



NORGES HØYESTERETT

D O M

avsagt 7. februar 2020 av Høyesterett i avdeling med

dommer Bergljot Webster
dommer Knut H. Kallerud
dommer Per Erik Bergsjø
dommer Arne Ringnes
dommer Cecilie Østensen Berglund

HR-2020-312-A, (sak nr. 19-086589SIV-HRET)
Anke over Frostating lagmannsretts dom 25. februar 2019

Solem Arkitektur AS

(advokat Gunnar Sørлие)

Arkitektbedriftene i Norge (partshjelper)

(advokat Steffen Asmundsson)

mot

Tommy Øvsthus Engvik
Henrik Tvervåg
Vibeke Leirfall
Johann Agust Sigurdsson
Geir Rønnich Olsen
Ingvill Engvik Øvsthus
Lisa Marie Fagertun
Linn Okkenhaug Getz

(advokat Dag Herrem)

S T E M M E G I V N I N G

- (1) Dommer **Bergsjø**: Saken gjelder krav om erstatning fra kjøpere av nybygde boliger. Kravet er rettet mot arkitektfirmaet som var ansvarlig søker for boligprosjektet etter plan- og bygningsloven, og er begrunnet med brudd på forpliktelser etter loven. Spørsmålet er om det er grunnlag for erstatningskrav mot arkitektfirmaet etter reglene om erstatning utenfor kontrakt.
- (2) Boligprosjektet består av fire kjedede eneboliger i to rekker på Nedre Byåsen i Trondheim. Boligene ble tegnet av ankende part Solem Arkitektur AS, heretter stort sett betegnet «Solem». Trondheim Panorama AS var utbygger og tiltakshaver etter plan- og bygningsloven. Boligenhetene ble markedsført og solgt før de var ferdigstilt. Ankemotpartene inngikk kjøpekontrakter i november 2012 og mai 2013. Kjøpesummen på i underkant av 7 millioner kroner for hver enhet skulle etter kontraktene betales ved overtakelse etter at det var gitt midlertidig brukstillatelse.
- (3) Solem søkte i april 2012 om ansvarsrett for boligprosjektet. Som ansvarsområder oppgav selskapet «Ansvarlig søker» og prosjekterende for «[a]rkitektonisk utforming og planløsning», tiltaksklasse 1. Samme dag sendte Solem inn søknad om rammetillatelse i egenskap av ansvarlig søker. Også i en gjennomføringsplan av samme dato oppgav Solem at selskapet var ansvarlig prosjekterende for arkitektonisk utforming og planløsning. Etter dette var det dialog mellom Solem og Trondheim Panorama om hvem som skulle være ansvarlig prosjekterende for øvrige deler av prosjektet.
- (4) Trondheim kommune gav i desember 2012 rammetillatelse for «riving av bygg og oppføring av 4 kjedede eneboliger». Dette skjedde etter at kommunen hadde fått ytterligere tegninger og annen dokumentasjon fra Solem. I tråd med søknaden fremgår at fasadene vil bli utført i «pusset Leca og trepanel». Om ansvarsrett heter det:

«I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til følgende ansvarlige foretak:

Solem Arkitektur AS, org.nr. 942 024 290, for følgende ansvarsområder:

- **Ansvarlig søker, SØK tiltaksklasse 3**
- **Ansvarlig prosjekterende: Bygninger og installasjoner, PRO tiltaksklasse 3**
- **Ansvarlig utførende: Utearealer og landskapsutforming, PRO tiltaksklasse 2**

Foretaket har sentral godkjenning for ansvarsrett med godkjenningsområder som er dekkende for omsøkte ansvarsområde.»

- (5) Det var følgelig et betydelig avvik mellom ansvarsområdet i søknaden og vedtaket. Solem tok ikke dette forholdet opp med kommunen, og vedtaket ble ikke påklaget.
- (6) I januar 2013 søkte Solem på vegne av tiltakshaver om igangsettingstillatelse for rivning, miljøsanering og graving. Gjennomføringsplanen opplyste at Solem bare var ansvarlig prosjekterende for arkitektonisk utforming og planløsning. To andre selskaper var ført opp som henholdsvis ansvarlig prosjekterende for miljøsaneringsrapport med bilag og ansvarlig utførende for rivning av eksisterende bygg og graving. Søknaden inneholdt ingen opplysninger om ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner. Kommunen gav igangsettingstillatelse og innvilget ansvarsrett i henhold til søknaden senere samme måned.

- (7) Trondheim Panorama inngikk i februar 2013 kontrakt med et latvisk selskap – WWL Houses Ltd. – om prosjektering, produksjon, transport og sammenstilling av husene basert på prefabrikkerte løsninger. I løpet av februar og mars produserte Solem en rekke arbeidstegninger.
- (8) Solem søkte om igangsettingstillatelse for grunn- og betongarbeider, tømmerarbeider og rør- og avløpsarbeider i begynnelsen av mars 2013. Heller ikke i denne søknaden var det oppgitt noen ansvarlig prosjekterende for bygningene, men det ble blant annet søkt om ansvarsrett for Sagbakk AS som utførende for «[b]etong, radon, membran og tømmerarbeider» i tiltaksklasse 1. Kommunen gav et par uker senere igangsettingstillatelse og tildelte ansvarsretter i tråd med søknaden.
- (9) Videre utover i 2013 hadde Solem løpende kontakt både med tiltakshaver og WWL Houses, blant annet ved å delta i et møte i produksjonslokalene i Latvia. Solem utarbeidet også en rekke revisjoner av arbeidstegningene. På forespørsel fra tiltakshaver uttalte selskapet seg også om bruk av trefiberplater utvendig. Løsningen var anbefalt av WWL Houses, men avvek fra den som var lagt til grunn i søknad og vedtak om rammetillatelse.
- (10) Leveringen av elementene startet høsten 2013. Ansatte ved fabrikken i Latvia sto for montering, mens det gjenstående arbeidet ble utført av arbeidere innleid av Trondheim Panorama. Ved oppføringen ble utvendige vegger dekket med trefiberplater i tråd med forslaget fra WWL Houses.
- (11) Solem søkte 14. februar 2014 om midlertidig brukstillatelse. Søknaden og gjennomføringsplanen ble fylt ut og sendt inn av en annen enn den som hadde prosjektansvaret i firmaet. I gjennomføringsplanen heter det blant annet at Solem var ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner i tiltaksklasse 3. Sagbakk er oppgitt å være ansvarlig utførende for tømmerarbeider mv. Kommunen innvilget søknaden 17. februar 2014.
- (12) I tråd med kontraktene overtok kjøperne etter dette boligene og betalte kjøpesummen. Kommunen utstedte etter søknad fra Solem ferdigattest 11. desember 2014.
- (13) Etter overtakelsen ble det avdekket mangler som førte til at boligkjøperne holdt tilbake en del av kjøpesummen. En tid etter innflytting ble det registrert vannlekkasjer på taket og inne i boligene. Det ble også konstatert misfarging og utbuling på enkelte partier i ytterveggene. Kjøperne engasjerte Multiconsult AS, som i november 2015 blant annet uttalte følgende om den bygningsmessige standarden:

