



S A N D S

Entrepriserettsforeningen i Bergen

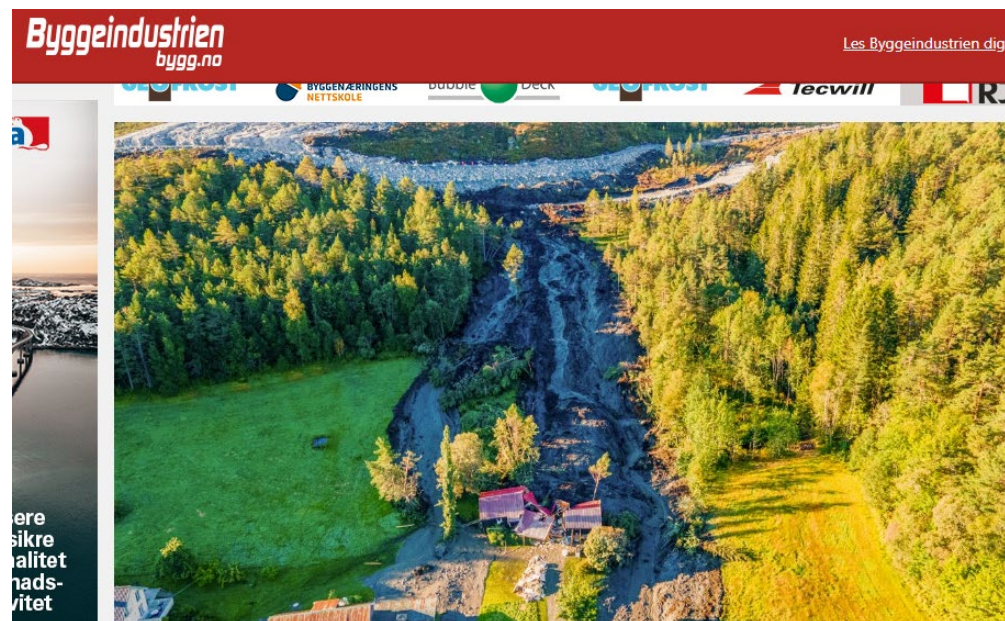
Grunnforhold

Advokatene Anne-Lovise Christensen Nybakk og Tor André Farsund Ulsted
SANDS Advokatfirma DA
07.09.2023

Typiske uforutsette grunnforhold?

- Hardere eller løsere bergart enn forventet
- Fjell lavere eller høyere enn forventet
- Leire i stedet for sand
- Forurensede masser
- Uventede gjenstander, f.eks. kabler og rør (eller kulturminner)
- Vannhåndtering
- Mv.

Hvorfor oppstår uforutsette grunnforhold?

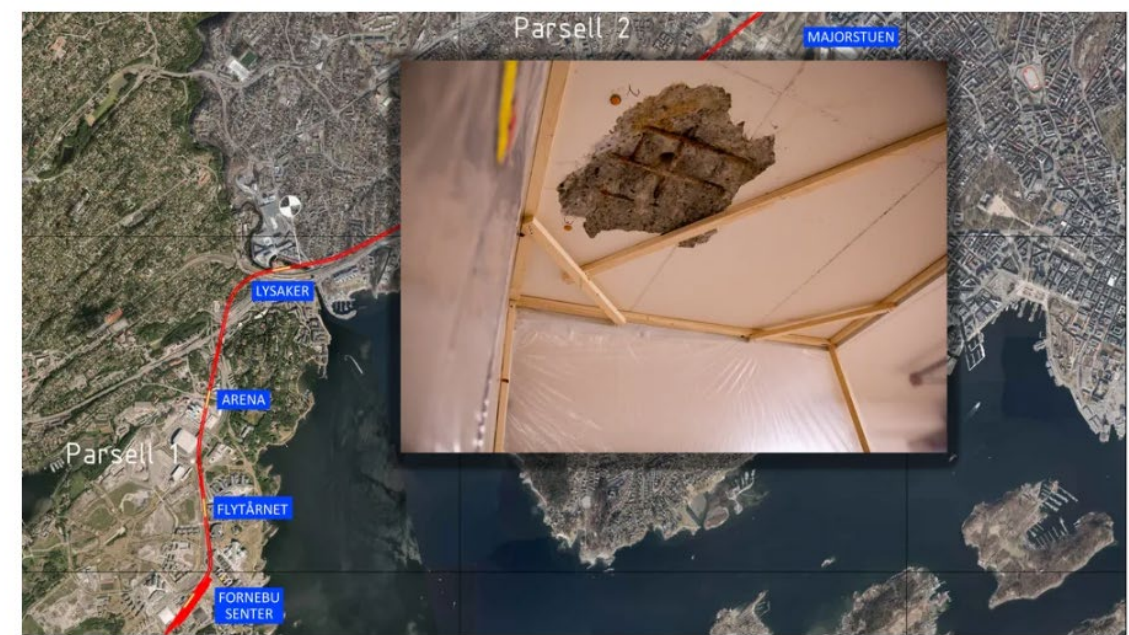


TU Tekjobb Nyhetsbrev Video [Abonner](#) [Logg inn](#) [Meny](#)

BYGG

Fornebubanen: Brukte udetaljerte kart og boret seg ned i privat garasjeanlegg

Fornebubanen skaffet ikke entreprenøren gode nok kart. Dermed ble det boret hull i et garasjeanlegg på Fornebu.



Oslo Kommune brukte kart som ikke var oppdaterte da de skulle bore i forprosjektet for Fornebubanen. Det resulterte i at de boret hull i privat garasjeanlegg. Kollasje: Tuva Strøm Johannessen (foto), Oslo kommune (kart)



Høringsnotat

Forslag om plikt til rapportering av grunnundersøkelser og naturfareutredninger (forslag til endringer i plan- og bygningsloven og åndsverkloven, samt forslag til utfyllende forskriftsbestemmelser)

Høringsfrist 20. juni 2023

Sak nr. 23/1492

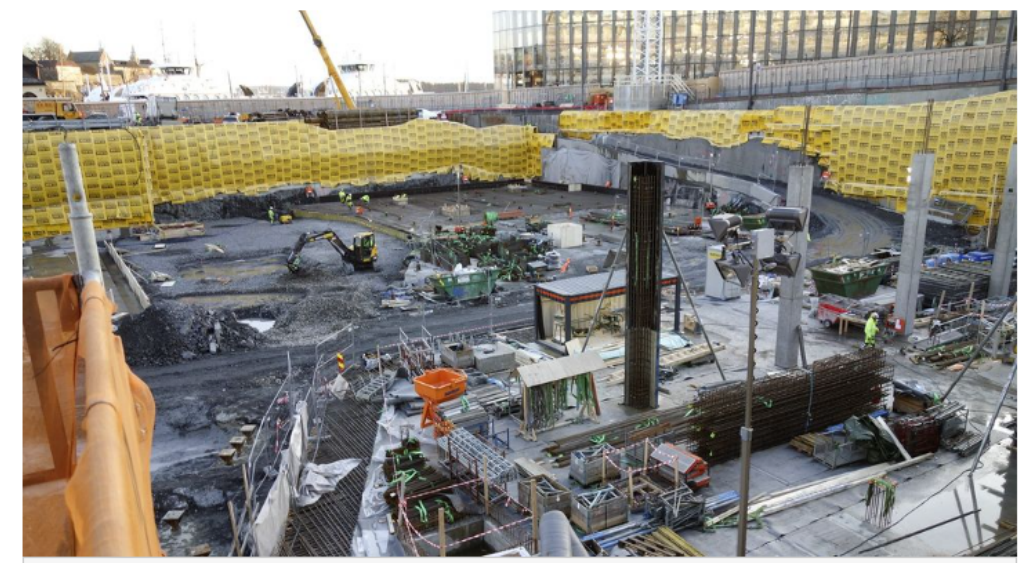


Utviklet sjekkliste for å avdekke kostnadsdrivere i grunnen

21.2.2023 10:31:34 CET | NGI



Grunnforholdene er viktig i vurderingen av om en tomt er egnet for utbygging. TidligSøk er et verktøy utviklet av NGI for Statsbygg. Målet er allerede i konsept- og avklaringsfasen å avdekke risiko i grunnen som kan påvirke tid, kostnader, klima og miljø. Nå rulles metoden ut og skal brukes i alle Statsbyggs prosjekter.



For å vurdere forhold i grunnen i tidlig fase har NGI utviklet verktøyet TidligSøk for Statsbygg. Statsbygg tar nå verktøyet i bruk i alle sine prosjekter. Illustrasjonsfoto: NGI.

Entreprenørsjef stiller spørsmål om grunnundersøkelser blir godt nok ivaretatt i totalentrepriser

Publisert 22.12.2022 | DN

Utredningsrapport ikke var gjort gr geotekniske utførelsesentref



Norges rolle i gjenåpningen av energisektoren i Ukraina

Se sendingen

AVINOR

KONSERNREGNSKAPSSJEF

Har du solid erfaring innen finansiell regnskapsrapportering og engasjement for bærekraft?

[LES MER](#)

Siste sjånse 50 % på DN i et helt år. Kun ut 20. august [00 % rabatt](#)

Halfdan Carstens
Halfdan Carstens, geolog, redaktør av geo365.no

Innlegg

Innlegg: Geoteknikerne gjør altfor dårlige grunnundersøkelser i forkant av utbygginger

Samfunnet betaler for dårlig forarbeid gjennom tap av liv og gjentatte milliardsprekker ved bygging av vei og bane.

