



HÅLOGALAND LAGMANNSRETT

DOM

Avsagt: 07.04.2022

Saksnr.: 21-151212ASD-HALO

Dommere:

Lagdommer
Lagdommer
Kst. lagdommer

Sidsel Sund Olsen
Aksel-Bernhard Berggren
Gjermund Aasbrenn

I	Anke		
	Ankende part	Terrassen Borettslag	Advokat Knut Helge Hurum
	Ankemotpart	Tromsø Takmontering AS	Advokat Espen Lyngmo
II	Avledet anke		
	Ankemotpart	Tromsø Takmontering AS	Advokat Espen Lyngmo
	Ankende part	Terrassen Borettslag	Advokat Knut Helge Hurum

DOM

Saken gjelder sluttoppgjør i entreprise.

Fremstilling av saken

Terrassen Borettslag består av åtte blokker, og ligger på Tomasjord i Tromsø kommune. Hver av blokkene er betegnet med en bokstav fra A til H. Borettslaget har til sammen 198 enheter fordelt på 2, 3 og 4-roms leiligheter. Leilighetene er terrassert med beliggenhet i øvre del av Lunheim på fastlandet. Borettslaget ble bygd i 1978, og er oppført med bærende og skillende konstruksjoner i betong. Leilighetsfronter har isolert bindingsverk som utvendig er kledd med vedlikeholdsfrie fasadeplater. Leilighetene har balkonger med ulike størrelser for henholdsvis 2, 3 eller 4-romside.

Tromsø Takmontering AS er en takentreprenør i Tromsø. Selskapets hovedarbeidsområder er taktekking og membran. Daglig leder er Martin Dam. Styrets leder er Sol Maria Haugan.

Styret i borettslaget besluttet i 2019 å rehabilitere terrassene i borettslaget.

Kontraktgrunnlaget ble utarbeidet av Cowi AS 25. mai 2019. Prosjektet omfattet demontering av skillevegger, plattinger og kledning. Videre skulle det leveres og monteres nye balkongdører. Det var også arbeider tilknyttet innvending utforing dør/karm/yttervegg. Tekkearbeid og beslagsarbeid, samt remontering, var også tatt inn. Det ble lagt opp til at det kunne inngis tilbud på to metoder. Den ene var å beholde eksisterende terrassedekker, dvs. en de- og remontering av eksisterende materialer. Den andre metoden var levering og etablering av nye dekker/platter. Den metoden som ble valgt, var gjenbruk av eksisterende dekker og platter.

Tromsø Takmontering AS leverte et tilbud 14. juni 2019. Av tilbudsskjemaet fremgikk at Monsen Bygg AS skulle være underentreprenør for arbeider med balkongdører. Etter noen avklaringsrunder ble ny revidert tilbudssum satt til 5 754 203 kroner eks. mva. Kontrakt ble inngått 3. juli 2019, og kontraktbeløpet var 7 189 753 kroner inkl. mva. Kontrakten var basert på Byggeblankett 8406A og med NS 8406 som avtalt standard. Borettslaget hyret inn Sigmunn Sørensen fra Boligbyggelaget Nord som byggeleder. Prosjektleder hos Tromsø Takmontering AS var daglig leder Martin Dam.

Tromsø Takmontering AS startet renovering med tilleggisolering og skifting av membran sommeren 2019. Arbeidene ble lagt opp slik at terrassene dannet tak over underliggende leiligheter. Gammel membran under terrasseplattinger ble fjernet, og eksisterende isolasjon ble erstattet med 150 mm mineralull, lagt med fall til langsgående renne i hele blokkens lengde. Det ble montert ny membran oppå nylagt isolasjon og eksisterende plattinger, fasadeplater og beslag ble remontert.

Når det gjelder hva som skjedde under byggeperiodens forløp vises det til tingrettens dom side 2 og 3:

«Under byggeperioden sendte entreprenøren flere krav om vederlagsjustering og fristforlengelse til byggherren. Videre er det også på det rene at det ved to anledninger oppstod vannskader på leiligheter i borettslaget, hvorav entreprenøren har erkjent ansvar for en ett av de to tilfellene. Partene er i tillegg uenige om oppgjør knyttet til en leveranse av balkongdører, spørsmålet om mangler dagmulkt samt hvorvidt entreprenøren har kappet varmekabler tilhørende byggherren. Retten kommer nærmere tilbake til dette i drøftelsen under.

Den 23.11.2019 anmodet byggherren entreprenøren om å innkalle overtakelse. Partene er uenige om hvor mye av kontraktarbeidene som på dette tidspunktet var ferdigstilt. Entreprenøren innkalte, ved innkalling av 02.12.2019, til overtakelsesforretning 12-13.12.19. Byggherren etterlyste samme dag en tidsplan for gjennomføring av befaring. Spørsmålet om overtakelsesforretning ble videre adressert i byggemøte nr. 15 avholdt 09.12.2019, hvor det fremkom at byggherren ikke hadde videreformidlet innkallingen til beboerne i borettslaget.

Byggherren møtte ikke til overtakelsesforretning. Entreprenøren gjennomførte deretter overtakelsesforretning alene. Det ble ført protokoll og notert enkelte mangler. Frist for utbedring ble satt til 01.02.20. Mens overtakelsesforretningen pågikk, ble det gjennomført et møte mellom Sørensen og Martin Dam et møte på byggeleders kontor. Dam er daglig leder hos entreprenøren.

Entreprenøren sendte slutfaktura 31.01.20. Byggherren fremmet innsigelser til sluttoppgjøret.

Partene gjennomførte en felles befaring 12.06.2020. I henhold til protokoll fra befaringen ble det påpekt 387 punkter. Entreprenøren ble i henhold til protokollen gitt frist for utbedring til 03.07.2020. Ved etterkontroll 19.08.2020 ble det protokollert 12 punkter med frist for utbedring satt til 28.08.2020.

Partene lyktes ikke å komme til enighet om et sluttoppgjør. Ved stevning av 04.11.2020 fremmet Tromsø Takmontering AS sak mot Terrassen borettslag med krav om betaling av 1 471 247 kroner med tillegg av merverdiavgift og forsinkelsesrenter. Hovedstolen er under saksforberedelsen nedjustert til 1 311 947 kroner.

Terrassen borettslag besvarte stevningen ved tilsvaret av 30.11.2020. I tilsvaret ble det fremmet motkrav og lagt ned påstand om at byggherren tilkjennes erstatning fastsatt etter rettens skjønn.»

Nord-Troms og Senja tingrett avsa 28. juni 2021 dom med slik domsslutning:

«1. Terrassen Borettslag dømmes innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av dommen til å betale 186 420 – etthundreogåttisekstusenfirehundreogtjue – kroner til Tromsø Takmontering AS, med tillegg av forsinkelsesrenter fra forfall og til betaling skjer.

2. Partene bærer sine egne sakskostnader.»

Dommen ble anket av Terrassen Borettslag 12. september 2021. Tromsø Takmontering innga anketilsvar og avledet anke 4. oktober 2021.

Følgende beløp under sluttoppgjøret er tema for lagmannsretten:

Tromsø Takmontering AS:

- Slutfaktura, forsinkelsesrente beregnet fra 31.03.2020.
- Endringsmelding nr. 1, forsinkelsesrente beregnet fra 30.12.2019.
- Endringsmelding nr. 10, forsinkelsesrente beregnet fra 26.12.2019.
- Krav på oppgjør for balkongdører, 3-roms leiligheter, forsinkelsesrente beregnet fra 07.05.2020.

Terrassen Borettslag:

- Feil og mangler, forsinkelsesrente beregnet fra 30.12.2020.
- Krav som følge av avkappede varmekabler, forsinkelsesrente beregnet fra 30.12.2020.
- Merkostnader som følge av montering av balkongdører (utført av annen entreprenør), forsinkelsesrente beregnet fra 28.05.2021.
- Dagmulkt, forsinkelsesrente beregnet fra 30.12.2020.
- Økte forsikringsutgifter, forsinkelsesrente beregnet to uker fra lagmannsrettens dom.

Borettslagets krav som følge av vannskader på bygningsmassen er ikke påanket. Det samme gjelder punktet levering av avfall, som var en innsigelse til slutfakturaen. Disse kravene er derfor ikke tema for lagmannsretten. Tingretten kom til at vannskadekravet ikke førte frem. Videre kom tingretten til at borettslaget ikke kunne nekte å betale for avfallshåndtering. Tingretten har i sin domsslutning avgjort sluttoppgjøret med et samlet beløp, uten å skille de enkelte kravene. Slik utfallet i tingretten ble for de kravene som ikke er tema for lagmannsretten, er det naturlig for lagmannsretten å gjøre det på samme måte som tingretten gjorde. Konkret innebærer dette at tingrettens domsslutning ikke på noe punkt utgjør tvangsgrunnlag. Lagmannsrettens domsslutning trer i sin helhet i stedet for tingrettens domsslutning.

Krav på økte forsikringsutgifter er et nytt krav for lagmannsretten.

Rettsmekling for lagmannsretten ble forsøkt, men førte ikke frem. Ankeforhandlingen ble gjennomført 1.–3. mars 2022. Det ble avgitt partsforklaring og ført syv vitner, og foretatt slik dokumentasjon som fremgår av rettsboken.

Terrassen Borettslags påstandsgrunnlag

Slutfaktura

Det er ingen innsigelser til slutfakturaen pålydende 539 231 kroner inkl. mva., og den kan bringes til motregning i borettslagets krav.

