



BD

23 MARS 2012

EIDSIVATING LAGMANNSRETT**DOM****Avsagt:** 20.03.2012 i Eidsivating lagmannsrett,**Saknr.:** 11-167783ASD-ELAG/**Dommere:**

Lagdommer	Kjersti Lund
Lagdommer	Bjørn Eirik Hansen
Tilkalt dommer, tingrettsdommer	Karen Wendel Sandaa

Ankende part	Tyin Jotunheim Høyfjellshotell AS	Advokat Tom Olav Andreassen
Ankemoøpart	Unison Forsikring AS	Advokat Laila Marie Bendiksen
Ankemoøpart	Akc Arkitekter AS	Advokat Laila Marie Bendiksen

Saken gjelder krav om erstatning for meromkostninger som følge av omprosjektering av leilighetsbygg.

I 2001 satte Tyin Panorama AS i gang utbyggingsprosjektet "Tyin Panorama" på en eiendom eid av Tyin Jotunheim Høyfjellshotell AS. Eiendommen ligger ved Tyinvatnet, og det hadde i mange år vært hoteldrift på eiendommen. Prosjektet innebar opprinnelig oppføring av 83 fritidsleiligheter.

I forbindelse med prosjektet tok Stig Finvold, daglig leder i Tyin Panorama AS, kontakt med Egil Jacobsen ved Arkitektkontoret Kjørbo Consult AS. Sistnevnte har senere endret navn til AKC Arkitekter AS, som vil bli brukt som benevnelse i det følgende. Jacobsen og Finvold kjente hverandre fra tidligere utbyggingsprosjekter. Etter muntlig avtale ble AKC Arkitekter AS engasjert til å forestå reguleringsarbeid på eiendommen, ved å søke om omregulering fra hotell til leilighetsbygg. Det ble etter hvert klart at eksisterende bebyggelse skulle rives og nye leilighetsbygg skulle oppføres.

I forbindelse med reguleringsarbeidet innhentet Jacobsen kartgrunnlag/reguleringsplan for Tyin fra Vang kommune. På kartet var Tyinvatnet tegnet inn. Tyinvatnet er et regulert vann, og på kartet Jacobsen fikk fra kommunen var høyeste og laveste regulerede vannstand oppgitt til henholdsvis kote 1082, 84 og kote 1072,50.

I oppdragsbekreftelse av 1. september 2005 mellom Tyin Panorama AS og AKC Arkitekter AS påtok AKC Arkitekter AS seg ansvaret for å stå som prosjekterende for arkitektur med kontroll, og som ansvarlig søker for prosjektet. Oppdraget ble beskrevet slik:

Utforming av bebyggelse med fritidsleiligheter med gjennomsnittelig størrelse rundt 70-80 m²BRA. Eksisterende reguleringsplan legges til grunn. (...)

I oppdragsbekreftelse av 1. mars 2007 mellom Tyin Panorama AS og AKC Arkitekter AS refereres det til tidligere inngått kontrakt, og AKC Arkitekter AS påtok seg ansvaret for detaljprosjektering frem til igangsettingstillatelse forelå. Videre fremgår følgende:

Detaljprosjekteringen omfatter detaljutforming av prosjektet, herunder bygningsfysisk prosjektering. Øvrig prosjektering, herunder statikk, brann, lyd, sanitær, vann- og avløp, utsetting m.v. utføres av andre.

Partene har for begge tilfeller avtalt NS 8401 som utfyllende kontraktsbestemmelser. Detaljprosjektering etter igangsettingstillatelsen skulle utføres etter nærmere avtale med totalentreprenøren. Totalentrepriskontrakt for prosjektet ble inngått mellom Tyin

Panorama AS som byggherre og AS Trevaren som totalentreprenør den 3. juli 2007, AS Trevaren og AKC Arkitekter AS inngikk oppdragsavtale den 1. mai 2007.

Under prosjekteringsarbeidet foretok AKC Arkitekter AS høydesetting av leilighetsbyggene basert på de opplysninger om høyeste regulerte vannstand, 1082,84, som var oppgitt på kartet Jacobsen hadde mottatt fra kommunen under reguleringsarbeidet. Bygget ble på dette grunnlag prosjektert med gulvnivå på kote 1083,75.

