



**HLT ADVOKATFIRMA AS**

# Om oss

---

- HLT Advokatfirma: et kostnadseffektivt forretningsjuridisk advokatfirma spesialisert innenfor fast eiendom i videste forstand, forretningsjus og prosedyre
- Advokat/partner Steinulf Tungesvik
- Advokat Even Torarin Sandahl



# Innhold

---

1. Tematikken – PBLs ansvarsroller er blitt privatrettslig bindende og grunnlag for erstatning
2. Kort om «Bori I»
3. Kort om «Branncelle-dommen» («Bori II»)
4. «Solem Arkitektur AS» («Bori III»)
5. Typetilfelle – eksempel fra pågående sak
6. De lege ferenda – og «Byggkvalitetutvalget» i 2020

# Erstatningsansvar knyttet til ansvarsrollene i PBL

---



- Utgangspunkt: et offentligrettslig ansvar – ansvar overfor kommunen
  - Skadeserstatningsloven § 2-1 (arbeidsgiveransvaret)
  - Plan- og bygningsloven kap. 23
    - F.eks. Plan- og bygningsloven § 23-4 (Ansvarlig søker)
      - «Ansvarlig søker er tiltakshavers representant overfor kommunen, og har ansvar for at søknaden inneholder nødvendige opplysninger for at kommunen skal kunne ta stilling til om tiltaket er i samsvar med bestemmelser og tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov.»
      - «Ansvarlig søker skal samordne de ansvarlige prosjekterende, utførende og kontrollerende, og påse at alle oppgaver er belagt med ansvar»
  - Byggesaksforskriften kap. 12
    - F.eks. § 12-2 (Ansvarlig søkers ansvar)
  - Den «reelle» skadevolder er konkurs
  - Kan kravet fremmes direkte mot innehaver av ansvarsrolle?
-



## Kort om Rt-2015-276 («Bori»)

---

- Ombygging av eldre leiligheter
- Bori BBL var ansvarlig kontrollerende (KUT) og ansvarlig utførende (UTF)
- Utførende entreprenør gikk konkurs
- Borettslag overtok leilighetene – avdekket massive mangler
- Opplysningene i kontrollerklæringene fra Bori BBL var uriktige – midlertidig brukstillatelse på sviktende premisser
- Spørsmål: kan Bori BBL bli ansvarlig når plikten som er brutt er offentligrettslig og ikke kan påberopes av tredjemann?

# Kort om HR-2017-1834 («Bori II»/«Branncelle»)

---



- To navn?
  - Oppføring av enebolig med separat hybelleilighet
  - Ansvarlig kontrollerende ga uriktige opplysninger til kommunen om brannskille mellom hybelleiligheten og resten av huset
  - Forsikringssselskapet til byggherre/kjøper betalte ut erstatning og krevde regress fra ansvarlig kontrollerende
  - Ansvarlig kontrollerende ikke erstatningsansvarlig.
    - Ikke grovt uaktsomt
    - Relativt begrensede utbedringskostnader
    - Uriktig grunnlag for ferdigattest satt ikke kjøperne i særlig vanskelig stilling
    - Ville ikke vært grunnlag for heving
-



# HR-2020-312 («Bori III») - Faktum

---

- Oppføring av fire boliger i Trondheim
- Arkitekt søkte om ansvarsrett som
  - Ansvarlig søker (SØK), tiltaksklasse 1
  - Ansvarlig prosjekterende for arkitektonisk utforming og planløsning, tiltaksklasse 1
- Oppga samme ansvarsområder i gjennomføringsplanen
- Trondheim kommune tildelte i rammetillatelsen arkitekt ansvarsrett som
  - Ansvarlig søker, tiltaksklasse 3
  - Ansvarlig prosjekterende, bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3
  - Ansvarlig utførende, utearealer og landskapsutforming, tiltaksklasse 2
- Betydelig avvik mellom ansvaret som ble søkt om og ansvaret som ble tildelt



# HR-2020-312 («Bori III») - Faktum

---

- Arkitekt (SØK) tok ikke avviket opp med kommunen, og påklaget ikke vedtaket
  - Tiltakshaver inngikk kontrakt med latviske WWL Houses Ltd. om prosjektering, produksjon, transport og sammenstilling av husene
  - Arkitekt (SØK) var kjent med at WWL Houses var kommet inn i prosjektet
  - Det var vesentlige mangler ved husene
  - Boligkjøperne fremmet sitt krav direkte mot arkitekt (SØK), samt utførende tømrer
  - Boligkjøperne vant i tingretten
  - Utførende tømrer gikk konkurs før lagmannsretten, anke nektet fremmet
-





- Bruddet på plikten til å ansvarsbelegge den aktuelle prosjekteringsoppgaven var alene tilstrekkelig til å konstatere at arkitektfirmaets ansatte hadde forårsaket boligkjøpernes tap ved uaktsomhet
- Boligkjøpernes interesser var erstatningsrettslig vernet
  - Førstegangskjøpere av nybygde boliger
  - Graverende pliktbrudd på arkitektfirmaets side
  - Manglene var massive
- Rollen som SØK like viktig som andre ansvarsroller (til tross for at dette bare er en «papirfunksjon», kontra KUT/Bori 1 og 2)