Endringsmelding nr. 1

Det er enighet om at Tromsø Takmontering AS har krav på tillegg for fjerning av gammel membranoppbygging og papp, men kravet som er presentert, er for høyt. Det er ikke avtalt fastpris på 930 000 kroner. Det er utelukkende et anslag. Det ble dessuten diskutert et anslag på 700 000 kroner, noe som illustrerer at partene var i dialog om prisingen av arbeidene. Da det viste seg at merarbeidet utelukkende gjaldt blokk G, J og H, og delvis blokk I, ble det utarbeidet endringslister med priser fra Cowi AS. Til sammen har Tromsø Takmontering AS fått utbetalt 621 135 kroner inkl. mva., og de har ikke krav på betaling utover det. Det vises til endringsliste nr. 4 og nr. 5. Det gjøres dessuten gjeldende at Tromsø Takmontering AS har godtatt at det var partenes felles forståelse da de ikke har protestert mot endringslistene i tide. Det som er utbetalt overstiger under enhver omstendighet den muntlige avtalen. Kravet på 433 092 kroner bestrides.

Endringsmelding nr. 10

Tromsø Takmontering AS har ikke krav på ytterligere betaling for snømåking. Kravet er avvist, men man valgte å betale 50 000 kroner for å bli ferdige med saken. Kravet er ikke tilstrekkelig varslet eller dokumentert. Arbeidet ble ikke utført rasjonelt og forsvarlig, og det var heller ikke sendt løpende varsel med spesifikasjoner over arbeidet. Kravet på 102 160 kroner avvises.

Balkongdører 3-roms

Det er enighet om at arbeidet var beskrevet i en opsjon i kontrakten. Den 1. oktober 2019 ble opsjonen gjort gjeldende, jf. endringsliste 2a. Avtalen gjaldt både levering og montering av dører, og beløp seg til 1 685 751,20 kroner eks. mva. Etter at dørene var levert byggeplassen, betalte Terrassen Borettslag ca. 1 million kroner inkl. mva. Tromsø Takmontering AS trakk seg deretter fra avtalen. Det gjenstod da å montere dørene,

og Terrassen Borettslag måtte engasjere annen entreprenør. Den verdi som Tromsø Takmontering AS har tilført byggeprosjektet ved å levere dørene, er lavere enn det Terrassen Borettslag har betalt. Tromsø Takmontering AS har derfor ikke krav på ytterligere betaling. Krav på 85 000 kroner avvises.

Feil og mangler

Det kreves prisavslag og erstatning for diverse feil og mangler ved Tromsø Takmontering AS' arbeid. Terrassedekker er ikke fagmessig montert, beslag er påført hull og skader, veggplater er montert feil vei/ feil sted/ påført skader, det er brukt feil type skruer, det mangler innfesting av beslag og det er inventar som er knust og ødelagt under arbeidsutførelsen. Det gjenstår også et omfattende oppryddingsarbeid. Omfanget av feil og mangler er grundig dokumentert i protokoll 12. juni 2020, hvor det påpekes inntil 400 feil og mangler. Takst fra Byggtakst Nord AS 10. mai 2021 understøtter borettslagets syn. Det samme gjør e-post fra byggmester Bjørn Skoglunn. Det vises for øvrig til vitneforklaringer fra Sigmunn Sørensen, Kenneth Nilsen, Hugo Elverland og Bjørn Skoglunn. Det følger av NS 8406 pkt. 27.2 at det kan kreves prisavslag for feil og mangler. Subsidiært vises det til pkt. 27.3 og pkt. 27.4. Kravet er skjønnsmessig angitt, oppad begrenset til 2,2 millioner kroner, og bygger i hovedsak på rapporten fra Byggtakst Nord AS.

Avkappede varmekabler

Kravet utgjør 111 659 kroner inkl. mva. Tromsø Takmontering AS har under sitt arbeid kappet av samtlige varmekabler. Det vises til fremlagte dokumentasjon i form av bilder og e-post korrespondanse. Fremlagte fakturaer fra JM Hansen AS dokumenterer kostnaden med å utbedre skadene, og som kreves dekket i medhold av NS 8506 pkt. 27.3 og/eller pkt. 27.4.

Merkostnader for bytte av balkongdører 3-roms leiligheter

Kravet utgjør 821 605 kroner inkl. mva., og knytter seg til merkostnaden Terrassen Borettslag ble pådratt som følge av Tromsø Takmontering AS urettmessig unnlot å fullføre montering av balkongdørene i 3-roms leilighetene. Det påførte borettslaget en ekstrakostnad som Tromsø Takmontering AS plikter å betale. Det vises til NS 8406 pkt. 27.3 og/eller pkt. 27.4. De nye anførsler ankemotparten har fremmet for lagmannsretten, der det blant annet anføres at det er inngått en avtale om at hver skulle gå til sitt, avvises. Videre anføres at Tromsø Takmontering AS uansett er bundet som følge av passivitet. Varsel om mulige merkostnader er varslet så tidlig som 16. desember 2019, og Tromsø Takmontering AS har reagert for sent.

Dagmulkt

Det anføres dagmulkt for perioden 2. desember 2019 og frem til 12. juni 2020. Dagmulktskravet overstiger 10 % av kontraktssummens pålydende, som er 7 189 753 kroner inkl. mva., og det kreves et beløp oppad begrenset til 718 975 kroner, jf. NS 8406 pkt. 26.3, tredje ledd, første punktum. Subsidiært anføres dagmulkt for perioden 2. desember 2019 til 24. januar 2020, noe som tilsvarer 266 020 kroner.

Økte forsikringskostnader

Terrassen Borettslag har fått økte forsikringskostnader etter at Tromsø Takmontering AS påførte bygningsmassen vannskade. Økningen er dokumentert i e-post fra IF forsikring 15. februar 2022. Tromsø Takmontering AS kan holdes ansvarlig for vannskaden, og det er årsakssammenheng mellom vannskaden og den økning i forsikringspolisen som borettslaget har fått. Økningen er estimert til 100 000 kroner per år over en tiårsperiode, og hvor fremtidstapet beregnes etter en kapitaliseringsrente på 4 prosent.

Forsinkelsesrente

Det skal beregnes forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav, jf. forsinkelsesrenteloven § 2 første ledd andre punktum. For krav på feil og mangler, dekning av utlegg for avkappede varmekabler og dagmulkt er dette 30 dager etter innsendelse av tilsvarende/motkrav for tingretten 30. november 2020. Forsinkelsesrente for merkostnader for bytting av balkongdører beregnes fra 30 dager etter prosesskriv 28. april 2021. For krav på økning i forsikringspremie er derimot forfallstidspunktet, som er to uker fra lagmannsrettens dom, det relevante tidspunktet.

Terrassen Borettslags påstand:

«1. Tromsø Takmontering AS dømmes til å betale Terrassen borettslag et beløp fastsatt etter rettens skjønn med tillegg av forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.

2. Tromsø Takmontering AS dømmes til å erstatte sakskostnadene til Terrassen borettslag for tingrett og lagmannsrett»

Tromsø Takmontering AS' påstandsgrunnlag:

Slutfaktura

Det gjenstår å utbetale 539 231 kroner inkl. mva. på slutfakturaen.

Endringsmelding nr. 1

Det er avtalt fastpris for endringsarbeidet på 930 000 kroner. Det innebærer at entreprenøren har risikoen dersom arbeidene viser seg å være mere omfangsrike enn estimert. Byggherren har risikoen dersom det motsatte er tilfelle. Det var enhetspriser i kontrakten som var mulig å benytte, men etter en nærmere dialog mellom partene ble det inngått fastprisavtale. Kravet opprettholdes, og Terrassen Borettslag plikter å betale differansen mellom det som er utbetalt og det som gjenstår, til sammen 541 365 kroner inkl. mva.

Endringsmelding nr. 10

Det er inngått bindende avtale om at snømåking skal dekkes som tilleggsarbeid. Det erkjennes at varslingsregelen i NS 8406 pkt. 23.4 tredje ledd ikke er fulgt, men spørsmålet er om Terrassen Borettslag likevel plikter å betale fordi de måtte forstå at Tromsø Takmontering AS har hatt utgifter i den størrelsesorden som er dokumentert. Kravet opprettholdes, og det gjenstår for Terrassen Borettslag å betale 127 700 kroner inkl. mva.

Balkongdører 3-roms

Det gjenstår for Terrassen Borettslag å betale 106 250 kroner inkl. mva. for balkongdørene.

Feil og mangler

Tromsø Takmontering AS har sagt seg villig til å betale Terrassen Borettslag 125 000 kroner inkl. mva. for feil og mangler ved kontraktarbeidet. Ut over det avvises kravet.

Det vises til befaring 12. juni og 19. august 2020, og korrespondanse i meldingsbasen «Basecamp» etter 19. august 2020. Tromsø Takmontering AS utbedret forholdene raskt etter befaringene, og baserte sine opprettingsarbeider på listen som var satt opp.

Det er ikke sannsynliggjort at det hefter feil og mangler utover mindre forhold, og som konsumeres av beløpet som er akseptert. Tromsø Takmontering AS har fulgt beskrivelsen når det gjelder oppbyggingen av terrassene, beskrevet av Cowi. Ved utarbeidelsen av taksten fra Byggtakst Nord AS, har takstmann ikke hatt beskrivelsen tilgjengelig, og det er kun et mindre antall leiligheter som er befart. Det er ikke vedlagt bilder som beskriver forholdene, og taksten bærer preg av å være generell. Krav utover 125 000 kroner avvises.

Avkappede varmekabler

Det aksepteres å betale 37 000 kroner inkl. mva. For øvrig avvises kravet. Det er ikke sannsynliggjort at alle fakturaer fremlagt i saken kan tilbakeføres til avkappede varmekabler.

Merkostnader for bytte av balkongdører 3-roms leiligheter

Det ble inngått avtale om at Tromsø Takmontering AS likevel ikke skulle montere dørene. Videre var det enighet om at Terrassen Borettslag skulle engasjere ny entreprenør uten at det skulle medføre at Tromsø Takmontering AS ble møtt med krav. Partene gikk deretter hver til sitt, uten mer å kreve av hverandre. Det var en balansert og fornuftig ordning mellom dem i den situasjonen som var oppstått, som på dette tidspunkt var meget anstrengt. Terrassen Borettslag hadde under enhver omstendighet vesentlig misligholdt sin betalingsforpliktelse slik at Tromsø Takmontering AS uansett var berettiget til å stanse arbeidet, med de rettslige konsekvenser det har for Terrassen Borettslag. Atter videre anføres at det uansett ble rimeligere for Terrassen Borettslag å engasjere ny entreprenør. De tilleggsarbeider som ny entreprenør varslet i tilknytning til denne delen av arbeidet ville Terrassen Borettslag også vært forpliktet til å betale Tromsø Takmontering AS. Kravet er uansett varslet for sent fordi det første gang ble presentert 28. april 2021. Kravet på 821 605, 86 kroner inkl. mva. avvises.