«Både takelementer og veggelementer ble produsert av firmaet WWL Houses i Latvia og fraktet til Trondheim. Begge type elementer er prosjektert og bygget på utradisjonell måte i forhold til norske krav og anbefalinger gitt av SINTEF Byggforsk og TEK 2010. Det eksisterer ikke Teknisk godkjenning for fasadeplatene fra SINTEF Byggforsk. Takkonstruksjonen er bygget med en luftespalte som ikke fungerer. Det kan føre til skadelig kondens i taket. Veggelementene er bygget som kompakt vegg uten tottrinns tetting og lufting. Ytterst er det porøse trefiberplater fra den tyske leverandøren Steico som er påført en armert puss utvendig. Løsningen er uheldig og fører til stor risiko for at slagregn presser vann inn i veggen som ikke finner veien ut igjen slik det gjør ved en luftet løsning. Resultatet er fuktskader i veggen. Absolutt fukt i Steico protect trefiberplatene er stedvis målt til over 80 %, hvilket bekrefter dette. Det er også usikkert om det er brukt feil type puss og for tynn puss.»

- (14) Innhentede skaderapporter anbefalte rivning og ombygging både av tak, vegger og terrasser. Videre ble det blant anbefalt sanering og gjenoppbygging av våtrommene, samt at utomhusanleggene ble bygd opp på nytt. Trondheim Panorama utbedret noe, men ble etter hvert tatt under konkursbehandling. I lagmannsrettens dom er de samlede utbedringskostnadene angitt til 15 260 404 kroner med tillegg av husleietap og diverse mindre utlegg.
- (15) Boligkjøperne reiste 28. februar 2017 søksmål mot Solem og Sagbakk med krav om erstatning for utbedringskostnadene. Eierne av Trondheim Panorama ble samtidig prosessvarslet, jf. tvisteloven § 15-9. Sør-Trøndelag tingrett gav i dom 26. april 2018 kjøperne medhold i sine krav, likevel med en beskjeden nedjustering av de enkelte erstatningsbeløp.
- (16) Både Solem og Sagbakk anket til Frostating lagmannsrett. Like før ankeforhandlingen ble Sagbakk tatt under konkursbehandling. Konkursboet trådte ikke inn i saken, og ingen fra selskapet møtte under ankeforhandlingen. Anken fra Sagbakk ble på den bakgrunn avvist. Lagmannsretten avsa 25. februar 2019 dom med slik domsslutning:
- «1. Solem Arkitektur AS dømmes til å betale erstatning til Lisa Marie Fagertun og Henrik Tvervåg med 3 003 157 – tremillionertretusenetthundreogfemtisju – kroner.
 2. Solem Arkitektur AS dømmes til å betale erstatning til Ingvill Engvik Øvsthus og Tommy Øvsthus Engvik med 3 123 429 – tremillioneretthundreogtjuetretusenfirehundreogtjueni – kroner.
 3. Solem Arkitektur AS dømmes til å betale erstatning til Vibeke Leirfall og Geir Rønnich Olsen med 3 065 120 – tremillionerogsekstifemtusenetthundreogtjue – kroner.
 4. Solem Arkitektur AS dømmes til å betale erstatning til Linn Okkenhaug Getz og Johann A. Sigurdsson med 2 986 015 – tomillionernihundreogåttisekstusenogfemten – kroner.
 5. I tillegg til idømte sakskostnader for tingretten betaler Solem Arkitektur AS til Lisa Marie Fagertun og Henrik Tvervåg, Ingvill Engvik Øvsthus og Tommy Øvsthus Engvik, Vibeke Leirfall og Geir Rønnich Olsen og Linn Okkenhaug Getz og Johann A. Sigurdsson sakskostnader med 10 686 – titusenekshundreogåttiseks – kroner. For øvrig gjøres ingen endring i tingrettens sakskostnadsavgjørelse.
 6. I sakskostnader for lagmannsretten betaler Solem Arkitektur AS til Lisa Marie Fagertun og Henrik Tvervåg, Ingvill Engvik Øvsthus og Tommy Øvsthus Engvik, Vibeke Leirfall og Geir Rønnich Olsen og Linn Okkenhaug Getz og Johann A. Sigurdsson 550 286 – femhundreogfemtifemtitusentohundreogåttiseks – kroner.
 7. Oppfyllelsesfristen for tilkjente erstatningsbeløp og sakskostnader i domsslutningen punkt 1 – 6 er 2 – to – uker fra forkynnelsen av dommen.»
- (17) Lagmannsretten tilkjente erstatning med noe lavere beløp enn tingretten. Dette skyldtes at Solem etter lagmannsrettens syn ikke kunne holdes ansvarlig for utførelsesfeilene ved baderommene.
- (18) Solem har anket til Høyesterett over lagmannsrettens rettsanvendelse for så vidt gjelder ansvarsgrunnlaget. Bransje- og arbeidsgiverorganisasjonen Arkitektbedriftene i Norge har erklært partshjelp til fordel for Solem. Boligkjøperne har inngitt avledet anke knyttet til at Solem ikke ble holdt ansvarlig for kostnadene ved utbedring av baderommene.

