

ADVOKATFIRMAET **PIND**

#ANSVARLIG FORETAK



Kurt A. Elvevoll

Partner/Advokat

- Bred kompetanse innen bygg- og entrepriserett og tilgrensende rettsområder.
- Lang erfaring med å bistå profesjonelle aktører i bransjen, herunder offentlige og private byggherrer, entreprenører, rådgivende ingeniører og arkitekter.
- Bred erfaring med utarbeidelse av kontraktstrategier, kvalitetssikring av kontrakter, oppfølging av byggeprosesser og tvisteløsning.

Særlig fokus på:

- Bruk av digitale modeller/BIM ved utarbeidelse av og oppfølging av entreprisekontrakter. Dette for å effektivisere byggeprosessene, både hva gjelder prosjektering og utførelse.
- Realisering av smarte(re) bygg/"smartbuildings"? Dette for å redusere energiforbruk, vedlikeholdskostnader mv.
- Populær foredragsholder for aktørene i bygg- og anleggsbransjen.

ADVOKATFIRMAET **PIND**



Kontaktinformasjon

Telefon: 416 34 869

E-post: kurt.elvevoll@pind.no

Offentligrettslige krav i standardkontraktene

Offentligrettslige krav mellom profesjonelle parter

- NS 8401:2010 pkt. 8
- NS 8402:2010 pkt. 7
- NS 8405 og NS 8415 pkt. 12.1
- NS 8407 og NS 8417 pkt. 14.4 og pkt. 16.3 (offentlige tillatelser)

De offentligrettslige reglene

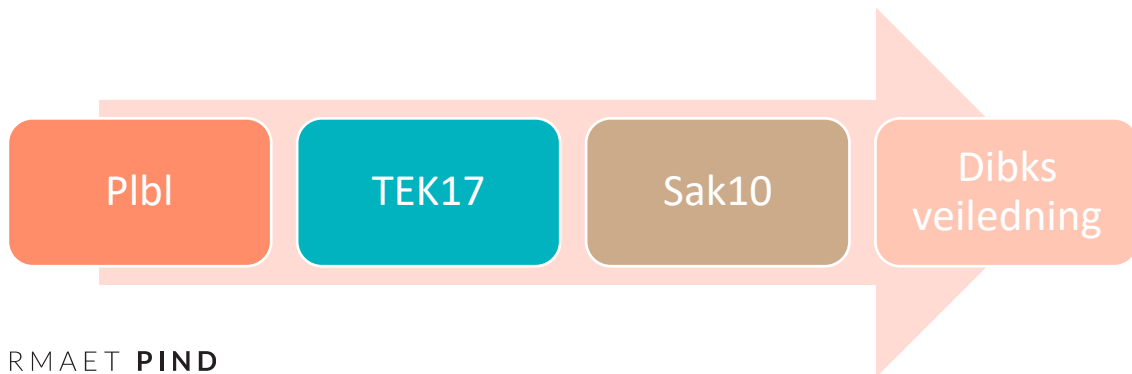
Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og veiledning

- Plan- og bygningsloven
 - TEK 17 (byggteknisk forskrift)
 - SAK 10 (byggesaksforskriften)
 - DOK (forskrift om dokumentasjon av byggevarer)
 - Dibk sin veiledning til TEK17, SAK10 og DOK
-
- Direktoratet for byggkvalitet (dibk) sin hjemmeside, www.dibk.no, har en oversikt over disse reglene.

De offentligrettslige reglene

Plan- og bygningsloven

- SAK 10 og TEK 17 utfyller plan- og bygningslovens krav.
- Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) har i sin veiledning forklart ytterligere forskriftens krav, utdyper innholdet og gir føringer for hvordan kravene kan etterkommes i praksis.



Offentlige håndhevelsen av disse reglene

Plan- og bygningsloven kap 32:

- Pålegg om retting/stans, jfr § 32-3
- Pålegg om øyeblikkelig stans, jfr § 32-4
- Tvangsmulkt, jfr § 32-5
- Forelegg, jfr § 32-6
- Tvangsfullbyrdelse, jfr § 32-7
- Overtredelsesgebyr, jfr §§ 32-8
- Straff, jfr § 32-9

Hvem håndhever disse reglene?