AKC Arkitekter sendte endringssøknad til Vang kommune den 6. februar 2007. Bakgrunnen var at man ønsket å prosjektere et garasjeplan under bebyggelsen. Endringssøknad ble godkjent av Vang kommune den 14. mars 2007. Kommunen bemerket at deler av garasjearealet ville bli liggende under grunnvannstanden.

Grunnarbeidene ble igangsatt våren/ sommeren 2007. Arbeidene ble stanset omkring 20. juli 2007 på grunn av vanninntrengning i byggegruben. Da AS Trevaren tok kontakt med konsesjonæren, Hydro, fikk de opplyst at høyeste regulerte vannstand for Tyin var satt til kote 1083,89. Fremlagt logg fra Hydro har vist at vannstanden i Tyinvatnet i det aktuelle tidsrommet var oppe i 1084,05.

Etter vanninntrengningen ble høydesetting av bygget revurdert, og det ble besluttet omprosjektering i form av heving og vridning av bygget.

Tyin Jotunheim Høyfjellshotell AS overtok rollen som byggherre den 31. oktober 2007. I henhold til bekreftelse av 4. mai 2011 ble samtlige rettigheter og forpliktelser i forhold til AKC Arkitekter AS overdratt fra Tyin Panorama AS til datterselskapet Tyin Jotunheim Høyfjellshotell AS.

Det oppsto tvist mellom partene om ansvaret for merkostnadene ved at bygget måtte omprosjekteres og heves i terrenget. Tyin Jotunheim Høyfjellshotell AS hevdet at AKC Arkitekter AS hadde prosjektert bygget for lavt, og at det forelå en prosjekteringsfeil som berettiget et erstatningskrav tilsvarende de påførte merkostnader. Dette kravet ble avvist fra AKC Arkitekter AS.

AKC Arkitekter AS er ansvarsforsikret i Unison Forsikring ASA, og Tyin Jotunheim Høyfjellshotell AS har i samme sak gjort krav gjeldende overfor både AKC Arkitekter AS og Unison Forsikring ASA.

Den 5. august 2011 avsa Valdres tingrett dom med slik slutning:

1. AKC Arkitekter AS og Unison Forsikring ASA frifinnes.
2. Tyin Jotunheimen Høyfjellshotell AS dømmes til å betale AKC Arkitekter AS og Unison Forsikring ASA sakens kostander med 221 529 – tohundreogtjueentusen femhundreogtjueni – kroner innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse.

Tyin Jotunheim Høyfjellshotell AS anket den 14. september 2011 saken inn for Eidsivating lagmannsrett. AKC Arkitekter AS og Unison Forsikring ASA tok til motmæle i anketilsvar av 12. oktober 2011. Ankeforhandling ble holdt i Hamar tinghus den 21. og 22. februar 2012. Stig Finvold møtte som stedfortreder for Tyin Jotunheim Høyfjellshotell AS. Egil Jacobsen møtte som stedfortreder for AKC Arkitekter AS. Begge avga partsforklaringer. Fire vitner avga forklaring, hvorav to arkitektsakkyndige vitner. Øvrig bevisførsel fremgår av rettsboken.

Tyin Jotunheim Høyfjellshotell AS har i hovedsak gjort gjeldende:

Egil Jacobsen og Stig Finvold hadde forut for prosjektet hatt et langvarig samarbeid. Det var kun inngått muntlig avtale om reguleringsarbeidet, og det var forutsatt mellom Finvold og Jacobsen at alt hva gjaldt reguleringsarbeid og prosjekteringsarbeid var overlatt til AKC Arkitekter AS. Dette er et faktum som må anses å utvide oppdragets omfang i forhold til det som fremgår uttrykkelig av oppdragsbekreftelsen. Partene var med dette enige om at AKC Arkitekter AS påtok seg alt ansvar, inkludert ansvar for å undersøke vannstand i Tyinvatnet.