- (19) Høyesteretts ankeutvalg avsa 11. juli 2019 beslutning med slik slutning:
- «Anken fra Solem Arkitektur AS og Arkitektbedriftene i Norge (partshjelper) tillates fremmet. Den avledete anken tillates ikke fremmet.»**
- (20) Ankende part – *Solem Arkitektur AS* – har i korte trekk gjort gjeldende:
- (21) Solem har ikke brutt de plikter som påligger ansvarlig søker etter plan- og bygningsloven. Selskapet utøvde et forsvarlig skjønn ved ansvarsbeleggingen i søknadene om rammetillatelse og igangsettingstillatelse. I den utstrekning flere oppgaver skulle vært belagt med ansvar, er det en feil som er begått av kommunen. Fordi Solem ikke var kjent med noe som rokket ved Sagbakks ansvarsrett som utførende for tømmerarbeider, hadde arkitektfirmaet ikke plikt til å varsle om WWL Houses' rolle i prosjektet. Opplysningene om ansvarsrett i søknaden om midlertidig brukstillatelse var uriktig, men dette var en følgefeil av kommunens vedtak om rammetillatelse som ikke kan medføre ansvar for Solem.
- (22) Selv om Solem skulle ha brutt sine plikter etter plan- og bygningsloven, er det ikke grunnlag for erstatningsansvar. Eventuelle pliktbrudd er ikke uaktsomme og i hvert fall ikke i en slik grad at det kan medføre ansvar. I ansvarsvurderingen må det legges vekt på at ansvarlig søker har en annen og mindre sentral rolle i byggesakene enn de andre ansvarlige. Hvis det pålegges ansvar i et tilfelle som dette, får ansvarlig søker i realiteten ansvar for innholdet i ytelsene fra de øvrige ansvarlige, noe som vil være uheldig. Kjøperne har ingen berettiget forventning om erstatning som følge av feil ved ansvarsbeleggingen, og deres interesser er dermed ikke erstatningsrettslig vernet.
- (23) Solem Arkitektur AS har lagt ned slik påstand:
- «1. Solem Arkitektur AS frifinnes.**
- 2. Sakskostnader tilkjennes ikke.»**
- (24) Partshjelperen – *Arkitektbedriftene i Norge* – har gitt sin tilslutning til anførselene fra Solem og særlig fremhevet:
- (25) Solem har ikke brutt sine plikter etter plan- og bygningsloven. En ansvarlig søker har ikke ansvar for innholdet i og utførelsen av de forskjellige oppgavene i et byggeprosjekt og heller ingen kontrollfunksjon eller plikt til å undersøke om andre ansvarlige foretak oppfyller sine forpliktelser. Hvis lagmannsrettens dom blir stående, vil det kunne skape stor usikkerhet om grensene for ansvarlig søkers plikter og ansvar. Arkitekter og andre vil vegre seg fra å påta seg oppgaven som ansvarlig søker av frykt for et omfattende ansvar for andres feil.
- (26) Eventuelle pliktbrudd kan uansett ikke gi grunnlag for ansvar. Boligkjøperne hadde ingen rimelig og berettiget grunn til å knytte forventninger om boligens tilstand til opplysninger fra Solem som ansvarlig søker. Andres pliktbrudd er uansett dominerende, og Trondheim Panorama og dets eiere er nærmere til å bære ansvaret.

- (27) Arkitektbedriftene i Norge har lagt ned slik påstand:
- «1. **Solem Arkitektur AS frifinnes.**
 2. **Sakskostnader tilkjennes ikke.»**
- (28) Ankemotpartene – *Tommy Øvsthus Engvik, Henrik Tvervåg, Vibeke Leirfall, Johann Agust Sigurdsson, Geir Rønnich Olsen, Ingvill Engvik Øvsthus, Lisa Marie Fagertun og Linn Okkenhaug Getz* – har i korte trekk gjort gjeldende:
- (29) Solem har begått grove pliktbrudd i rollen som ansvarlig søker. Selskapet har unnlatt å sørge for at de sentrale prosjekteringsoppgavene var belagt med ansvar og villedet kommunen til å utstede en ferdigattest som ikke skulle vært utstedt. Dette har dels skjedd ved positivt uriktige opplysninger fra Solems side, dels ved at selskapet har underslått informasjon av sentral betydning for kvaliteten på boligprosjektet. Solem har videre reelt sett opptrådt som prosjekterende for bygningene og forsømt seg også i den rollen.
- (30) Pliktbruddene må føre til at Solem holdes ansvarlig for boligkjøpernes tap. Ansvarlig søker har det formelle ansvaret for kvalitetssikringen av byggeprosjektet og en overordnet «påse-plikt». I denne rollen har Solem sviktet. Boligkjøperne hadde en rimelig og berettiget forventning om å kunne stole på den informasjon som lå i ferdigattesten, og interessene deres er erstatningsrettslig vernet. Det gjelder ikke noe skjerpet skyldkrav på dette området, men grovheten i Solems pliktbrudd støtter uansett opp om ansvaret. Også manglenes omfang, størrelsen på det økonomiske tapet og kjøpernes vanskelige situasjon tilsier at Solem må holdes ansvarlig.
- (31) Ankemotpartene har lagt ned slik påstand:
- «1. **Anken forkastes.**
 2. **Ankemotpartene tilkjennes sakens omkostninger for Høyesterett.»**
- (32) **Mitt syn på saken**
- (33) Spørsmålet i saken er om Solem plikter å erstatte boligkjøpernes tap etter bestemmelsen om arbeidsgiveransvar i skadeserstatningsloven § 2-1. Bestemmelsen slår fast at arbeidsgiver plikter å erstatte «skade som voldes forsettlig eller uaktsomt under arbeidstakers utføring av arbeid eller verv for arbeidsgiveren». Ved vurderingen skal det tas hensyn til «om de krav skadelidte med rimelighet kan stille til virksomheten eller tjenesten, er tilsidesatt».
- (34) Solem har hverken bestridt tapet eller at dette står i årsakssammenheng med de påstått ansvarsbetingende forholdene. Selskapet har videre erkjent at det i medhold av § 2-1 hefter for eventuelle uaktsomme handlinger eller unnlater begått av dets ansatte i utførelsen av oppgaver i boligprosjektet. Ansvarsspørsmålet beror dermed på om ansatte hos Solem har begått uaktsomme pliktbrudd, og om boligkjøpernes krav er erstatningsrettslig vernet. Før jeg går mer konkret inn på disse hovedproblemstillingene, redegjør jeg for noen erstatningsrettslige utgangspunkter og plan- og bygningslovens ansvarsregime.