- Med unntak av straff er det kommunen som skal forfølge overtredelser, jfr plbl § 32-1



TEK17 trekker opp grensen for det minimum av egenskaper et byggverk må ha for å kunne oppføres lovlig i Norge, jfr innledningsvis i Dibks veiledning til TEK17

Tiltakshaver

Plan- og bygningsloven § 23-1 og § 23-2

- Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltak utføres i samsvar med de krav som følger av bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov.
- Byggesaksforskriften (SAK 10) § 12-1 – Tiltakshavers ansvar - www.dibk.no med tilhørende veiledning

Krav til ansvarlig foretak

Plan- og bygningsloven § 23-3

- Ansvarsrett inntreffer ved at signert erklæring sendes kommunen.

Ansvarlig søker

Plan- og bygningsloven § 23-4

- Ansvarlig søker er tiltakshavers representant overfor kommune og har ansvar for at søknaden inneholder nødvendige opplysninger for at kommunen skal kunne ta stilling til om tiltaket er lovlig
- Skal samordne de ansvarlig prosjekterende, utførende og kontrollerende, og påse at alle oppgaver er belagt med ansvar
- Ansvarlig søker har ansvar for at tiltaket avsluttes slik at kommunen kan utstede ferdigattest
- Byggesaksforskriften (SAK 10) § 12-2 – Ansvarlig søkers ansvar - www.dibk.no med tilhørende veiledning

Ansvarlig prosjekterende

Plan- og bygningsloven § 23-5

- Ansvarlig prosjekterende har ansvar for at tiltaket prosjekteres i samsvar med bestemmelser og tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov
- Forutsetningene og løsningene som ligger til grunn for prosjekteringen skal dokumenteres
- Ansvarlig prosjekterende er ansvarlig for prosjektering av nødvendige sikringstiltak etter § 28-2
- Byggesaksforskriften (SAK 10) § 12-3 – Ansvarlig prosjekterendes ansvar - www.dibk.no med tilhørende veiledning



SAK10 § 12-3

Ansvarlig prosjekterende sitt ansvar

- «[...] at det foreligger produktdokumentasjon i henhold til forskrift om omsetning og dokumentasjon av produkter til byggverk dersom prosjekterende står for valg av produkt»
- VTEK 10 § 12-3 a): «Produktdokumentasjonen skal være i henhold til forskrift om omsetning og dokumentasjon av produkter til byggverk»

Ansvarlig utførende

Plan- og bygningsloven § 23-6

- Ansvarlig utførende har ansvar for at tiltaket utføres på grunnlag av og i samsvar med prosjekteringen, og i samsvar med krav eller tillatelser til utførelsen gitt i eller i medhold av denne lov.
- Ansvarlig utførende er ansvarlig for gjennomføring av nødvendige sikringstiltak under utførelsen etter [§ 28-2](#)
- Byggesaksforskriften (SAK 10) § 12-4 – Ansvarlig utførendes ansvar - www.dibk.no med tilhørende veiledning.

