



Telefon: 476 23 697 | www.bfjr.no | Org.nr.986 574 859

BFJR SAK nr. 670 – avsagt 14.03.2022

Rådets medlemmer:

Harald Støren Kobbe (leder), Thor Olaf Askjer, Herman Bruserud, Erlend Bygnes, Svein-Dag Karlstad, Nina Pettersen, Gunnar Hovland Størksen, Eivind Sælen.

1. INNLEDNING

Saken gjelder tvister som har oppstått under oppføring av et nytt samlokaliseringsbygg for utrykningsenhetene i X kommune. Parter i tvisten er entreprenøren (Part A) og X kommune som byggherre (Part B).

Den 21. oktober 2021 mottok BFJR begjæring fra Part A om å bistå som oppmann i tvistesak med Part B. Oppdraget som oppmann er hjemlet i kontraktsbestemmelsene NS 8407 pkt. 50.3.1, og det ble opplyst at partene var enige om å benytte BFJR som oppmann.

Part B har i sitt Innlegg nr. 1 ikke kommentert dette, og det legges derfor til grunn at partene er enige om at BFJR skal avsi oppmannsavgjørelse i tråd med NS 8407 pkt. 50.3.1.

Det er fremmet 3 tvistesaker for Rådet:

Sak 1 (EM 3/5) gjelder krav om dekning av merkostnader på kr 802.500,- og tillegg i tid på 155 arbeidsdager som følge av sene brukeravklaringer.

Sak 2 (EM 11) gjelder krav om dekning av merkostnader stipulert til kr 3.000.000,- og tillegg i tid (ikke nærmere spesifisert) som følge av feil grunntrykk i byggegrunnen.

Sak 3 (EM 9) gjelder krav om dekning av meromkostninger (ikke nærmere spesifisert) og tillegg i tid (ikke nærmere spesifisert) som følge av forsinket tilkomst til byggegrunnen.

2. SAKSBEHANDLINGEN FOR BFJR

Rådet har vurdert det slik at alle tvistesakene egner seg for behandling med BFJR som oppmann, men at det ikke gjelder for de delene av tvistene som omfatter fastsettelse av størrelse på ev. merkostnader eller lengde på ev. fristforlengelse.

Etter mottak av Innlegg nr. 1 (Begjæring) fra Part A den 21. oktober 2021, fikk Part B frist til den 11. november 2021 med å fremsende sitt Innlegg nr. 1. Deretter har partene innsendt ytterligere ett innlegg hver for å kommentere hverandres anførsler; Innlegg nr. 2 fra Part A den 26. november 2021

og Innlegg nr. 2 fra **Part B** den 8. desember 2021. Den 11. januar 2022 mottok BFJR et nytt innlegg fra Part B som ble kommentert av Part A den 13. januar 2022.

En kort presentasjon av saken ble gitt i møte i Rådet i møte den 11. desember 2021. Saksutkast for diskusjon i Rådet ble fremlagt til møte den 17. desember 2021. Deretter ble saken endelig behandlet i Rådet den 3. februar 2022. Til slutt har saken vært behandlet på sirkulasjon blant Rådets medlemmer for en siste kvalitetskontroll og enkelte utdypende vurderinger.

3. KORT OM SAKENS FAKTISKE BAKGRUNN

Opprinnelig var prosjektet tenkt gjennomført som én totalentreprise. Da det ikke ble mottatt noen tilbud, ble prosjektet lagt ut til offentlig anbudskonkurranse delt opp i tre selvstendige totalentrepriser. Det gjelder samme konkurransegrunnlag for alle entreprisene.

Den 28. april/29. april 2020 ble det inngått kontrakt hvor Part A påtok seg delkontrakt bygg som omfattet å prosjektere og utføre fundamentering og oppføre bygget som totalentreprenør basert på kontraktsbestemmelsene i NS 8407. Kontrakten er betegnet som TE Bygg.