- (35) *Erstatningsrettslige utgangspunkter*
- (36) Solem har ikke hatt noen kontraktsrettslige forpliktelser overfor boligkjøperne, men har utført sine oppgaver etter avtale med tiltakshaveren Trondheim Panorama. Arkitektfirmaet har videre påtatt seg offentligrettslige plikter overfor plan- og bygningsmyndighetene. Disse forholdene utelukker imidlertid ikke at Solem kan pådra seg ansvar overfor boligkjøperne etter de alminnelige erstatningsreglene som gjelder utenfor kontrakt. I Rt-2012-1444 avsnitt 31 uttaler førstvoterende at det alminnelige erstatningsrettslige skyldansvaret er «en grunnpilar i vår rettsorden». Dette er like treffende selv om det, som i vår sak, er tale om arbeidsgivers ansvar for ansattes uaktsomme handlinger. I HR-2017-1834-A *Branncelle*, som gjaldt ansvar for den kontrollansvarlige etter plan- og bygningsloven, heter det i avsnitt 35 at «feil som den ansvarlige begår under utførelsen av sitt oppdrag, også [kan] gi grunnlag for ansvar overfor tredjemann». Førstvoterende konstaterer så i avsnitt 36 at «den ansvarlige etter plan- og bygningsloven kan ha erstatningsansvar for slike feil etter reglene om erstatning utenfor kontrakt».
- (37) Ved tredjepartskader og rene formuestap kan skadevolderens handlinger eller unnlatelser potensielt ramme en stor og ubestemt krets. Rettspraksis har på den bakgrunn oppstilt grenser for erstatningsansvaret. Rt-1981-462 *Malvik* gjaldt erstatningskrav mot en kommune som hadde medvirket til utvikling av et boligprosjekt. Prosjektet måtte senere skrinlegges fordi en reguleringsplan ikke ble vedtatt. Førstvoterende slår på side 469 fast at kommunen ikke hadde forpliktet seg på avtalemessig grunnlag og uttaler deretter:
- «Spørsmålet blir så om den forventning [boligbyggelaget] hadde, likevel kan ha et erstatningsrettslig vern. Dette spørsmål avhenger etter mitt skjønn både av forventningens grunnlag og styrke og av de forhold som førte til at kommunen ikke traff vedtak i samsvar med forventningen.»**
- (38) Flertallet kom til at kommunen ikke kunne holdes ansvarlig. Dommen må ses som uttrykk for at det var de *berettigede forventninger* som ble tillagt erstatningsrettslig vern.
- (39) Rene formuestap kan oppstå hvor skadelidte stoler på eller innretter seg etter uriktig eller villedende informasjon. Grunnvilkårene for dette såkalte *informasjonsansvaret* er under henvisning til Rt-2008-1078 *ACE* formulert slik i Rt-2015-556 *Informasjonsansvar II* avsnitt 43:
- «For det første må informasjonen ha vært villedende, og dette må skyldes uaktsomhet hos den som har avgitt informasjonen i en profesjonell sammenheng. For det andre må skadelidte ha hatt en rimelig og berettiget grunn til å stole på og innrette seg etter informasjonen. For det tredje må informasjonen ha vært ment for skadelidte eller i det minste for en begrenset gruppe som skadelidte tilhørte.»**
- (40) Dette bringer meg over til Rt-2015-276 *Bori*, som kan ses som utslag av informasjonsansvaret. Saken gjaldt ansvar for et boligbyggelag som hadde påtatt seg oppgaven som ansvarlig utførende og kontrollerende for ombyggingen av en eldre bygning til leiligheter. Etter at et borettslag hadde overtatt, ble det avdekket massive feil og mangler ved bygget og de enkelte leilighetene. Opplysningene i kontrollerklæringene viste seg å være uriktige. Borettslaget krevde erstatning fra boligbyggelaget. Høyesteretts flertall kom til at boligbyggelagets pliktbrudd måtte medføre ansvar for dette tredjepartstapet.

- (41) I avsnitt 21 i dommen tar førstvoterende utgangspunkt i de tradisjonelle vilkårene for erstatningsansvar. Han påpeker at spørsmål om tap, årsakssammenheng og adekvans ikke var tema for Høyesterett. Etter å ha kommentert lagmannsrettens domsgrunner slutter han seg så i avsnitt 23 til lagmannsrettens aktsomhetsvurdering, før han uttaler at det «simpelthen ikke [kan] være forenlig med en forsvarlig fremgangsmåte for den ansvarlig kontrollerende for utførelsen å gi klarsignal til brukstillatelse for et bygg med så store feil og mangler». Jeg forstår dette slik at det i utgangspunktet forelå et ansvarsgrunnlag.
- (42) Fra og med avsnitt 24 drøfter så førstvoterende om boligbyggelaget *likevel* ikke kunne holdes ansvarlig. Om dette uttaler han i avsnitt 26:

«Svaret på spørsmålet om Lørenfallet Borettslag bør kunne kreve sitt tap erstattet av Bori BBL vil måtte bero på en bredere avveining, hvor tapssituasjonen, karakteren av pliktbruddet og de interesser som beskyttes og håndhevingssynspunkter vil inngå.»