Ansvarlig kontrollerende

Plan- og bygningsloven § 23-7

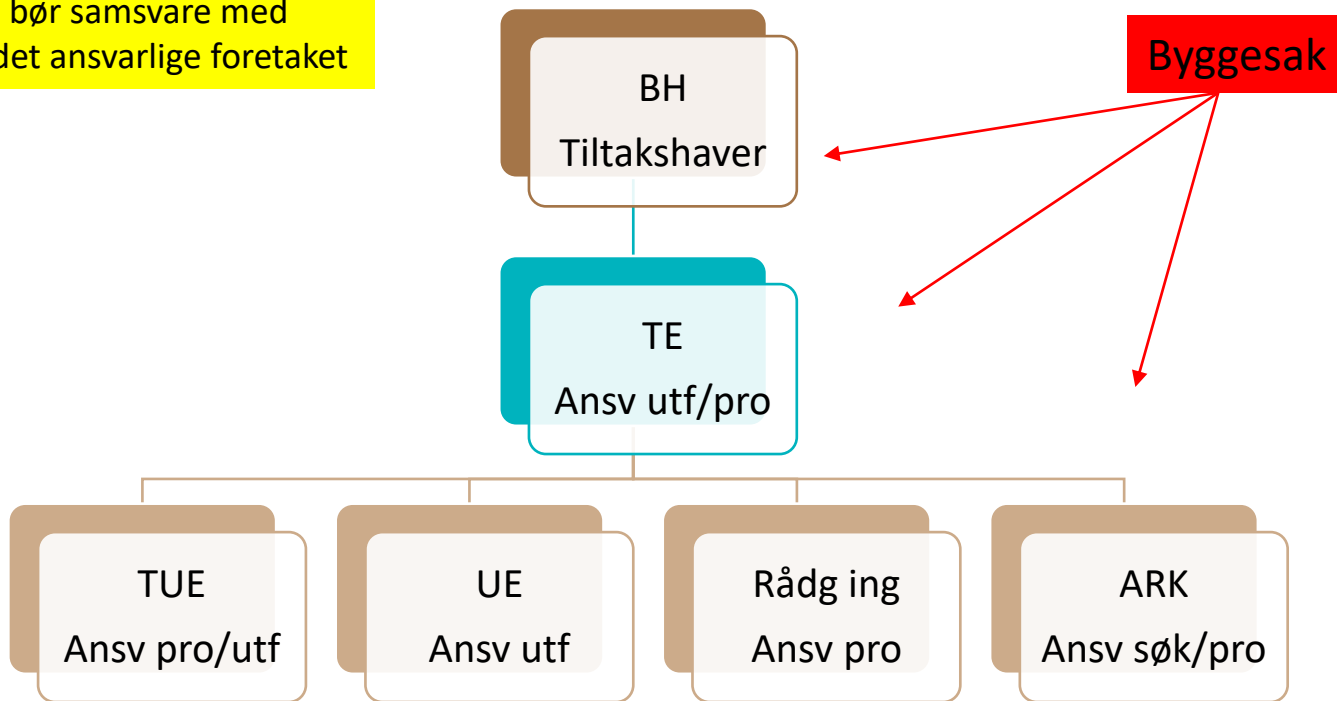
- Ansvarlig kontrollerende skal være uavhengig av det foretaket som utfører arbeidet som kontrolleres.
- Ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen har ansvar for å kontrollere at prosjekteringsgrunnlaget og de prosjekterte løsninger som er utarbeidet for tiltaket, er dokumentert og i samsvar med krav og tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov.
- Ansvarlig kontrollerende for utførelsen har ansvar for å kontrollere at det foreligger tilstrekkelig prosjektert grunnlag for utførelsen, at utførelsen er dokumentert å være i samsvar med krav og tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov, og at utførelsen er i samsvar med prosjekteringsgrunnlaget.
- Byggesaksforskriften (SAK 10) § 12-5 – Ansvarlig kontrollerendes ansvar - www.dibk.no med tilhørende veiledning

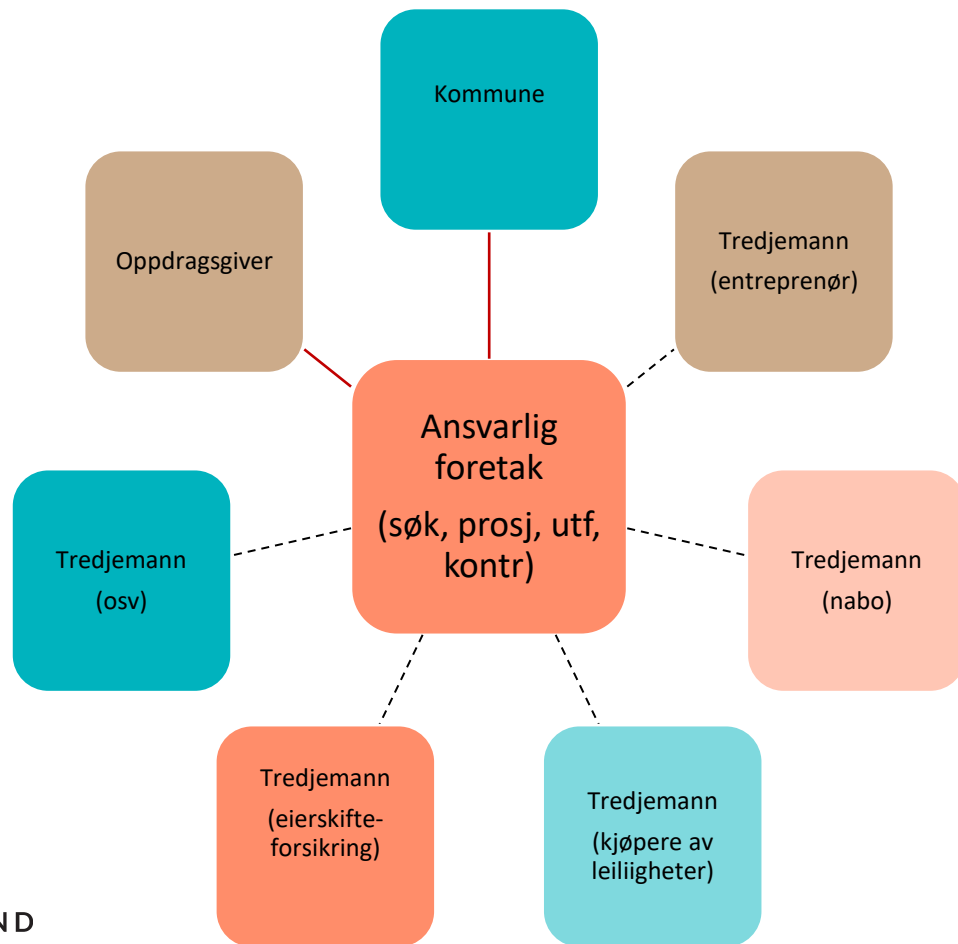
SAK 10 § 12-6

Særsilt bestemmelse om ansvar

- Regulerer hva som skal gjøres dersom ansvarlig foretaks ansvar opphører. Meldeplikt til kommunen. Grensegang mellom nytt og gammelt foretak osv.
- Byggesaksforskriften (SAK 10) § 12-6 - www.dibk.no med tilhørende veiledning

Kontraktene bør samsvare med
ansvaret til det ansvarlige foretaket





Boridommen (Bori I)

HR-2015-537-A

Høyesterett:

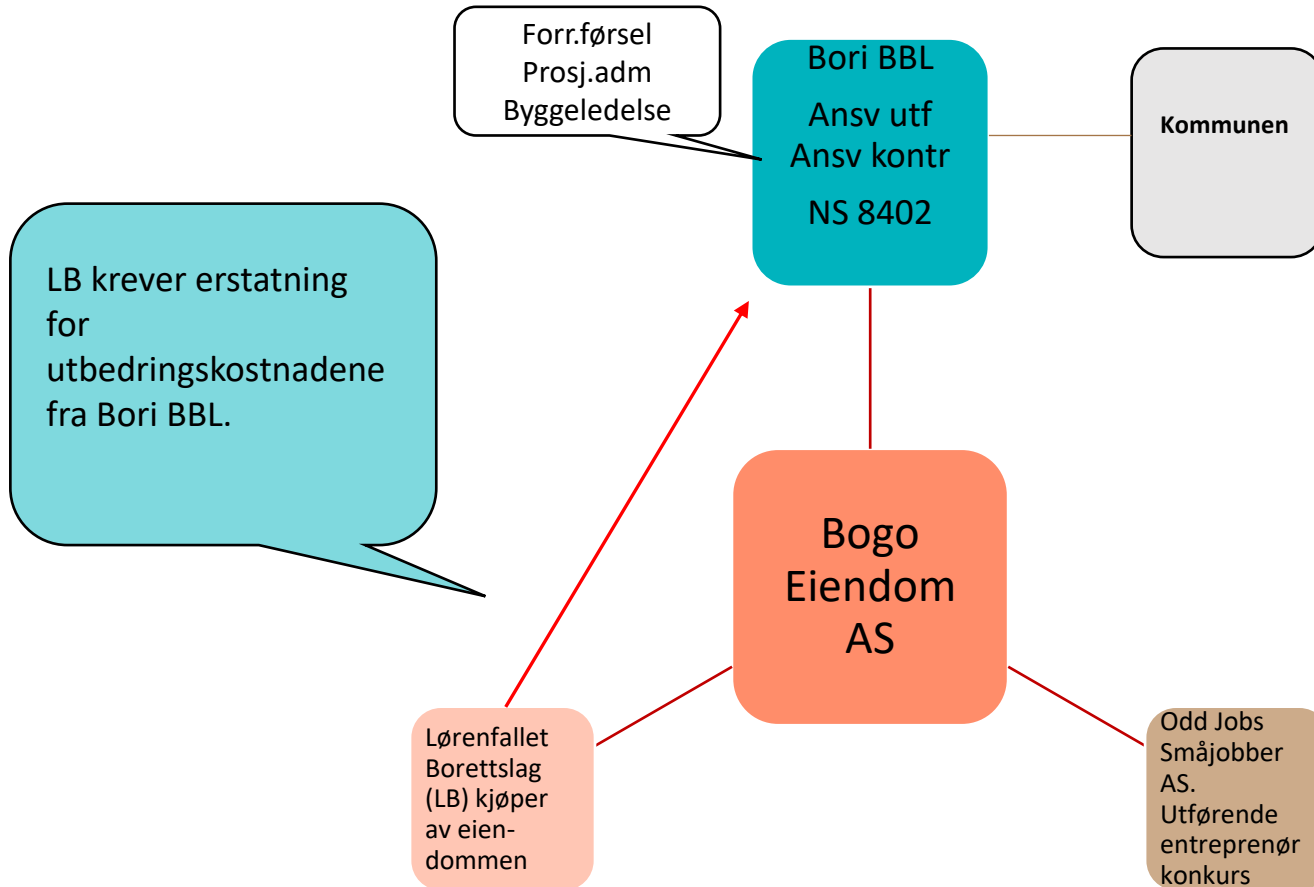
«Saken gjelder krav om erstatning i forbindelse med et fullstendig, men helt mislykket, ombygning av en eldre bygning til åtte leiligheter organisert som et borettslag. Spørsmålet er om det foretaket som overfor de kommunale myndighetene hadde påtatt seg rollene som ansvarlig utførende og ansvarlig kontrollerende må erstatte borettslagets tap som følge av at foretaket ikke på en tilfredsstillende måte skjøttet ansvaret slik plan- og bygningsloven forutsetter, jfr skadeserstatningsloven § 2-1[min understrekning].»

Skadeserstatningsloven § 2-1 er regelen om arbeidsgivers ansvar for arbeidstaker.

Boridommen

Nærmere om de faktiske forhold

- I kontrollerklæring bekreftet Bori BBL at det var foretatt kontroll med utførelsen, at det forelå kontrolldokumenter i form av sjekklister og kontrollskjemaer i henhold til Bori BBLs kvalitetssikringssystem og at sluttkontrollen ikke hadde avdekket feil eller mangler ved fagområder som var til hinder for ferdigattest.
- Det var heller ikke opplyst å være «mangler av mindre vesentlig betydning».
- Midlertidig brukstillatelse ble deretter gitt.
- Deretter avdekket massive feil og mangler ved bygget og de enkelte leilighetene.



Boridommen

Tingretten og lagmannsrettens dom

Tingretten:

- Dømte BOGO til å betale ca MNOK 2,9 i erstatning til LB, saksomkostninger.
- Bori frifunnet – kunne ikke bebreides.

Lagmannsretten:

- BOGO og Bori idømt solidaransvar med MNOK 4,8.

Boridommen

Sentrale spørsmål

- I. Kan et ansvarlig foretak pådra seg et erstatningsansvar overfor tredjeparter ved å opptre i strid med plan- og bygningslovens regler om ansvar og kontroll?
- II. Konsumeres deliktsrettslige erstatningskrav av de kontraktsrettslige direktekravsreglene i avhendingsloven § 4-16 og bustadoppføringslova § 37?
 - Delikt – ansvar utenfor kontrakt: ulovfestet culpa, informasjonsansvar, arbeidsgiveransvar, produktansvar mv.
 - Kontrakt: selve kontrakten, kontraktslovgivning og bakgrunnsrett

Boridommen - Høyesterett – HR-2015-537-A

Høyesteretts flertall (3-2)

- Uaktsom opptreden i tilknytning til utførelse av offentligrettslige plikter kan gi grunnlag for erstatningsansvar overfor tredjepersoner på andre områder.
- Tapssituasjonen gjelder tilfeller hvor et bygg hadde så store mangler mht lovbestemte krav at disse ville ha gitt grunnlag for heving av kjøpet overfor selger.
- Om ansvar overfor tredjemann avgjøres ut fra tapssituasjonen, karakteren av pliktbruddet, de interesser som beskyttes og håndhevingssynspunkter (totalvurdering).

Boridommen - Høyesterett – HR-2015-537-A

Høyesteretts flertall (3-2)

- Muligheten for ansvar overfor tredjemann vil anspore til kvalitet ved det ansvarlige foretaks utførelse av oppdraget.
- Koordineringsspørsmål, for eksempel om kommunen pålegger et ansvarlig foretak retteplikt for noe det samme foretaket allerede har erstattet til tredjemann, bør ikke være et avgjørende hinder for erstatningsansvar.
- Den som har flere rettslige grunnlag for et krav kan velge hvilke av disse han vil gjøre gjeldende, delikt- og/eller kontraktsansvar.

Boridommen - Høyesterett – HR-2015-537-A

Høyesteretts mindretall (3-2)

- Privatrettslige konsekvenser av byggefeil skal fullt ut reguleres av kontraktslovgivningen.
- Rimelighetsvurderinger, vil bli kaotiske tilstander med flere håndhevende instanser.
- Undergraver kontraktsreguleringen.

Ytterligere en dom fra Høyesterett – HR-2017-1834-A – BORI II

- Krav om erstatning mot kontrollansvarlig etter plan- og bygningsloven.
- Tømrer ansvarlig søker, utførende og kontrollerende etter plbl 1985 for oppføring av enebolig med separat hybelleilighet.
- Hybelleiligheter skal være egne «brannceller».
- Brannskillet mellom hybelleilighet og resten av huset brutt pga tømrerens arbeid i forbindelse med å montere lys i form av spotter i taket.
- Tømreren sendte inn kontrollerklæring og ferdigmelding i april 2006.

Dom fra Høyesterett – HR-2017-1834-A – BORI II

Ytterligere informasjon om saken

- Ny kontrollerklæring og ferdigmelding ble utstedt av tømmeren i 2008 i forbindelse med salg av boligen, og krysset av for at det ikke var avdekket «feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest».
- Kommunen utstedte deretter ferdigattest.
- Boligen solgt i 2008 og på nytt i 2012, eierskifteforsikring tegnet ved begge salgene.
- De nye eierne oppdaget en rekke feil og mangler, eierskifteforsikringen utbetalte 1.100.000 for utbedring av manglene.

Dom fra Høyesterett – HR-2017-1834-A – BORI II

Ytterligere informasjon om saken

- Eierskifteforskringen krevde deretter erstatning av bl.a. tømmeren med kroner 400.000.
- Tingretten frifant tømmeren.
- Lagmannsretten frifant tømmeren.

Dom fra Høyesterett – HR-2017-1834-A – BORI II

Eierskifteforsikringens argumentasjon for Høyesterett

- Ut fra Bori-dommen kan ansvarlig foretak etter plan- og bygningsloven bli erstatningsansvarlig overfor kjøpere av eiendommen for brudd på de offentligrettslige pliktene som ansvarlig foretak.
- Ulovfestet profesjonsansvar – grovt uaktsomt.
- Sentrale brannkrav ikke oppfylt, gitt til vern av liv og helse.

Dom fra Høyesterett – HR-2017-1834-A – BORI II

Tømrerens argumentasjon for Høyesterett

- Saksforholdet skiller seg på avgjørende måter fra Bori-dommen.
- Med grunnlag i Bori-dommen må de offentligrettslige manglene være av en slik karakter at det er grunnlag for å heve kontrakten med sin medkontrahent.
- Ikke grov uaktsomhet – begrenset utbedring – ingen vesentlig mangel.
- Ansvar innebærer omgåelse av reklamasjonsfristene i avhendingslova og bustadoppføringslova.
- Adekvans – en kjøper kan ikke bygge sine forventninger på en kontrollerklæring for et flere år gammelt bygg.

Dom fra Høyesterett – HR-2017-1834-A – BORI II

Høyesteretts avgjørelse (4-1)

- Bori-dommen innebærer at de ansvarlige foretak etter plan- og bygningsloven kommer i en dobbeltrolle, ved at de både har privatrettslige forpliktelser overfor tiltakshaveren og i tillegg lovfestede forpliktelser overfor det offentlige.
- Erstatningsansvaret i Bori-dommen bygget på alminnelige regler om erstatning utenfor kontrakt og reglene om arbeidsgiveransvar (skl § 2-1).

Dom fra Høyesterett – HR-2017-1834-A – BORI II

Høyesteretts avgjørelse (4-1)

- Det må tas en bred vurdering, med referanse til Bori-dommen:

«[...]hvor tapssituasjonen, karakteren av pliktbruddet og de interesser som beskyttes og håndhevingssynspunkter vil inngå.»

- Det alminnelige kontraktsrettslige utgangspunkt er at en kjøper må forholde seg til sin kontraktspart, selgeren. Kan imidlertid både etter avhl § 4-16 og buofl § 37 gjøre ansvar gjeldende mot tidligere avtaleparter.

Dom fra Høyesterett – HR-2017-1834-A – BORI II

Høyesteretts avgjørelse (4-1)

- Tømreren begått et grovt pliktbrudd ihht de offentligrettslige kravene
 - Ferdigattest utstedt på uriktig grunnlag
 - Manglende oppfyllelse av regelverket for brannsikkerhet er generelt alvorlig
- Imidlertid begrensede utbedringskostnader
- Ga ikke grunnlag for heving av kjøpet
- Tømrerens adferd overfor sine oppdragsgivere ikke grovt uaktsom, uklart om oppdragsgiver var klar over bruddene.

Dom fra Høyesterett – HR-2017-1834-A – BORI II

Høyesteretts avgjørelse (4-1)

- Kravet bygger på et begrenset prisavslagskrav
- Kjøperne har i denne saken ikke kommet i en svært vanskelig stilling
- Kravet kan derfor kun forfølges etter kontraktsrettslige regler
- Tømreren ble ikke idømt ansvar overfor eierskifteforsikringsselskapet

Dom fra Høyesterett – HR-2017-1834-A – BORI II

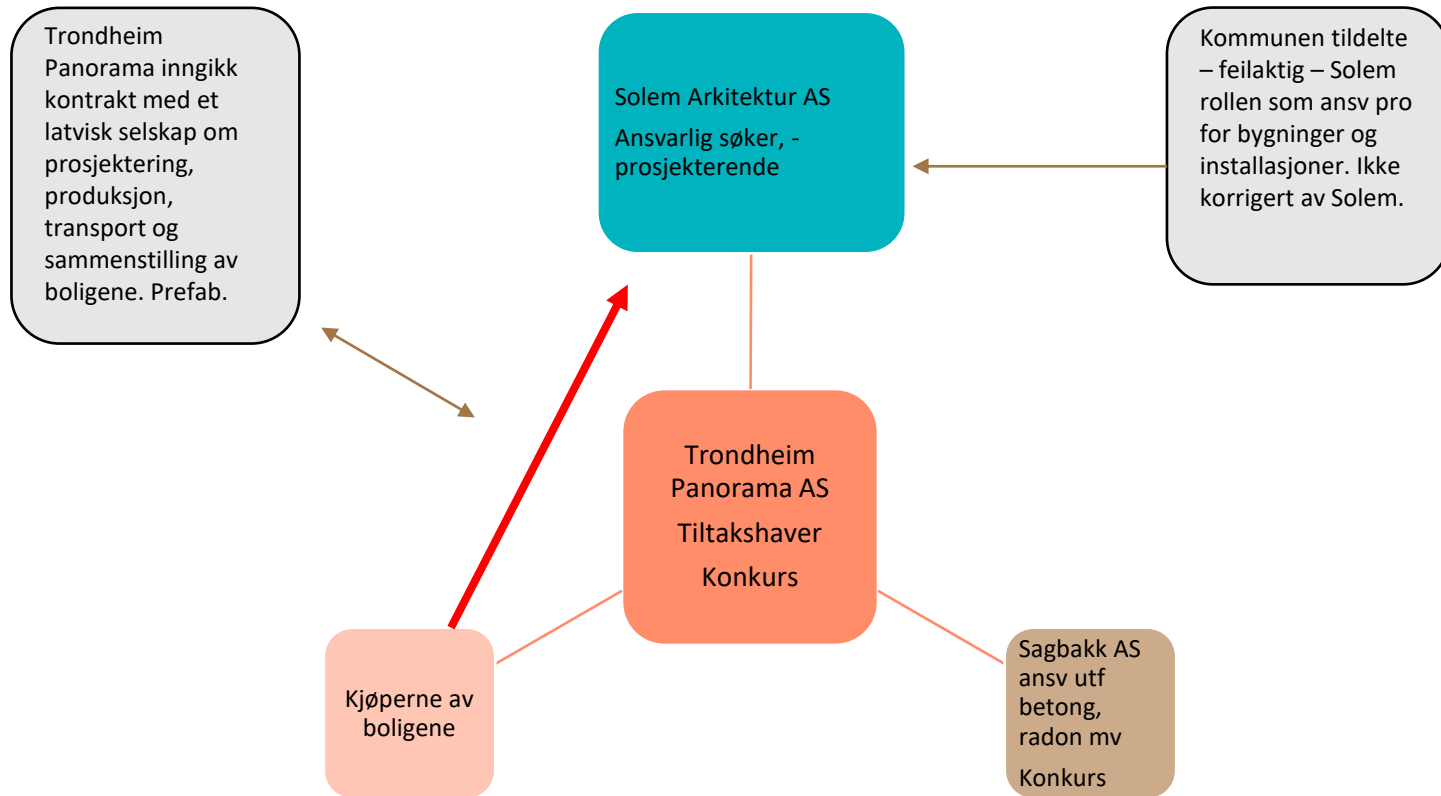
Høyesteretts avgjørelse - mindretallet

- Ansvaret burde bero på alminnelig erstatningsrett
- Bori-dommen legger til grunn at brudd på offentligrettslige plikter kan medføre ansvarlig overfor tredjemann
- Informasjonsansvar – feilaktig informasjon om brannsikringen og dermed byggets tilstand
- Kjøperne i denne saken hadde berettiget forventning om at huset tilfredsstilte lovmessige krav da ferdigattesten ble utstedt
- Grov uaktsomhet og dermed ansvar for videre skadevirkninger enn ellers
- Mindretallet ønsket å gi eierskifteforsikringen medhold

Atter en dom fra Høyesterett – HR-2020-312-A – BORI III

Kort om saken

- Fire nyoppførte boliger viste seg å være beheftet med betydelige mangler.
- Arkitektfirmaet, som var ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende og foretaket som hadde tegnet boligene, hadde ikke sørget for at det var en ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner.
- Uaktsomt av arkitektfirmaet ikke å ansvarsbelegge prosjekterende for bygninger og installasjoner.
- Boligkjøperne hadde erstatningsrettslig vern. De var førstegangskjøpere av nybygde boliger, og at det dreide seg om graverende pliktbrudd.
- Erstatningskrav mot arkitektfirmaet utenfor kontrakt.



Dom fra Høyesterett – HR-2020-312-A – BORI III

Kort om saken