Det fremgår av oppdragsbekreftelsen hva prosjekteringsoppdraget omfattet. Høydesetting av bygningen ble utført som en del av kontraktsarbeidet. AKC Arkitekter AS utførte prosjekteringen, mens kommunen kontrollerte at det prosjekterte samsvarte med det som faktisk ble utført i terrenget. Kommunens kontrollansvar endrer ikke på arkitektens ansvar etter kontrakten.

Det gjelder en generell omsorgs- og aktsomhetsplikt av NS 8401 pkt. 7.4 annet ledd. At Tyinvatnet var regulert var et spesielt forhold av betydning for oppdraget, jf. NS 8401 pkt. 4.2.1. Dette var AKC Arkitekter AS kjent med. Det må dermed være omfattet av kontrakten mellom partene at AKC Arkitekter AS skulle ta hensyn til den regulerte vannstanden i Tyinvatnet ved prosjekteringen av bygget.

Etter standardvilkårene som var gjeldende mellom partene fremgikk det i punkt 2 at oppdraget skulle utføres i samsvar med sedvanlig praksis og vanlig standard i bransjen. Vanlig standard i bransjen ble ikke fulgt når det ikke ble undersøkt nærmere hva som var reell høyeste vannstand i Tyinvatnet.

Etter NS 8401 pkt. 13.1 foreligger det prosjekteringsfeil. Arbeidet er ikke utført i samsvar med kontrakten. Det er klart at bygget er prosjektert for lavt, og at dette innebar at bygget ikke fikk den funksjon det skulle ha og som er beskrevet i kontrakten.

Feil høydesetting av bygget skyldes at AKC Arkitekter AS ikke har fulgt en faglig forsvarlig handlemåte. Det må legges til grunn at det gjelder et strengt profesjonsansvar for arkitekten. Dersom resultatet ikke er vellykket, er det presumsjon for at det foreligger prosjekteringsfeil. Det er derfor arkitekten som må påvise at han har prosjektert i samsvar med allment aksepterte normer for denne type prosjektering. AKC Arkitekter AS har verken vært tilstrekkelig aktpågiven eller hatt et tilstrekkelig kunnskapsnivå. Ansvar for prosjekteringsfeil objektiviseres til tross for utgangspunktet om uaktsomhet som vilkår for ansvar. Det er ikke forsvarlig prosjektering av bygget når det ikke er sjekket ut hva som er reell høyeste vannstand i Tyinvatnet. Det forelå omfattende skadepotensiale fordi det prosjekterte bygget var stort, over 1 000 kvm, og skulle ligge så nær vannet. Dette skjerper kravet til aktsomhet. Når kravet til forsvarlighet ikke er oppfylt foreligger prosjekteringsfeil.

Dette støttes også av vitnet Melbye, som uttalte at han ville ha kontrollert med konsesjonæren hva som var reell høyeste vannstand.

Oppdraget ble videre utført i strid med lov og forskrift, noe som i seg selv innebærer at det foreligger prosjekteringsfeil. Det er ikke prosjektert i henhold til plan- og bygningsloven § 29-5 første ledd, i det hensynet til materielle verdier ikke er ivaretatt. Prosjekteringen er ikke utført slik at bygget vil tåle tilstrekkelig ytre belastninger, og er dermed i strid med samme lov § 29-6 første ledd. Etter forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK) § 7-1 stilles krav om at byggverk skal utformes slik at de ikke ved ulykke fører til uakseptabelt store materielle skader. Videre er det etter samme forskrift § 7-32 krav til at byggverk skal plasseres og utformes slik at de har tilfredsstillende sikkerhet mot å bli skadet av naturpåkjenninger. AKC Arkitekter AS har ikke oppfylt kriteriene i forskriftene, og har heller ikke gjort tilstrekkelige undersøkelser til å kunne ivareta de hensyn som etter forskriften skal ivaretas. Dette må i seg selv anses uaktsomt og det foreligger prosjekteringsfeil etter pkt. 13.1.