- (43) I den videre drøftelsen er det sentrale spørsmålet for førstvoterende om bestemmelsene i plan- og bygningsloven verner også private interesser, og om borettslaget hadde berettigede forventninger om standarden på bygningen og de enkelte boligene. Jeg forstår det på den bakgrunn slik at han i avsnitt 26 utdyper og tilpasser de alminnelige avgrensingskriteriene på formueskadenes område som jeg har redegjort for, og som gjerne behandles under overskriften erstatningsrettslig vern. Systematikken i dommen støtter opp om en slik forståelse, i og med at de øvrige tradisjonelle erstatningsvilkårene allerede var gjennomgått i de foregående avsnittene.
- (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.
- (45) I teorien har det vært reist innvendinger mot anvendelse av de alminnelige erstatningsreglene i kontraktskjeder. Et hovedsynspunkt har vært at anvendelse av reglene om deliktansvar kan gripe inn i den finmaskede ansvarsreguleringen i kontraktene og forrykke balansen mellom kontraktpartene. På bakgrunn av de rettssetninger som er slått fast gjennom Bori-dommen og branncelle-dommen, ser jeg ikke grunn til ta opp denne diskusjonen her. Jeg bemerker likevel at de avgrensingskriteriene som er trukket opp i avsnitt 26 i Bori-dommen, også må antas å ha hatt disse innvendingene for øye. I vår sak kommer denne problemstillingen uansett ikke på spissen: Partene er enige om at Solem ikke har misligholdt sine plikter overfor kontraktparten Trondheim Panorama. Det har derfor ikke vært aktuelt for boligkjøperne å påberope seg bustadoppføringsloven § 37 om såkalt springende regress.
- (46) Når jeg snart går over til mer konkret å drøfte erstatningsspørsmålet, vil jeg på denne bakgrunn innledningsvis ta stilling til om det foreligger ansvarsgrunnlag ved uaktsomme pliktbrudd fra Solems side. Deretter foretar jeg – med utgangspunkt i kriteriene i de dommene jeg har nevnt – en samlet avveining av om boligkjøpernes interesser er erstatningsrettslig vernet. Jeg presiserer imidlertid at spørsmålet om interessevern – i hvert fall på formueskadenes område – henger nært sammen med adekvansspørsmålet og

spørsmålet om ansvarsgrunnlag. Et stykke på vei kan det derfor være noe av en smakssak hvilken overskrift det enkelte moment behandles under.

- (47) *Overordnet om bestemmelsene om ansvar og kontroll i plan- og bygningsloven*
- (48) Ved byggesaksreformen i 1995 ble den tradisjonelle kommunale bygningskontrollen avskaffet. Hovedintensjonen var å bedre kvaliteten på bygg, ved at ansvar og kontroll som hovedprinsipp ble lagt på det private foretaket som faktisk utførte arbeidet. Det ansvarlige foretaket skulle innenfor sitt ansvarsområde innestå overfor bygningsmyndighetene for at de formelle og materielle kravene i lov og forskrift var oppfylt, se avsnitt 28 i Bori-dommen Rt-2015-276. I Ot.prp. nr. 39 (1993–94) punkt 1.1 på side 9 uttaler departementet følgende om formålet med reformen:
- «Hovedintensjonen med forslagene er å legge til rette for å sikre kvaliteten på det som bygges. Regelverket foreslås endret slik at man oppnår større sikkerhet for at de byggverk som oppføres blir utført i samsvar med de kvalitative krav som stilles i bygningslovgivningen. Derfor legges ansvaret for at regelverket er fulgt som hovedprinsipp på den som faktisk utfører jobben.»**
- (49) På side 18 uttaler departementet at ansvaret «foreslås lagt om til et forhold mellom myndigheter og de utøvende i prosessen, og i mindre grad gjennom tiltakshaver». I Bori-dommen avsnitt 29 er det gitt følgende sammenfatning av ansvarsregimet som ble innført ved reformen i 1995:
- «Det ble ved reformen opprettet en sentral godkjenningsordning for de foretak som påtok seg ulike former for ansvar under loven, herunder oppdraget som ansvarlig utførende og ansvarlig kontrollerende. Det var vesentlig for at byggesaksreformen skulle kunne få den ønskede effekt at det ble stilt kvalitetskrav for å få ansvarsrett, jf. Ot.prp. nr. 39 (1993–1994) side 20. Det fremgår samme sted at kravene etter departementets syn måtte være faste og forskriftsfestede. Det måtte dessuten opprettes et system for dokumentasjon av kvalifikasjoner, for at 'byggningsmyndigheter, forbrukere og andre tiltakshavere, medkontrahenter m.v. skal ha trygghet for at ansvarsreglene og kvalitetskravene blir fulgt'.»**
- (50) En ny § 93 b regulerte ansvaret for ansvarlig søker og ansvarlig prosjekterende. Denne kommer jeg tilbake til.
- (51) Lovgiver tok ved vedtakelsen av plan- og bygningsloven 2008 sikte på å videreføre det gjeldende ansvarssystemet og å styrke ansvarsreglene, se Ot.prp. nr. 45 (2007–2008) punkt 9.6 på side 118. Samme sted fremgår at lovforslaget ikke skulle innebære «endring av de ansvarlige aktørers oppgaver og plikter», men at det var ønskelig med noen endringer i kontrollsystemet og en tydeliggjøring av ansvaret.
- (52) Da boligprosjektet i foreliggende sak ble igangsatt i 2012, var plan- og bygningsloven siste gang endret med virkning fra 1. januar 2012. Jeg kan ikke se at lovendringene i byggeperioden har betydning i saken og forholder meg i fortsettelsen til denne versjonen av ansvarsbestemmelsene i loven.
- (53) Kapittel 22 inneholder bestemmelser om godkjenning av foretak for ansvarsrett. I § 22-1 fremgår at sentral godkjenning for ansvarsrett «gis til foretak som er kvalifisert til å påta seg oppgaven som ansvarlig søker etter § 23-4, ansvarlig prosjekterende etter § 23-5, ansvarlig utførende etter § 23-6 eller ansvarlig kontrollerende etter § 23-7». Paragraf 22-3 gjelder lokal godkjenning av ansvarsrett for søknad, prosjektering mv.