Multiconsult us Tenge, fungerende

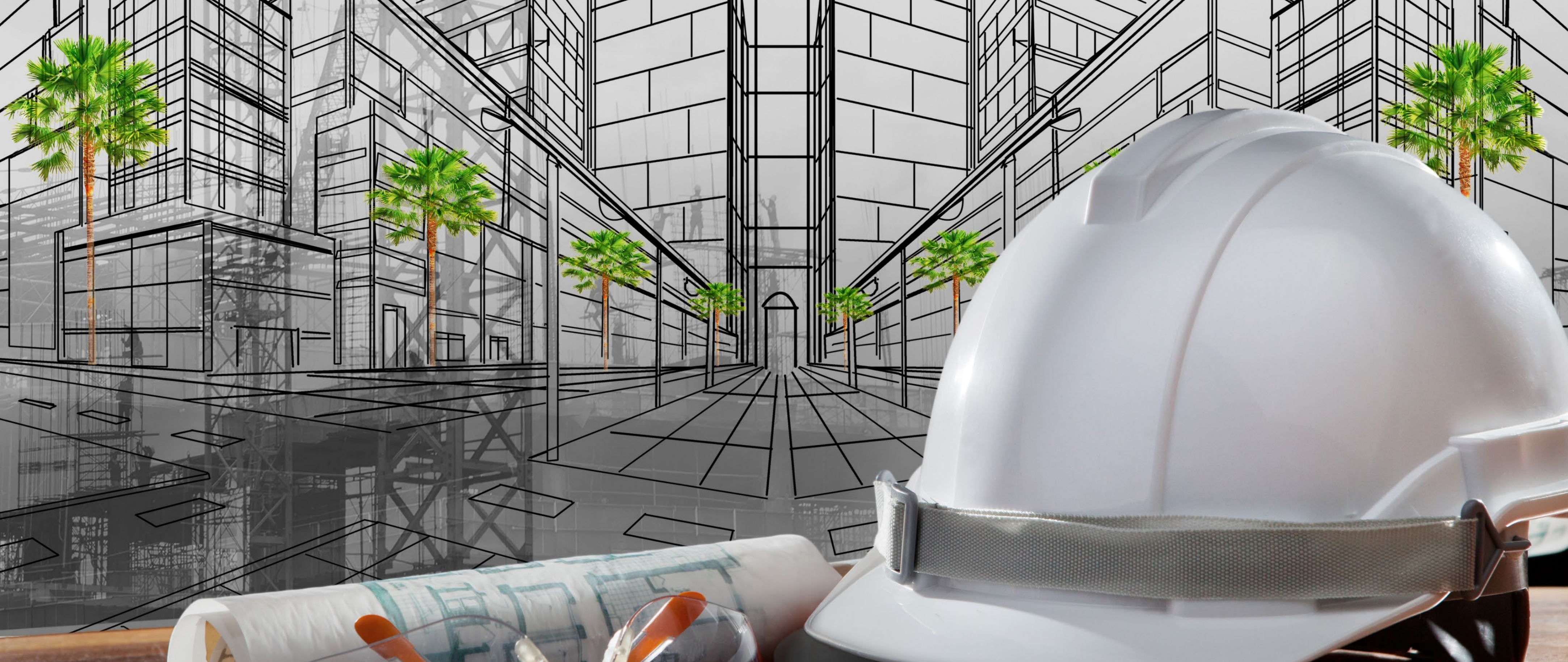
Barduse grunnforhold, risikovillige byggherrer – eller dårlige rådgivere?

Kan usikkerhet knyttet til grunnforhold håndteres bedre i prosjektene?

- «Hvordan unngå grunnforholdsfall?»
NGI – Arendalsuka 2023-08-14

er. Vi er i startfasen, er Tenge.

Odd Arne Fauskerud
Fagdirektør Geofag
Multiconsult Norge AS



Standardkontraktenes hovedregel

Hvem har risikoen for uforutsette grunnforhold?

NS 8405

19.3 Fysisk arbeidsunderlag og grunnforhold

Byggherren skal stille til rådighet for entreprenøren det fysiske arbeidsunderlaget, herunder andres arbeid på bygget eller anlegget, som entreprenøren skal bygge på.

Byggherren bærer risikoen for at det fysiske arbeidsunderlaget og grunnforholdene er slik entreprenøren hadde grunn til å regne med ut fra kontrakten, oppdragets art og omstendighetene for øvrig.

KONKRET HELHETSVURDERING

NS 8407

23.1 Byggherrens risiko for uforutsette forhold ved grunnen

Byggherren har risikoen for forhold ved grunnen dersom de avviker fra det totalentreprenøren hadde grunn til å regne med ved utarbeidelsen av tilbudet.

Totalentreprenøren skal:

- gjennomføre en aktsom besiktigelse av byggeområdet og dets omgivelser,
- innhente foreliggende opplysninger om forhold ved grunnen, som for eksempel forurensninger, geologiske og geotekniske forhold ved kontakt med offentlige etater, i den grad slike opplysninger ikke er fremlagt av byggherren, og
- innhente opplysninger om kabler og rør ved kontakt med offentlige etater og andre det er nærliggende å kontakte om dette, i den grad slike opplysninger ikke er fremlagt av byggherren.

Byggherren plikter i tilbuds- eller konkurransegrunnlaget å opplyse om forhold ved grunnen, byggeområdet og dets omgivelser som han kjente eller måtte kjenne til, og som det var nærliggende å anta at totalentreprenøren hadde interesse av å få.

Alle foreliggende opplysninger i saken skal tas i betraktning ved avgjørelsen av hva totalentreprenøren hadde grunn til å regne med. Det samme gjelder forhold nevnt i annet ledd, selv om totalentreprenøren ikke har oppfylt sin plikt etter denne bestemmelsen.

Byggherren svarer for de opplysninger om forhold ved grunnen, byggeområdet og dets omgivelser som han har gitt i forbindelse med kontraktsinngåelsen.

Dersom byggherren gir uriktige, mangelfulle eller ufullstendige opplysninger, jf. tredje ledd, har han risikoen for konsekvensene av dette, med mindre man kan gå ut fra at dette ikke har virket inn på tilbudet. Det samme gjelder for riktigheten av opplysninger innhentet etter annet ledd bokstav b og c.



Undersøkelsespliktene

Undersøkelsespliktene i NS 8407

NS 8407

23.1 Byggherrens risiko for uforutsette forhold ved grunnen

Byggherren har risikoen for forhold ved grunnen dersom de avviker fra det totalentreprenøren hadde grunn til å regne med ved utarbeidelsen av tilbudet.

Totalentreprenøren skal:

- a) gjennomføre en aktsom besiktigelse av byggeområdet og dets omgivelser,
- b) innhente foreliggende opplysninger om forhold ved grunnen, som for eksempel forurensninger, geologiske og geotekniske forhold ved kontakt med offentlige etater, i den grad slike opplysninger ikke er fremlagt av byggherren, og
- c) innhente opplysninger om kabler og rør ved kontakt med offentlige etater og andre det er nærliggende å kontakte om dette, i den grad slike opplysninger ikke er fremlagt av byggherren.

Byggherren plikter i tilbuds- eller konkurransegrunnlaget å opplyse om forhold ved grunnen, byggeområdet og dets omgivelser som han kjente eller måtte kjenne til, og som det var nærliggende å anta at totalentreprenøren hadde interesse av å få.

Alle foreliggende opplysninger i saken skal tas i betraktning ved avgjørelsen av hva totalentreprenøren hadde grunn til å regne med. Det samme gjelder forhold nevnt i annet ledd, selv om totalentreprenøren ikke har oppfylt sin plikt etter denne bestemmelsen.

Byggherren svarer for de opplysninger om forhold ved grunnen, byggeområdet og dets omgivelser som han har gitt i forbindelse med kontraktsinngåelsen.

Dersom byggherren gir uriktige, mangelfulle eller ufullstendige opplysninger, jf. tredje ledd, har han risikoen for konsekvensene av dette, med mindre man kan gå ut fra at dette ikke har virket inn på tilbudet. Det samme gjelder for riktigheten av opplysninger innhentet etter annet ledd bokstav b og c.

Grunn til å regne med mer når man plikter å undersøke

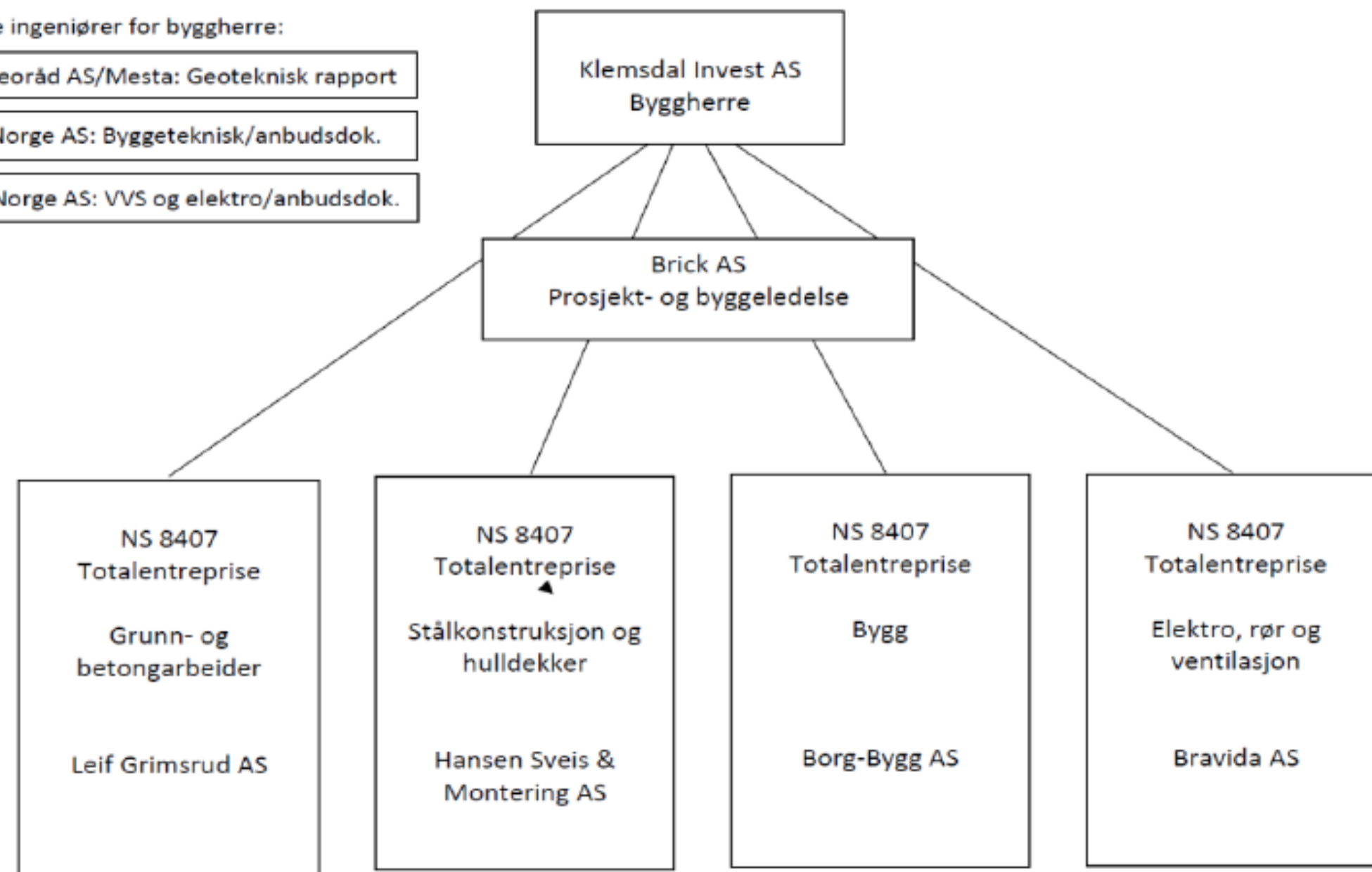
LB-2021-29876

Rådgivende ingeniører for byggherre:

Løvlien Georåd AS/Mesta: Geoteknisk rapport

Sweco Norge AS: Byggeteknisk/anbudsdok.