Høyeste regulerte vannstand i Tyinvatnet kan ikke anses som et forhold ved tomtens beskaffenhet, som skal tilligge byggherrens ansvarsområde. Hva Arkitektens ytelsesbeskrivelse sier om dette, kan ikke være avgjørende, da denne ikke er en del av kontraktsgrunnlaget. AKC Arkitekter AS var kjent med alle relevante omstendigheter, og dette kan ikke anses som et slikt forhold som etter entrepriseretten ellers skal anses som "tomtens beskaffenhet". AKC Arkitekter AS hadde totalansvaret og arkitekten kjente til at vannet var regulert.

Prosjekteringsfeilen medførte at det påløp ekstrakostnader på prosjektet. Disse kostnadene fremgår dels av oppstilling fra AS Trevaren, og dels av oppstilling over egne kostnader. Tyin Jotunheim Høyfjellshotell AS har akseptert oppstillingen og fakturaen fra AS Trevaren. Arbeidene som fremgår av oppstillingen er utført til selvkost, og er basert på nøkterne priser. Takstmann Sælid har gjennomgått oppstillingen uten å finne noe å bemerke. Beregningen av egne omkostninger er utført av selskapets regnskapsfører, som har tatt utgangspunkt i tall fra regnskapet. Totalt beløper omkostningene seg til 2 892 000 kroner inkl. mva. I tillegg kommer forsinkelsesrente regnet fra 5. februar 2009.

Tyin Jotunheim Høyfjellshotell AS har nedlagt slik påstand:

1. AKC Arkitekter AS og Unison Forsikring ASA dømmes til – in solidum – å betale erstatning til Tyin Jotunheim Høyfjellshotell AS med samlet beløp fastsatt etter lagmannsrettens skjønn, dog oppad begrenset til kr. 2.892.000,-, med tillegg av forsinkelsesrente regnet fra 05.02.2009.
2. AKC Arkitekter AS og Unison Forsikring ASA sømmes til – in solidum – å dekke Tyin Jotunheim Høyfjellshotell AS' saksomkostninger for tingretten og lagmannsretten.

AKC Arkitekter AS og Unison Forsikring ASA har i hovedsak gjort gjeldende:

Det foreligger ikke ansvarsgrunnlag for AKC Arkitekter AS. Forholdet reguleres av oppdragsavtalen og av NS 8401 pkt. 13. Etter en objektiv vurdering foreligger ikke kontraktsbrudd. AKC Arkitekter AS hadde et begrenset arkitektoppdrag. Det fremgår av oppdragsbekreftelsen av 1. mars 2007 at blant annet utsetting skulle utføres av andre. Det var kommunen som hadde ansvar for utsettingen av bygget.

Det forelå en muntlig avtale vedrørende arbeid med reguleringsplan. Dette omfattet bare omgjøring fra hotell til leilighetsbygg, og var en ren formålsendring.

Tyinvatnet har vært regulert siden 50-tallet, mest sannsynlig med samme høyeste vannstand under arbeidet med regulering og prosjektering. Det hadde aldri vært problemer i forhold til det hotellbygget som allerede sto på tomten. Det lå ikke i Jacobsens oppdrag å undersøke nærmere omkring høyeste vannstand. Reguleringsarbeidet ble utført i nært samarbeid med teknisk etat i kommunen. Høyeste regulerede vannstand lå som en premiss i reguleringsplankartet. Det var ingen som vurderte dette noe nærmere, verken Jacobsen eller kommunen.

Det foreligger ikke brudd på kontrakten fordi AKC Arkitekter AS har benyttet reguleringsplanen som sitt prosjekteringsgrunnlag. Dette er i tråd med avtalen, som

uttrykkelig sier at “eksisterende reguleringsplan legges til grunn”. Det lå ikke i AKC Arkitekter AS sitt oppdrag å undersøke reguleringsplanens godhet, herunder kontrollere at reguleringsplanen inneholdt korrekte opplysninger om høyeste regulerte vannstand.

Det fremgår ikke uttrykkelig noe sted at Arkitektfaglig ytelsesbeskrivelse er en del av kontrakten. Ytelsesbeskrivelsen gir imidlertid en dokumentasjon på hva som er ordinær praksis og sedvane hos arkitekter ved bestilling av oppdrag.