I tredje ledd fremgår at kommunen skal «påse at tiltaket er belagt med ansvar», og at den ved «fullstendig ansvar» kan kreve ytterligere søknader om ansvarsrett.

- (54) I kapittel 23 finner vi bestemmelsene om ansvar i byggesaker. Jeg finner grunn til å sitere § 23-1, som har overskriften «Ansvar i byggesaker»:

«I tiltak etter § 20-1 første ledd bokstavene a til l skal det være ansvarlige for søknad, prosjektering, utførelse og kontroll. Ansvarlige i byggesaker innestår for at tiltaket blir i samsvar med krav gitt i eller i medhold av denne lov.

Der tiltaket krever det, jf. § 20-1 andre ledd, plikter tiltakshaver å videreføre sitt ansvar til ansvarlige foretak. Der tiltaket ikke krever særskilt kvalifiserte foretak, eller på de områder av tiltaket som ikke er tilstrekkelig belagt med ansvarlige foretak, har tiltakshaver ansvaret alene.

Kommunen kan unnta fra krav om ansvarsrett der dette er klart unødvendig.»

- (55) Etter første ledd skal det altså i tiltak som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav a til l være ansvarlige for blant annet prosjektering. Dette må ses i sammenheng med § 23-4 om ansvarlig søkers ansvar og forpliktelser. Etter bestemmelsens andre ledd skal ansvarlig søker blant annet påse at alle oppgaver er belagt med ansvar. Jeg kommer tilbake til denne bestemmelsen når jeg straks skal drøfte om det foreligger ansvarsgrunnlag. Kapittel 23 inneholder ellers egne bestemmelser om ansvarlig prosjekterende, ansvarlig utførende og ansvarlig kontrollerende.

- (56) *Spørsmålet om ansvarsgrunnlag – pliktbrudd og uaktsomhet*

- (57) Solem har hatt ansvarsrett som ansvarlig søker i boligprosjektet. Jeg vurderer først om ansatte i selskapet har brutt sine forpliktelser i denne rollen, og om dette i prinsippet kan utløse ansvar ved at det foreligger uaktsomhet. Spørsmålet om boligkjøperne er vernet av de bestemmelser som regulerer ansvarlig søkers plikter, og om kjøperne kan påberope eventuelle pliktbrudd, er relevante problemstillinger i en drøftelse av culpaansvaret, se Hagstrøm og Stenvik, Erstatningsrett, 2. utgave 2019 side 91 flg. Som jeg allerede har antydnet, tar jeg stilling til disse momentene når jeg kommer til spørsmålet om erstatningsrettslig vern.

- (58) Plan- og bygningsloven § 23-4 hadde denne ordlyden i 2012:

«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.

Ansvarlig søker har ansvar for at tiltaket avsluttes ved innsending av nødvendige opplysninger for kommunens utstedelse av ferdigattest.»

- (59) Byggesaksforskriften 26. mars 2010 nr. 488 gir supplerende bestemmelser om ansvarlig søkers plikter i § 12-2. Ansvaret omfatter blant annet:

«c) at søknad om tillatelse, eventuelt rammetillatelse og igangsettingstillatelse, inneholder alle opplysninger som er nødvendig for å vise at tiltaket oppfyller krav gitt i eller med

hjemmel i plan- og bygningsloven, jf. § 5-4, herunder tiltakets plassering, avklaring av behov for dispensasjon, utarbeiding og oppdatering av gjennomføringsplan og tilrettelegging for kontroll, og forslag til tiltaksklasser for fagområdene, jf. § 9-4 om tiltaksklasser og § 5-3 om gjennomføringsplan

d) å identifisere og avklare ansvarsområdene for de ansvarlige foretak, både ved rammetillatelse og igangsettingstillatelse, og sende inn nødvendige søknader om lokal godkjenning for ansvarsrett. Ansvarlig søker har ansvar for at nødvendige underskrifter foreligger fra tiltakshaver og de ansvarlige foretak. Ansvarlig søker skal melde fra til kommunen ved mangler, endringer og opphør av ansvarsretter.»

(60) Etter bokstav g plikter ansvarlig søker å samordne de ulike ansvarlige foretakene. Jeg nevner også bokstav i hvor det fremgår at søkeren skal påse at nødvendig sluttkontroll blir gjennomført, og at det blir innhentet samsvarserklæring fra blant annet ansvarlig prosjekterende.

(61) Som jeg har nevnt, kom bestemmelser om ansvarlig søkers plikter inn i plan- og bygningsloven 1985 ved vedtakelsen av § 93 b i 1995. I og med at bestemmelsen ble videreført i 2008-loven, se Ot.prp. nr. 45 (2007–2008) punkt 9.6 på side 118 og de spesielle merknadene til § 23-4 i punkt 27.7 på side 330, har forarbeidsuttalelser om § 93 b fortsatt relevans. I Ot.prp. nr. 39 (1993–94) i punkt 4.4.1.2 på side 39 heter det at ansvarlig søker i utgangspunktet har «ansvaret overfor myndighetene for at all nødvendig dokumentasjon foreligger». Søkeren gis samme sted en samordningsfunksjon og tillegges rollen som myndighetenes kontaktperson «for søknads- og prosjekteringsdokumentasjonen både i søknads- og utførelsesfasen». Departementet uttaler videre:

«Hvis søknaden er ufullstendig eller mangler dokumentasjon, skal han gjøre tiltakshaver oppmerksom på det. Han skal altså i utgangspunktet ikke påta seg oppdrag som ansvarlig søker for et tiltak der f.eks. prosjekteringsoppgaven viser at enkelte deler av arbeidet ikke følges av ansvar overfor bygningsmyndighetene. Dersom han ellers kommer over slike feil i ettertid, eller feil som han av forskjellige grunner ikke har rådighet over, skal han gjøre bygningsmyndighetene oppmerksom på dem.»