Rambøll Norge AS: VVS og elektro/anbudsdok.



Utførte fundamentering av bygget på peler til fjell, fordi geoteknisk rapport viste ustabile grunnforhold

Utførte grøfter for bunnledninger

Legging av bunnledninger

Problemet:

Det oppstår brudd på bunnledninger som følge av setninger i massene som rørene lå i

Kan Bravida gjøres ansvarlig?

To grunnlag for ansvar:

- Mangel, jf. NS 8407 pkt. 42.1
- Varsel om svikt i byggherrens ytelser mv., jf. NS 8407 pkt. 34.1.2

LB-2021-29876

- Bravida gjorde ingen grunnundersøkelser

Slik lagmannsretten ser det, avvek ikke grunnforholdene fra hva Bravida hadde hatt grunn til å regne med dersom de hadde oppfylt sin undersøkelsesplikt.

- Byggherren sendte geoteknisk rapport til grunnentreprenøren, men ikke til Bravida

Brudd på opplysningsplikten har bare betydning dersom dette har virket inn på tilbudet, jf. pkt. 23.1 siste ledd. Slik lagmannsretten ser det, taler mye for at framleggelse av rapporten ikke ville ha virket inn på tilbudet. Som nevnt ovenfor anså ikke Bravida det som sitt ansvar å prosjektere sikring av rørene, og som det framgår nedenfor, ble byggherren ikke varslet etter at Bravida ble kjent med at bygget var pelet.

I høyden vil det være tale om en kombinasjon av manglende undersøkelse fra totalentreprenøren og manglende opplysninger fra byggherren på tilbudstidspunktet. En slik situasjon løses ikke nødvendigvis av pkt. 23.1, og i praksis vil slike tilfeller ofte føre til en deling av kostnadene ved tilleggsarbeider, jf. Giverholt mfl., side 354 og Hagstrøm mfl., Obligasjonsrett (3. utg., 2021), side 367. I vårt tilfelle oppsto det imidlertid aldri noe spørsmål om dekning av kostnadene ved tilleggsarbeider siden Bravida ikke varslet om behov for dette etter NS 8407 pkt. 34.1.2.

LB-2021-29876

- Lagmannsretten

Det følger av NS 8407 pkt. 25.1.1 at entreprenøren som en del av sin produksjonsplanlegging skal undersøke forhold byggherren har risikoen for, jf. første avsnitt. Undersøkelsen skal blant annet særlig legge vekt på «*om det fysiske arbeidsgrunlaget eller forhold ved grunnen er slik totalentreprenøren kunne forvente etter kontrakten*», jf. andre avsnitt bokstav d. Etter pkt. 25.1.2 skal totalentreprenøren varsle byggherren uten ugrunnet opphold etter at han blir eller burde ha blitt oppmerksom på at det forelå forhold som nevnt i pkt. 25.1.1. Anvisningen i rørhåndboken om å varsle byggherren dersom det oppdages at grunnforholdene er dårlige, jf. pkt. 2 ovenfor, kan forstås i en slik kontekst. Bravida varslet ikke byggherren etter pkt. 25.1.2, til tross for at Bravida før sommerferien 2016 ble klar over at bygget var pelet og derfor senest på dette tidspunktet også måtte forstå at grunnforholdene var dårlige.

Dersom byggherren ikke varsles iht. pkt. 25.1.2, kan byggherren kreve erstatning for tap som kunne vært unngått ved rettidig varsel, jf. pkt. 25.1.2 andre avsnitt. Dette gir med andre ord et selvstendig grunnlag for erstatning, uavhengig av mangelspørsmålet. Bestemmelsen må imidlertid uansett forstås slik at denne bygger på at risikoen for forhold som entreprenøren skulle ha varslet om, går over på entreprenøren. Dersom avviket fra kravene til kontraktsgjenstanden kunne vært unngått dersom entreprenøren hadde varslet byggherren, må dette derfor bety at avviket skyldes forhold entreprenøren svarer for iht. pkt. 42.1. Uavhengig av uklarheten som måtte foreligge om risikoen for grunnforholdene ut fra pkt. 23.1, må det derfor ses slik at Bravida senest overtok risikoen da byggherren ikke ble varslet etter at Bravida ble klar over at bygget var pelet.

Undersøkelsesplikt i NS 8405?

- NS 8405

19.3 Fysisk arbeidsunderlag og grunnforhold

Byggherren skal stille til rådighet for entreprenøren det fysiske arbeidsunderlaget, herunder andres arbeid på bygget eller anlegget, som entreprenøren skal bygge på.

Byggherren bærer risikoen for at det fysiske arbeidsunderlaget og grunnforholdene er slik entreprenøren hadde grunn til å regne med ut fra kontrakten, oppdragets art og omstendighetene for øvrig.

I utgangspunktet ikke, men kan være forhold i kontrakt eller sted som tilsier undersøkelse

- Marthinussen mfl. «NS 8405 med kommentarer [2016]» (Rettsdata)

Det er i utgangspunktet bare de dokumenter som ligger i kontrakten som entreprenøren skal ta hensyn til når han vurderer grunnen. I tillegg skal han også ta hensyn til «omstendighetene for øvrig». Denne formuleringen gir ikke mye veiledning. Formuleringen kan ikke innebære at entreprenøren får noen selvstendig undersøkelsesplikt. Dette følger av at det er byggherren som har prosjekteringsrisikoen, og dermed er den som skal innhente denne type opplysninger. Formuleringen legger neppe noen større plikter på entreprenøren enn at om han faktisk kjenner til avvik, så må han ta hensyn til dette. Har han for eksempel gravd på nabotomten og ut fra denne erfaring er kjent med at det er sannsynlig at grunnen ikke er som angitt, vil han ikke nå frem med en innsigelse om at grunnen er annerledes enn han kunne forvente. En annen sak er at han burde gjort oppmerksom på dette under utarbeidelsen av tilbudet. Det kan også tenkes at topografien i området kan gi entreprenøren tegn på at alt ikke er slik som dokumentene skulle tilsa. I en slik situasjon kan man likevel ikke legge stor vekt på dette fordi man må forutsette at også byggherrens konsulenter har foretatt en tilsvarende vurdering.



Funksjonsfordelingen

Prosjekteringsforpliktelsen i NS 8407

**FUNKSJONSANSVARET SKAPER
STØRRE BEHOV FOR
OPPMERKSOMHET OM
GRUNNFORHOLD**

NS 8407

14.1 Avtalte krav

Totalentreprenøren skal levere kontraktsgjenstanden i overensstemmelse med avtalte krav. Kontraktsgjenstanden skal være i samsvar med kontraktdokumentene med tilhørende tegninger, modeller og beskrivelser, bortsett fra det som er særlig unntatt, eller som klart ikke er ment å gjelde.

Dersom det er avtalt referanseobjekt, skal kontraktsgjenstanden med hensyn til materialvalg, utførelse og funksjon være av tilsvarende kvalitet og standard som referanseobjektet.

14.6 Valg av løsninger

Innenfor de rammer som fremgår av kontrakten, herunder 14.1 til 14.5, har totalentreprenøren rett til å velge hva slags materiale, utførelse og løsning han vil oppfylle kontrakten med.

Dersom byggherren gir pålegg, jf. 32.1, som begrenser totalentreprenørens valgrett, foreligger en endring. Vil totalentreprenøren påberope seg at en slik endring foreligger, må han varsle etter 32.2.

16.1 Prosjektering

Er ikke annet avtalt, skal totalentreprenøren sørge for all nødvendig prosjektering for å kunne levere kontraktsgjenstanden i samsvar med kontrakten, herunder reglene i punkt 14.

Prosjekteringsforpliktelsen i NS 8405



NS 8405

19.2 Prosjektering

Byggherren skal levere de **tegninger, beskrivelser og beregninger** som er nødvendige og egnet som grunnlag for utførelsen av kontraktarbeidet.