Det fremgår av standardvilkårene som følger oppdragsbekreftelsene, og av Arkitektenes ytelsesbeskrivelse at oppdragsgiver har ansvaret for å fremskaffe nødvendig underlagsmateriale. Det er byggherrens tomt, og feil opplysninger gitt i reguleringsplankart må være Tyin Jotunheim Høyfjellshotell AS' risiko.

Både Tyin Jotunheim Høyfjellshotell AS og AS Trevaren er profesjonelle parter som selv hadde all mulighet til å kontrollere opplysningene i reguleringsplankartet. AKC Arkitekter AS kan ikke svare for eventuelle feil gjort av andre aktører, eksempelvis Vang kommune, Norsk Hydro, departementet osv. Slike feil må byggherren selv bære risiko for.

Det foreligger heller ikke uaktsomhet fra AKC Arkitekter AS' side. Det kan ikke forventes at Jacobsen skulle gjøre mer enn det kontrakten tilsa. Det var bygget på tomten før, uten at man hadde opplevd problemer med vanninntrenging. Jacobsen var på befaring, og gjorde de undersøkelser som kan forventes. Reguleringsplankartet var svært detaljert, med måltall ned på cm-nivå. Ingen gjorde AKC Arkitekter AS oppmerksom på at det kunne være kritisk i forhold til høyeste og laveste vannstand. Det var varsel om revisjon av reguleringsplanen i avisene men ingen reagerte, verken kommunen eller Hydro. Kommunen hadde ansvar for utsetting av bygningen på tomten, men heller ikke i den forbindelse ble det reagert. Prosjekteringen ble godkjent av Vang kommune i og med rammetillatelsen, men det kom ingen reaksjon derfra på at det var lagt til grunn feil høyeste vannstand. Kommunen vurderte konkret plassering av parkering i kjelleren og sammenholdt dette med reguleringsplankartet. Det ble bemerket fra kommunen at deler av garasjebygget kunne komme under grunnvannstanden, og det ser ut til at kommunen la til grunn de samme opplysninger om høyeste vannstand som AKC Arkitekter AS gjorde.

Det er uansett ikke dokumentert noe økonomisk tap som står i årsakssammenheng med et eventuelt ansvarsgrunnlag. Tyin Jotunheim Høyfjellshotell AS har fremlagt en skriftlig oppstilling som beskriver et tap, men uten at det foreligger konkret dokumentasjon. Dokumentasjon er etterspurt gjentatte ganger, og kunne vært fremlagt. Vitneforklaringene omkring dette har liten bevisverdi, og har bare vært en overfladisk gjennomgang av oppstillingen. AS Trevaren sendte bare en endringsmelding, og det må legges til grunn at denne gir oversikt over de totale kostnadene.

Tyin Jotunheim Høyfjellshotell AS har uansett en tapsbegrensningsplikt som ikke kan anses overholdt.

AKC Arkitekter AS og Unison Forsikring ASA har nedlagt slik påstand:

1. Anke over Valdres tingretts dom datert 15.08.11 forkastes.
2. Tyin Jotunheim Høyfjellshotell AS erstatter AKC Arkitekter AS og Unison Forsikring AS sakens omkostninger for tingretten og lagmannsretten.

Lagmannsretten har kommet til samme resultat som tingretten og bemerker:

Det er på det rene at AKC Arkitekter AS ved prosjekteringen av leilighetsbygget tok utgangspunkt i den høyeste regulerte vannstand som fremgikk av det kartet som ble tilsendt fra Vang kommune i forbindelse med oppstarten av reguleringsarbeidet i 2001. På dette kartet var høyeste regulerte vannstand oppgitt til 1082,84 og laveste regulerte vannstand oppgitt til 1072,50. Det er videre på det rene at øvre kote i henhold til manøvreringsreglement for regulering av Årdalsvassdraget var på 1083,89 mens nedre kote var på 1073,55. Det fremgår av manøvreringsreglementet at høydene refererer seg til Statens Kartverk. Det er dermed et avvik på 1,05 meter mellom kommunens kart og manøvreringsreglementet for både høyeste- og laveste regulerte vannstand. Årsaken til denne forskjellen er ukjent for lagmannsretten.