I tillegg til kontrakt TE Bygg med Part A ble det inngått separat kontrakt med annen entreprenør om prosjektering og utførelse av grunnarbeider inklusiv geoteknisk prosjektering under alle bygg klargjort for fundamentering. Kontrakten er betegnet som TE Utendørs.

Den tredje delentreprisen omfatter prosjektering og utførelse av alle tekniske anlegg både i bygg og utendørs. Kontrakten er betegnet som TE Teknisk.

Kontraktsformularet for TE Bygg pkt. 4.4.3 overfører til TE Bygg *"risikoen for valg av løsninger og annen prosjektering som fremgår av kontraktsdokumenter, uansett om det er utarbeidet av byggherren"*.

I konkurransegrunnlaget pkt. 2.1 er det fastslått at *"TE Bygg skal koordinere prosjekteringen for alle fag og inneha rollen som PGL mellom alle delkontrakter"*. PGL-rollen ble kort tid etter kontraktsinngåelsen overtatt av Part B.

Kontraktsformularet pkt. 11.1 angir en frist for igangsettelse på byggeplassen den 5. mai 2020 og en sluttfrist den 30. juni 2022. Før igangsettelse skulle byggegrunnen gjennomgå en seks måneders periode med forbelastning.

Den 3. september 2020 ble det utarbeidet en ny og omforent fremdriftsplan med tidspunkt for oppstart på byggeplassen den 03. mai 2021 og ferdigstilling den 1. november 2022.

Part A fikk først faktisk tilkomst til byggetomten den 20. oktober 2021.

TE Bygg sendte den 11. mars 2021 varsel om endring (EM 09) med krav om fristforlengelse og dekning av merkostnader som følge av dette.

Etter kontraktsinngåelsen i slutten av april 2020 oppstod det uenighet om hvorvidt TE Bygg hadde plikt til å forestå detaljprosjektering av fundamenteringen i form av en fundamentplan på et så tidlig

tidspunkt at denne fundamentplanen skulle være grunnlag for byggherrens/TE Utendørs' prosjektering av forbelastningen av byggegrunnen.

Byggegrunnen som ble stilt til TE Bygg sin disposisjon den 20. oktober 2021 har et grunntrykk på 35 mPa. Grunntrykket er i geoteknisk vedlegg til konkurransegrunnlaget angitt å skulle tilfredsstille ca. 100 mPa.

TE Bygg sendte den 2. juni 2021 varsel om endring (EM 11) med krav om fristforlengelse og dekning av merkostnader.

4. TE BYGGS ANFØRSLER

4.1 Generelt

Part B har lagt opp til et komplisert grensesnitt mellom grunnarbeider og fundamentering ved å splitte disse aktivitetene opp i to forskjellige totalentreprisekontrakter. Ved prisingen kan entreprenørene kun prise egne ytelser selv om det forutsettes at delkontraktene skal koordineres og at de skal samarbeide.

Part B har ansvaret for uklarheter i grensesnitt mellom delentreprisene samt fremdriften til de ulike kontraktene. Det avvises at man har noe selvstendig ansvar for prosjektering eller gjennomføring av de øvrige entreprisene.

Det forhold at kontraktsformularet pkt. 4.4.4 overfører ansvaret for byggherrens tidligere prosjektering til TE Bygg, har ikke betydning for de kravene som er fremmet.

TE Bygg avviser at vedlegg til referat fra forhandlingsmøte den 18. november 2019 er et kontraktsdokument, og uansett gir dette vedlegget ingen avklaring av grensesnittene. Tvert om er det i selve referatet pkt. 2 protokollert at grensesnittene i beskrivelsen fremstår som uklare.

TE Bygg bestrider ikke at man har en samordningsplikt, men det er omstridt hvilke plikter som følger av dette. Samordningsplikten er ikke relevant for noen av tvistetemaene.