Dagmulkt

Det aksepteres å betale dagmulkt i samsvar med tingrettens resultat, dvs. for perioden 2. desember 2019 til 12. desember 2019. Det er ikke grunnlag for dagmulkt etter 12. desember 2019. Terrassen borettslag overtok arbeidene 12. desember 2019 i medhold av NS 8406 pkt. 24.1 første punktum, noe som stanset dagmulkten.

Økte forsikringskostnader

Kravet er fremmet for sent, og skal avvises i medhold av tvisteloven § 29-4. Subsidiært anføres at kravet uansett ikke kan føre frem da vannskaden ikke kan tilbakeføres til Tromsø Takmontering AS, men utett sluk/gammel slukløsning i borettslaget. IF forsikring har oppfattet det tilsvarende, og belastet borettslaget sin forsikring for skaden. Atter subsidiært er kravet som er fremsatt usikkert, og derfor for høyt.

Forsinkelsesrenter

Det kreves forsinkelsesrente på kravene etter følgende beregning:

Krav:	Beløp:	Fra og med:
Endringsmelding 1	1 541 365	30.12.2019
Endringsmelding 10	127 700	26.12.2019
Slutfaktura	539 231	31.03.2020
Leveranse av balkongdører	106 250	07.05.2020

Tromsø Takmontering AS' påstand

«1.Terrassen Borettslag dømmes til å betale Tromsø Takmontering AS et beløp fastsatt etter rettens skjønn innen 14 dager med tillegg av forsinkelsesrenter fra forfall og til betaling skjer.

2. Terrassen Borettslag dømmes til å dekke Tromsø Takmontering AS sine sakskostnader for ting- og lagmannsrett innen 14 dager.»

Lagmannsretten ser slik på saken:

Saken gjelder sluttoppgjør i entreprise. NS 8406 er avtalt mellom partene. Begge parter har fremsatt krav under sluttoppgjøret.

Lagmannsretten vil i det følgende behandle Tromsø Takmontering AS' krav først, deretter Terrassen Borettslags krav. Etter dette gis en oppsummering av lagmannsrettens syn på sluttoppgjøret, herunder forsinkelsesrenter, før spørsmålet om sakskostnader behandles til slutt.

Slutfaktura

Det følger av kontraktsmøte mellom Tromsø Takmontering AS og Terrassen borettslag 1. juli 2019 at følgende ble avtalt hva gjelder slutfakturaen:

«Innestående beløp er satt til 7,5 % og faktureres ut etter overtagelsesforretning er gjennomført. Faktura for innestående skal merkes som slutfaktura.»

Slutfakturaens pålydende er 539 231, 25 kroner inkl. mva., og den er datert 31. januar 2020.. Beløpet rundes nedover til 539 231 kroner. Det er bekreftet fra partene at beløpet utgjør 7,5 % av innestående kontraktbeløp, jf. NS 8406 pkt. 23.3 femte ledd andre punktum. Terrassen Borettslag har holdt tilbake betalingen i påvente av domstolens

behandling av sluttoppgjøret. Beløpet medtas i den økonomiske oppstillingen som fremgår lengre ned i denne avgjørelsen.

Endringsmelding nr. 1

Kravet har sitt utspring i merarbeid knyttet til fjerning av gammel papp og fastlimt isopor. Det er enighet om at arbeidet utgjør en endring som utløser krav på tilleggsbetaling, jf. NS 8406 pkt. 22.1 første ledd. Det er videre enighet om at Tromsø Takmontering AS, for endringsmelding nr. 1, har fått utbetalt 621 135 kroner inkl. mva.

Tromsø Takmontering AS har anført at det ble avtalt fastpris på 930 000 kroner eks. mva. for arbeidet. Terrassen Borettslag har på sin side anført at honorering skal skje etter medgått tid, slik som beregnet av Cowi AS i endringsmeldning nr. 4 og nr. 5.

Det er enighet om at arbeidet ble mindre omfattende enn man først trodde. Det har dessuten vært et tema om det fantes anvendelige enhetspriser i kontrakten som kunne vært benyttet, men lagmannsretten går ikke nærmere inn på det, da partene synes å være enige om at de gikk bort fra en vederlagsform som var basert på enhetsprisene i kontrakten. Det vises til forklaringer fra Martin Dam og Sigmunn Sørensen.

Spørsmålet er hva partene avtalte når det gjaldt honorering for endringsmelding nr. 1.

Lagmannsretten tar utgangspunkt i ordlyden i endringsmelding nr. 1 23. juli 2019. Her har Tromsø Takmontering AS varslet følgende:

«Oppbygning av gammel isolasjon og membrantekking avviker fra beskrivelse i stor grad. Vet ennå ikke om dette gjelder alle blokkene, men det er meget sannsynlig.»

I oppfølgingen til endringsmeldingen har Tromsø Takmontering AS 15. august 2019 ytterligere spesifisert dette.:

«Vises til tidligere varsel nr. 1. med mere kunnskap. Blokk G 7 lag ATP +stedvis PVC membran og Blokk J 6 lag ATP + PVC membran. Går ut fra at resterende blokker er det samme.»

Det fremgår av oppfølging til endringsmeldingen at arbeidet var priset til 930 000 kroner eks. mva.

Etter lagmannsrettens syn må ordlyden, «går ut fra at resterende blokker er det samme», forstås som et forbehold. Det er Tromsø Takmontering AS, som utarbeidet endringsmeldingen, som har formulert forbeholdet. Forbeholdet forstås slik at den tilbudte prisen, 930 000 kroner eks. mva., var på den forutsetning at det var like mye jobb på alle

blokkene som for blokk G og blokk J. Når det underveis viste seg at arbeidet ble mindre omfattende enn det man først trodde, har Tromsø Takmontering AS, gjennom sin egen formulering, åpnet for at prisen kunne justeres i samsvar med det faktiske omfanget. Lagmannsretten tilføyer at Tromsø Takmontering AS oppgav en pris for arbeidene som tok høyde for at alle blokkene hadde samme arbeidsomfang som først avdekket, og at de, gjennom sitt eget tilbud på pris, da hadde tatt høyde for at arbeidsomfanget i alle fall ikke ville bli større, men snarere mindre.

Lagmannsretten kan heller ikke se at Terrassen Borettslag, gjennom avtale eller annen opptreden, på et senere tidspunkt forpliktet seg til å betale fastpris for arbeidet. Terrassen Borettslag forholdt seg i praksis til at tilleggsarbeidet ble priset etter medgått tid. Det vises til endringsliste nr. 4 og nr. 5, utarbeidet av prosjekterende Cowi AS 10. september 2019 og 19. november 2019. At Cowi AS tok utgangspunkt i beløpet 930 000 kroner er naturlig, all den tid tilbudet fra Tromsø Takmontering AS var gitt med forbeholdet om at arbeidet ville bli så omfangsrikt som først antatt.

Videre underbygger partenes dialog at prisen ikke var fastsatt. Det ble så sent som 17. januar 2020 sendt en e-post fra Martin Dam til Sigmunn Sørensen hvor det fremgår at han tilbød en løsning på 700 000 kroner.

Tromsø Takmontering AS har etter dette ikke mer å kreve for endringsmelding nr. 1.

Anken fører frem på dette punktet.

Endringsmelding nr. 10

Kravet gjelder merutgifter grunnet snørydding.

Kravet ble fremsatt 2. desember 2019, varsel nr. 13, med følgende begrunnelse:

«Vil kreve noe snømåking og mindre fremdrift på prosjektet ser ut som dette kan koste oss 2-3 dager fremdrift.»

Kravet ble behandlet i byggemøte nr. 15, 9. desember 2019 hvor det ble inntatt følgende:

«TTM har fremmet krav om tillegg i tid grunnet snømåking.»

Siden ble kravet fulgt opp i e-post fra Sørensen til Dam 21. april 2021, hvor deler av innholdet gjengis:

*«Dette gjelder endringsmelding nr. 10, som gjelder snømåking.
Byggherren har ved inngåelse av kontrakt (avklaringsmøte) og ved senere varsel om*

fristforlengelse ikke mottatt et varsel om at det ble aktuelt med vinterarbeider. Når endringsmeldingen kom ble det likevel vurdert slik at byggherren har noe betalingsvilje for dette. Dette gir derimot ikke entreprenør blankofullmakt til å fakturere uten å dokumentere kravet ...»

Det synes enighet om at snømengdene var en fremdriftshindring utenfor partenes kontroll, og at den nevnte omstendigheten faller inn under «ekstraordinære værforhold», jf. NS 8406 pkt. 20 første ledd.

Lagmannsretten er kommet til at kravet ikke kan føre frem. I NS 8406 pkt. 20 første ledd reguleres den rettslige betydningen av denne type hendelser. Av ordlyden fremgår:

«Partene har krav på fristforlengelse, jf. 22.5, men ikke vederlagsjustering, jf. 22.1 til 22.4, dersom fremdriften av deres forpliktelser hindrer av forhold utenfor deres kontroll, så som ekstraordinære værforhold, offentlige påbud og forbud, streik, lockout og overenskomstbestemmelser.»

Det samme fremgår av kontrakten, Tromsø Takmontering AS' generelle salgsbetingelser, pkt. 10 «Værforhold»:

«Entreprenøren kan kreve fristforlengelse når værforhold hindrer en normal og kvalitetsmessig utførelse av tekkearbeidet. Fristforlengelsen skal svare til det antall dager arbeidene. Oppdragsgiver skal varsles umiddelbart når det er nødvendig å innstille arbeidene.»