Det er videre på det rene at det rundt den 20. juli 2007 var vanninnsig i byggegruben, noe som førte til at arbeidene med leilighetsbygget stoppet opp. Utskrift av Hydros logg over vannstand i Tyinvatnet i det aktuelle tidsrom viser at faktisk vannstand var fra 1083,9 meter (16. juli 2007) og opp til 1084,05 meter (18. og 19. juli) for deretter å synke igjen til 1083,89 fra 23. juli 2007.

Etter byggestansen ble byggegruben fylt opp og bygget ble omprosjektert med utgangspunkt i den øvre kote som fremgår av manøvreringsreglementet.

Spørsmålet lagmannsretten skal ta stilling til er hvorvidt AKC Arkitekter AS og Unison Forsikring ASA skal stilles erstatningsrettslig ansvarlig for at bygget ikke var prosjektert med utgangspunkt i den øvre kote som fulgte av manøvreringsreglementet.

Tyin Jotunheim Høyfjellshotell AS har gjort gjeldende at det foreligger prosjekteringsfeil etter NS 8401 pkt. 13.1. Etter bestemmelsen foreligger det prosjekteringsfeil når oppdraget ikke er utført i samsvar med kontrakten, og dette skyldes at kravet til faglig forsvarlig handlemåte eller aktsomhet ikke er overholdt.

Lagmannsretten legger til grunn at det ligger innenfor kontrakten å prosjektere bygget og at prosjekteringen objektivt ikke ble utført i samsvar med kontrakten. Høyeste regulerte vannstand vil være et sentralt element ved prosjektering av bygg i vannkanten. Fordi kommunens feilaktige angivelse av høyeste vannstand ble lagt til grunn for prosjekteringen kunne nødvendigvis ikke høydesettingen av bygget stemme overens med arkitektens forutsetning. Når feil forutsetninger ble lagt til grunn for prosjekteringen, og dette førte til at omprosjektering ble nødvendig, kan oppdraget ikke anses å være utført i samsvar med kontrakten. At kommunen har en kontrollfunksjon i forhold til den endelige utplassering av bygget, kan ikke innebære at det faller utenfor kontrakten å prosjektere ut fra høyeste regulerte vannstand.

Noen slik avgrensning av oppdraget kan heller ikke utledes av oppdragsbekreftelsen av 1. mars 2007. Det fremgår av oppdragsbekreftelsen at detaljprosjekteringen omfatter detaljutforming av prosjektet, herunder bygningsfysisk prosjektering. Øvrig prosjektering, herunder "utsetting m.v." utføres etter oppdragsbekreftelsen av andre. Dette kan ikke forstås som en avgrensning mot å ta hensyn til vannstanden ved prosjekteringen av bygget. Dette fremgår også klart av de tegninger som er sendt inn til kommunen for godkjenning, der kotene for de enkelte bygningsdeler er angitt. På tegning E-2 fasade mot nord-øst er eksempelvis maksimal vannstand oppgitt på tegningen, og koter for garasjekjeller er påført. Vannstanden i Tyinvatnet har dermed åpenbart vært av betydning for utføringen av prosjekteringen. Når bygget er prosjektert for lavt i terrenget i forhold til vannstanden i Tyinvatnet, kan oppdraget ikke anses utført i samsvar med kontrakten. Det kan ikke endre denne vurderingen at det i oppdragsbekreftelsen av 1. september 2005 uttales at "eksisterende reguleringsplan legges til grunn".

For at det skal foreligge prosjekteringsfeil etter NS 8401 pkt. 13.1, og derigjennom erstatningsansvar etter pkt. 13.3, må arkitekten ha opptrådt klanderverdig ved at han ikke har oppfylt kravet til faglig forsvarlig handlemåte eller aktsomhet. Tyin Jotunheim Høyfjellshotell AS har gjort gjeldende at AKC Arkitekter AS ikke har utvist tilstrekkelig aktpågivenhet eller ikke har hatt tilstrekkelig kunnskapsnivå for prosjektering ved regulert vann. Det legges til grunn en streng aktsomhetsnorm for arkitektens profesjonsutøvelse. Tyin Jotunheim Høyfjellshotell AS har gjort gjeldende at det er presumsjon for at det foreligger prosjekteringsfeil dersom resultatet ikke er vellykket, og at det derfor er arkitekten som må påvise at det er prosjektert i samsvar med allment aksepterte normer. Lagmannsretten kan følge dette synspunktet et stykke på vei. Et slikt utgangspunkt gjør seg særlig gjeldende der den prosjekterende (arkitekten) ikke er faglig oppdatert eller har foretatt feilberegninger eller lignende. I vår sak er det spørsmål om hvem, byggherren eller den prosjekterende, som skal bære risikoen for feilopplysninger i kommunens kartgrunnlag. Dette beror på en konkret vurdering.