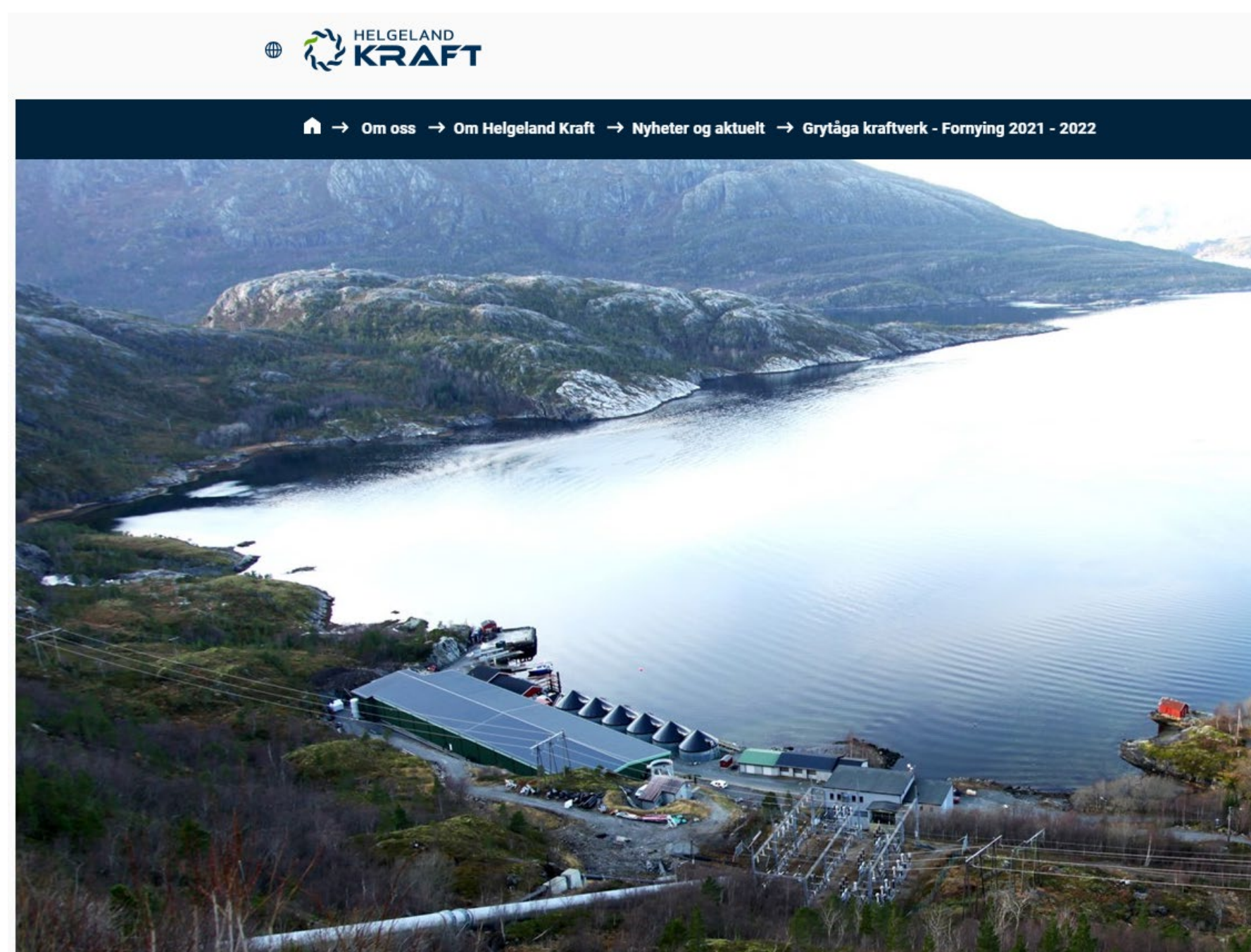
Byggherren bærer risikoen for følgene av feil, uoverensstemmelser og ufullstendigheter eller utilstrekkelig veiledning i kontraktsdokumenter og tegninger, beskrivelser og beregninger som han har levert.

HR-2019-830-A (Sveen)

- (34) NS 8406:2009 punkt 18.1 inneholder bestemmelser om byggherrens medvirkningsplikt. I første ledd bokstav a fremgår at byggherren med mindre annet er avtalt skal fremskaffe og har ansvaret og risikoen for «tegninger, beskrivelser og beregninger som er nødvendige og egnet som grunnlag for utførelsen av kontraktarbeidet». Dette innebærer blant annet et **ansvar for innholdet i konkurransegrunnlaget**, se Rt-2010-1345 *Oslo Vei* avsnitt 55 og 56. Ansvaret **omfatter også de mengdeangivelser som er gitt i kontrakten**, jf. Rt-2012-1729 *Mika* avsnitt 3.
- (35) Innbyderens plikter er utdypet i Rt-2007-1489 *Byggholt*. I avsnitt 62 fremhever førstvoterende at anbudsgrunnlaget må være «grundig gjennomarbeidet med sikte på å få fram en **klar og presis** prosjektbeskrivelse», før han tilføyer at det samme må gjelde «for de enkelte utgiftsposter som forutsettes priset». Han påpeker videre at det er av «vesentlig betydning at anbudsgrunnlaget er basert på en korrekt og konsekvent bruk og forståelse av de standarder som er anerkjent i byggebransjen». Og i avsnitt 75 uttaler han at det er «anbudsinbyderens ansvar å sørge for et **klart og entydig** anbudsgrunnlag».
- (36) Entreprenøren har på sin side risikoen for egne kalkyler – for at den enkelte prosess har fått en pris som dekker kostnader og fortjeneste, se Rt-2012-1729 *Mika* avsnitt 3. I avsnitt 69 uttaler førstvoterende at det avgjørende er hvordan en **«normalt forstandig tilbyder»** oppfatter de beskrivelser som er gitt i kontraktsdokumentene.

**PROSJEKTERINGS-
FORPLIKTELSEN OMFATTER
OGSÅ F.EKS. EGENSKAPER TIL
FJELL SOM SKAL SPRENGES**

LH-2021-67574 (Grytåga kraftverk)



- Utførelsesentreprise, NS 8405
- Etablering av sjakt fra bakkenivå til eksisterende omløpstunnel

Av kontraktens kapittel 16 post 16.04.3 og notat fra Sweco som del av kontraktdokumentene, fremgikk at sjakten ned til omløpstunellen skulle etableres ved boring av langhull (ladehull) fra dagen og ned til tunellheng etterfulgt av strossing til endelig profil ved sprenging av suksessive salver nedenfra. Sjakten skulle utføres i konturklasse 0 hvilket betyr at det ikke skulle være knøler innenfor prosjektert kontur. Sjakstens tverrsnitt var angitt til ca. 3 x 3 meter.

Konkurransesgrunlaget for anbudskonkurransen inneholdt en ingeniørgeologisk rapport, herunder ingeniørgeologiske vurderinger knyttet til etablering av den nye sjakten. Av rapporten, som var utarbeidet av ingeniørfirmaet Sweco, fremgikk at bergmassene i området ble vurdert som kompetent og sterk, bergmassenes kvalitet som middels til god etter q-systemet og bergforholdene som gunstige for etablering sjakten.

LH-2021-67574

- Partenes anførsler (forenklet):
 - E: De faktiske grunnforholdene gjorde den beskrevne metoden uegnet, ufullstendig og/eller utilstrekkelig
 - BH: Grunnforholdene var som forventet, og det var opp til entreprenøren å velge boreutstyr
- Lagmannsrettens problemstilling:

Byggherren har ansvar for å levere de tegninger, beskrivelser og beregninger som er nødvendige og egnet som grunnlag for gjennomføring av kontraktarbeidet, og risikoen for feil, ufullstendigheter eller utilstrekkelig veiledning i kontraktdokumenter, tegninger, beskrivelser og beregninger han har levert, jf. NS 8405 punkt 19.2 første og annet ledd. Byggherren har videre ansvaret for at grunnforholdene er slik entreprenøren hadde grunn til å regne med ut fra kontrakten, oppdragets art og omstendighetene for øvrig, jf. NS 8405 punkt 19.3.

Entreprenøren har på sin side ansvar og risikoen for at det arbeid som er beskrevet i kontrakten, blir fagmessig utført, herunder – iallfall som utgangspunkt – valg av utstyr til gjennomføring av arbeidene.

Spørsmålet, slik det foreligger for lagmannsretten, er om problemene ved etablering av sjakten skyldtes at den i kontrakten beskrevne utførelse – langhullboring av ladehull – var uegnet eller utilstrekkelig sett i lys av fjellforholdene på stedet og arbeidets kompleksitet, eller om problemene skyldtes mangler ved NCCs utførelse og/eller utstyr.

Lagmannsretten har ved vurderingen av dette spørsmål og derved også de enkelte krav og motkrav delt seg i et flertall – som består av rettens leder, ekstraordinær lagdommer Mjølhus og fagdommer meddommer Livik – og fagkyndig meddommer Stensrud som mindretall

LH-2021-67574



- Flertallet:

Den kjernen som NCC tok ut ved kjerneboring i sjaktraseen, viser fjellforhold i tråd med det som beskrevet i den ingeniørgeologiske rapporten fra Sweco både mht. registrerte bergarter og lagdeling. Kjernen inneholdt glimmergneis der slirer og bånd av granittisk materiale veksler med gneisen helt i tråd med rapporten.

Bevisførselen for lagmannsretten har videre vist at de boreavvik – avvik fra lodd i horisontalplanet i forhold til borehullets dybde – som ble registrert ved de prøveboringer KNAS foretok, var i tråd med det som må forventes ved boring av langhull som her i «vanlig godt fjell» som var det som var beskrevet i den ingeniørgeologiske rapporten.

Oppsummert er det flertallets syn at det ikke er sannsynliggjort at prosjekteringen og den beskrevne utførelse av borearbeidene ved langhullboring av ladehull – var uegnet eller utilstrekkelig sett i lys av fjellforholdene på stedet og arbeidets kompleksitet. Det var ikke byggherrens prosjektering som sviktet og gjorde at NCC ikke lyktes i å gjennomføre boring og sprenging av sjakten, men entreprenørens planlegging og utførelse av sine oppgaver. Slik saken er belyst for lagmannsretten synes arbeidet forberedt og gjennomført på en lite planmessig måte. Det måtte da NCC påtok seg arbeidet, fremstå som klart at det ville bli nokså krevende å bore ladehull for sjakten, og at det var grunn til å forvente ikke ubetydelige boreavvik. Likevel synes man ikke å sikret seg alle aktuelle hjelpemidler for å redusere boreavviket var tilgjengelig, som styrestang som måtte bestilles med lang leveringstid etter at man hadde gjennomført de første to prøveboringer. Det er hverken gjennom dokumentbevis i form av boreplaner e.l., møtereferater eller annet tidsnært skriftlig materiale søkt belyst hvilke planer man hadde lagt for gjennomføring av borearbeidene. Heller ikke er det belyst hvilke faglige vurderinger som lå til grunn da NCC konkluderte med at borearbeidene ikke lot seg gjennomføre som beskrevet, heller ikke om det overhodet ble vurdert å endre teoretisk ansett og/eller ansettinkel. Heller ikke vitneførselen har kastet særlig lys over disse spørsmål.

- Mindretallet:

Den veiledning og beskrivelse av boreoperasjonen som var gitt i kontraktokumentene, var utilstrekkelig. Den inneholdt ikke noe om forventet loddavvik ved langhullboringen.

Det var i dette tale om en forholdsvis liten loddsjakt som måtte treffe riktig i underliggende avløpstunell, og hvor det skulle utføres betongarbeider på topp og i bunn av sjakt for eksakt hevbar lukeinstallasjon. Det vises i den forbindelse til de sakkyndig vitnene Lund fra Norconsult/Standard Norge, og Vegard Olsen. Olsens sakkyndige vurdering var at de målte avbøyningsavvik tilsa at langhullboring med konvensjonelt utstyr og avviksreducerende tiltak ikke var forenlig med de krav og beskrivelser som lå til grunn i kontrakten, og at NCC ved å utvide tverrsnittet i toppen og anlegge med 5 % innrettingsavvik ville gått utenfor de toleranser og krav som fulgte av kontrakten.