I kommentarutgaven til NS 8406, Hans-Jørgen Arvesen m.fl., 2. utgave, Rettsdata Total, 2021, side 248, begrunnes bestemmelsen slik:

«Bestemmelsen gir videre entreprenøren rett til å kreve fristutsettelse i de tilfeller fremdriften hindres, men ikke tilleggsvederlag. Selv om det er rimelig at entreprenøren gis fristforlengelse, vil det ikke være rimelig overfor byggherren om entreprenøren også skulle ha krav på tilleggsvederlag. Dette er en konsekvens av at forholdet er entreprenørens risiko. Det er ansvaret overfor byggherren som reguleres. Byggherren vil på sin side ofte påføres merkostnader som følge av at entreprenøren har krav på fristforlengelse. Disse kostnadene får han ikke kompensert.»

Tromsø Takmontering AS har dermed ikke krav på merutgifter grunnet ekstraordinære snømengder utover det de allerede har fått betalt av borettslaget.

Lagmannsretten tilføyer at Terrassen Borettslag ikke kan anses å ha erkjent at det skal ytes vederlag for snøryddingen basert på at de allerede har innbetalt deler av kravet. Kravet er

uttrykkelig avvist, og selv om Terrassen Borettslag ikke direkte har påberopt bestemmelsen i NS 8406 pkt. 20, må en avvisning av kravet forstås slik at borettslaget ikke mener seg rettslig forpliktet til å betale ytterligere. Lagmannsretten ser det da ikke nødvendigheten av å gå nærmere inn på NS 8406 pkt. 23.4.

Det er heller ikke sannsynliggjort noe annet rettslig grunnlag for kravet, for eksempel egen avtale.

Avledet anke over endringsmelding nr. 10 fører ikke frem.

Krav på tilleggsvederlag grunnet leveranse av balkongdører 3-roms

Kravet har sitt utspring i leveranse og montering av nye balkongdører til 3-roms leiligheter. Arbeidet var ikke en del av kontrakten, men ble avtalt etter at borettslaget gjorde krav på en opsjon i kontrakten. Opsjonen utløste endringsliste 2a fra Tromsø Takmontering AS 1. oktober 2019:

«Årsak til endring: Terrassen borettslag ønsker å skifte ut resterende balkongdører, gjelder dører over balkonger i tre ... Total sum for endring nummer 2: 1 685 751, 20 ekskl.mva.»

Tromsø Takmontering AS bestilte til sammen 118 dører, som ble levert byggeplassen. Selskapet fakturerte deretter Terrassen Borettslag 30. april 2020 med et beløp på 1 305 375 kroner inkl. mva. Terrassen borettslag betalte 1 000 000 kroner inkl. mva. I etterkant av leveransen viste det seg at det manglet 18 dører på leveransen. Dørene ble senere bestilt og betalt av Terrassen Borettslag. Det var Optimera som leverte dørene. Fakturabeløpet for denne del av dørleveransen var på 122 808 kroner inkl. mva.

Det er enighet om at Tromsø Takmontering AS ikke monterte dørene. Det var et arbeid som ble utført av Totalrenovering AS. Terrassen Borettslag har på denne bakgrunn fremsatt krav på erstatning for merkostnader som følge av det de mener er et kontraktsbrudd fra Tromsø Takmontering AS' side, beløpsmessig angitt til 821 605, 86 kroner inkl. mva. Denne delen av saken behandles under Terrassen Borettslags krav mot Tromsø Takmontering AS.

Tromsø Takmontering AS har anført at det ble inngått en avtale med Terrassen Borettslag om at det ved bestilling av dørene skulle betales 1 305 375 kroner inkl. mva. Beløpet er forfalt ved at dørene er levert. Tromsø Takmontering AS har godtatt at det i gjestående beløp skal gjøres fradrag for 18 dører, til sammen 106 250 inkl. mva. Kravet er bestridt av borettslaget.

Lagmannsretten legger til grunn at det ble avtalt fastpris for levering og montering av dørene. Endringsmeldingen inneholder ingen spesifikasjoner av hvilke deler av fastprisen som utgjorde leveranse og montering. Det ble heller ikke spesifisert en betalingsplan, eller inntatt forfallsdatoer.

Når det ikke er gjort nærmere avtale om betaling, fremgår følgende av NS 8406 pkt. 23.3 første ledd:

«Er ikke annet avtalt, kan entreprenøren etter hvert som utførelsen skjer, kreve avdrag på grunnlag av utført arbeid.»

Lagmannsretten kan ikke se at Tromsø Takmontering AS har sannsynliggjort at selskapet har levert en så stor del av avtalen at det tilsvarer «utført arbeid». Avtalen mellom Tromsø Takmontering AS og Terrassen Borettslag gjaldt både levering av dører og montering. Det fremstår derfor som uavklart hvor stor andel av avtalt beløp som var ment å gjelde dørleveransen og hva som gjelder montering. Det har dessuten formodningen mot seg at Tromsø Takmontering AS, på tidspunkt for fremsendelse av faktura, hadde krav på utfakturert beløp, særlig ettersom monteringen ikke var påbegynt. Til sammenligning betalte Terrassen borettslag Optimera 122 808 kroner inkl. mva. for 18 dører, hvilket tilsvarer en enhetspris på 6 822 kroner. Det gir en samlet pris ca. 680 000 kroner for 100 dører, og ca. 800 000 kroner for 118 dører.

Avledet anke over tilleggsvederlag for balkongdører 3-roms fører ikke frem.

Feil og mangler

Terrassen Borettslag har reklamert over feil og mangler ved Tromsø Takmontering AS' arbeid. Forholdene kan oppsummeres slik:

- Terrassedekker som ikke er fagmessig montert
- Veggplater montert feil vei, feil sted og mange er skadet og må byttes
- Feil type skruer
- Manglende innfesting av beslag
- Ødelagt inventar og utstyr
- Oppryddingsarbeid/dugnad

Kravet er skjønnsmessig angitt, og, slik lagmannsretten har forstått det, begrenset oppad til 2,2 millioner kroner. Kravet er i utgangspunktet bygget på rapporten fra Byggtakst Nord AS v/ Hugo Elverland 10. mai 2021. Fra rapporten gjengis:

Vi har besikket 23 stk. terrasser, fordelt på 2- og 4-romside Alle 3-roms leilighetene ble omtekket i 2008-2009 i forbindelse med renovering og ble ikke berørt med hensyn til tekking nå.

Vi har estimert reparasjonskostnad for terrasser tilhørende 2- og 4-roms terrasser, besikket av oss.

I våre kalkyler har vi medtatt:

- Skifting av skadde terrassebord.*
- Høydejustering av skjeve terrassedekker.*
- Skifting av skadde beslag, både på rekkverk og underkant stuevinduer.*
- Justering av dører som er skjevt montert og kniper i karm.*
- Skifting av skadde fasadeplater, inkl. justering av plater og skifting av feil type skruer.*
- Justering og tilpassing av skillevegger mellom terrasser.*

I kalkylen har Byggtakst Nord AS lagt til grunn at 95 balkonger ble renoveret. Det riktige antallet er 85 balkonger. Hugo Elverland korrigerer sin kalkyle til 2 122 212 kroner under sin forklaring for lagmannsretten. Han opplyste videre at han 28. januar 2022 hadde tatt en ny befaring, og at han til sammen har befart ca. 36 leiligheter, dvs. ca. en tredjedel av de renoverte objektene. Han fastholdt sine vurderinger og konklusjon i rapporten 10. mai 2021.

Terrassen Borettslag har for lagmannsretten også engasjert byggmester Bjørn Skoglunn i Allsidig Snekkertjeneste AS til å uttale seg om arbeidene til Tromsø Takmontering AS. Bjørn Skoglunn har i e-post 17. desember 2021 uttalt følgende:

«Undertegnede har vært på 2 befaringer på byggeplass på flere forskjellige plasser for å se på de ting som er nevnt i overlevingsprotokoll. Jeg baserer meg kun på denne rapport og mine 2 befaringer, for har ikke vært på alle plasser og har heller ikke oversikt på om en del er rettet opp.»

Det fremgår videre av e-posten at han anser følgende utbedringsarbeider som nødvendige:

- Justering av plattinger
- Beslagsarbeid
- Feil/mangler ved veggplater
- Utskifting terrassebord
- Justering av verandadører

Bjørn Skoglunn fastholdt sine vurderinger under sin forklaring. Han opplyste at han i forkant av befaringen hadde fått liten informasjon om hva han skulle se på, men at det var

fremmet behov for at han skulle gi et prisestimat på utbedringsarbeider. Grunnet snøfall ble befaringen ikke gjennomført helt som planlagt, men at han fikk gjort en visuell befaring av fem ulike terrasser etter å ha måket seg frem til terrassedekket, og han fikk sett på fire forskjellige tak. Han fikk således gjort en visuell befaring av noen terrassedekk og takplater.

Troms Takmontering AS har tatt til motmæle. Etter at rapporten av Byggtakst Nord AS forelå 10. mai 2021 skrev Martin Dam en redegjørelse av hendelsesforløpet slik han vurderte det, og som kan legges til grunn som selskapets syn på saken, supplert med forklaringen fra Martin Dam i lagmannsretten. Martin Dam sine innvendinger kan kort oppsummeres slik:

- Beslag under stuevindu og rekkverk var ikke en del av kontrakten.
- Plattingen står på justerbare føtter, hvilket kan gi bevegelser. Forholdet kan justeres på en billig og effektiv måte. Det må også ses hen til at betongunderlaget, som er fra 1978, kan ha ujevnheter ved seg.
- Kontrakten bygger på gjenbruk av terrassebord. Noen av bordene er likevel byttet grunnet skader. Det var variasjoner i beboernes vedlikehold på eksisterende plattinger, og noen plater ble snudd opp ned. Platene ble behandlet skånsomt både under lagring og håndtering.
- Fasadeplater med skader ble byttet ut. Opprinnelige fasadeskruer var ikke å få tak i, og det ble brukt fasadeskruer.
- Terrassedekkene ble ikke demontert, men løftet opp under arbeidet med membranene. Den ble deretter lagt ned igjen. Platten er gjenbrukt, utover de bordene som var så skadet at de måtte bytteside
- At dørene må justeres er ingen mangel, men ofte nødvendig etter at det har gått en tid.

Om det foreligger en feil eller mangel ved kontraktarbeidet ved overtakelsen beror på om det er i den stand som byggherren har krav på etter kontrakten, og dette skyldes forhold som entreprenøren svarer for. Det vises til NS 8406 pkt. 27.1 første ledd. Det bemerkes at flere av de anførte feil og mangler gjelder skader på inventar og/eller arbeider utenfor kontrakten. De kan ikke kategoriseres som mangler ved kontraktarbeidet, men er erstatningsposter som kan kreves for det tilfelle entreprenøren har opptrådt uaktsomt, jf. pkt. 27.4, første ledd.

Lagmannsretten kan ikke se at Terrassen Borettslag har sannsynliggjort feil og mangler utover det tingretten kom til, og som Tromsø Takmontering AS har godtatt.

Det følger av prosjekteringsgrunnlaget at dersom de- og remontering av terrassedekker og plater ble valgt, skulle eksisterende materiell gjenbrukes. Det ble også presisert at terrassebordene skulle merkes og legges tilbake der de hørte hjemme. Tromsø

Takmontering AS har i sitt tilbud bekreftet at de forsikret at hver beboer skulle få sin platting tilbake, og da med minst mulig håndtering i byggefasen. Videre ble det opplyst at tremmegulv skulle kuttes per seks meter, og benyttes som midlertidig tak over balkonger under renoveringen. Kuttet ble gjort under hver skillevegg. I følge Tromsø Takmontering AS ville en så liten håndtering av platten, som er fra 2009, sikre gjenbruk. Det vises til deres egen skisse i FU side 195.

Lagmannsretten legger til grunn at Tromsø Takmontering AS forsøkte å legge tilbake bord og plater i så stor grad det var mulig, men at de måtte gjøre justeringer underveis ved at terrassebord måtte vendes, kappes og bytte side. Lagmannsretten er ikke i tvil om at valgte metode – gjenbruk – kan ha virket inn på det visuelle inntrykket, særlig i den forstand at sluttresultatet på enkelte steder ble seende dårligere ut enn opprinnelig. Ansvar for valgte metode kan imidlertid ikke tilbakeføres til Tromsø Takmontering AS. Som utførende hadde de ikke påvirkning på prosjekteringsgrunnlaget, hvor valgte metode var beskrevet.

Det er videre betydelig usikkerhet knyttet til om, og eventuelt hvor mange, avvik som kan tilbakeføres til Tromsø Takmontering AS' arbeid. Det er i liten grad dokumentert i Byggtakst Nord AS' rapport. Det fremgår for eksempel ikke om den sakkyndige ble gjort kjent med kontrakten i forkant av befaringen, og senere i utarbeidelsen av rapporten. Det har betydningen for grensesnittet, dvs. hvilke aktører som har ansvaret for hva. Det er heller ikke påpekt avvik for den enkelte boenhet. Påståtte feil og mangler er mer generelt angitt i samleposter, og alle leiligheter er ikke befart.

Videre harmonerer de sakkyndiges rapporter og uttalelser dårlig med den vurdering Terrassen Borettslag selv gav av omfanget og type feil og mangler på et langt tidligere tidspunkt i prosessen. Lagmannsretten viser til befaringen mellom partene 12. juni 2020. Fra Tromsø Takmontering AS møtte blant annet Sol Maria Haugan og Martin Dam. Fra Terrassen Borettslag var blant annet Sigmunn Sørensen i Boligbyggelaget Nord representert. Befaringen ledet til en liste over opprettingsarbeider på til sammen 387 punkter, og som partene var enige om skulle utbedres da det for samtlige punkter ble merket av som «enighet» for at utbedring var nødvendig. Videre ble fristen for oppretting/utbedring satt til 3. juli 2020.

Det fremgår av meldingsbasen «Basecamp» at det 19. august 2020 ble avholdt kontroll/status av oppretting av feil og mangler. Sigmunn Sørensen skriver i etterkant av befaringen:

«Befaringen viser at TTM i løpet av sommeren har fått utført en god del feil og mangler, og at tilstanden er betydelig bedre enn den var ved overtakelsen den 12. juni 2020. Det er fortsatt en del ting som gjenstår, spesielt på J-blokka, men Martin holder på med dette og mener at det meste skal være gjort i løpet av uke 35.»

For lagmannsretten fremstår det underlig at det i august 2020 ble uttrykt tilfredsstillelse over arbeidet, herunder mengde feil og mangler og fremdriften ved utbedringsarbeidet, mens det i mai 2021 ble vurdert å være feil og mangler ved kontraktarbeidet for i overkant av 2 millioner kroner. Etter lagmannsrettens syn er det samlet sett mest nærliggende å legge til grunn at de nesten 400 punkter på mangellisten juni 2020 langt på vei var utbedret 19. august 2020. Lagmannsretten finner det mest sannsynlig at det som gjenstår å utbedre kan gjøres innenfor det beløp tingretten kom til, og anken over størrelsen på prisavslag/erstatning fører ikke frem.

Avkappede varmekabler

Tromsø Takmontering AS har erkjent at de under sitt arbeid kappet av varmekabler, hvilket ledet til at Terrassen Borettslag måtte engasjere elektrofirma JM Hansen AS til å foreta reparasjoner og utbedringer. Uenigheten gjelder størrelsen på kravet.

Tromsø Takmontering AS har erkjent å dekke 37 000 kroner. Terrassen Borettslag har, etter fremleggelse av faktura fra elektrofirma JM Hansen AS, krevd dekket 111 659 kroner.

Lagmannsretten er kommet til samme resultat som tingretten. Terrassen Borettslag har fremlagt faktura fra JM Hansen AS. Samtlige fakturaer gjelder Terrassen Borettslag, og det fremgår av beskrivelsen at de gjelder arbeider med kabel, kabelrør, kutt av kabel, koblinger mv. Lagmannsretten har ingen grunn til å trekke fakturene i tvil. Det legges til grunn at arbeidet fra JM Hansen var nødvendig for å reparere Tromsø Takmontering AS' avkapping av kablene, og kravet fremstår som rimelig.

Avledet anke over utmåling av kravet tas ikke til følge.

Merkostnader balkongdører 3-roms

Det er enighet om at Tromsø Takmontering AS påtok seg å levere og montere balkongdører også til 3-roms leiligheter. Det er videre enighet om at Tromsø Takmontering AS ikke utførte monteringen, og at Terrassen Borettslag engasjerte Totalrenovering AS til arbeidet. Spørsmålet er om det var et kontraktsbrudd fra Tromsø Takmontering AS som kan lede til erstatning. Det er også et spørsmål om kravet er fremmet og varslet på riktig måte.

Lagmannsretten legger til grunn at arbeidene ble bestilt ved signering av endringsliste 2a 1. oktober 2019. Tromsø Takmontering AS inngikk deretter en avtale med Monsen Bygg AS som underentreprenør om å montere dørene, tilsvarende som for 2-roms og 4-roms leiligheter. Den 11. oktober 2019 mottok Tromsø Takmontering AS første avviksmelding fra Monsen Bygg AS. Avvikstypen var merket «prosjektering». I byggemøte nr. 11 den

11. november 2019 ble saken tatt opp, og under sak 07/15 ble følgende notert under «eventuelt»:

*«- Det er enighet om at Monsen fører timer for avvik som ikke er beskrevet. Dette kan være gardinstenger, råteskader, elektro og annet.
- Dette må likevel har en edruelig tilnærming.»*

Monsen Bygg AS varslet Tromsø Takmontering AS om krav på tillegg og fristforlengelse 15. november 2019. Det ble også fremsendt diverse fakturaer for tilleggsarbeid.

I byggemøte nr. 14, 25. november 2019, ble følgende nedtegnet:

«Balkongdører tatt inn under opsjon, og tak over boder gate 1, vil ikke komme innenfor denne dato. Her vi det bli laget en egen plan for utskifting i samråd med styret og beboerne i 3-romside.»

Saken ble fulgt opp i byggemøte nr. 15, 9. desember 2019:

*«Opsjon på balkongdører til 3-roms og bodtak i gate 1 vil da kunne fullføres og komme inn under samme overtakelse til våren.
- Balkongdører tatt inn under opsjon, og tak over boder gate 1 er ikke tatt inn under sluttfrist, og er således ikke dagmulktbelastet.
- Det må lages en troverdig plan for utskifting i samråd med styret og beboerne i 3-romside»*

Det fremgår av e-post 16. desember 2019 at Sigmunn Sørensen skrev følgende til Martin Dam:

«Har i dag hatt en samtale med Odd Sverre rundt levering av balkongdører til 3-roms leiligheter. Dersom det er slik at Monsen Bygg faktisk har avbestilt disse dørene, så er dette meget spesielt. Uavhengig av om de er avbestilt eller ikke og grunnen til dette, så varsles dere herved om at byggherren vil kreve dekning for de merkostnader som evt. påføres som en følge av en manglende leveransen fra Monsen Bygg.

Det presiseres at Byggherren ikke har en kontrakt med Monsen Bygg og at det er dere som er vår kontraktspartner. Dersom deres UE ikke vil levere disse dørene til avtalt pris i signert endringsliste, så vil byggherren benytte retten til å videreføre eventuelle merkostnader dette medfører til dere. Har gitt Odd Sverre frist ut dagen på å bekrefte at dører blir levert som avtalt. Hvis ikke vil varselet bli effektuert.»

Tromsø Takmontering AS trakk seg etter hvert fra arbeidet med monteringen, og Totalrenovering AS ble deretter engasjert til å montere dørene.