Årsaken til at oppdraget ikke er utført i samsvar med kontrakten er at Jacobsen uprøvet la til grunn de opplysningene som ble gitt i det kartgrunnlaget som ble innhentet fra

kommunen i forbindelse med reguleringsarbeidet. Det er på det rene at Jacobsen enkelt kunne fått tilgang til opplysninger om korrekt høyeste vannstand, eksempelvis ved henvendelse til Hydro.

Det er som nevnt uvisst hva som er årsaken til at det er gitt feilaktige opplysninger i kommunens kartgrunnlag. Slik lagmannsretten ser det foreligger det imidlertid holdepunkter for at heller ikke kommunen har vært klar over at det var feil i kartets angivelse av vannstand i Tyinvatnet. Dette går frem av kommunens dokument om endring av rammeløyve, datert 14. mars 2007, der det uttales at "Det kan se ut som delar av garasjearealet blir liggjande under grunnvasstanden. Det må evt. takast omsyn til dette ved prosjekteringa av anlegget". Dersom kommunen var kjent med at høyeste vannstand reelt var en meter over det som var lagt til grunn i tegningene og i reguleringsplanen, ville det vært naturlig å reagere på at en langt større del av bygget i så fall ville ligget under grunnvannstanden.

Lagmannsretten tar som utgangspunkt at en arkitekt skal kunne stole på de faktiske opplysninger som gis i kartgrunnlaget fra kommunen, og at disse opplysningene normal opprøvet kan legges til grunn for arkitektens prosjekteringsarbeid. Dette vil eksempelvis gjelde koter, avstander, inntegnede innretninger osv. Det vil derfor som utgangspunkt ikke være utvist uaktsomhet fra arkitektens side dersom det senere viser seg at det er prosjektert på grunnlag av feil opplysninger.

Det må imidlertid enkelte tilfeller gjøres unntak fra dette utgangspunktet. Dette må for det første gjelde tilfeller hvor det foreligger omstendigheter som gir den prosjekterende grunn til mistanke om at de gitte opplysningene i kartgrunnlaget likevel ikke er korrekte. I denne saken foreligger det ingen opplysninger om forhold som kunne være egnet til å gi arkitekten mistanke om at kartets angivelse av høyeste vannstand ikke var korrekt.

For det annet vil det kunne tenkes at de aktuelle opplysningene gitt i kartet er av en slik art at det i seg selv innbyr til nærmere undersøkelse. Dette vil bero på en konkret vurdering, hvor egenskaper ved det aktuelle prosjektet er av betydning. Det at Tyinvatnet er regulert er etter lagmannsrettens syn ikke i seg selv et forhold som innbyr arkitekten til ytterligere undersøkelse av opplysningene i kartet. Dette gjelder selv om det i Tyinvatnet er store forskjeller mellom høyeste og laveste regulerte vannstand, og at konsekvensen av feil, og da særlig feil i form av for lav angivelse av den øvre koten for vannstand, vil kunne ha store konsekvenser for prosjekteringen. Det er også slik at konsekvensene av feil i tallmateriale her vil være større jo nærmere vannet det skal bygges. Slik sett forelå et relativt stort skadepotensiale dersom prosjekteringen bygget på feil angivelse av høyeste vannstand. Heller ikke dette skadepotensialet kan etter lagmannsrettens syn være et forhold som etter sin art skulle tilsi ytterligere undersøkelser av vannstanden i Tyinvatnet.