Lunds sakkyndige vurdering var de prosjekterende ingeniørgeologer – dersom de forventet boreavvik og mente at slike boreavvik skulle hensyntas i entreprenørens enhetspris for sjaktarbeidene – skulle ha klarlagt det i sin rapport og i kontraktens postbeskrivelse.

Allerede prosjektering av en smal og relativt høy sjakt med byggherrebestemt langhullboring indikerer etter Lunds vurdering at prosjekterende ikke forventet problemer

Anførselen om at vinklet ansett og utvidet tverrsnitt for å kompensere for geologisk avbøyning ville fungert også med den i kontrakten beskrevne løsning (25 meters hull) er utslag av teoretisk etterpåklokskap. Kontraktens toleranser for ansettavvik, innrettingsavvik og kontur er dessuten ikke ment brukt for å kompensere for geologiske forhold og derav følgende avbøyning under boring. NCC måtte forholde seg til kontraktens postbeskrivelse og toleransekrav.

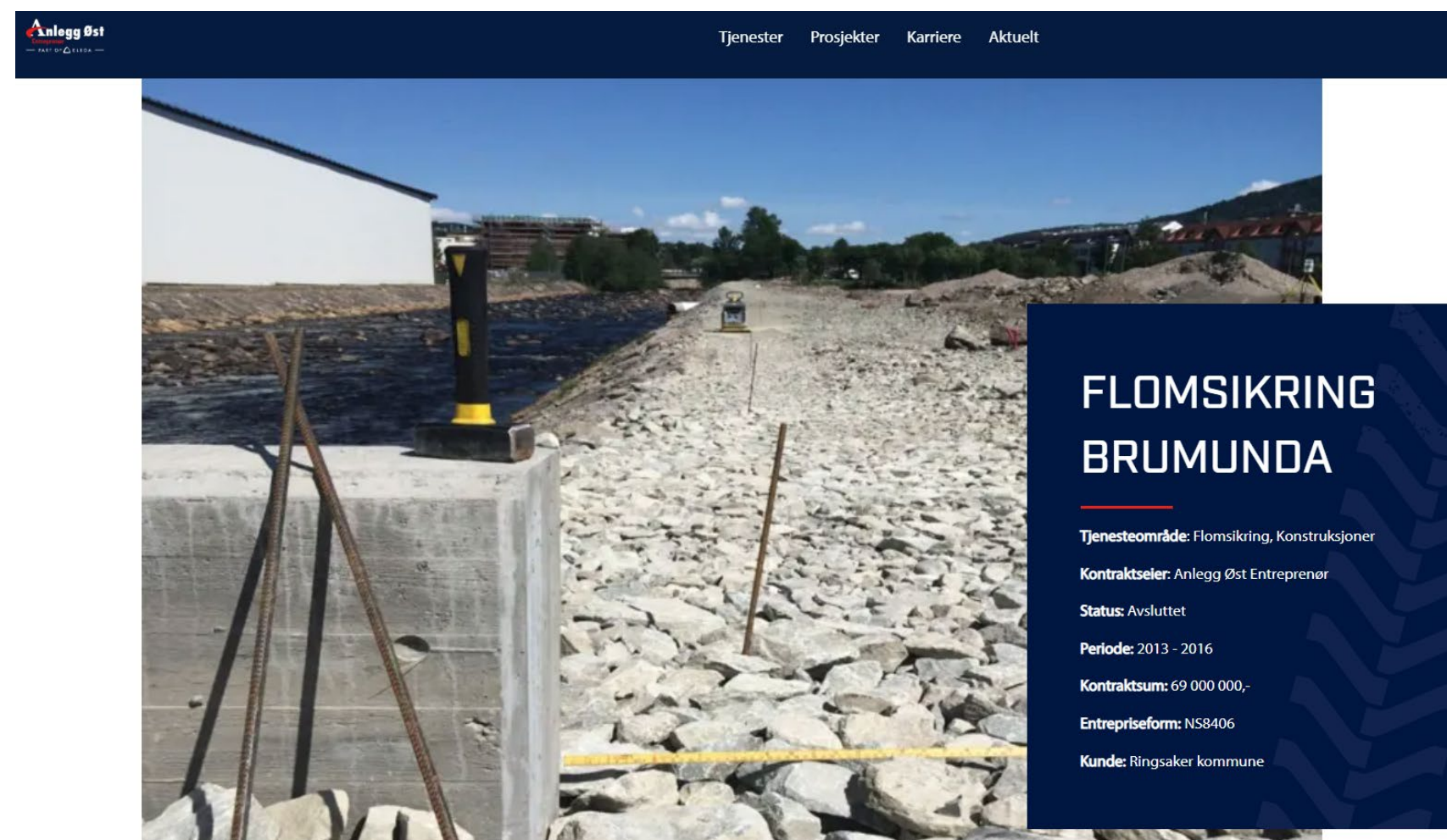
Årsaken til problemene var etter mindretallets vurdering at Helgeland Kraft og selskapets konsulent ikke foretok prøveboring i full høyde eller kjerneboring i sjaktområdet for å konkret å fastslå lagdelingens retning lokalt og eventuelle sprekker og fjellkvaliteter før de bestemt utførelse og laget den sin beskrivelse som NCC/KNAS måtte forholde seg til.

I lys av mindretallets vurdering

- LH-2020-42308
- Spørsmål om prosjekteringsansvar i forbindelse med prosjektering av svømmeanlegg med aggressivt vann
- Lagmannsrettens uttalelse om prosjekteringsansvarets innhold:

I «prosjektering» inngår som hovedregel det å beskrive detaljert det arbeidet som skal utføres, utarbeide tegninger, kartlegge hvilke funksjonskrav som stilles i lov, forskrift og kontrakt til arbeidsprosessene og resultatet, samt velge metoder, produkter og materialer som sikrer at funksjonskravene blir oppfylt. Konkrete krav må kommuniseres til de utførende slik at det ikke oppstår misforståelser og slik at utførende får en klar beskrivelse av hva som skal utføres. Det er prosjekterende som må kartlegge alle disse kravene, og beskrive dem slik at det er mulig å velge utførelsesmetoder og materialer som sikrer at kravene blir oppfylt. Prosjekteringen er altså bestemmende for selve utførelsen.

LE-2019-49928 (Flomsikring av Brumunda)



- Utførelsesentreprise, NS 8406
- Vannulemper opp til 350 l/min inkludert i graveposter, større ulemper har detaljpost (FJ) eller komplettpost (FV)
- Kommunen valgte å bruke FV

Ringsaker kommune som byggherre benyttet kode FV i kontrakten som foreliggende sak gjelder. Kontraktens poster 002.15 til 002.21 er basert på koden FV5.1A «Vannhåndtering – komplett». Postene 002.15 til 002.21 er likelydende med unntak av angivelsen av de ulike lokaliseringene i elven. Samtlige poster er rundsumposter (RS). AØE prissatte hver av disse postene til 150 000 kroner. Post 002.15 lyder slik:

«FV5.1A Vannhåndtering – komplett

Lokalisering: Øvre del, pel Ø130-Ø500. Se tegning B22-501

Objekt: Alle arbeider i elva

Andre krav:

a) Omfang og prisgrunnlag

Omfatter vannulemper og vannhåndtering utover det som inngår i koden FD. Prisen inkluderer etablering av fangdammer, ledevoller, pumper, lenseledninger etc.»

LE-2019-49928

- Partenes anførsler
 - E: Grunnforholdene i elven og massenes beskaffenhet er årsak til at det rant så store mengder inn i byggegropen til tross for tiltakene som var gjort for å lede vannet bort
 - BH: Grunnforholdene var som forventet i en elv
- Lagmannsrettens vurdering:

På bakgrunn av Rambølls rapport og Wangens forklaring legger lagmannsretten til grunn at grunnforholdene og massenes beskaffenhet i Brumunda, var av en slik art at det var svært utfordrende før arbeidet ble igangsatt å forutse hvordan massene og vannet i elven ville opptre ved graving av byggegroper. Det var først underveis i arbeidet, etter hvert som grunn- og vannforholdene ble avdekket, at det var mulig å fullt ut forutse hvordan vannhåndteringen kunne utføres på best mulig måte.

Lagmannsretten legger dessuten til grunn at kommunen må antas å ha hatt kunnskap om grunnforholdene i Brumunda og massenes beskaffenhet, men likevel ikke hensyntatt dette i beskrivelsen i konkurransegrunlaget. Flomsikringsarbeidene i Brumunda bestod som nevnt av flere deler, og i forbindelse med tidligere arbeid og for et annet område langs elven, fremgår det følgende av referat fra et møte 15. februar 2015 hvor kommunen var representert:

LE-2019-49928

- Lagmannsretten

Det fremgår av NS 8406 punkt 18.1 c at byggherren har ansvaret for at grunnforholdene er slik entreprenøren hadde grunn til å regne med ut fra kontrakten, oppdragets art og omstendighetene for øvrig. Etter lagmannsrettens syn kan grunnforholdene her ikke anses å ha vært slik AØE hadde grunn til å regne med ut fra beskrivelsen i kontrakten og omstendighetene for øvrig.

På denne bakgrunn kan beskrivelsen av grunnforholdene i konkurransegrunlaget og i kontrakten som «sand, grus og stein», «elveavsetning» mv., ikke anses tilstrekkelig klart. Anvendelsen av kode FV5 om vannhåndtering komplett forutsetter at tilbyderne kan legge til grunn at forholdene er «oversiktlige». Grunnforholdene og massenes beskaffenhet slik dette viste seg å være her, kan ikke anses som «oversiktlige». Det kan ikke være av betydning at AØE også tidligere hadde utført flomsikringsarbeid i Brumunda, ettersom det da ikke oppstod slike utfordringer ved vannhåndteringen som her. Tilbyders subjektive oppfatning kan uansett ikke tillegges vekt, jf. Rt-2007-1489 (Byggholt) avsnitt 74.