Når det gjelder Terrassen Borettslags varsling av kravet, er det for lagmannsretten ikke fremlagt dokumentasjon på at krav på montering av dører ble fremmet innen tomånedersfristen etter sendt slutfaktura. Det vises til NS 8406 pkt. 25.2 andre ledd. Fristen er preklusiv, og innebærer at krav som kan fremmes innen fristen må anses tapt dersom de ikke er varslet. Slik saken er opplyst, kan det imidlertid ikke utledes at kravet var oppstått på tidspunktet for fristen å fremme kravet. Fristen gikk ut to måneder etter dato for slutfaktura, som var 30. januar 2020. Det fremgår av dokumentasjonen at Terrassen Borettslag inngikk avtale med Totalrenovering AS 9. desember 2020, med ferdigstillelse 4. april 2021. Kontraktssummen var på 830 377 kroner. Kravet kan derfor ikke anses prekludert.

Videre er lagmannsretten av den oppfatning at det er riktig, som anført av Tromsø Takmontering AS, at kravet ikke var inntatt i tilsvar til stevning for tingretten. Slik lagmannsretten forstår prosesskriftene for tingretten, ble kravet første gang presentert i prosesskrift 28. april 2021. Lagmannsretten kan imidlertid ikke se at Tromsø Takmontering AS begjærte kravet avskåret i medhold av tvisteloven § 9-16. Kravet ble dessuten behandlet av tingretten. For ordens skyld tilføyes at NS 8406 ikke har fristregler for når et krav må være brakt inn for domstolen for at det ikke skal anses tapt. Lagmannsretten kan heller ikke se at kravet er frafalt eller oppgitt av Terrassen Borettslag under saksgangen.

Om Terrassen Borettslag har et krav, må avgjøres på bakgrunn av realitetene i saken. I vurderingen har lagmannsretten sluttet seg til tingrettens vurdering og konklusjon, jf. dommens side 13:

«I henhold til oversikt på side 232 i faktisk utdrag, er byggherrens merknader med montering av dørene beregnet til 821 605,86 kroner inklusive MVA.

Retten bemerker at entreprenøren i henhold til NS 8406 punkt 19.1 jf. punkt 19.2 tredje ledd, plikter å utføre endringsarbeid. Ved vesentlig betalingsmislighold kan entreprenøren derimot stanse sitt arbeid, jf. NS 8406 punkt 29.2.

Ettersom arbeidet med monteringen av dørene ikke var gjennomført, og byggherren ikke var enig i verdien som ble tilført byggeplassen Etter rettens syn forelå det ikke slikt vesentlig mislighold at det gav entreprenøren grunnlag for å nekte å utføre endringsarbeidet. Entreprenøren plikter følgelig å erstatte byggherren merknadene med å utføre arbeidet ved bruk av tredjemann.

Ved beregningen av byggherrens krav, tar retten utgangspunkt i at prisen på 1 685 751,20 kroner eksklusive MVA, sannsynligvis var satt for lavt i utgangspunktet. Retten viser til avviksmeldinger fra Monsen Bygg AS og tilhørende korrespondanse inntatt på side 392 flg. i faktisk utdrag. Retten legger til grunn at entreprenøren ville fått samme utfordringer med å montere de aktuelle balkongdørene i 3-romsleilighetene, slik at entreprenøren ville hatt krav på vederlagsjustering som følge av utfordringene. Det må derfor gjøres et skjønnsmessig fradrag for slike kostnader som ville påløpt om entreprenøren selv hadde utført arbeidet, og retten legger i mangel av andre holdepunkter til grunn en reduksjon på ca. 25 prosent i byggherrens krav.

Entreprenøren gis ikke medhold i kravet om betaling fra byggherren på dette punkt. Byggherren 600 000 kroner inklusive MVA fra entreprenøren for merkostnader med montering.»

Det tilføyes at Tromsø Takmontering AS' påstand om at det var oppstått vesentlig betalingsmislighold, og dermed grunnlag for å stanse arbeidene i medhold av NS 8406 pkt. 29.2 første ledd, ikke kan føre frem. Som det tidligere har fremgått, under drøftelsen av Tromsø Takmontering AS' krav på ytterligere betaling for dørene, var det ikke avtalt noe om betaling for arbeider med balkongdører 3-roms. Det er derfor ikke mulig å angi et sikkert forfallstidspunkt. Videre fremgår det av korrespondansen mellom Tromsø Takmontering AS og borettslaget at det var utfordringer knyttet til underlaget, noe som også ble en utfordring for Totalrenovering AS' arbeider. Det er derfor riktig å foreta en skjønnsmessig nedjustering av erstatningsbeløpet.

Avledet anke over tingrettens utmåling av erstatning fører ikke frem.

Dagmulkt

Lagmannsretten er kommet til at krav på dagmulkt utover 57 518 kroner, som er erkjent av Tromsø Takmontering AS, ikke kan føre frem.

Når det gjelder fremdrift, og ferdigstillelsesdato, kan det legges til grunn at opprinnelig dato for slutføring var uke 41/2019. Det vises til avklaringsmøte 24. juni 2019, pkt. 3.5:

«Fremdrift / tidsfrister

Hovedfremdriften er planlagt med oppstart uke 27 2019 med endelig overlevering uke 41 2019. Fremdriften gjelder tekking med tilhørende utskifting av dørene, utskifting av de øvrige dørene vil medføre en forlengelse som ikke er tidsfestet.»

Fristen ble i kontraktsmøte 1. juli 2019 justert til 7. oktober 2019:

«Oppstart/ferdigstilling:

- *TTM planlegger en oppstart 1.7.19*
- *TTM har en frist for ferdigstilling av alle arbeider innen 14 uker.*
- *Dato for overtakelse er satt til 7. Oktober 2019*
- *Dersom TB velger å ta inn opsjon på ytterligere balkongdører, så vil tillegg i tid bli avtalt for dette arbeidet ... TTM utarbeider en fremdriftsplan for prosjektet med oppdeling av arbeidene pr bygg.»*

I byggemøte nr. 13, 25. november 2019, ble følgende avtalt om ferdigstilling:

- *Dato for overtakelse av ferdige kontraktsarbeider er endret til 2.12.19 etter at det er lagt til 7 kalenderdager for snømåking og heft.*
- *TTM bestrider at ferdigdato kan settes til 2.12.19 og har i dag fremsatt et nytt krav på grunn av ekstraarbeider fra Monsen.*
- *Dette avvises med bakgrunn i reglene i NS8406.*

Den 2. desember 2019 innkalte Tromsø Takmontering AS til overtakelsesforretning:

«Vi ønsker å overlevere kontraktsarbeider/ deler av kontraktsarbeider, og anmoder med dette om et møte på byggeplassen

Sted: Vaktmesterkontor Dato: 12 og 13.12 Klokken: 09:00 til 15:00

Fremmøtested: Planetvegen 529

Dersom ingen møter fra Dem, anses dette som godkjenning av arbeidene, og garantiåret tar til å gjelde. Skulle tidspunktet ikke passe, ber vi Dem vennligst ta kontakt for endring.»

I byggemøte nr. 15, 9. desember 2019, ble følgende inntatt:

«TTM har innkalt til overtakelse av kontraktsarbeidene den 12. og 13.12.19, men dette er ikke distribuert til beboerne da det var gitt for kort frist og arbeidene ikke har vært i en slik stand at disse kan overtaside.»

Det følger av NS 8406 pkt. 24.1 første ledd at:

«Kontraktarbeidet overtas av byggherren ved overtakelsesforretning. Entreprenøren skal i rimelig tid før kontraktarbeidet er ferdig, innkalle byggherren til overtakelsesforretning. Partene har plikt til å møte på overtakelsesforretningen. Unnlater én av partene å møte uten gyldig grunn, kan den andre parten gjennomføre overtakelsesforretningen alene.

Overtakelsen skjer samlet for hele kontraktarbeidet med mindre delovertakelse har funnet sted ...»

Det følger av byggemøtereferat nr. 19 at Terrassen Borettslag var kjent med at det var innkalt til overtakelsesforretning, men at man mente fristen var for kort og at arbeidene ikke var i en slik stand at de kunne overtas. Sigmunn Sørensen forklarte at Terrassen Borettslag derfor ikke møtte opp til overtakelsen til tid og sted som angitt i innkallingen. Tromsø Takmontering AS v/ Martin Dam har på sin side forklart at han møtte, og gjennomførte befaringen. Han har videre forklart at han i forkant av overtakelsen ikke ble gjort kjent med byggherrens nedtegnelse i byggemøtereferatet. Han forlot møtet grunnet store uenigheter. Martin Dam sin versjon underbygges av forklaringen til tidligere vaktmester i borettslaget, Frank Johansen, som også var til stede i møtet. Frank Johansen forklarte at Sigmunn Sørensen var ufin mot Martin Dam, og at Dam derfor valgte å forlate møtet. Lagmannsretten legger Frank Johansen sin forklaring til grunn, og finner det sannsynlig at Sigmunn Sørensen nedtegnet sitt syn på innkallingen etter at Martin Dam hadde forlatt møtet. Han var således ikke kjent med borettslagets syn på innkallingen, herunder at lengden på fristen var for kort.

Lagmannsretten tar da stilling til om fristen for innkallingen, uavhengig av partenes syn, var rimelig, jf. NS 8406 pkt. 24.1 første ledd andre punktum. Det følger av bestemmelsen at dersom fristen er «rimelig» har byggherren plikt til å møte til overtakelsesforretningen. Varslet ferdigstillelsesdato 2. desember 2019 vært kjent for partene en god stund i forkant. Datoen kan derfor ikke ha kommet som en overraskelse. Fristen fremstår heller ikke som kort sett hen til kontraktomfanget. Det vises også til at Sigmunn Sørensen i Basecamp 28. november 2019 anmodet Tromsø Takmontering AS om å innkalle til overtakelsesforretning. Lagmannsretten mener at fristen derfor var «rimelig». Representanter for borettslag skulle derfor møtt opp, og, dersom de mente arbeidene ikke var ferdigstilt, gjort seg nytte av sin rett til å nekte å overta arbeidet, jf. NS 8406 pkt. 24.3. Det vises til samme kommentarutgave side 342 og side 343:

«Dersom partene er uenig om varselet er gitt med tilstrekkelig frist, vil partene her som ellers bære risikoen for at deres standpunkt er korrekt. Unnlater byggherren å møte fordi han mener at han ikke har fått tilstrekkelig frist, vil han være bundet av den befaringen entreprenøren gjennomfører alene dersom det i ettertid viste at han tok feil.»

Lagmannsrettens konklusjon er at kontraktarbeidet ble overlevert 12. desember 2019. Det følger da av NS 8406 pkt. 24.4 første ledd bokstav a at eventuell dagmulkt stanser å løpe.

Anken over dagmulktkravets størrelse fører ikke frem.

Økning i forsikringskostnader

Det er enighet om at det oppsto vannskader i flere av leilighetene i borettslaget på den tiden Tromsø Takmontering AS var på stedet. Vannskaden er dekket både gjennom borettslagets og Tromsø Takmontering AS' forsikringer i samme forsikringsselskap, IF P&C Insurance Ltd. Det er opplyst at selve forsikringsoppgjøret ble belastet borettslagets forsikring. I etterkant av oppgjøret har IF økt forsikringspolisen. I e-post 15. februar 2022 har selskapet opplyst at årsakene til økningen i polisen er flere, men at vannskadesaken er en av dem. Det er videre opplyst at det ikke er mulig å peke ut hvilke parameter som utgjør hva i økningen.

Kravet er nytt for lagmannsretten. I tingretten fremmet Terrassen Borettslag krav mot Tromsø Takmontering AS for vannskadede leiligheter. Tingretten gav ikke borettslaget medhold da det var uklarhet om skadeårsaken. Terrassen Borettslag har ikke anket denne del av tingrettens dom. Det er da rettskraftig avgjort at Tromsø Takmontering AS ikke kan holdes ansvarlig.

Når Tromsø Takmontering AS ikke kan holdes ansvarlig for vannskaden, kan det heller ikke påvises årsakssammenheng mellom skaden og et økonomisk tap. Kravet kan på dette grunnlag alene ikke føre frem.

Under enhver omstendighet følger det av NS 8406 pkt. 27.4 andre ledd at entreprenøren må ha utvist forsett eller grov uaktsomhet for at byggherren skal kunne få dekket denne type tap. Det er ikke først bevis som tilsier at Tromsø Takmontering AS har opptrådt sterkt klanderverdig eller forsettlig.

Lagmannsretten tar da ikke stilling til om kravet skal avvises i medhold av tvisteloven § 29-4, jf. § 9-6 tredje ledd tredje punktum, jf. § 29-14 første ledd tredje punktum.

Krav på økonomisk dekning for økning i forsikringspolisen fører ikke frem.

Oppsummering av beløp og forsinkelsesrente

Tromsø Takmontering AS' krav:		Terrassen Borettslags syn på kravene:	Lagmannsrettens resultat, beløp inkl. mva.:	Forsinkelsesrente:
Gjenstående på slutfaktura	431 385 kroner	OK	539 231 kroner	
Endringsmelding nr. 1	433 092 kroner	0 kroner	0 kroner	
Endringsmelding nr. 10	102 160 kroner	0 kroner	0 kroner	

Gjenstående beløp balkongdører 3-roms	85 000 kroner	0 kroner	0 kroner	
Sum			539 231 kroner	
Terrassen Borettslags krav:		Tromsø Takmontering AS' syn på kravene:	Lagmannsrettens resultat, beløp inkl. mva.:	
Feil og mangler	Prisavslag skjønnsmessig oppad begrenset til 2,2 millioner kroner	Aksepterer 125 000 kroner	125 000 kroner	
Avkappede varmekabler	111 659 kroner	Aksepterer 37 000 kroner	111 659 kroner	
Merkostnader for bytte av balkongdører	821 605 kroner	0 kroner	600 000 kroner	
Dagmulkt	Oppad begrenset til 718 975 kroner	Aksepterer 57 518 kroner	57 518 kroner	
Økte forsikringskostnader	Skjønnsmessig oppad begrenset til 100 000 kroner x 10 år, med en kapitaliseringsrente på 4 %	0 kroner	0 kroner	
Sum			894 177 kroner	
Tromsø Takmontering AS betaler til Terrassen Borettslag:			354 946 kroner	Fra forfall til betaling skjer

Med det resultat lagmannsretten har kommet til, skal altså Tromsø Takmontering AS betale Terrassen Borettslag 354 946 kroner. Oppfyllelsesfristen er to uker, jf. tvisteloven § 19-7 første ledd tredje punktum.

Begge parter har lagt ned påstand om at motparten betaler «*et beløp fastsatt etter rettens skjønn ... med tillegg av forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer*». Med denne påstandsutformingen skal det i tillegg betales forsinkelsesrente av beløpet etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra forfall til betaling skjer.

Når det gjelder forsinkelsesrente ellers, minner lagmannsretten om påstandsutformingen, og bemerker at avgjørelsen må «*ligge innenfor rammen av de påstander partene har nedlagt*», jf. tvisteloven § 11-2 første ledd andre punktum. På denne bakgrunn har ikke lagmannsretten foranledning til å tilkjenne forsinkelsesrente ellers. Lagmannsretten ville da gått utenfor rammen av partenes påstander.

Lagmannsretten bemerker at det uansett ikke ville blitt tilkjent forsinkelsesrente. Etter omstendighetene ser lagmannsretten det her på samme måte som tingretten. Tingretten uttalte om dette:

«Ettersom byggherrens [Terrassen Borettslags] motkrav kommer til motregning i entreprenørens [Tromsø Takmontering AS'] krav, har retten ikke grunnlag for å sette noe tidspunkt for beregning av forsinkelsesrente. Forsinkelsesrenten påløper derfor fra utløp av dommens oppfyllelsesfrist.»

For ordens skyld tar lagmannsretten avslutningsvis også med at eventuelle forsinkelsesrenter ville gått begge veier, og at det, gitt lagmannsrettens vurdering ovenfor, ville hatt liten praktisk betydning om det ble tilkjent. Kravene ville langt på vei utliknet hverandre. Det ville heller ikke fått betydning for sakskostnadsavgjørelsen.

Sakskostnader

Det som gjenstår er sakskostnadsavgjørelsen.

Lagmannsretten skal avgjøre sakskostnadene for begge instanser, basert på sitt resultat, vel å merke slik at lagmannsretten må ta hensyn til resultatet i tingretten for krav som ikke blir overprøvd, jf. tvisteloven § 20-9 første og andre ledd, jf. Rt-2012-136 avsnitt 18.

Det følger av tvisteloven § 20-2 første ledd at en part som har «vunnet saken», har krav på full erstatning for sine sakskostnader fra motparten. Etter bestemmelsens andre ledd er saken vunnet «hvis parten har fått medhold fullt ut eller i det vesentlige», men gjelder saken «flere krav mellom samme parter», slik som her, «er det samlede utfallet avgjørende».

Ved avgjørelsen av sakskostnadene for lagmannsretten skal lagmannsretten ta utgangspunkt i påstandene for lagmannsretten, jf. Rt-2011-1164 avsnitt 16, mens den ved sakskostnadsavgjørelsen for tingretten skal ta utgangspunkt i påstandene som ble nedlagt for tingretten, jf. HR-2021-1223-U avsnitt 16.

Påstandene har i alle henseende gått ut på utmåling av et beløp fastsatt etter rettens skjønn. Dette typetilfellet er omtalt slik i Tore Schei mfl., Tvisteloven: Kommentartutgave, § 20-2 note 2.2, Juridika, revidert 1. september 2021:

«Dersom saksøkeren i realiteten krever det beløp som er angitt som maksimum, og ikke gjennom sin påstand ber domstolen foreta en skjønnsmessig utmåling, har han ikke fått medhold fullt ut om han tilkjennes et mindre beløp enn det som er angitt som maksimum, jf. HR-2020-2495-U avsnitt 15 og Rt-2012-1696 avsnitt 16. Det samme gjelder dersom et skjønnsmessig angitt krav i realiteten er bygd opp av flere poster, jf. HR-2020-565-U avsnitt 26. Når det kreves erstatning eller prisavslag for

flere mangler ved en fast eiendom, har saksøkeren ikke fått medhold fullt ut med mindre alle postene inngår i kravet, se HR-2009-1868-U med henvisning til Rt-2005-1233 avsnitt 13–14. Andre avgjørelser etter tvistemålsloven er Rt-2005-1014 avsnitt 17 og Rt-2002-1236.

Under forutsetning av at det er tale om et reelt skjønn fra rettens side over kravets omfang, har domstolene derimot gått langt i å anse kravshaveren for å ha vunnet saken, selv om domsresultatet ligger betydelig lavere enn maksimumsbeløpet i påstanden.

...

Ved vurderingen av hvilket avvik som kan aksepteres mellom domsresultatet og maksimumsbeløpet i påstanden, må det som nevnt i note 2.1 legges vekt på hvor tyngdepunktet i saken har ligget, jf. Rt-2010-875 avsnitt 25 og Rt-2010-508 avsnitt 18.»

Lagmannsretten kan ikke se at noen av partene for noen av instansene har lagt opp til et reelt skjønn fra rettens side. Under enhver omstendighet har ingen av partene fått medhold i alle sine poster, og når det ses hen til hvor tyngdepunktet i saken har ligget, rimelig jevnt fordelt på alle tvistepunkter, er det klart at ingen av partene har vunnet saken.

Når ingen av partene har vunnet saken, er hovedregelen indirekte uttrykt i tvisteloven § 20-3 om at hver av dem bærer sine egne sakskostnader. Sakskostnader kan likevel «*helt eller delvis*» tilkjennes i medhold av bestemmelsen. Da må to vilkår være oppfylt. For det første må parten ha fått «*medhold av betydning*». I medhold av betydning ligger «*at parten har oppnådd så mykje at det ikkje ville vera rimeleg å forlange at parten skulle akseptert motpartens standpunkt i tvisten*», jf. HR-2019-1611-U avsnitt 18. For det andre må det foreligge «*tungtveiende grunner*». Det innebærer at terskelen for ansvar etter § 20-3 er «*relativt høy*», jf. HR-2020-2017-A avsnitt 54. Den «*klare hovedregel*» er at sakskostnader ikke tilkjennes når ingen av partene har vunnet saken, jf. Rt-2011-1294 avsnitt 23. Ved den nærmere vurderingen skal det, i tillegg til momentene i § 20-2 tredje ledd bokstav a til c, legges «*særlig vekt på hvor mye parten har fått medhold, og andelen av sakskostnadene som knytter seg til den delen av saken*». Dette er det «*helt sentrale vurderingskriteriet*», jf. HR-2020-565-U avsnitt 29. Det er samtidig ikke enerådende. Etter tvisteloven § 20-2 tredje ledd bokstav b, som § 20-3 viser til, legges vekt på om motparten har «*avslått et rimelig forlikstilbud*». Andre momenter peker seg ikke ut i saken. Momentet er omtalt slik i Tore Schei mfl., Tvisteloven: Kommentartutgave, § 20-2 note 4.6, Juridika, revidert 1. september 2021:

«Det andre alternativet i tredje ledd bokstav b er beslektet med det første. Kjerneområdet er saker hvor sakskostnadene vil være uforholdsmessige høye i forhold til avstanden mellom partene. ... Å legge vekt på at den vinnende part har avslått et rimelig forlikstilbud, er imidlertid som nevnt i HR-2020-252-U avsnitt 17

ikke uten betenkeligheter. Forlikstilbudet bør iallfall ligge nær opp til domsresultatet. I HR-2020-252-U hadde kjøperne av en boligeiendom vunnet en sak om prisavslag i lagmannsretten på grunn av mangler. Motparten, representert ved eierskifteforsikringen, ble imidlertid fritatt for å erstatte kjøpernes sakskostnader med den begrunnelse at de hadde avslått et forlikstilbud på 1 100 000 kroner fremsatt før hovedforhandlingen i tingretten. Avgjørelsen ble opphevet som følge av mangler ved begrunnelsen. Ankeutvalget uttalte at når det vurderes å legge stor, og kanskje avgjørende, vekt på et slikt tilbud, er det viktig at tilbudet vurderes i sin sammenheng. Kjøperne hadde under rettsmeglingen fremsatt et protokollert tilbud på 1 500 000 kroner. Retten burde ha vurdert begge partenes forlikstilbud opp mot hverandre og tatt stilling til om en av partene var mer å bebreide enn den andre for at det ikke ble oppnådd enighet. Ved denne vurderingen skulle det ha vært tatt i betraktning både påløpt forsinkelsesrente og pådratte sakskostnader på kjøpersiden frem til tidspunktet for rettsmeglingen.

At en part har avslått et rimelig forlikstilbud, er et moment det oftere er aktuelt å vurdere når ingen av partene har vunnet saken, og spørsmålet om sakskostnader skal avgjøres etter § 20-3.»

Videre uttales det i kommentarene til § 20-3, note 3:

«Det henvises fra § 20-3 annet punktum også til momentlisten i § 20-2 tredje ledd annet punktum. Det viktigste momentet i praksis er nok at motparten har avslått et rimelig forlikstilbud, jf. bokstav b, jf. blant annet HR-2020-1531-U avsnitt 14, HR-2018-811-U avsnitt 20 og HR-2018-267-U avsnitt 29 med henvisninger til rettspraksis. Det er av stor betydning både for partene og domstolene at det før et søksmål anlegges, gjøres rimelige anstrengelser for å finne løsninger, jf. Rt-2004-1272 avsnitt 18 om den tilsvarende unntaksregelen i tvistemålsloven § 174 annet ledd. Dette er også fremhevet i tvisteloven § 5-4. Har motparten ikke oppnådd mer enn ved å godta et forlikstilbud, er det nærliggende å vurdere å tilkjenne sakskostnader, jf. HR-2018-811-U avsnitt 20, Rt-2010-1262 avsnitt 22 og Rt-2004-286 avsnitt 22. ... Forutsetningen er likevel at forlikstilbudet er satt frem så tidlig under prosessen at kostnader av betydning kunne vært spart, jf. Rt-2003-1860 avsnitt 16 og Rt. 2003 s. 993 avsnitt 24, og med motsatt utfall Rt-2011-1294 avsnitt 23–26.»

I Ot.prp. nr. 51 (2004–2005) s. 446–447 er det ellers gitt uttrykk for at delvise sakskostnader vil være det mest aktuelle når lovens vilkår er oppfylt.

Lagmannsretten legger til grunn at begge parter har fått medhold av betydning. Spørsmålet blir om også vilkåret om tungtveiende grunner er oppfylt for noen av partene.

Lagmannsretten tar da utgangspunkt i at ingen av partene har vært nær ved å ha vunnet saken. For ordens skyld minner lagmannsretten om at tyngdepunktet i saken har ligget rimelig jevnt fordelt på alle tvistepunkter.

Imidlertid er det dokumentert til sammen fire forlikstilbud. De to første er omtalt slik i tingrettens dom:

«Retten har i denne sammenheng også sett hen til at begge partene har påberopt seg nulloppgjør som forlikstilbud. Byggherrens [Terrassen Borettslags] tilbud om nulloppgjør av 23.10.2020 ligger 186 419,75 kroner lavere enn hva byggherren nå dømmes til å betale. Entreprenørens [Tromsø Takmontering AS'] forlikstilbud ble fremsatt under hovedforhandlingen, da det meste av sakskostnader allerede var pådratt for begge parter – og såpass seint at det etter rettens syn ikke kan tillegges særlig vekt.»

De to siste forlikstilbudene ble fremsatt under rettsmekling for lagmannsretten. Det fremgår av rettsmeklingsprotokollen at Terrassen Borettslag ba om at følgende tilbud ble protokollert:

«Saken avsluttes mot at Tromsø Takmontering betaler borettslaget 1 000 000 kroner.»

Tromsø Takmontering AS fikk følgende tilbud protokollert:

«Saken avsluttes ved at tingrettens dom blir stående.»

Lagmannsretten viser til at det første forlikstilbudet, Terrassen Borettslags tilbud om «nulloppgjør», ble fremsatt 23. oktober 2020, altså før stevning ble inngitt 4. november 2020. Slik resultatet av saken nå har vist seg å bli, var dette et gunstig forlikstilbud sett fra Tromsø Takmontering AS's side. Til dette kommer at forlikstilbudet ble fremsatt så tidlig under prosessen at kostnader av betydning kunne vært spart. Etter lagmannsrettens syn har forlikstilbudet stor vekt, og det tilsier at det for Terrassen Borettslag foreligger tungtveiende grunner.

Tilbudet om «nulloppgjør» fra Tromsø Takmontering AS under hovedforhandlingen kompliserer imidlertid bildet noe. Dette forlikstilbudet ble samtidig fremsatt motsatt vei, og under hovedforhandlingen, da situasjonen uansett var en annen. Det har derfor ikke den samme vekten.

Lagmannsretten har også merket seg forlikstilbudene som ble fremsatt under rettsmekling for lagmannsretten. Terrassen Borettslags tilbud om at saken avsluttes mot at Tromsø Takmontering AS betaler 1 000 000 kroner var, sett i ettertid, ikke et godt tilbud. Det samme gjelder tilbudet fra Tromsø Takmontering AS om at saken avsluttes ved at tingrettens dom blir stående. Heller ikke disse tilbudene har derfor den samme vekten.

Lagmannsretten har etter en samlet vurdering, hvor det sentrale har vært sluttresultatet, hvor ingen av partene har vært nær ved å ha vunnet saken, og de ovennevnte forlikstilbudene, men da særlig Terrassen Borettslags tilbud 23. oktober 2020, kommet til at det for borettslagets del foreligger tungtveiende grunner, og at disse medfører at borettslaget skal tilkjennes delvise sakskostnader.

Terrassen Borettslag har for tingretten krevd sakskostnader med 750 629 kroner med tillegg av rettsgebyr. For lagmannsretten har borettslaget krevd sakskostnader med 804 843 kroner med tillegg av rettsgebyr. Lagmannsretten finner etter omstendighetene at dette er «*nødvendige kostnader ved saken*», jf. tvisteloven § 20-5 første ledd første og andre punktum.

Det er av disse beløpene delvise sakskostnader skal beregnes. Den konkrete vurderingen må nødvendigvis bli skjønnsmessig. Lagmannsretten har blitt stående ved at sakskostnader for tingretten og lagmannsretten skal tilkjennes med til sammen 500 000 kroner.

Twisteloven § 20-4 er ikke påberopt, og er uansett ikke anvendelig.

Det er ikke nødvendig å ta med forsinkelsesrente av sakskostnadene i domsslutningen, jf. tvangsfullbyrdsloven § 4-1 tredje ledd.

Dommen er ikke avsagt innen lovens frist. Grunnen er høy arbeidsbelastning.

Dommen er enstemmig.

DOMSSLUTNING

1. Tromsø Takmontering AS betaler til Terrassen Borettslag 354 946 – trehundreogfemtifiretusennihundreogførtiseks – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av dommen med tillegg av forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra forfall til betaling skjer.
2. I sakskostnader for tingretten og lagmannsretten betaler Tromsø Takmontering AS til Terrassen Borettslag 500 000 – femhundretusen – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av dommen.

Sidsel Sund Olsen

Aksel-Bernhard Berggren

Gjermund Aasbrenn

*Dokumentet er i samsvar med originalen:
Hilde Hanssen*