Slik lagmannsretten ser det hadde ikke Jacobsen noen holdepunkter for å betvile at de opplysningene som var gitt i kommunens kart var korrekte. Det kan dermed ikke anses uaktsomt når opplysningene i kartet uprøvet ble lagt til grunn som faktiske premisser for prosjekteringen, og det ikke ble foretatt ytterligere undersøkelser opp mot konsesjonæren.

Tyin Jotunheim Høyfjellshotell AS har gjort gjeldende at det foreligger prosjekteringsfeil som følge av at prosjekteringen har vært i strid med lov og forskrift. Det er vist til kommentarer til NS 3401 pkt. 13.1, der det er uttalt: "Hvis det er prosjektert i strid med lover, forskrifter og andre offentlige vedtak, jf. punkt 8.1, vil det alltid foreligge prosjekteringsfeil. Det vil være nærmest utenkelig at dette kan skje uten at det foreligger uaktsomhet."

Tyin Jotunheim Høyfjellshotell AS har vist til at det foreligger brudd på plan- og bygningsloven § 29-5 om at et tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det ferdige tiltaket oppfyller krav slik at vern av materielle verdier ivaretas. Videre er det gjort gjeldende at prosjekteringen ikke er utført slik at bygget vil tåle tilstrekkelig ytre belastninger, og at dette er i strid med samme lov § 29-6 første ledd. Etter forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK) § 7-1 stilles krav til at byggverk skal utformes slik at de ikke ved ulykke fører til uakseptabelt store materielle skader. Videre er det etter samme forskrift § 7-32 krav til at byggverk skal plasseres og utformes slik at de har tilfredsstillende sikkerhet mot å bli skadet av naturpåkjenninger. Tyin Jotunheim Høyfjellshotell AS har gjort gjeldende at AKC Arkitekter AS ikke har oppfylt kriteriene i disse forskriftsbestemmelsene.

De aktuelle lov- og forskriftsbestemmelsene har alle karakter av å være normative overordnede og generelle bestemmelser. Av bestemmelsene kan det ikke utledes noe mer konkret enn hva som vil ligge til grunn som forutsetning for ethvert arkitektoppdrag; tåle ytre belastninger, ivaretagelse av materielle verdier, avverge materielle skader og sikkerhet mot naturpåkjenninger. Dette kan ikke være en type brudd på lov- og forskriftsbestemmelser som er ment omhandlet i kommentaren til NS 8401, og som i følge denne uten videre kan anses å innebære uaktsomhet hos arkitekten. Det er etter lagmannsrettens syn klart at det ikke kan konstateres prosjekteringsfeil på bakgrunn av lov- eller forskriftsbrudd.

Etter dette foreligger ikke ansvarsgrunnlag, og AKC Arkitekter AS og Unison Forsikring ASA skal frifinnes for erstatningskravet. Anken blir etter dette å forkaste.

Sakskostnader

AKC Arkitekter AS og Unison Forsikring ASA har vunnet saken, og har etter tvisteloven § 20-2 første ledd krav på å få erstattet sine sakskostnader for lagmannsretten.

Lagmannsretten finner ikke grunn til å anvende unntaksbestemmelsene i tvisteloven § 20-2 tredje ledd. Det er lagt frem omkostningsoppgave og redegjørelse for faktiske utgifter, som

totalt beløper seg til 239 421 kroner. Av dette utgjør 222 693 kroner salær til prosessfullmektig. Lagmannsretten anser timeforbruket høyt, men finner under noe tvil å kunne anse kostnadene som nødvendige, jf. tvisteloven § 20-5 første ledd.

Dommen er enstemmig.

SLUTNING

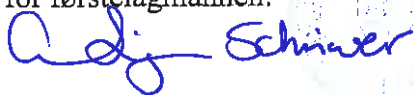
1. Anken forkastes.
2. I sakskostnader for lagmannsretten betaler Tyin Jotunheim Høyfjellshotell AS til AKC Arkitekter AS og Unison Forsikring ASA i fellesskap 239 421 – tohundreogtrettinitusenfirehundreogtjueen – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av dommen.

Kjersti Lund

Bjørn Eirik Hansen

Karen Wendel Sandaa

Rett utskrift bekrefte
for førstelagmannen:

 Adij Schwaer