Lagmannsretten finner etter dette at de opplysninger om utførelsen av vannhåndteringen som er gitt i konkurransegrunlaget og i kontrakten, var for generelt beskrevet. Dette innebar at det ikke var mulig for AØE – vurdert som en normal forstandig tilbyder – å prise utføringen av vannhåndteringen på en tilfredsstillende måte. Tilbudet fra T. Engene AS 31. mai 2016 viser at de har forstått bestemmelsene om vannhåndtering på samme måte, og ikke priset lensepumping i et slikt omfang som her ble nødvendig, jf. HR-2019-830-A (Sveen) avsnitt 46. Det foreligger derfor uklarheter ved beskrivelsen som må gå ut over kommunen som byggherre, jf. Rt-2007-1489 (Byggholt) avsnitt 62 og 75.

Etter lagmannsrettens syn vil det være urimelig om kommunens valg av kode FV5 om vannhåndtering komplett, skal medføre at AØE har vederlagsrisikoen for håndteringen av så store vannmengder som her ble nødvendig, på tross av at andre tiltak med fangdammer, ledevoller og rør er utført. Lagmannsretten har også sett hen til at byggherren i sin prosjektering har valgt en løsning med fiberduk, noe som gjorde AØEs arbeid ytterligere utfordrende fordi dette forutsatte at byggegropene måtte være tilnærmet tørre.



Overføring av risikoen for grunnforhold

Noen varianter

- Fra byggherre til entreprenøren
 - Bruk av unntaket i NS 8407
 - Spesialreguleringer (f.eks. SVV og Bane Nor)
 - Vagere formuleringer, f.eks. «Fast pris avtale hvor entreprenør tar risiko for mengder og grunnforhold»
 - Grunnforholdsopplysninger med forbehold
- Fra entreprenør til byggherre
 - Forbehold, f.eks. «Tar uttrykkelig forbehold om at grunnforholdene er normale»



Unntaksregelen i NS 8407

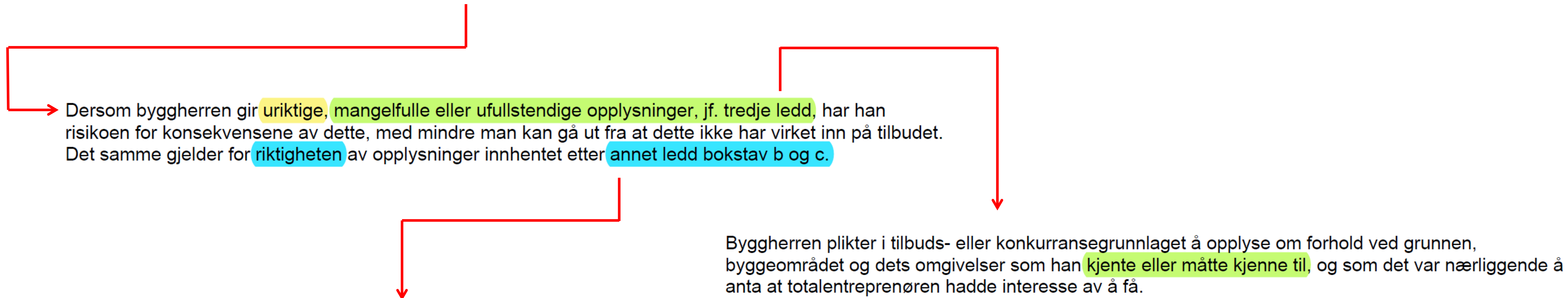
Risikooverføring ved uttrykkelig avtale

NS 8407

23.2 Avtalt plassering av risikoen for forhold ved grunnen

Dersom det er avtalt at totalentreprenøren har risikoen for forhold ved grunnen, kan totalentreprenøren likevel påberope seg at forholdene avviker vesentlig fra det totalentreprenøren hadde grunn til å regne med basert på reglene i 23.1.

Slik avtale fritar ikke byggherren for risiko nevnt i 23.1 siste ledd.



Totalentreprenøren skal:

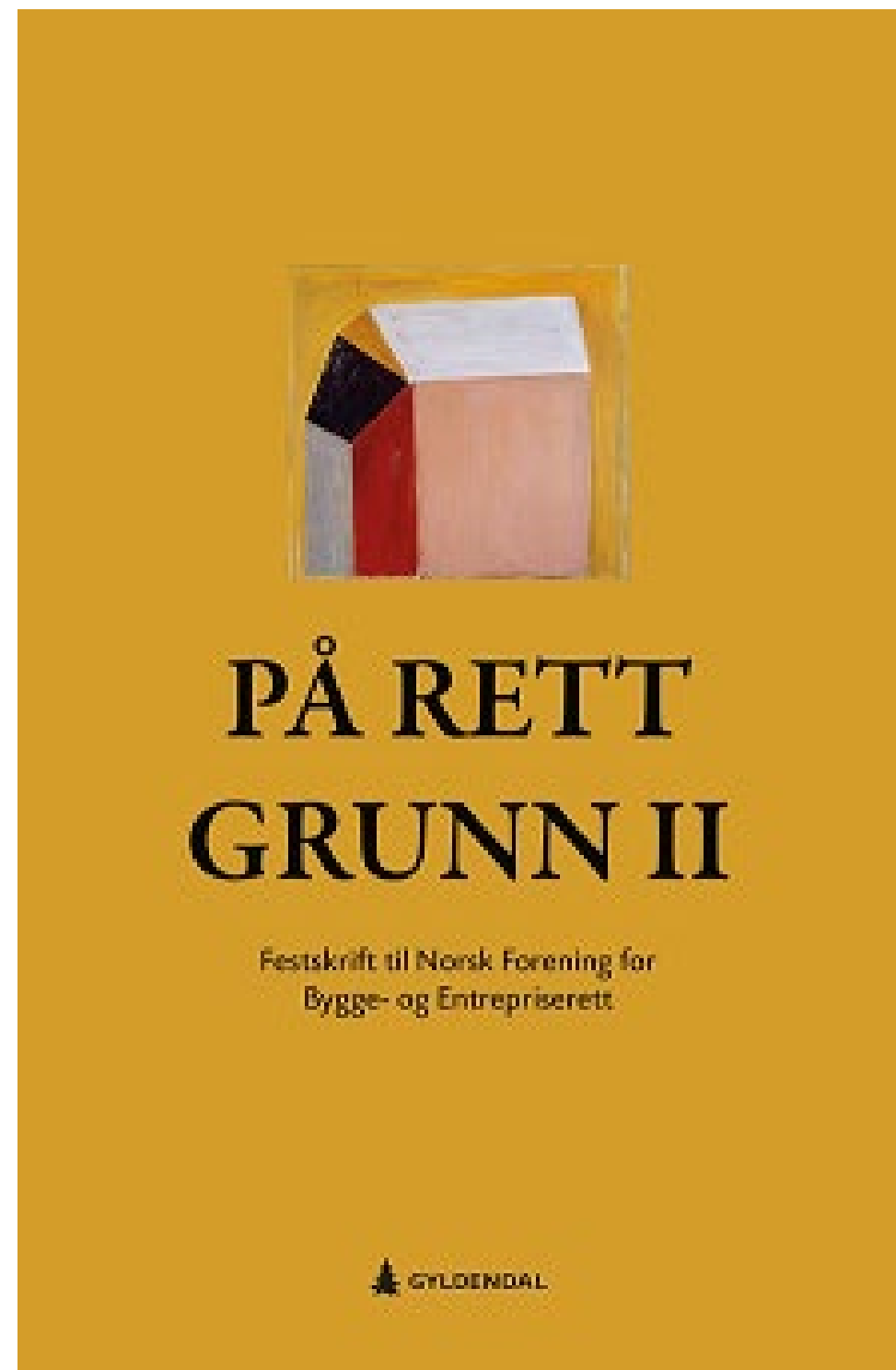
- gjennomføre en aktsom besiktigelse av byggeområdet og dets omgivelser,
- innhente foreliggende opplysninger om forhold ved grunnen, som for eksempel forurensninger, geologiske og geotekniske forhold ved kontakt med offentlige etater, i den grad slike opplysninger ikke er fremlagt av byggherren, og
- innhente opplysninger om kabler og rør ved kontakt med offentlige etater og andre det er nærliggende å kontakte om dette, i den grad slike opplysninger ikke er fremlagt av byggherren.

Vesentlighetsterskelen

Totalentreprenørens risiko for grunnforhold

Advokat Nicolai René Nielsen og advokat Arild Skage
Kluge Advokatfirma AS

Kjersti Lerkerød
juridisk direktør i Kruse Smith Entreprenør AS



Gjennomgangen ovenfor har vist at vurderingen av hvorvidt vesentlighetsterskelen er overskredet, må, som vurderingen av hva entreprenøren har «grunn til å regne med» etter pkt. 23.1, vurderes helt konkret. Etter vår oppfatning innebærer dette også at de momentene som oppstilles, ikke er annet enn *mulige* forhold som det kan legges vekt på. Det sentrale etter vårt syn må være *synbarhet*, og hvilke muligheter entreprenøren har til å prise den risikoen han påtar seg. Dette har støtte både i protokollen til NS 8407 og i kommentarutgavene.³⁹⁹ Også i Salhus-dommen legger Høyesterett til grunn at vurderingen «først og fremst» måtte bero på om entreprenøren hadde «muligheter for å forutse» de utfordringene som oppsto. Synbarhet er også trukket frem som det mest sentrale ved spørsmål om en mengdeøkning er vesentlig etter pkt. 31.1 fjerde ledd, og da særlig om avviket gjelder prosesser beheftet med stor usikkerhet.⁴⁰⁰

Note (399)

Giverholt mfl. s. 356.

Note (400)

Sandvik, Entreprenørrisikoen (1966) s. 235 og Nordtvedt mfl. s. 452.

En total omlegging av metode og vesentlig kostnadsøkning kan i det konkrete tilfellet være noe entreprenøren hadde all grunn til å regne med. Motsatt kan det lett tenkes at et isolert sett mindre forhold, som ikke har betydning for gjennomføringen for øvrig, vil måtte anses som vesentlig. Et eksempel kan her være at entreprenøren avdekker konstruksjoner i grunnen på et sted hvor det ikke var noen foranledning til å tro at dette skulle være tilfellet. Det avgjørende må være hvor sannsynlig det var at risikoen skulle materialisere seg, vurdert som en normalt aktsom totalentreprenør.

For øvrig må vurderingen av hva som utgjør et «vesentlig avvik», måtte ta utgangspunkt i det fysiske avviket i de fysiske faktiske grunnforholdene og baseres på en bred helhetsvurdering. Entreprenøren må tåle å ta et tap, men dersom det helt usannsynlige inntreffer, må det riktige være at entreprenøren gis tillegg. I et bredere perspektiv bør det heller ikke være slik at terskelen settes for høyt. Det vil heller ikke byggherrene være tjent med, da det vil innebære nedsatt konkurranse og økt risikopåslag.

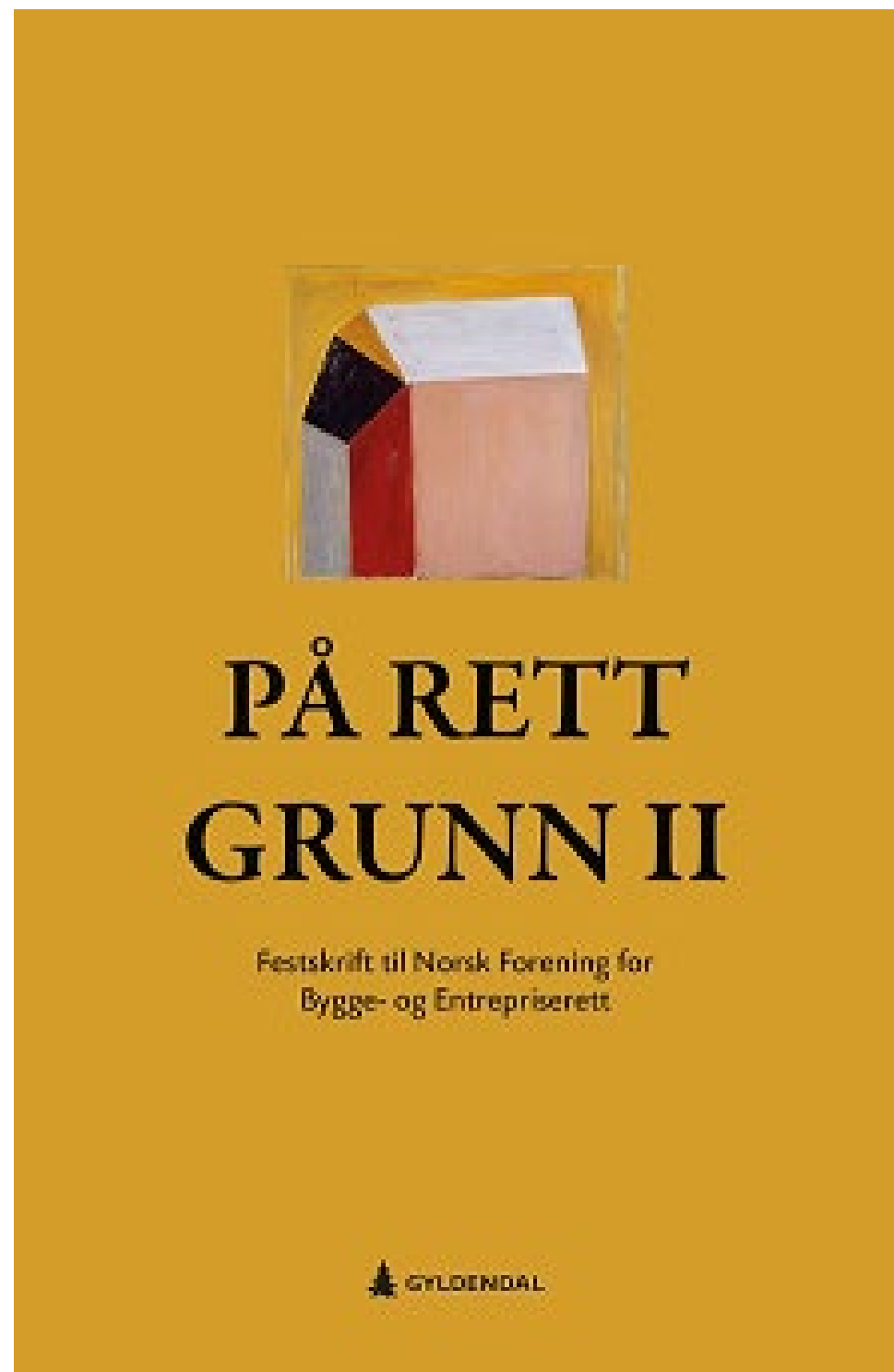
Vederlaget



Totalentreprenørens risiko for grunnforhold

Advokat Nicolai René Nielsen og advokat Arild Skage
Kluge Advokatfirma AS

Kjersti Lerkerød
juridisk direktør i Kruse Smith Entreprenør AS



Ytterligere et argument for at kun forholdene som overskrider vesentlighetsterskelen, gir grunnlag for vederlagsjustering, er at totalentreprenøren allerede gjennom risikopåslaget har fått betalt for de avvikende grunnforholdene opp til terskelen. Dersom han likevel skulle få betalt fullt ut sammenlignet med det som var forventet, vil dette innebære dobbelt kompensasjon. Et slikt resonnement innebærer likevel en sirkelargumentasjon. Dersom regelen først er slik at totalentreprenøren ved å overskride terskelen får betalt for hele avviket fra det som var forventet, kan entreprenøren heller ikke sies å ha priset inn noe mer enn dette.

Vi synes likevel det er unaturlig å snakke om et fradrag, men ser at vurderingen kan fremstå ulik avhengig av hva kravet gjelder, og hvordan totalentreprenørens krav er beregnet. Dersom kravet knytter seg til at det er funnet en helt uventet konstruksjon i grunnen som utgjør et vesentlig avvik, er det naturlig at alle kostnadene ved å fjerne konstruksjonen dekkes. Dersom kravet gjelder ekstra utgraving ned til fjell, som også avviker vesentlig, er det naturlig at totalentreprenøren kun får tilleggsvederlag for det som overstiger vesentlighetsterskelen. Vederlaget må i så fall svare til merkostnaden ved denne konkrete delen. I begge tilfeller får totalentreprenøren ikke krav på noe mer enn det som faktisk overstiger vesentlighetsterskelen, og kravet til årsakssammenheng kan sies å være oppfylt.



Unntaksregelen til Statens vegvesen og Bane Nor

Overføring av risikoen for grunnforhold

Statens vegvesen

C Kontraksbestemmelser NS 8405:2008

C2 Spesielle kontraksbestemmelser for bygging, Statens vegvesen

C2-23

22. Byggherrens ytelser

22.1. Grunnforhold (se NS 8405, pkt. 19.3)

Rapporter og eventuell beskrivelse skal gi entreprenøren grunnlag for egne vurderinger av grunnforholdenes betydning for entreprenørens arbeid. Entreprenøren skal også vurdere hvorvidt det er behov for supplerende grunnundersøkelser.

Entreprenøren kan ikke påberope at de virkelige forhold avviker fra det entreprenøren hadde grunn til å regne med, med mindre det foreligger **vesentlig avvik**. Dersom det foreligger et slikt avvik, behandles avviket i henhold til NS 8405, pkt. 21.1.

For geologiske rapporter gjelder:

Rapport består av en faktadel og en tolkningsdel. Faktadelen gir entreprenøren grunnlag for egne vurderinger av grunnforholdenes betydning for entreprenørens arbeid.

Tolkningsdelen er byggherrens vurdering av grunnforholdene basert på de foretatte undersøkelsene.

Utførte laboratorie- og grunnundersøkelser:

Xxxxxx

Xxxxxx

Overføring av risiko for grunnforhold

Bane Nor

Beskrivelsen/rapportene skal gi entreprenøren grunnlag for egne vurderinger av grunnforholdenes betydning for entreprenørens arbeid.

For geologiske rapporter gjelder:

Beskrivelsen/rapportene består av en faktadel og en tolkningsdel. Faktadelen gir entreprenøren grunnlag for egne vurderinger av grunnforholdenes betydning for entreprenørens arbeid.

Tolkningsdelen er byggherrens vurdering av grunnforholdene basert på de foretatte undersøkelsene.

For geotekniske rapporter gjelder:

Beskrivelsen/rapportene består av en faktadel. Faktadelen gir entreprenøren grunnlag for egne vurderinger av grunnforholdenes betydning for entreprenørens arbeid. Entreprenøren kan ikke påberope at de virkelige forhold avviker fra beskrivelsen/rapporten(e) med mindre det foreligger markert avvik. Dersom det foreligger et slikt avvik, behandles avviket i henhold til kap. C pkt. 21.1.

Grunnforhold og løsninger i Mjøsa:

Det gjøres oppmerksom på at det for fyllingsarbeidene for jernbanen i Mjøsa er beskrevet ulike geotekniske tiltak og løsninger som også inkluderer masseutskifting/mudring med sjøgående utstyr.

Endelig fordeling mellom de ulike løsninger og prosesser beskrevet i kap. D1 vil avhenge av grunnforholdene, og vil kunne endres. Ytterligere grunnundersøkelser planlegges utført både i perioden frem til kontraktsstart og i byggetiden. Arbeidene krever en tett oppfølging og et godt samspill mellom byggherre/rådgiver og entreprenør underveis.

LE-2019-150626 (FP3-saken)



Innlegg: Risiko for grunnforhold - Eidsivating lagmannsrett på gyngende grunn

Publisert 27.10.2021 09:05

Eidsivating lagmannsrett avsa 3. juni 2021 dom i den såkalte FP3-saken mellom Hæhre Entreprenør AS og Statens vegvesen/Bane NOR (LE-2019-150626). Jeg mener lagmannsretten bommer grovt når den – tilsynelatende uten å skjønne det selv – snur opp-ned på kontraktens bestemmelse om risiko for grunnforhold.

Innlegg: Risiko for grunnforhold. På trygg eller gyngende grunn?

Publisert 21.05.2022 13:09

På trygg eller gyngende grunn?
Simen Bergo i Marstrand Advokatfirma skrev i et innlegg på bygg.no, publisert 27.oktober 2021, at Eidsivating lagmannsrett i sak LE-2019-150626 er på gyngende grunn. Jeg er ikke enig. Eidsivating lagmannsrett står på trygg grunn.

LE-2019-150626 (FP3-saken)

- Utdrag fra konkurransegrunnlaget:

3.4.1 Fyllingsbeliggenhet

Bortsett fra østre fot av fyllingen, ligger hele fyllingen ute i Mjøsa. Eksisterende jernbanespor ligger ca 25 m øst for framtidig jernbanespor.

3.4.2 Topografi og grunnforhold

Fyllingen for eksisterende jernbane faller med en helning på mellom 1:1,3 og 1:1,5 ned mot sjøkanten. Ved lavvann er det registrert fjell i dagen i overgangen mellom land og Mjøsa langs med hele strekningen. Ute i Mjøsa faller sjøbunnen med en helning på opp mot 1:4.

Det er utført 7 totalsonderinger, 142, 143, 144, NGI12, NGI15, NGI16 og NGI19, og et seismikkprofil, Strv2, langs med strekningen. Disse indikerer at fjellet faller noe brattere enn sjøbunnen, antageligvis med en helning opp mot 1:3. Det er dog noe uoverensstemmelse mellom resultatene fra totalsonderingene og seismikkprofilen.

Det er ikke tatt opp noen prøver langs med strekningen, men ut fra totalsonderingene og seismikken ser det ut til at løsmassene i Mjøsa består av veldig bløte masser.

Langs med strekningen er det planlagt supplerende grunnundersøkelser som antageligvis utføres våren 2012. Disse består av totalsonderinger, CPTU-sonderinger, vingeboringer og prøveserier.

3.4.3 Geoteknisk vurdering

Ved utførelse av stabilitetsberegninger for utfylling på de stedlige massene var det ikke mulig å oppnå tilstrekkelig sikkerhet for fyllingen. Det er heller ikke mulig å øke stabiliteten ved å bruke motfyllinger, da disse vil bli så omfattende at man ville fått problemer med stabiliteten til motfyllingene.

For å oppnå tilstrekkelig sikkerhet for fyllingen må derfor de bløte, stedlige massene fjernes. Fyllingen bygges så opp på faste morenemasser/fjell. En grundigere beskrivelse av gjennomføringen er beskrevet i kapittel 4.

- Entreprenørens grunnlag

1. Hardt lag med masser ved profil 90 400 til 90 540 vs. geologisk rapport som sa «veldig bløte masser»
2. Brattere fjell enn opplyst ved profil 90 390 til 90 490
3. Stor inntrengning av masser under arbeidet

LE-2019-150626 (FP3-saken)

- Enighet om at innsig av masser i grøft under graving under vann var påregnelig
- Dissens om harde masser og bratt fjell:

I NGIs notat uttrykkes **en viss usikkerhet** til grunnforholdene på grunn av at NGI hadde **begrenset kunnskap om grunnen. Grunnundersøkelsene var av begrenset omfang, både i antall og i utstrekning. Ved vurderingen av denne usikkerheten, har lagmannsretten delt seg i et flertall og et mindretall.**

- Flertallet oppsummert:
 - Usikkerheten medførte at entreprenøren måtte påregne at det også var andre masser, men av klart mindre omfang enn bløte masser
- Mindretallet oppsummert:
 - Når NGI fant grunnlag for å konkludere på det faktagrunnlag man hadde, måtte entreprenøren kunne holde seg til dette uten å gjøre egne vurderinger

LE-2019-150626 (FP3-saken)

- Lagmannsrettens vurdering av «markert avvik»

Lagmannsretten legger dette til grunn, også slik at det ikke er avgjørende forskjeller mellom uttrykket «markert avvik», som er brukt i vår kontrakt, og «vesentlig avvik», som er benyttet i NS 8407, selv om sistnevnte standardkontrakt gjelder totalentreprise, ikke utførelsesentreprise, som i vår sak. Nordtvedt m.fl. uttrykker det videre slik at forholdene må «vise seg å være klart utenfor den risikomargin som totalentreprenøren måtte påregne.» I Giverholt m.fl., NS 8407 Alminnelige kontraktsbestemmelser for totalentrepriser med kommentarer (2012) side 356 heter det at man normalt ikke ville konstatere vesentlig avvik «med mindre merkostnadene til totalentreprenøren blir på fra 15-20 % høyere enn det som var antatt i tilbudet.»

Lagmannsretten legger ut fra dette til grunn at med «markert avvik» forstås ikke bare at det skal være et tilstrekkelig klart bevismessig grunnlag for å konstatere at de faktiske forhold avviker fra det entreprenøren hadde grunn til å regne med. I tillegg må avviket være av en viss størrelse. Det er neppe mulig eller hensiktsmessig å angi noen prosentandel økte kostnader som terskel for når risikoen for grunnforholdene går over på byggherren. Det vil måtte bero på en helhetsvurdering om avviket er stort nok til at det hører til byggherrens risikoområde, der også andre elementer enn de økte kostnadene vil være relevante.

LE-2019-150626 (FP3-saken)

- Lagmannsretten om rammene for vurderingen

I vår sak er de påberopte avvikene i grunnforholdene konsentrert til en relativt liten del – noen hundre meter – av den strekningen entreprisen gjaldt. Det relevante sammenligningsgrunnlag er derimot hele kontraktens strekning. Dette innebærer at dersom det skulle foreligge et avvik i grunnforholdene på en liten del av strekningen, har byggherren bare risikoen for dette avviket dersom det utgjør et markert avvik hele strekningen sett under ett. Det kan eksempelvis være tilfelle dersom den aktuelle delstrekningen utgjør en vesentlig del av det aktuelle kontraktsarbeidet, det vil i vårt tilfelle si strekningen på 3 km i sjøfyllingen i Mjøsa, eller dersom avviket på denne delstrekningen er så stort at det får vesentlig betydning for hele kontraktsarbeidet. Dette er for så vidt også kommet til uttrykk i kontrakten, der det heter at «endelig fordeling mellom de ulike løsninger og prosesser beskrevet i kap. D1 vil avhenge av grunnforholdene, og vil kunne endres.»

I dette tilfellet var imidlertid FP3 i NGIs geotekniske notat fra november 2011, som kontrakten viste til, delt inn i 15 mindre strekninger ned til få titalls meter. Bakgrunnen for dette var ifølge notatet «relativt store variasjoner i både topografi og grunnforhold». Banens beliggenhet, topografi, grunnforhold og fyllingsløsning var derfor beskrevet for hver delstrekning, og vist ved tegning. Etter lagmannsrettens syn kan dette få en viss betydning for vurderingen av om det foreligger et markert avvik strekningen sett under ett. Med en slik oppdelt beskrivelse, kunne entreprenøren i større grad tilpasse planleggingen og prisingen av arbeidet til de konkrete beskrivelsene av delstrekningene. Det vil, slik lagmannsretten ser det, i større grad enn ved en mer helhetlig beskrivelse av grunnforholdene, være rimelig at byggherren har risikoen for avvik i grunnforholdene på delstrekningene. Det må likevel fastholdes at utgangspunktet er at det er hele den aktuelle strekningen som utgjør grunnlaget for sammenligningen. I helhetsvurderingen hører derfor også eventuelle lettelser på andre delstrekninger.



Risikooverføring fra entreprenør til byggherre

LE-2019-78862

- Totalentreprise, NS 8407

- Forbehold i kontrakten:

Entreprenøren undersøker grunntilhøva på tomta så snart som råd. Entreprenøren tek atterhald om at det kan verte eit pristillegg dersom det vert vesentleg fjellsprenging, definert som sprenging på halve grunnflata eller meir. Eller dersom det vert behov for større masseutskifting enn normalt.

- Etter kontraktsinngåelse fikk TE tilsendt kopi av en e-post om grunnforhold

Lagmannsretten legger til grunn at det vedlagte dokumentet om grunnforholdene var en e-post fra sivilingeniør Stein Stokkebø 23. juni 2016 til adressen zerimariam@berberegroup.com. Stokkebø hadde vært på befaring på tomta samme dag. Fra e-posten inntas her:

1. Vi har i forkant av befaringen sjekket grunnforholdene ut fra NGU berggrunnskart og løsmassekart, samt ut fra erfaring fra nærliggende prosjekter.

..(..)..

3. NGU løsmassekart tilsier tykk havavsetning som grenser mot elveavsetning. Dette tilsier 2-3 m tørrskorpeleire over bløt til fast leire og silt. Med elveavsetning i nærheten avser vi at det ligger sandaktige masser nedover, evt. høyt oppe i avsetningen. Dette vil utgraving eller en prøvegraving kunne avdekke.
4. Ut fra erfaring fra prosjekter i nærheten er det 2-4 m meget fast tørrskorpeleire over fast leire eller leire med innhold av sand og silt.
5. Grunnforholdene anses som relativt jevne og gode, men vi vil anbefale at vi minimum foretar en prøvegraving i forkant av utbyggingen for å avdekke grunnforholdene mer detaljert.

LE-2019-78862

- Betydningen av opplysningene som ikke var kjent før kontraktinngåelse

Det er uklart for lagmannsretten hvilke opplysninger entreprenøren hadde om grunnforholdene ved avtaleinngåelsen, enten man ser det slik at avtalen ble inngått via e-post utvekslingen i mars eller ved signeringen i juli 2016. Sivilingeniør Stokkebø var på befaring på tomta 23. juni 2016, men hans e-post av samme dag gikk til en annen interessent, og ble først kjent for Trevaren 1. august 2016 – etter at avtalen var inngått.

I fravær av andre opplysninger må lagmannsretten legge til grunn at entreprenøren hadde grunn til å regne med at grunnforholdene var slik det framkommer av Stokkebøs e-post. Det innebærer at det på byggetomta ville være et 2-4 meter djupt lag med tørrskorpeleire, og deretter bløt til fast leire og silt.

- Vurderingen av entreprenørens forbehold

Retten har merket seg at det ikke forelå noen grunnundersøkelse og at byggherren ikke synes å ha innhentet opplysninger om grunnforholdene forut for kontraktsinngåelse, utover e-posten fra Stokkebø 23. juni 2016. Det har heller ikke fremkommet klare opplysninger om at entreprenøren innhentet nærmere opplysninger eller foretok undersøkelser om grunnforholdene før kontraktsinngåelsen. Retten har derfor forståelse for at entreprenøren tok uttrykkelig forbehold om blant annet «normal» masseutskifting. Denne formuleringen er imidlertid vag og skjønsmessig, og dersom entreprenøren for sin del siktet til noe annet enn «normalt», gitt de grunnforholdene som kunne forventes på byggetomten, hadde entreprenøren etter rettens syn en klar oppfordring til å presisere det i kontrakten.

Takk for
oppmerksomheten!

S A N D S



Tor André Farsund Ulsted

Partner | Advokat



Anne-Lovise Christensen Nybakk

Advokat