(62) I de spesielle merknadene til § 23-4 i Ot.prp. nr. 45 (2007–2008) punkt 27.7 på side 330 er ansvarlig søkers oppgaver og ansvar oppsummert slik:

«Det presiseres at ansvarlig søker er bindeleddet mellom tiltakshaver og kommunen, og at han/hun (det vil si foretaket) overtar oppgaven med å påse at tiltaket er belagt med ansvar. Han har også ansvaret for at det foretas tilstrekkelig kontroll. Ansvaret er imidlertid begrenset til selve ansvarsbeleggingen. Han har ikke ansvar for innholdet i de forskjellige oppgavene eller dokumentasjonen.»

(63) Etter dette er det en sentral oppgave for ansvarlig søker å sørge for at alle oppgaver er belagt med ansvar. Jeg finner også grunn til å fremheve at ansvarlig søker plikter å melde fra til kommunen ved mangler, endringer og opphør av ansvarsretter, jf. byggesaksforskriften § 12-2. I lys av prosedyrene for Høyesterett presiserer jeg at ansvarlig søkers ansvar ikke omfatter *innholdet i og utførelsen av* de øvrige ansvarliges ulike oppgaver.

(64) Spørsmålet blir så om Solem har oppfylt sine forpliktelser som ansvarlig søker, og om eventuelle brudd skyldes uaktsomhet fra ansatte i arkitektfirmaet. Jeg nevner først at det ikke kan være tvilsomt at det etter § 23-1 jf. § 20-1 første ledd skulle vært en ansvarlig prosjekterende for boligene. Paragraf 20-1 bokstav a omfatter blant annet oppføring av bygning. Anførselen om at kommunen har gjort unntak fra ansvarsrett etter § 23-1 tredje

ledd ved sin behandling av byggesaken, kan åpenbart ikke føre frem. Det er ingen holdepunkter for at kommunen har vurdert ansvarsrett som «klart unødvendig».

- (65) Det er videre på det rene at Solem ikke sørget for at prosjektet hadde en ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner. Ansvarsbeleggingen skulle senest vært på plass ved søknad om igangsettingstillatelse, se Ot.prp. nr. 45 (2007–2008) punkt 9.6.6 side 123. Unnlåtelsen har ført til at helt sentrale oppgaver ikke var belagt med ansvar, og at kommunen har gitt midlertidig brukstillatelse og utstedt ferdigattest på uriktig grunnlag. I tråd med lagmannsrettens konklusjon om årsakssammenheng har dette forårsaket de mangler som er gjennomgått, og det tap som boligkjøperne har lidt i henhold til lagmannsrettens dom.
- (66) Solem har erkjent at den ansvarlige arkitekten var klar over at prosjekteringen av bygg og installasjoner ikke var belagt med ansvar. Ansvar er likevel bestridt under henvisning til at arkitekten utøvde sitt «beste skjønn» da han vurderte hvilke oppgaver som burde ansvarsbelegges. Dette kan ikke virke unnskyldende – jeg kan ikke se at det var rom for noe skjønn her.
- (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 sikkerhetsnettets på et avgjørende punkt.
- (68) Bruddet på plikten til å ansvarsbelegge oppgaven som prosjekterende for bygninger og installasjoner er etter mitt syn alene tilstrekkelig til å slå fast at ansatte hos Solem har forårsaket boligkjøpernes tap ved uaktsomhet, jf. skadeserstatningsloven § 2-1. På den bakgrunn er det ikke nødvendig å ta stilling til om selskapet også har forsømt sine plikter til å melde fra om vesentlige endringer underveis i prosjektet, slik lagmannsretten har lagt til grunn. Det samme gjelder spørsmålet om Solems ansatte uaktsomt har gitt uriktige opplysninger i søknaden om brukstillatelse.
- (69) For Høyesterett har det vært et spørsmål om Solem også har brutt plikter som ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner. Dette har sammenheng med kommunens vedtak om rammetillatelse, hvor Solem som nevnt er oppført med dette ansvaret. På bakgrunn av min drøftelse av ansvaret som ansvarlig søker, finner jeg ikke grunn til å ta stilling til dette. Tilsvarende ser jeg ikke behov for å vurdere betydningen av at Solem reelt sett har utført betydelige prosjekteringsoppgaver og fulgt prosjektet tett.
- (70) Jeg er etter dette kommet til at det i utgangspunktet foreligger et ansvarsgrunnlag etter skadeserstatningsloven § 2-1. Det som da gjenstår, er å vurdere om erstatningskravet likevel ikke kan tas til følge. Som nevnt ser jeg dette som et spørsmål om boligkjøpernes interesser er erstatningsrettslig vernet.
- (71) *Spørsmålet om boligkjøpernes interesser er erstatningsrettslig vernet*
- (72) Ved vurderingen under dette punktet tar jeg utgangspunkt i de alminnelige rettslige utgangspunktene om avgrensning av ansvaret overfor tredjeparter for formuestap, som jeg

har gjennomgått. Skadelidtes berettigede forventninger står her helt sentralt. Jeg ser videre hen til de avgrensingskriterier som er utviklet i rettspraksis om informasjonsansvaret og mer spesielt til momentene i avsnitt 26 i Rt-2015-276 *Bori*.

- (73) Jeg nevner først at plan- og bygningslovens bestemmelser også verner *private interesser*. Dette fremgår etter mitt syn klart allerede i forarbeidene til byggesaksreformen i 1995. I Ot.prp. nr. 39 (1993–94) punkt 1.4.1 på side 14 uttaler departementet følgende:

«Det foreligger således klare indikasjoner på at det bør være en viktig samfunns målsetting å bedre den tekniske standard på det som bygges slik at de krav som settes til byggverk ut fra andre overordnede målsettinger, faktisk blir fulgt. Alle aktører i byggemarkedet, både de utførende, tiltakshavere, andre brukere og myndigheter bør i utgangspunktet ha felles interesser i høynet kvalitet og mer ordnede forhold i byggebransjen. Ikke minst er det viktig at den enkelte forbruker som får bygget et hus, har en trygghet for at det han har bestilt, også leveres. Regelendringene har også hatt denne tryggheten for øye.»