# HR-2020-312-A («Bori III») – Hvor står vi nå?

---

- Det gjelder ikke et særskilt «Bori-ansvar»
  - (44) «Av dette utleder jeg at det ikke er særlig treffende å snakke om et eget «Bori-ansvar», slik det har vært tilløp til i juridisk teori og blant praktikere. De alminnelige erstatningsvilkårene må være oppfylt også når kravene knytter seg til forsømmelser på plan- og bygningslovens område, og det gjelder ikke noe eget og skjerpet skyldkrav. Graden av skyld vil likevel kunne være relevant i den bredere avveiningen av om skadelidtes interesser har erstatningsrettslig vern, jf. uttrykket «karakteren av pliktbruddet» i avsnitt 26 i Bori-dommen.»
- To-delt vurdering:
  - Er vilkårene for arbeidsgiveransvar i skadeserstatningsloven § 2-1 oppfylt?
    - Ikke skjerpet skyldkrav, økonomisk tap og adekvat årsakssammenheng mellom den skadevoldende handling/unnlåtelse og tapet som foreligger
  - Er byggherre/kjøpers interesser erstatningsrettslig vernet?
    - Et spørsmål om berettiget forventning
    - «Karakteren av pliktbruddet» inngår i vurderingen – hvor stor konsekvens?



## HR-2020-312-A («Bori III») – Hvor står vi nå?

---

- Ansvar også for den mer «administrative» ansvarlig søker-rollen (SØK)
- (67) Jeg kan heller ikke si meg enig i Solems argument om at ansvarlig søker har en mer underordnet rolle enn eksempelvis ansvarlig kontrollerende, og at selskapets mulige pliktbrudd i egenskap av ansvarlig søker derfor ikke bør utløse ansvar. Plan- og bygningslovens bestemmelser om ansvar i byggesaker skal samlet sikre kvaliteten på byggeprosjektet. Ansvarlig prosjekterende, kontrollerende og utførende har riktignok ansvaret for innholdet i og utførelsen av de ulike oppgavene. **Men hvis ansvarlig søker ikke sikrer at disse rollene er ivaretatt, svikter sikkerhetsnettet på et avgjørende punkt.**



# Typetilfelle – pågående sak

---

- HLT representerer byggherre som har fått bygget hytte
- Separate kontrakter med hyttemodulleverandør og utførende tømmer (ENK)
- Leverandør er SØK, har anbefalt tømmer til vår klient
- Den anbefalte «tømmer» mangler faglige godkjenninger, har en rekke konkurser bak seg, samt problemer i alle pågående prosjekter. Personlig konkurs.
- Leverandør sendte inn erklæring om ansvarsrett pva annet AS, men dette AS var aldri involvert i prosjektet (burde ha trukket tilbake erklæringen sin)
- (Leverandør (SØK) var nok klar over at annet AS aldri planla å delta i prosjektet – bevisspørsmål)
- Utførende tømmer fremgår ikke i søknadsdokumentene til kommunen, og gjennomføringsplanen ble aldri oppdatert
- Arbeid ekstremt mangelfullt
- Høyesterett tar ikke stilling om det er erstatningsbetingende å ikke melde fra om endring av utførende (men lagmannsretten mener det)
- Spørsmål: Er leverandøren ansvarlig som SØK overfor hyttebygger for skadene påført av utførende tømmer?



# Hva har Høyesterett skapt?

---

- Høyesterett har løst et problem som før var uløst, men er det en bærekraftig og tjenlig løsning?
- Løsningen er en redningsplanke for den ekstra uheldige husbygger som gjerne står overfor et «primært ansvarlig» single purpose-selskap som er borte
- Siden reglene ikke er lovgiverskapt (tvert imot!), er de utviklet på kasuistisk grunnlag, uten slik helhetstilnærming som er tanken med lovgivningen
- Er dette holdbart? Kan bransjen leve med det? Vil det vare?

# Byggkvalitetutvalget, hva sier de?

- Nedsatt av Kommunal- og moderniseringsdep., rapport 5.2.2020. Høring med frist 1.9.2020
- Mandat: Bl.a. vurdere ansvarsrettsystemet, sentralgodkjenning, uavh. kontroll mtp. byggkvalitet
- Fjern ansvarsrettssystemet, det pulveriserer ansvar. Tiltakshaver i sentrum, koordinator. Fjern SG – lokal godkjenning av kvalifikasjoner for personer
- I stedet for «Bori», styr bransjen med kontroll og økonomiske virkemidler:
  - Bedre offentlig kontroll, alle nivå og tidspkt
  - Obligatorisk **boligskadeforsikring** for nye boliger (10 år), (forh. t. buofl.)
  - Forsterket innsats mot **arbeidslivskriminalitet**





# Takk for oppmerksomheten!

---

**HLT ADVOKATFIRMA AS**

Org. nr. 916 918 801

E: [post@hltlaw.no](mailto:post@hltlaw.no)

T: +47 55 31 09 00

W: [www.hltlaw.no](http://www.hltlaw.no)

**Adresse:**

Thormøhlens gate 53C

5006 Bergen

