



HÅLOGALAND LAGMANNSRETT

DOM

Avsagt: 11.03.2019

Saksnr.: 18-105992ASD-HALO

Dommere:

Lagdommer
Lagdommer
Ekstraordinær
lagdommer

Kari Mjølhus
Vidar Stensland
Leif Holm

Ankende part

Pmt Eiendom AS

Advokat Bjørn Arne
Jakobsen

Ankemospart

Seve Ehituse aktiaselts

Advokatfullmektig
Hedda Emilie Bratt
Advokat Ole Christian
Hyggen

DOM

Saken gjelder: Entrepriserett. Krav om erstatning på grunn av mangler. Spørsmål om utbedringsrett.

Sakens bakgrunn

De fire aksjonærene i PMT Eiendom AS (PMT) eide sammen to nabotomter like utenfor Narvik sentrum. Selskapet ble etablert med formål å oppføre et leilighetsbygg på eiendommene. Ingen av eierne hadde tidligere erfaring fra utvikling av fast eiendom, og foretaket var et såkalt single purpose-selskap.

Seve Ehituse Aktiaselts (Seve) er et estisk entreprenørselskap. Foretaket har forretningssted og egen fabrikk i Estland. Virksomheten består i oppføring av boligbygg i tre, og eksport hovedsakelig til de nordiske land, først og fremst Norge. Oppføring av byggene skjer ved montering av egenproduserte elementer.

10. desember 2011 inngikk partene kontrakt om oppføring av leilighetsbygg på tomtene omtalt ovenfor. Kontrakten omfattet oppføring av to sidestilte bygg på fem etasjer, knyttet sammen med et mellomliggende trappehus. Hver av byggene inneholdt ni boliger. Seve hadde ca. et år i forveien prosjektert boligene i henhold til særskilt prosjekteringsavtale. Seves kontrakt omfattet ikke fag som blant annet el, VVS, grunn- og betongarbeider. Kontraktene med de ulike entreprenørene, herunder Seve, ble inngått som sidestilte totalentrepriser, basert på NS 3431.

Det ble inngått særskilt kontrakt med Sweco om prosjektering av brannkonseptet. I tillegg skulle Sweco stå som ansvarlig søker, og Seves prosjektering skulle oversendes Sweco for gjennomgåelse og godkjenning.

Hovedtyngden av kjøperne flyttet inn i leilighetene 2012/2013. Lagmannsretten legger til grunn at den formelle overtakelsen i forholdet mellom PMT og Seve skjedde 29. januar 2013.

12 av kjøperne (heretter også betegnet som kjøpergruppen) tok 31. januar 2014 ut stevning ved Ofoten tingrett mot PMT. Hver av dem krevde heving av kjøpet, subsidiært prisavslag. Saken ble senere overført til Lofoten tingrett, som ved dom 22. januar 2016 ga kjøperne medhold i kravet om heving. Tingretten la til grunn at leilighetene led av omfattende feil og mangler, blant annet manglende trinnlyddemping mellom etasjene, manglende innfesting av rekkverk på terrasser, manglende dokumentasjon for tilstrekkelig vindavstiving av bygget, manglende vind- og fuktetting, ikke utført fagmessig arbeid på våtrom, terrasser hadde ikke tilstrekkelig bæreevne, etc. Et særlig forhold knyttet seg til brannsikkerhetskravet, ettersom Sweco ved prosjekteringen hadde lagt til grunn kravene i

TEK 07 i stedet for TEK 10. På domstidspunktet var det ikke avklart om det ville bli gitt dispensasjon fra kravene i TEK 10.

I tillegg til at kjøperne fikk medhold i hevingskravet, ble PMT dømt til å betale samlet erstatning, kr. 193 786, og kr. 2 751 861 i forsinkelsesrente til tre av kjøperne som i forbindelse med overtakelsen hadde deponert kjøpesummen på klientkonto hos megler. Endelig ble PMT dømt til å erstatte kjøpernes sakskostnader, kr. 1 779 962.

PMT anket dommen. Da det viste seg at det ikke ville bli gitt dispensasjon fra kravene i TEK 10, ble anken trukket og saken ble hevet ved Hålogaland lagmannsretts kjennelse 21. november 2016.

På grunn av PMT's manglende økonomiske evne til å foreta hevingsoppgjør, er det ikke gjennomført heving for noen av leilighetene.

Ved stevninger 22. september 2014 og 17. november 2014 mot henholdsvis Sweco/Tryg forsikring og Seve, krevde PMT erstatning for dels de samme mangler som var grunnlag for hevingskravet fra kjøperne. Kravet omfattet i tillegg de beløp Lofoten tingrett dømte PMT å betale til kjøperne, herunder de idømte sakskostnader. Sakene ble forent til felles behandling. Vesterålen tingrett avsa dom 27. mars 2018 med slik slutning:

Sak nr. 14-152781TVI-VTRA

- 1 Sweco Norge AS og Tryg Forsikring dømmes in solidum til å betale erstatning til PMT Eiendom AS med kr 6.934.314 med tillegg av den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente regnet fra 14 dager etter dommens forkynnelse og til betaling finner sted. For Tryg Forsikring skal idømt beløp reduseres med kr 40.000 som utgjør egenandel for Sweco Norge AS.*

Sak nr. 14-185075TVI-VTRA

- 2. Seve Ehituse Aktiaselts frifinnes mot å betale kr.1.089.124 samt å utbedre mangel ved trinnlydsdemping, utbedre tetting rundt vinduer, dører og utvendige overganger, sette gjennomføring balkong leilighet 5B, utbedre vannskade på kjøkken i leilighet 2A, utbedre lekkasje i glassveranda i leilighet 5A, omlevere motorisk spjeld til kjøkkenavtrekk i leilighet 2A og utbedre sluk i leilighet 4D.*
- 3. PMT Eiendom AS dømmes til å erstatte Seve Ehituse Aktiaselts saksomkostninger for Vesterålen tingrett med kr 1.777.731.*

Av premissene i dommen mot Sweco/Tryg forsikring fremgår det at ingen av partene ble tilkjent sakskostnader. Denne delen av dommen er anket, men omfattes ikke av nærværende sak. Dommen mot Sweco/Tryg for øvrig er rettskraftig.

Anken i nærværende sak, ankeerklæring 3. mai 2018, gjelder tingrettens dom punkt 2 og 3. Hva gjelder punkt 2, gjelder anken kun den del hvor Seve ble dømt til å utbedre de mangler som er beskrevet. I tillegg gjelder anken tingrettens frifinnelse av Seve hva gjelder andel av de beløp PMT ved Lofoten tingretts dom ble dømt til å betale til kjøperne, jf ovenfor, til sammen kr. 4 725 609.

Det beløp Vesterålen tingrett dømte Seve til å betale til PMT, kr. 1 089 124 gjelder kostnader til utbedring av manglende brannsikring av svalgangsdekke kr. 467 760, mangelfull innfesting av kledning i trapperom kr. 50 000, lekkasje i et bad i en av leilighetene kr. 93 312, mangelfullt våtromsbelegg i en av leilighetene kr. 7 820, manglende understøtting av balkongdekker kr. 83 904, utgifter til lydmåling kr. 36 328, andel av kostnader til uavhengig kontroll kr. 100 000, og andel av prosjekteringskostnader etc, kr. 250 000. Denne del av tingrettens dom er rettskraftig.

Seve påsto anken forkastet ved anketilsvar 18. juni 2015.

Ankeforhandling ble holdt i Tromsø 11. – 14. februar 2019. I tillegg til partsforklaringer, ble det gitt seks vitneforklaringer, hvorav to fra sakkyndige vitner. Det ble foretatt slik dokumentasjon som fremgår av rettsboken.

PMT Eiendom AS har i korte trekk gjort gjeldende:

Utbedringsretten

Tingrettens dom er feil når den legger til grunn at Seves utbedringsrett er i behold. Seve har tapt sin utbedringsrett. PMT har i stedet krav på å få dekket kostnadene ved utbedring av de mangler tingretten har beskrevet i slutningens punkt 2.

Det er reklamert over manglene. I den grad Seve ikke har mottatt formelt krav om utbedring i henhold til NS 3431 punkt 37.3, jf 37.3, er retten allikevel gått tapt. Nevnte bestemmelse gir ikke entreprenøren bare en rett til å utbedre, men også en plikt. Det er nå gått over seks år siden overtakelsen uten at utbedring har skjedd. Seve har hatt rikelig anledning til utbedring helt siden 2013, etter at Rambøll Norge AS den 18. juni 2013 hadde utarbeidet en omfattende og grundig rapport om feil og mangler ved Seves arbeider.

De mangler som Seve ble dømt til å utbedre, ble i all hovedsak erkjent først under hovedforhandlingen, samtidig som tilbudet om utbedring ble fremsatt. At utbedring først vil finne sted over seks år etter at bygget ble levert, taler sterkt mot at utbedringsretten er i behold. At Seve ikke ga tilbud om å utbedre de mangler som inngår i det erstatningsbeløp tingretten har fastsatt, innebærer at Seve selv ønsker å bestemme hvilke mangler som skal utbedres. Dette er en form for «shopping» det ikke er anledning til.

Den generelt dårlige kvaliteten på de arbeider Seve har utført gjennom hele byggeprosessen, og den manglende kontroll som har vært ført med arbeidene, gjør at PMT ikke kan ha tillit til at utbedringene vil skje på en håndverksmessig forsvarlig måte. De utbedringer Seve faktisk har utført, har også stort sett vært mislykkede.

Den utbedring som må skje omfatter ikke bare de mangler som Seve er dømt til å utbedre, men også mangler det er gitt erstatning for, og mangler som kan tilskrives Sweco. Samlet sett står en således overfor omfattende utbedringsarbeider med store krav til prosjektering og koordinering. Arbeidene vil også berøre beboerne i stor grad, som periodevis vil være nødt til å fraflytte boligene. Det er under ingen omstendighet aktuelt å slippe Seve til med utbedringer knyttet til mangler som kan føres tilbake til Swecos mangelfulle brannprosjektering, eller mangler Seve er dømt til å betale erstatning for. Det må det skje en samlet utbedring, etter en samlet prosjektering og koordinering. Dette vil ikke være mulig dersom tingrettens dom blir stående.

Mangelfull tetting av byggets fasader, krav kr. 738 875

Arbeid med luftsperre og beslag er mangelfullt utført og fører til at bygget er eksponert for luftlekkasje og vanninntrenging. I stedet for at vindspærreskiktet er ført utenpå beslaget, er beslaget montert inn til vindspærren. Dette gjelder særlig rundt vinduer, dører og i de horisontale beslagene i etasjeskillene. Målinger har vist at det også er luftlekkasjer i flere hjørner i leilighetene, og det mangler i tillegg tetting i form av taping i de vertikale skjøtene mellom gipsplatene i ytterveggene.

Til tross for at utetthetene og nødvendig utbedringsmetode ble beskrevet allerede i Rambølls rapport, erkjente Seve først ved befaringen i forbindelse med hovedforhandlingen for tingretten at arbeidet var mangelfullt utført.

Det vil ikke være tilstrekkelig, slik tingretten beskriver, å utbedre tettingen lokalt, det vi si rundt vinduer og dører, og å fjerne bordkledningen kun i tilknytning til etasjeskillene. For å være sikker på at tettingen blir tilstrekkelig, må all utvendig kledning på fasaden mot vest og på gavlveggene fjernes. De samlede kostnader ved utbedringen, kr. 738 875, kreves erstattet.

Trinnlyd, krav kr. 1 249 600

Samtlige målinger av trinnlyd mellom etasjeskillene i seks leiligheter viser for høye verdier. Målingene viser fra to til fire decibel over anbefalt nivå på 53 decibel. Det er ikke grunn til å tro at verdiene er annerledes for de leilighetene som ikke er målt. Vitnet Henry Arne Hansen, som bor i en leilighet som ikke er målt, forklarte seg om uakseptabel trinnlyd i egen leilighet. Når trinnlyddempingen er mangelfull for sju leiligheter, er det ikke grunn til å tro at den er annerledes for de resterende leiligheter som ikke er målt.

Det er ikke riktig, slik tingretten legger til grunn, at den målte trinnlyden ligger nær det akseptable og at det er sannsynlig at den vil komme innenfor det akseptable nivå ved å oppgradere branntettingen fra normen i TEK 07 til TEK 10. Det må legges til grunn at det dreier seg om en systemfeil som gjelder samtlige etasjeskiller. Hvor feilen ligger og hvilke utbedringer som vil være nødvendig, vil først kunne bringes på det rene etter at gulv og himling i de enkelte leiligheter er fjernet. Den utbedring Seve er villig til å foreta ved lokalt å skjære bort deler av himlingen mot vegg for å etablere avstand mellom lyddempingprofilene og vegg, vil ikke være tilstrekkelig. PMT har krav på dekning av kostnadene med utbedring, kr. 1 249 600.

Utbedring av tekking i innvendig hjørne ved leilighet 5 B (B11), kr 11 200, utbedring vedrørende vannlekkasje i kjøkken i leilighet 2A, kr 6 210 og bytte ut kjøkkenventilator i samme leilighet, kr. 5 980, samlet krav kr. 23 390

Samtlige mangler er erkjent av Seve. Av samme årsak som hva gjelder manglende vind- og vanntetting og manglende trinnlyddemping, har Seve tapt sin utbedringsrett. PMT's krav for disse posters vedkommende utgjør samlet kr. 23 390.

Hva særlig gjelder post B11, ble denne i ankeerklæringen ved en feilskrift betegnet som B10. At det dreier seg en feilskrift, fremgår av vedlegg til anken, hvor det ble gitt en oversikt over hvilke poster i tingrettens dom anken omfattet. Her går det klart frem at post B11 ble anket, og at B10 ikke ble anket. Det er således ikke grunnlag for å avvise denne del av anken.

Utbedring av glassveranda i leilighet 5B (post BE), krav begrenset oppad til kr. 262 304

Det erkjennes at det er rettskraftig avgjort at Seve har rett til å utbedre lekkasjer/utetthet på glassverandaen. Det er imidlertid i ettertid, i forbindelse med utbedring av følgeskadene etter lekkasjene, brakt på det rene at glasskonstruksjonen kun har herdet glass.

TEK 10 § 12-20 oppstiller krav om personsikkerhetsglass, det vil si laminert to-lags glass. Det er riktig at utbedringskostnadene omfatter vinterisolert glassveranda, og at dette ikke inngikk i kontrakten. Kravet begrenses derfor oppad til kr. 262 304.

Det dreier seg om skjult mangel som faller innenfor 1-årsfristen i foreldelsesloven § 10. Ettersom feilen må tilskrives grov uaktsomhet fra Seves side, kan det ikke gjøres gjeldende at det er reklamert for sent, NS 3431 punkt 37.10.

Kravet trekkes i inn i medhold av tvisteloven § 29-4 fjerde ledd.

Kostnader til uavhengig kontroll, krav begrenset oppad til kr 360 176

På grunn av det mangelfullt utførte arbeid fra Seves side, ble PMT pålagt å sørge for en uavhengig kontroll. De kostnader som påløp for å gjennomføre kontrollen, kr. 360 176, er ikke bestridt. Det er ikke grunnlag for å redusere denne posten til samlet kr. 200 000 slik tingretten har gjort, for så å fordele beløpet likt mellom Sweco og PMT. Det var i all hovedsak mangler Seve var ansvarlig for som gjorde at kontrollen ble iverksatt. Det er heller ikke riktig, slik tingretten legger til grunn, at en betydelig del av Multiconsults arbeid gjaldt avstiving av bygget. I følge sluttrapporten var vindavstiving kun ett av i alt 48 forhold Seve i rapporten var gjort ansvarlig for. En riktig fordeling tilsier at den vesentlige del av kostnadene plasseres hos Seve.

Prosjektering, kontroll, byggeledelse og administrasjon knyttet til utbedringsarbeidene, krav kr. 790 000

Den fastsettelse av de samlede kostnader til prosjektering, kontroll, byggeledelse og administrasjon tingretten har foretatt, og som ender opp med et beløp på kr. 500 000 er ikke riktig. Det er ikke grunnlag for å fravike den beregning av denne posten som sakkyndig vitne Vidar Bolle har foretatt, og som innebærer at Seves andel av kostnadene utgjør kr. 790 000.

Andel av idømte saks kostnader kr. 1 779 962, idømt erstatning kr. 193 786 og idømte forsinkelsesrenter, kr. 2 751 861, krav samlet begrenset oppad til kr. 4 725 609

Det dreier seg om de beløp PMT ble dømt til å betale kjøperne i forbindelse med heving av kjøpekontraktene. Hva gjelder forsinkelsesrenten, gjelder det hovedsakelig forsinkelsesrenter av kjøpesummen for to av kjøpernes vedkommende som valgte å sette beløpet inn på sperret konto i forbindelse med overtakelse av leiligheten.

Foreldelsesfristen for samtlige av kravenes vedkommende utløp ett år etter at tingrettens dom ble rettskraftig, det vil si at foreldelsesfristen begynte å løpe da anken ble trukket og Hålogaland avsa hevingskjennelse den 21. november 2016. Kravene ble trukket inn i saken ved prosesskrift 28. juni 2017 til tingretten, noe som er godt innenfor foreldelsesfristens utløp.

Tingretten har grepet feil når den har kommet til at det ikke er årsakssammenheng mellom kravene og de mangler Seve er ansvarlig for. Manglene er den direkte årsaken til at kjøperne fikk medhold i sine hevingskrav. Det er tale om et påregnelig tap.

Ettersom hevingskravet også skyldes feil og mangler Sweco er ansvarlig for, må det foretas et skjønn for å fastsette Seves andel av erstatningskravet. Den nærmere skjønnsutøvelsen overlates til lagmannsretten.

Det er nedlagt slik påstand:

- 1. Seve Ehituse Aktiaselts dømmes til å betale erstatning til PMT Eiendom AS etter rettens skjønn oppad begrenset til kr. 7 887 650 med tillegg av den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente regnet fra 14 dager etter dommens forkynnelse og til betaling finner sted.*
- 2. Seve Ehituse Aktiaselts dømmes til å erstatte PMT Eiendom AS sine saksomkostninger for tingretten og lagmannsretten med tillegg lovens forsinkelsesrente regnet fra 14 dager etter dommens forkynnelse og til betaling finner sted.*

Seve Ehituse Aktiaselts har i korte trekk gjort gjeldende:

Utbedringsretten

Tingrettens legger korrekt til grunn av Seve har utbedringsretten i behold slik det fremgår av tingrettens domsslutning.

Det følger av NS 3431 pkt. 37.2, jf. pkt. 37.3 at byggherren, etter å ha reklamert over mangler, skal sette en frist for entreprenøren til å foreta utbedring. I dette tilfellet har ikke PMT sendt foreskrevet krav om utbedring, med den konsekvens at Seves utbedringsrett består.

PMT har ikke sørget for Seves atkomst til bygget for utbedring. Atkomst for utbedring av trinnlydsproblematikken ble således etterspurt av Seve i mai 2015 og i oktober 2015, og etter tingrettens dom ved brev 26. juni 2018 til PMT's prosessfullmektig, hvor Seve ønsket atkomst til bygget for å utbedre i henhold til tingrettens dom.

Det har videre betydning at kravene knyttet til manglene er utvidet. Hva gjelder kravet til tetting av fasaden, var dette i stevningen angitt til kr. 20 000, mens det senere er økt til kr. 738 875. Hva gjelder trinnlyd, omfattet kravet i stevningen tre leiligheter, og det ble krevd kr 100 000 pr. leilighet. Kravene ble først utvidet ved prosesskrift 18. juni 2017.

Det har vært kommunikasjonsproblemer mellom partene. Til tross for at kontrakten mellom partene foreskriver at kommunikasjonen skal være på engelsk, har PMT i stor grad henvendt seg til Seve på norsk. Verken reklamasjonsrapporten fra Rambøll ved Vidar Bolle, eller rapporten fra den uavhengige kontrollen ble oversatt til engelsk.

At PMT subjektivt ikke har tillit til Seve gir ikke grunnlag for å nekte utbedring. Det er heller ikke grunnlag for å nekte utbedring under henvisning til at Seve mangler kompetanse til å foreta utbedring. Seve har bred erfaring i boligbygging både i Norge og i andre land, og har tilrettelagt interne systemer for til enhver tid å være oppdatert innen det

tekniske regelverket som gjelder i det enkelte land. Foretaket er også nå ISO-sertifisert. Til tross for at en omfattende boligbygging i Norge, har Seve ikke vært involvert i rettstvister på grunn av mangler.

Rambølls reklamasjonsrapport gir ikke et riktig bilde av manglenes omfang. Bant annet ble det i rapporten anbefalt å rive samtlige bad, og det ble sågar ikke utelukket at manglene ikke lot seg utbedre innenfor en forsvarlig økonomisk ramme. Flere av manglene kan videre føres tilbake til forhold Seve ikke er ansvarlig for, først og fremst mangelfullt brannkonsept. Flere av reklamasjonene er også frafalt under prosessen. I det store og hele fremstår rapporten som svært subjektiv, og den ble utarbeidet uten at Seve ble kontaktet for innhenting av dokumentasjon og informasjon.

Det er ikke grunnlag for generelt å hevde at de utbedringer Seve faktisk har foretatt har vært mislykkede. Det er heller ikke slik at utbedringsretten går tapt dersom enkelte mangler ikke er håndtert på en optimal måte.

Det er ikke av betydning for utbedringsretten at Seve ikke har tilbudt seg å utbedre de mangler som inngår i det beløpet tingretten har tilkjent PMT. Det dreier seg om mangler det knytter seg saklig uenighet til, og hvor det derfor ikke kan kreves at Seve foretar utbedring.

I november 2017 ble det inngått avtale mellom PMT og kjøpergruppen om hvordan partene skulle forholde seg til de mangler som forelå. Det fremgår av denne avtalen at kjøperne og PMT var enige om at Seve skulle slippe til for utbedring av manglene. Dette viser at PMT la til grunn at utbedringsretten var i var i behold.

Tetting av fasaden

Omfanget av de utbedringer som er nødvendige er rettskraftig avgjort. Den del av anken hvor kravet overstiger kostnader knyttet de de utbedringer tingretten anser som tilstrekkelige, må derfor avvises.

Subsidiært gjøres gjeldende at den utbedring tingretten gir anvisning på, er tilstrekkelig, det vil si tetting rundt vinduer, dører og ved horisontale beslag i etasjeskillene. Taping i vertikale plateskjøter er ikke en preakseptert løsning. Dette vil heller ikke ha noen effekt, ettersom det er lektet over skjøtene i forbindelse med lufting mellom yttervegg og vindspærre. De målinger av luftlekkasjer som er foretatt viser heller ikke at det er behov for tiltak ut over det som er beskrevet av tingretten.

Tingretten var satt med fagkyndige meddommere, og det ble gjennomført befarings. Tingrettens vurdering er derfor vel fundert hva angår hvilken utbedring som er nødvendig.

Trinnlyd

Tingretten legger korrekt til grunn at Seve har tilbudt seg å foreta utbedring, og at utbedringsretten derfor er i behold.

Det er for øvrig ikke grunnlag for å anta at det foreligger en systemfeil som innebærer at trinnlyden er over det akseptable i samtlige etasjeskiller. Seve vil imidlertid foreta målinger, for deretter å foreta de nødvendige utbedringer i de leiligheter hvor det er påkrevd.

Utbedring av tekking i innvendig hjørne ved leilighet 5 B (B11),

Det fremgår ikke av ankeerklæringen at denne posten er anket, ettersom det vises til post B10 som gjelder en helt annen mangel. Prinsipalt anføres det derfor at anken må avvises hva gjelder denne posten.

Subsidiært gjøres gjeldende at utbedringsretten er i behold.

Glassveranda i leilighet 5 B

Tingrettens dom går ut på utbedring, og er rettskraftig. Når det nå gjøres gjeldende at det er brukt uriktig glass, og det fremmes krav om dekning av kostnadene ved utskifting, er dette et nytt krav, som ble brakt inn i saken ved prosesskrift 5. september 2018. Kravet må avvises i henhold til tvisteloven § 29-4.

Subsidiært gjøres det gjeldende at kravet er fremsatt etter utløpet av reklamasjonsfristen NS 3431 punkt 37.8. Det kreves da grov uaktsomhet, noe som ikke foreligger i dette tilfellet. Det ble bestilt laminert, herdet glass, og det var ikke uten videre gitt at det leverte glasset ikke var i henhold til bestillingen.

Atter subsidiært gjøres gjeldende at kravet må justeres vesentlig. Det som nå kreves, er hva det koster å montere en vinterisolert glassveranda, hvor kostnadene utgjør det tredobbelte av hva Seve hadde plikt til å levere. Det bestrides også at det var nødvendig å skifte glass, ettersom en i stedet kunne påføre glasset en form for lamineringssfilm.

Utbedring som følge av vannlekkasje i kjøkken i leilighet 2A og bytte ut kjøkkenventilator i samme leilighet

Det dreier seg om forhold hvor det klart fremstår som hensiktsmessig at Seve forestår utbedringen. Både kjøkkeninnredning og motorspjeldet i ventilatoren er levert av Seve. Utbedringsretten er i behold av samme grunn som for øvrige mangler.

Kostnader til uavhengig kontroll

Det er ikke grunnlag for å sette tingrettens skjønn til side, og som endte opp med en total kostnad på kr. 200 000, som deretter ble fordelt likt mellom Sweco og Seve. Dels er flere av de forhold som er omtalt i rapporten senere frafalt, dels er Seve er frifunnet.

Prosjektering, kontroll, byggeledelse og administrasjon knyttet til utbedringsarbeidene

Heller ikke her er det grunn til å sette tingrettens skjønn til side. Kostnadene er anslått av Vidar Bolle til å være 10 % av utbedringskostnadene, og vil således bero på i hvilken grad PMT gis medhold i kravet om dekning av utbedringskostnadene. Selv om PMT skulle gis medhold fullt ut, vil Bolles anslag være noenlunde i overensstemmelse med det beløp tingretten har fastsatt.

Andel av idømt erstatning, idømte forsinkelsesrenter og idømte sakskostnader

Samtlige krav gjelder tap PMT ble påført på grunn av kjøpernes heving av kontraktene. Det anføres prinsipielt at det ikke er rettslig årsakssammenheng mellom PMT's tap og forhold på Seves side. De mangler som ga grunnlag for heving, kan ikke uten videre tilbakeføres til forhold Seve er ansvarlig for. Det er ikke sannsynlig at slike mangler alene ville gitt kjøperne hevingsrett. Kun fem av de mange mangler tingretten bygde sin avgjørelse på kan tilskrives Seves forhold, og det kan ikke legges til grunn at disse forholdene var av særlig betydning for tingrettens resultat. Det som synes å ha vært vesentlig for tingretten, var usikkerhet knyttet til brannkonseptet, og om den nødvendige dispensasjon ville bli gitt. PMT synes å ha innsett dette, ettersom anken ble trukket da det ble avklart at det ikke ville bli gitt dispensasjon fra brannkravene etter TEK 10.

Under enhver omstendighet er tapet ikke påregnelig. Hva særlig gjelder kravet om forsinkelsesrenter, er årsaken til tapet at to av kjøperne overførte kjøpesummen til sperret konto hos mekler, og at PMT ble dømt til å betale forsinkelsesrente for en periode på fem år. At PMT valgte en slik løsning i stedet for å frigjøre beløpene for utbetaling til kjøperne på et langt tidligere tidspunkt, var ikke påregnelig for Seve.

Subsidiært gjøres gjeldene at kravene er foreldet. Foreldelsesfristen startet å løpe ved kjøpernes overtakelse av leilighetene i desember 2012. Tilleggsfristen i henhold til foreldelsesloven § 10 nr. 1 startet da Lofoten tingretts dom ble avsagt den 22. januar 2016, et tidspunkt partene tidligere har vært enige om. PMT's nye anførsel for lagmannsretten om at fristen begynte å løpe da tingrettens dom ble rettskraftig kan ikke føre frem. Allerede da tingrettens dom forelå var kravenes grunnlag og størrelse kjent, og det har siden ikke skjedd endringer verken i grunnlag eller størrelse. Fristen ble avbrutt ved prosesskrift 28. juni 2017, og kravene er følgelig foreldet.

Endelig og atter subsidiært gjøres det gjeldende at det ikke foreligger ansvarsgrunnlag, ettersom det etter NS 3431 punkt 37.6 kreves grov uaktsomhet.

Det er nedlagt slik påstand:

- 1. Anken vedrørende krav BE og B11 avvises.*
- 2. Anken for øvrig forkastes.*
- 3. Seve Ehituse AS tilkjennes sakskostnader for lagmannsretten.*

Lagmannsretten skal bemerke:

Utbedring

Spørsmål om Seve har rett til å foreta utbedring, har først og fremst betydning for mangel knyttet til trinnlyd mellom etasjene og vindtetting av bygget. De øvrige mangler Seve har krevd å utbedre er av langt mindre omfang. De forhold som er av betydning for om utbedringsretten er i behold eller ikke er imidlertid de samme for samtlige mangler. Det foretas derfor en samlet vurdering.