- (74) Departementet løfter her frem de interesser forbrukerne har i plan- og bygningslovens ansvars- og kontrollregime. Forbrukerinteressene trekkes frem også i punkt 2.4 på side 20.
- (75) Med utgangspunkt i disse forarbeidsuttalelsene konstaterer førstvoterende i *Bori*-dommen at reglene om ansvarsrett tar «sikte på å beskytte også de private interessene knyttet til et bygg», se avsnitt 30. Og han konkluderer slik i avsnitt 31:

«Den som overtar et nytt eller et totalrehabilitert bygg har, slik jeg ser dette, både rimelig og berettiget grunn til å stole på den informasjonen om byggets tilstand som ligger i at det er gitt brukstillatelse på grunnlag av gjennomført sluttkontroll.»

- (76) Disse utgangspunktene er fulgt opp i HR-2017-1834-A *Branncelle*, se særlig avsnitt 35–37.
- (77) I avveiningen har det videre vekt at de skadelidte var førstegangskjøpere av nybygde boliger og dermed hadde en nær tilknytning til byggeprosessen. Forbrukere som kjøper prosjekterte boliger, kan ikke se et ferdig bygg og må kunne stole på at de ansvarlige følger opp sine forpliktelser etter plan- og bygningsloven. De har en særlig sterk forventning om at kvalitetskravene i lov og forskrift er oppfylt, og at ferdigattesten gir et riktig bilde av kvaliteten. Da midlertidig brukstillatelse ble gitt, pliktet kjøperne å overta boligene og betale kjøpesummen. Den midlertidige brukstillatelsen dannet videre grunnlaget for ferdigattesten. Jeg kan langt på vei si meg enig med ankemotpartene når de anfører at ferdigattesten var ment for dem. Kjøperne hadde ved overtakelsen en klar og berettiget forventning om at de sentrale oppgavene i prosessen var belagt med ansvar.
- (78) Boligkjøpernes stilling i vår sak er i så måte sammenlignbar med borettslagets i *Bori*-dommen – også *Lørenfallet* borettslag overtok et nybygg. I *branncelledommen* lå det annerledes an ved at boligen var solgt to ganger før de skadelidte overtok og avdekket manglene. Dette bidrar til å forklare at resultatet ble forskjellig i de to dommene. Likheten med *Bori*-dommen på dette punktet er et argument for erstatningsrettslig vern også i foreliggende sak.
- (79) *Bori*-dommen kan som nevnt ikke forstås slik at grov uaktsomhet er et vilkår for ansvar ved brudd på bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Karakteren av pliktbruddet inngår likevel i avveiningen av om de skadelidtes interesser har erstatningsrettslig vern. Jo mer

graverende bruddet er, desto mer nærliggende er det å ilegge ansvar. I denne saken har Solem brutt klare bestemmelser om ansvarsbelegging – bestemmelser som er et helt sentralt element i lovens system for å sikre den bygningsmessige kvaliteten. Dette har skjedd bevisst og på tross av at ansatte hos Solem har hatt den nødvendige kunnskap om de faktiske forholdene. Dette trekker i retning av at boligkjøpernes interesser er vernet.

- (80) Jeg peker også på de massive manglene ved boligene. Det er her tilstrekkelig å minne om at tak, vegger og terrasser måtte rives og bygges opp på nytt. Kjøperne av de enkelte boligene er hver påført kostnader på rundt tre millioner kroner – ikke langt fra halvparten av kjøpesummen. De er stilt i en svært vanskelig situasjon. En sopp- og råteforsikring og en entreprenørgaranti har dekket mindre deler av tapet, men for øvrig har ikke kjøperne hatt mulighet for å forsikre seg mot tapet. Til sammenligning har Solem en ansvarsforsikring som dekker store deler av erstatningskravet, og er dermed nærmere til å bære tapet.
- (81) Etter en samlet vurdering finner jeg det lite tvilsomt at boligkjøpernes interesser i denne saken har erstatningsrettslig vern. Alle vilkår for ansvar er oppfylt, og anken må forkastes.
- (82) *Sakskostnader*
- (83) Boligkjøperne har vunnet saken og har krav på sakskostnader etter hovedregelen i tvisteloven § 20-2 første ledd. De har krevd sakskostnader med 634 680 kroner inkludert merverdiavgift. Kravet tas til følge, jf. tvisteloven § 20-5.
- (84) Jeg stemmer for denne

DOM :

1. Anken forkastes.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler Solem Arkitektur AS og Arkitektbedriftene i Norge én for begge og begge for én til Tommy Øvsthus Engvik, Henrik Tvervåg, Vibeke Leirfall, Johann Agust Sigurdsson, Geir Rønnich Olsen, Ingvill Engvik Øvsthus, Lisa Marie Fagertun og Linn Okkenhaug Getz i fellesskap 634 680 – sekshundreogtrettifiretusensekshundreogåtti – kroner innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse.

- (85) Dommer **Østensen Berglund:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (86) Dommer **Ringnes:** Likeså.
- (87) Dommer **Kallerud:** Likeså.
- (88) Dommer **Webster:** Likeså.

(89) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Anken forkastes.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler Solem Arkitektur AS og Arkitektbedriftene i Norge én for begge og begge for én til Tommy Øvsthus Engvik, Henrik Tvervåg, Vibeke Leirfall, Johann Agust Sigurdsson, Geir Rønnich Olsen, Ingvill Engvik Øvsthus, Lisa Marie Fagertun og Linn Okkenhaug Getz i fellesskap 634 680 – sekshundreogtrettifiretusensekshundreogåtti – kroner innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse.