter til administrasjon for de motkravene de har fått medhold i, og at de har krav på erstatning for dette, jf. NS 8407 pkt. 42.3.4 jf. 42.3.2. Kravet må likevel reduseres betydelig ettersom det inkluderer administrasjon for postene de ikke har fått medhold i. Lagmannsretten er henvist til en skjønnsmessig vurdering av motkravenes art. Samlet sett anses 20 000 kroner inkl. mva. passende.

Motkrav Arbitrasje – oppsummert

Motkravene til Arbitrasje utgjør etter dette, alle tall inkl. mva.:

Brannmaling av stål i svalganger	892 986,00 kr
Avretting av hulldekker	0
Ferdigstillelse dører med dørautomatikk	0
Diverse beslagsarbeider	152 861,87 kr
Administrasjonskostnader	20 000,00 kr
Til sammen	1 065 847,87 kr

TBs krav mot Arbitrasje etter motregning

TB har fått medhold i krav på 123 688,13 kr inkl. mva. som med tillegg av ubestridte krav på 1 851 817,51 kroner inkl. mva. utgjør 1 975 505,64 kroner inkl. mva.. Av dette gjøres 1 065 847,87 kroner inkl. mva. opp ved motregning. Hovedstolen i TBs krav utgjør derved 909 657,77 kroner inkl. mva.

Tingretten la i sin dom til grunn at det skulle beregnes forsinkelsesrenter av TBs tilgodehavende fra 14. januar 2015. For lagmannsretten aksepterte TB at det ble regnet forsinkelsesrenter fra dette tidspunktet. Arbitrasje hadde ingen innvendinger. Lagmannsretten legger dette til grunn for dommen.

Sakskostnader

Etter tvisteloven § 20-2 annet ledd første punktum er en sak vunnet hvis parten har fått medhold fullt ut eller i det vesentlige. Det samlede utfall er avgjørende når saken gjelder flere krav mellom samme parter, jf. § 20-2 annet ledd annet punktum. Dersom ingen av partene anses for å ha vunnet saken, kan det helt eller delvis tilkjennes sakskostnader hvis tungtveiende grunner tilsier det, jf. tvisteloven § 20-3.

Tingrettens dom gikk ut på at TB skulle ha 1 550 965 kroner inkl. mva. med tillegg av renter. I anken nedla Arbitrasje påstand om at TB skulle dømmes til å betale Arbitrasje 115 692,37 kroner inkl. mva. TB la i anketilsvar/avledet anke ned en påstand som innebar at Arbitrasje skulle dømmes til å betale TB 1 319 130 kroner inkl. mva. utover det tingretten kom til.

Lagmannsretten har ikke gitt noen av partene fullt ut medhold. Arbitrasje har samlet sett oppnådd en reduksjon på knapt 650 000 kroner, men har samtidig ikke fått medhold på flere av de omtvistede postene. Beløpsmessig ligger resultatet i underkant av en million kroner lavere enn påstått av Arbitrasje. For TB er differansen høyere. Lagmannsretten finner det klart at ingen av partene har vunnet saken i det vesentlige. Det er derfor ikke aktuelt å tilkjenne sakskostnader i medhold av tvisteloven § 20-2. Lagmannsretten har vurdert, men ikke funnet tungtveiende grunner til å tilkjenne noen av partene sakskostnader (helt eller delvis) etter tvisteloven § 20-3. Selv om Arbitrasje beløpsmessig har kommet gunstigere ut etter ankebehandlingen, har de samtidig ikke fått medhold i verken spørsmålet om avretting av hulldekker eller ferdigstillelse dører med dørautomatikk som begge var omfattende i så vel verdi som tidsbruk under ankeforhandlingen.

Sakskostnader tilkjennes etter dette ikke for lagmannsretten. Partenes rettslige posisjoner var i det alt vesentlige de samme i tingretten. Lagmannsretten finner, under henvisning til begrunnelsen ovenfor at ingen av partene skal tilkjennes sakskostnader for tingretten.

Kostnadene til fagkyndige meddommere bæres av TB som begjærende part. Det vises til tvisteloven § 20-1 første ledd annet punktum, jf. rettsgebyrloven § 2 første ledd og Skoghøy, Tvisteløsning, 2. utg., side 1257. Størrelsen på kostnadene fastsettes i egen salærfastsettelse.

Dommen er enstemmig.

DOMSSLUTNING

1. Arbitrasje AS dømmes til innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse å betale Tre og Betong AS 909 657,77 – nihundreognitusensekshundreogfemtisju77/100 – kroner inkludert merverdiavgift med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra 14. januar 2015 til betaling skjer.
2. Sakskostnader tilkjennes ikke.

Stig-Ole Haug

Vidar Stensland

Jon Østensvig

Roger Pettersen

Mona Ågnes