Innledningsvis peker lagmannsretten på at Seve ikke skal foreta utbedring av de mangler som ligger til grunn for det beløp som PMT ble tilkjent i tingrettens dom, og hvor utbedringskostnadene beløper seg til ca. kr. 700 000.

Lagmannsretten har kommet til at utbedringsretten er tapt for samtlige mangler.

Basert på bekymringsmeldinger fra kjøpere, ble PMT ved Narvik kommunes vedtak 18. februar 2013 pålagt å gjennomføre en uavhengig kontroll av prosjektering og utførelse. Vedtaket ble truffet i medhold av plan- og bygningsloven § 24-1, jf. SAK10 § 14-3. Kjøperne engasjerte i tillegg Rambøll Norge AS for å foreta en gjennomgåelse av bygget for å avdekke eventuelle feil og mangler. Rambøll avga den 18. juni 2013 en omfattende rapport, som konkluderte med at bygget var beheftet med en flere alvorlige feil og mangler. Etter det lagmannsretten kan se, utgjorde rapporten en vesentlig del av grunnlaget for at Lofoten tingrett ga kjøperne medhold i hevingskravet.

Både trinnlydsproblematikken og mangelfull vindtetting er omtalt i Rambølls rapport. Det samme gjelder i det alt vesentlige de øvrige mangler denne sak omfatter. Det er ikke gjort gjeldende at det ikke er reklamert tidsnok.

PMT har etter lagmannsrettens syn ikke fulgt opp reklamasjonene med det formaliserte krav om retting som byggherren har plikt til etter NS 3431 punkt 37.3, jf. punkt 37.2,

herunder ikke gitt Seve en rimelig frist til utbedring. Følgelig er det fra PMT's side ikke angitt noe tidspunkt for atkomst. I utgangspunktet er Seves utbedringsrett da i behold.

Det er på den annen side på det rene at utbedring, sett i forhold til de mange mangler som er gjort gjeldende, i liten grad har vært tema mellom partene. Spørsmålet om Seves rett og plikt til å utbedre mangler var således ikke berørt av noen av partene i stevning eller tilsvarende til tingretten. Hva gjelder trinnlyd, krevde PMT kr. 300 000 i erstatning for tre leiligheter, og tok forbehold om å utvide kravet til øvrige leiligheter. Fra Seves side ble samtlige feil og mangler bestridt, bortsett fra at en sa seg villig til et prisavslag på kr. 200 000 for de tre leiligheter hvor det var målt for høy trinnlyd.

I mai 2015 var det forhandlinger mellom partene knyttet til de tre leiligheter som var tatt med i stevningen. Forhandlingene gjaldt dels prisavslag, dels utbedring. Seve tilbød prisavslag på kr. 200 000, forutsatt at PMT ikke fremsatte ytterligere krav knyttet til avvik i forbindelse med lyddempingen mellom etasjene, også hva gjaldt avvik som måtte bli avdekket i fremtiden. PMT fastholdt kravet på kr. 100 000 pr. leilighet, uten å gi avkall på krav knyttet til eventuell manglende lyddemping i øvre leiligheter

Det ble ikke oppnådd enighet om prisavslag. Vedrørende utbedring, heter det i e-post 15. mai 2015 fra PMT's prosessfullmektig til Seves prosessfullmektig:

«PMT vil imidlertid fortsatt gi Seve muligheten for å utbedre, men setter en frist til 22. mai 2015 med å ta stilling til om de vil benytte seg av utbedringsretten og samtidig angir når utbedringen vil bli foretatt. Det vil da være opp til Seve hvilken utbedringsmetode som velges, men de må etter utbedringen ved måling kunne dokumentere at trinnlydnivået er innenfor kravet. Redegjørelse for utbedringskostnadene er derfor mindre relevant inntil det er avklart om Seve vil utbedre eller ikke. Dersom Seve innen fristen ikke har tatt stilling til om de vil utbedre, eller innen samme frist avviser plikten til å utbedre, anses utbedringsretten for tapt.»

Etter det lagmannsretten kan se, ble denne e-posten ikke besvart fra Seves side. Det fremgår imidlertid av Seves prosesskrift 14. august 2015 at Seve hadde påtatt seg å utbedre mangelen vedrørende trinnlydsdemping i bygget. Seve ber samtidig om at dette tvistepunktet trekkes ut av saken.

I e-post 31. august 2017 fra PMT's prosessfullmektig til Seves prosessfullmektig heter det:

«PMT Eiendom AS ønsker ikke rettsmekling, men kan tenke seg et utenrettslig sonderingsmøte/forhandlingsmøte der det drøftes hvilke mangler anført i vedlagte mangeloversikt som Seve vil påta seg å utbedre, samt vilkårene for at Seve skal slippe til for slik utførelse. De mangler partene blir enige om at Seve skal utbedre, kan trekkes ut av den saken for Vesterålen tingrett.»

Lagmannsretten legger til grunn at denne e-posten ikke ble besvart.

Den dokumentasjon det er vist til i det ovenstående, gir etter lagmannsrettens vurdering ikke noe entydig svar på hvorfor det ikke ble iverksatt utbedring i de tre leiligheter det da var tvist om, og heller ikke hvem som har ansvaret for at utbedring ikke ble iverksatt. Det fremgår heller ikke klart at Seve ville etterkommet et krav om utbedring i de øvrige leiligheter, jf. det forbeholdet som ble tatt ved tilbud om prisavslag.

Etter det lagmannsretten kan se, ble manglende atkomst for utbedring først gjort gjeldende fra Seves side i sluttinnlegget til tingretten, og da begrenset til trinnlydsproblematikken. Øvrige mangler ble fortsatt bestridt.

Lagmannsretten legger etter dette til grunn at tilbud om den utbedring tingrettens dom går ut på, ble gitt først under hovedforhandlingen, og var begrenset til de mangler som ble erkjent.

Fra Seves side er det anført at utbedringsplikten er begrenset til mangler det er erkjent ansvar for, og at det ikke er noen utbedringsplikt i de tilfeller hvor det er saklig grunnlag for uenighet om det foreligger en mangel eller ei. Lagmannsretten legger til grunn at dette var årsaken til at Seve ikke tilbød utbedring av de mangler hvor dommen gikk ut på å betale erstatning.

Som tidligere fremholdt, utløses entreprenørens utbedringsplikt av varsel i henhold til NS 3431 punkt 37.2. Plikten inntreer selv om entreprenøren bestrider at det foreligger en mangel. I et slikt tilfelle kan entreprenøren møte utbedringskravet med krav om sikkerhet for utbedringskostnadene dersom det senere skulle vise seg at det ikke forelå noen mangel. Dette er nå uttrykkelig fastslått i NS 8407 punkt 42.3.1 2. ledd. Det fremgår av teori og praksis at det samme gjaldt etter NS 3431, jf. Rt.1972.449 og Giverholt m. fl. « Alminnelige kontraktsbestemmelser for totalentreprenører med kommentarer» side 694-695.