- Sør-Trøndelag ga kjøperne medhold i sine krav om dekning av utbedringskostnadene.
- Frostating lagmannsrett idømte Solem Arkitektur AS ca MNOK 12 til sammen overfor de fire kjøperne, samt saksomkostninger.

Dom fra Høyesterett – HR-2020-312-A – BORI III

Solems anførsler for Høyesterett

- Feil begått av kommunen.
- Eventuelle pliktbrudd ikke uaktsomme.
- Kjøperne har ingen berettiget forventning om erstatning.

Dom fra Høyesterett – HR-2020-312-A – BORI III

Kjøpernes anførsler for Høyesterett

- Grove pliktbrudd i rollen som ansvarlig søker
- Villedet kommunen
- Opptrådt som prosjekterende for bygningene

Dom fra Høyesterett – HR-2020-312-A – BORI III

Høyesteretts syn

- Solem (ARK) har ikke hatt kontraktsforpliktelser overfor boligkjøperne.
- Imidlertid offentligrettslige plikter overfor plan- og bygningsmyndighetene, som innebærer at boligkjøperne kan gjøre ansvar gjeldende etter alminnelige erstatningsregler utenfor kontrakt.
- De alminnelige erstatningsvilkårene må være oppfylt.
- Bruddet på plikten til å ansvarsbelegge oppgaven som prosjekterende for bygninger og installasjoner er alene tilstrekkelig til å slå fast uaktsomhet.
- Kjøperne hadde erstatningsrettslig vern. Forskjellig fra BORI II, der boligen var solgt to ganger før de skadelidte overtok og avdekket manglene.
- Massive mangler ved boligene.
- Anken ble forkastet. Lagmannsrettens dom ble dermed stående. Enstemmig.

Spørsmål?



Evaluering

Hva bør man som ansvarlig foretak gjøre?

Råd

- Sørg for sammenfallende ansvar mellom kontraktsforpliktelse og ansvar som ansvarlig foretak. Ikke «lån bort» ansvarsretten!
- Gjør en god og grundig jobb som ansvarlig foretak! Sørg for å ha kunnskap om plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og veiledninger.
- Ansvarsretten medfører betydelig ansvar og dermed risiko, som man som ansvarlig foretak bør ta seg betalt for.

Nytt webinar torsdag 15. april

kl. 09.00 – 10.00

Tema:

Hva er forskjellene mellom NS 8407 (NS 8417) og NS 8405 (NS 8415)?

Foredragsholder/chatmoderator:

- Kurt A. Elvevoll
- Camilla Evjen



Kurt A. Elvevoll

Partner/Advokat

Telefon: 416 34 869

[E-post: kurt.elvevoll@pind.no](mailto:kurt.elvevoll@pind.no)

ADVOKATFIRMAET **PIND**