Etter dette legger lagmannsretten til grunn at Seve har hatt en uriktig oppfatning av utbedringsplikten omfang, noe som tyder på at formriktige krav om utbedring fra PMT's side ikke ville resultert i at mangler ble utbedret. Etter lagmannsrettens syn kan det derfor ikke legges avgjørende vekt på at slike krav ikke ble fremsatt.

Når Seves uriktige oppfatning av utbedringsplikten fører til at utbedring først ville funnet sted nærmere seks år etter at arbeidene ble ferdigstilt, trekker dette i retning av å anse utbedringsretten som bortfalt, jf. Tore Sandviks kommentarutgave til NS 3401, side 232.

Lagmannsretten legger til grunn at PMT ikke vil engasjere Seve for å utbedre de mangler hvor Seve er dømt til å erstatte utbedringskostnadene, noe Seve heller ikke har krav på. Etter lagmannsrettens vurdering vil det være fordelaktig med en enhetlig koordinering og

prosjektering av de utbedringer som skal finne sted. Også dette trekker i retning av at Seves utbedringsrett er gått tapt. Ikke minst gjelder dette fordi Seves vegring mot utbedring av en ikke uvesentlig del av manglene skyldes en uriktig oppfatning av utbedringspliktens omfang.

Endelig er det etter lagmannsrettens syn grunnlag for tvil hva gjelder resultatet dersom Seve skulle forestå utbedringsarbeidene. De arbeider Seve har utført er i Rambølls rapport beskrevet slik:

«Det er registrert en betydelig mengde med avvik og feil i bygningen. Forholdene er gjentakende og betraktes av Rambøll som systemfeil. Hele boligprosjektet bærer tydelig preg av manglende faglig innsikt og kompetanse på mange områder og alle nivå. Dette gjelder både prosjektering, produktvalg og utførelse. Kontroll og dokumentasjon er tilsynelatende også i beste fall mangelfull, i verste fall fraværende. Det er knyttet størst bekymring til brannsikkerhet, personsikkerhet, bæreevne, avstivinger (sikkerhet i konstruksjon/utførelse). Dette er svært vesentlige feil og mangler. Utbedring av disse forholdene opp til et forskriftsmessig nivå, står for en stor del av kostnadene til utbedring, Videre vil en utbedring av disse feil og mangler berøre store deler av bygningen. Øvrige feil og mangler vil således i stor grad bli berørt av denne utbedringen.»

I tingrettens dom i saken mellom kjøpergruppen og PMT, heter det:

«I foreliggende sak er det avdekket et betydelig antall mangler. Manglene knytter seg til ulike deler av bygningen, og det er avdekket mangler ved et bredt spekter av de ulike arbeidene som er gjort i bygget. Helhetlig bærer bygget preg av slurvete og lite fagmessig utført arbeid, Manglene indikerer sviktende kompetanse om elementære bygningsfaglige forhold hos utøvende entreprenør. Det vises her særlig til mangler ved påmontering av beslag på bygget, mangelfull tørking av bygningselementer før de ble bygget inn i vegger og tak og dermed innbygging av muggsopp i bygningens konstruksjon, ufagmessig håndtering av sluk i forbindelse med arbeid i våtrom, mangelfull dokumentasjon og oversikt over branntetting, mangelfull beregningsdokumentasjon av vinddavstivningen i bygget og mangelfull trinnlyddemping i alle leiligheter, Manglenes karakter og omfang står etter rettens syn i sterk kontrast til det produktet kjøperne ble forespeilet i prospektet, og til hva en kjøper normalt må kunne forvente ved kjøp av leilighet i et nybygg.»

Betydningen av Rambølls rapport og tingrettens dom er noe begrenset for lagmannsrettens vurdering. Blant annet er en vesentlig del av manglene knyttet til brannprosjekteringen, som Seve ikke har ansvar for. Flere av manglene som hevdes å foreligge er heller ikke dokumentert gjennom den påfølgende rettslige prosessen. Den tvilen som reises i rapporten om manglene overhodet lar seg utbedre innenfor en forsvarlig økonomisk ramme, er det

neppe grunnlag for. Til tross for dette, legger lagmannsretten til grunn at Seves arbeider i byggeperioden og ved de utbedringer som er foretatt, til dels ikke holder et tilstrekkelig faglig nivå. Lagmannsretten viser til elementære feil begått i forbindelse med beslag og tetting rundt vinduer og dører, forsøk på utbedring av himling som resultere i at hele himlingen falt ned, mislykkede forsøk på tetting av sluker i bad og mangelfull understøtting av balkonger. I tillegg er de øvrige mangler denne saken gjelder forholdsvis omfattende. Som det vil fremgå nedenfor, er lagmannsretten kommet til at Seve for samtlige etasjeskillers vedkommende ikke har fulgt riktige leggesprosedyrer for å hindre trinnlyd. Dette gir berettiget grunn til å frykte at heller ikke utbedringen vil føre til et tilfredsstillende resultat.

I avtale primo november 2017 mellom kjøpergruppen og PMT heter det at «*partene er enige om at Seve skal slippe til for utbedring av samtlige mangler jfr vedlegg 1 i denne avtalen*». Seve har påberopt avtalen som grunnlag for at utbedringsretten er i behold. Dette kan etter lagmannsrettens syn ikke føre frem. Avtalen ble utarbeidet av vitnet advokat Svein Maude, som bisto kjøpergruppen. Lagmannsretten ser ikke bort fra, slik Maude har forklart, at grunnen til formuleringen var tvil om Seves evne til å betale dersom dommen i saken mellom Seve og PMT skulle resultere i et betydelig erstatningsbeløp, og at avtalen derfor ikke ga uttrykk for Seves juridiske rett til å utbedre. Det dreier seg under enhver omstendighet om en avtale Seve ikke er part i, og som derfor ikke kan påberopes av Seve.

Etter en samlet vurdering av de forhold som er gjennomgått ovenfor, har lagmannsretten kommet til at Seves utbedringsrett er gått tapt, og med den konsekvens at PMT kan krav på å få dekket utbedringskostnadene.

Kravets omfang

Det er uenighet mellom partene hva gjelder kostnadene til utbedring av lydgjennomgangen mellom etasjene og tetting av bygget. Hva gjelder glassveranda er både kravet og kravets omfang bestridt. For de øvrige poster har Seve ikke reist innsigelser til PMT's beregninger. Dog er enkelte krav påstått avvist.

Tetting av bygget

Seve har anført at anken kun gjelder om Seve har utbedringsretten i behold eller ikke, slik at det omfanget av de arbeider som må utføres er rettskraftig avgjort. Ifølge Seve har PMT kun krav på å få dekket kostnadene til den utbedring tingretten har lagt til grunn er tilstrekkelig, det vil si lokale utbedringer uten at fasadekledningen må fjernes.

I anken anføres at den gjelder om utbedringsretten er i behold, og frifinnelse for PMT's krav knyttet til tetting av bygget. I anken er denne posten gitt betegnelsen B24. I vedlegg

til anken er posten angitt med kr. 738 875, som er identisk med det beløp som ble krevd i tingretten, og som omfattet utbedring med blant annet fjerning av ytterpanel mot vest og på gavlvegger. Beløpet inngår videre i det beløp det nedlegges påstand om i anken. At Seve var klar over at beløpet omfattet riving av ytterpanelet, fremgår av anketilsvaret. Etter dette anses anken å gjelde tetting av bygget.

Spørsmålet blir deretter om hva som er nødvendige utbedringsarbeider.

Lagmannsretten er kommet til at en forsvarlig utbedring innebærer fjerning av ytterpanel, mot vest og på gavlvegger slik som beskrevet av sakkyndig vitne Vidar Bolle. I tillegg til utettheter rundt vinduer, dører og etasjeskiller, har termofotografering vist at det også er luftlekkasjer i flere hjørner i de ulike leiligheter. Ved fjerning av ytterpanel bare ved etasjeskillene og rundt vinduer og dører, er det derfor ikke sannsynlig at en vil oppnå fullgod tetting av bygget.

PMT gis etter dette medhold i kravet på kr. 738 875 i forbindelse med tetting av bygget.

Manglende lyddemping

Lagmannsretten er kommet til at det er mest sannsynlig at lydgjennomgangen overskrider det forskriftsmessige minimumskravet på 53 decibel for samtlige etasjeskiller. De seks leiligheter som er målt viser verdier på mellom 55 og 59 decibel. Vitnet Henry Arne Hansen, som bor i en av de leilighetene hvor det ikke er foretatt måling, beskrev lydgjennomgangen i leiligheten som unormalt høy, og at å bo i leiligheten var som å «leve på sokkelesten». Lagmannsretten anser det som mest sannsynlig at lydgjennomgangen også i denne leiligheten overskrider forskriftskravet. Når lydisoleringen er mangelfull ved samtlige sju leiligheter hvor det har vært bevisførsel, er det etter lagmannsrettens syn mest sannsynlig at den samme mangelen gjør seg gjeldende også for de resterende leiligheters vedkommende.

Det er ikke avklart hva som konkret er gjort feil ved oppbyggingen av etasjeskillene. Mulige feil er manglende støtdemping i overgangen mellom parkett/himling og vegg ved at det ikke er etablert noen avstand med fuging, at det er gjort feil ved innfesting av lydprofilene ved at det er brukt for lange skruer som hindrer profilenes fjæringseffekt, at senteravstanden mellom profilene ikke er korrekt, eller at profilene skaper en lydbro ved at de berører veggene. Det er heller ikke gitt at årsaken er den samme for alle deler av etasjeskillene. En mulig feil er også at det er gjort feil ved selve oppbyggingen av de ulike lagene etasjeskillene består av, herunder feil knyttet til trinnlydplatene.

Lagmannsretten finner at ved lokalt å skjære bort himlingen hvor lydprofilene er ført inn mot vegg, for så å skjære av profilene hvor de berører vegg, ikke vil være sikret at utbedringen vil bli vellykket. Etter lagmannsrettens syn vil det være nødvendig å

demontere himlingen og fjerne parkett for å avdekke årsaken til mangelen, og for deretter å foreta utbedring.

Det sakkyndige vitnet Vidar Bolle har beregnet kostnadene med de tiltak lagmannsretten finner nødvendig til kr. 1 249 600 eks. mva. Forutsatt de tiltak som beskrevet, er det ikke reist innvendinger til beløpet fra Seves side

PMT gis etter dette medhold i kravet på kr. 1. 249 600 for utbedring av trinnlyd mellom leilighetene.

Utbedre tekking i indre hjørne ved skyvedør i leilighet 5B (Krav B11)

Seve har påstått anken avvist hva gjelder dette kravet, under henvisning til at det ikke er tatt med i anken.

Lagmannsretten fremmer anken hva gjelder angjeldende krav. At kravet i anken er benevnt som B10 og ikke B11, skyldes en skrivefeil. Lagmannsretten viser til at krav B11 i oppstillingen vedlagt ankeerklæringen, er innbefattet i de krav som påankes, i motsetning til krav B10. En gjennomgåelse av ankeerklæringen i forbindelse av inngivelse av anketilsvar, forutsetter at også vedleggene til anken gjennomgås. Det vil da fremgå at anken omfatter B11 og ikke B10.

Det er ikke reist innsigelser hva gjelder beregningen av PMT's krav.

PMT gis etter dette medhold i kravet på kr. 11 200 i forbindelse med tekking av indre hjørne i leilighet 5B.

Utbedring knyttet til vannlekkasje i kjøkken og utskifting av kjøkkenventilator, leilighet 2 A.

Begge mangler er erkjent av Seve. For lagmannsretten dreier uenigheten seg om Seves rett til utbedring.

Med det resultat lagmannsretten er kommet til hva gjelder utbedringsretten, dømmes Seve til å betale utbedringskostnadene. Beløpet er ikke bestridt av Seve.

PMT gis etter dette medhold i kravet på kr. 12 190 i forbindelse med mangler i leilighet 2A.

Utbedring av glassveranda i leilighet 5B

I tingrettens dom ble Seve dømt til å utbedre taklekkasjer i glassveranda i leilighet 5A. Denne del av dommen er rettskraftig avgjort. Forut for ankeforhandlingen ble det oppdaget at det var benyttet vanlig sikkerhetsglass i verandaen, og ikke laminert personsikkerhetsglass slik som foreskrevet i TEK10 § 12-20.

Det ble reklamert over forholdet ved e-post 7. juni 2018 til Seves prosessfullmektig, og deretter trukket inn i anken.

Det dreier seg om et nytt krav. Seve har påstått kravet avvist i medhold av tvisteloven § 29-4.

Etter lagmannsrettens syn dreier det seg om krav av vesentlig samme art som flere av de øvrige krav i saken, og knyttet til Seves utførelse av oppdraget. Kravet er oversiktlig hva gjelder art og årsak, og vil kunne gis en forsvarlig behandling. Det dreier seg videre om en mangel som etter det lagmannsretten forstår lot seg avdekke først etter demontering av verandaen. Samlet sett taler derfor tungtveiende hensyn for å behandle kravet, jf. tvisteloven §29-4 annet ledd bokstav d.

Det er reklamert etter utløpet av den absolutte reklamasjonsfristen på tre år, NS 3431 punkt 37.8. Spørsmålet er om Seves ved å montere feil glass har utvist grov uaktsomhet, hvilket i så fall innebærer at det ikke gjelder noen reklamasjonsfrist, NS 3431 punkt 37.10.

Lagmannsretten er kommet til, under noe tvil, at Seve ikke har utvist grov uaktsomhet. Det er da særlig lagt vekt på at fremlagt bestilling tyder på at den gjelder forskriftsmessig glass, og at det ikke er fremlagt dokumentasjon som viser at det uten videre var gitt at det som var levert ikke stemte med bestillingen.

PMT's krav hva gjelder glassveranda gis ikke medhold.

Kostnader til prosjektering, kontroll, byggeledelse og administrasjon av utbedringsarbeider

Etter lagmannsrettens vurdering er det grunnlag for en mindre økning av det beløp tingretten er kommet frem til, hvor PMT's andel ble fastsatt til kr. 250 000.

De utbedringsarbeider Seve har ansvar for, har en samlet kostnad på kr. 2 529 625. Det sakkyndige vitnet Vidar Bolle har anslått kostnadene til prosjektering og byggeledelse til 10 % av byggekostnadene, noe også lagmannsretten tar utgangspunkt i. I tillegg kommer andel av administrasjon og søknader av ulik art overfor offentlige myndigheter.

Lagmannsretten fastsetter de samlede kostnader til kr. 300 000, det vil si en økning på kr. 50 000 i forhold til tingrettens dom.

Kostnader til uavhengig kontroll

Tingretten fastsatte det totale beløpet til kr. 200 000, hvorav Seves andel ble fastsatt til kr. 100 000.

Som det fremgår ovenfor, ble den uavhengige kontrollen utført av Multiconsult, etter vedtak av Narvik kommune, foranlediget av initiativ fra kjøperne. Tingretten har begrunnet reduksjonen av det samlede beløpet i forhold til de faktiske kostnader på kr 360 176 slik:

«De påløpte kostnader må avgrenses til de forhold hvor det ble avklart mangler. En betydelig del av arbeidet til Multiconsult har omhandlet byggets avstiving. PMT er ikke gitt medhold i kravet knyttet til dette forhold»

Som tingretten peker på, er entreprenøren ansvarlig for kostnader med å avdekke mangler, NS 3431 punkt 37.2. Formålet med uavhengig kontroll i henhold til plan- og bygningsloven § 24-1 er imidlertid å kontrollere at lovens bestemmelser er fulgt, ikke å kartlegge hva som er feil og mangler i en sivilrettslig tvist mellom byggherre og entreprenør. I dette tilfellet ble uavhengig kontroll besluttet av Narvik kommune etter en konkret vurdering, foranlediget av bekymringsmelding fra kjøperne på grunn av en rekke feil og mangler. Ved en slik kontroll vil det alltid være en mulighet for at det blir påpekt forhold som senere viser seg ikke å være en mangel i forholdet mellom partene. I dette tilfellet er kontrollen iverksatt på grunn av feil og mangler begått blant annet av Seve. Den risikoen som foreligger for at kontrollen vil påpeke forhold som senere ikke viser seg å være en mangel, bør etter lagmannsretten som hovedregel ikke ligge hos byggherren, men plasseres hos den ansvarlige for at kontrollen ble iverksatt, i dette tilfelle Seve og Sweco.

Etter dette er det etter lagmannsrettens syn ikke grunnlag for å redusere kostnadene til uavhengig kontroll basert på hvilke mangler som ble antatt å foreligge. Når det for øvrig gjelder fordelingen mellom Sweco og Seve, har lagmannsretten ikke grunnlag for å fravike tingrettens skjønn. Seves andel av kostnadene til uavhengig kontroll settes til kr. 180 000, det vil si en økning i forhold til tingrettens dom med kr. 80 000.

Idømt saksomkostninger, forsinkelsesrenter og erstatning som følge av heving av kjøpekontrakter

Det dreier seg om et ordinært erstatningskrav, og omfatter de beløp PMT ble dømt til å betale til de kjøperne som ble gitt medhold i sitt hevingskrav overfor PMT. For samtlige av postene må det foreligge årsakssammenheng mellom de mangler Seve er ansvarlig for og kjøpernes hevingskrav. I tillegg kreves at Seve har utvist grov uaktsomhet, og at kravene

ikke er foreldet. Ved behandlingen av om disse vilkårene er oppfylt, er det ikke grunn til å skille mellom de ulike postene.

Lagmannsretten er kommet til at anken på dette punkt ikke fører frem, idet årsakssammenheng mellom PMT's tap og de mangler Seve er ansvarlig for ikke er sannsynliggjort.

Lagmannsretten viser innledningsvis til at utbedringskostnadene knyttet til mangler Seve er ansvarlig for, beløper seg til samlet noe i overkant av kr. 2 500 000. Dersom det forutsettes at manglene berører leilighetene i like stor grad, utgjør de noe i underkant av kr 140 000 pr leilighet. Det kan ikke ses bort fra at manglene berører leilighetene noe ulikt, men lagmannsretten har ikke grunnlag for å foreta noen differensiert vurdering de ulike leiligheter i mellom. De forholdsvis lave gjennomsnittlige utbedringskostnader pr. leilighet er en indikasjon på at kjøperne ikke ville fått medhold i hevingskravet dersom det ikke hadde foreligget mangler knyttet til brannkonseptet, hvor det er på det rene at det vil påløpe betydelige utbedringskostnader.

Lagmannsretten viser videre til en oversikt utarbeidet av Seves prosessfullmektig, som viser at av de i alt 12 mangler tingretten la vekt på ved vurderingen av kjøpernes hevingskrav, kun gjenstår 5 som kan henføres under Seves ansvarsområde.

Endelig peker lagmannsretten på at PMT anket Lofoten tingretts dom på et tidspunkt hvor det var en mulighet for at kjøpernes hevingskrav måtte vurderes kun på grunnlag av mangler forårsaket av Seve. Da det viste seg at det ikke ville bli gitt dispensasjon fra TEK 10 vedrørende brannkonseptet, ble anken trukket. Dette tyder på at PMT mente at det var grunnlag for anke dersom dispensasjon ble gitt, og hvor en følgelig kun sto tilbake med de mangler Seve var ansvarlig for.

Etter dette kan anken hva gjelder idømt erstatning til kjøperne ikke føre frem.

Oppsummering

Lagmannsrettens resultat innebærer at Seve dømmes til å betale kr. 2 141 865 til PMT ut over det beløp PMT ble tilkjent i Vesterålen tingretts dom. Beløpet fordeler seg slik:

- Tetting av bygget, kr. 738 865
- Utbedring av manglende lydemping, kr. 1 249 600
- Utbedre tekking i indre hjørne ved skyvedør i leilighet 5B (Krav B11), kr. 11 200
- Utbedring knyttet til vannlekkasje i kjøkken og utskifting av kjøkkenventilator, leilighet 2 A, kr.12 190
- Økning av kostnader til uavhengig kontroll, kr. 80 000
- Økning av kostnader til prosjektering etc., kr. 50 000

Sakskostnader.

Ingen av partene har for lagmannsretten fått medhold fullt ut eller i det vesentlige, og det er derfor ikke grunnlag for å tilkjenne sakskostnader i medhold av jf. tvisteloven § 20-2.

Det vises til at PMT i anken la ned påstand om erstatning begrenset oppad til kr. 8 125 150, mens Seve i anketilsvaret la ned påstand om at anken forkastes. PMT er gitt medhold i at Seve har tapt sin rett til utbedring, og at PMT derfor har krav på å få dekket utbedringskostnadene. Anken har i noen grad ført frem hva gjelder andel av kostnadene til uavhengig kontroll og prosjektering etc. På den annen side har anken ikke ført frem hva gjelder et betydelig krav om erstatning. Det samme gjelder krav knyttet til glassveranda. Videre har PMT under ankeforberedelsen frafalt et krav i størrelsesorden kr. 240 000.

Lagmannsretten finner etter dette at heller ingen av partene har fått medhold av betydning, jf. tvisteloven § 20-3.

For tingretten nedla PMT krav om erstatning begrenset oppad til kr. 10 100 000, mens Seve i påsto frifinnelse. På grunnlag av det resultat lagmannsretten har kommet til, blir hver av partene å bære egne kostnader også for tingretten, jf. tvisteloven § 20-9 annet ledd.

DOMSSLUTNING

1. Seve Ehituse Aktiaselts dømmes til å betale kr. 2 141 865 –
tomillionerethundreogførtientusenåttehundreogsekstifem – kroner til
PMT Eiendom AS innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse.
Dette kommer i tillegg til det beløp som er fastsatt i Vesterålen tingretts dom 27.
mars 2018.
2. Partene bærer egne kostnader for tingretten og lagmannsretten

Leif Holm

Kari Mjølhus

Vidar Stensland

*Dokument i samsvar med undertegnet original
Cecilie Kaknes (elektronisk signert)*