4.2 EM 9 og 11 - Byggeklar tomt

I fremdriftsplanene er det angitt dato for byggeklar tomt, opprinnelig den 5. mai 2020, men senere endret i omforent hovedfremdriftsplan til den 3. mai 2021. Det er Part B sin risiko at grunnarbeidene er ferdig til denne datoen, og at byggetomten har den kvaliteten som er beskrevet i konkurransegrunnlaget. Selv om denne fristen ikke er dagmulktbelagt, er den likevel rettslig bindende for byggherren.

Konkurransegrunnlaget hadde en formulering om forbelastning av byggegrunn med forventet grunntrykk kombinert med at TE Bygg måtte vurdere fundamenteringsmetode og koordinere dette med TE Utomhus. Det ble på denne bakgrunn stilt spørsmål 7 til byggherren hvor det ble henvist til at under anbudskonkurransen var det ikke mulig å koordinere med TE Utomhus, og om det derfor kunne forutsettes et fundamenteringsprinsipp og kombinere dette med å ta et forbehold om dekning av merkostnader dersom senere koordinering ville medføre økte kostnader.

Part B svarte til dette at:

"Koordineringen vil for eksempel være kotehøyder for UK fundament/-er og påkoblingspunkt for kommunal infrastruktur med mere. TE Bygg må legge til grunn fundamenteringsprinsipp basert på de geotekniske forutsetningene og velge et prinsipp for blant annet å forhindre eventuelle fremtidige differansesetninger. TE Bygg overtar ferdig opparbeidet grunn og det skal ikke være grunnlag for merkostnader.. Under forhandlingene vil vi verifisere grensesnittene mellom kontraktene".

TE Bygg legger på denne bakgrunn til grunn at utførelse av fundamentering og prising av kostnadene skal skje med grunnlag i de føringer som følger av geoteknisk notat fra Rambøll som var vedlagt konkurransegrunnlaget. Aktuelle data som ligger til grunn for prisingen er:

- Tillatt bæreevne er ca. 100 kPa
- Byggherren vil gjennomføre 6 måneders forbelastning.
- Forventede setninger etter forbelastning vil være ca. 5 cm.
- Ferdig opparbeidet tomt vil være godt egnet til et lett bygg på 1-2 etasjer.

Ut fra opplysningene om jevne setninger på ca. 5 cm, la TE Bygg til grunn at differansesetninger ikke vil forekomme utover standard/krav. Eventuelle differansesetninger mellom bygget på to etasjer og bygget på en etasje, har TE Bygg forstått å være ivaretatt ved å differensiere tykkelsen på forbelastningen.

Når det gjelder grunnforholdene, henvises også til NS 8407 pkt. 22.3 som forplikter byggherren til å stille til rådighet det fysiske arbeidsunderlaget/tomten.

Det var i konkurransegrunnlaget opplyst at det ville bli arrangert en tre dagers samling for totalentreprenørene for nærmere å avklare grensnittene før kontraktene ville bli signert. Dette ble ikke gjennomført av byggherren.

TE Bygg legger til grunn at det etter kontraktinngåelsen er byggherren som skal koordinere delkontraktene. TE Bygg har ingen verktøy eller hjemmel for å koordinere kontrakten med TE Utendørs eller omvendt. Delentreprisene har kun et samordningsansvar i forhold til hverandre slik dette er hjemlet i NS 8407 pkt. 21.4, men dette har ingen relevans for kravene. Videre er det byggherren som innehar PGL-rollen.

Det avvises at TE Bygg underveis har uttalt at det ikke er noen utfordringer mht. grensesnitt i prosjektet. Byggherrens henvisning til e-post den 15. juni 2020 viser ikke en omforent forståelse, men er en ensidig uttalelse fra byggherren.

Byggherren hevder at TE Bygg må ta ansvaret for at fremdriften i grunnarbeidene ble forsinket slik at TE Bygg først fikk tilkomst den 20. oktober 2021. Bakgrunnen for dette hevdes å være at kontrakten er helt klar på at TE Bygg skal utarbeide en egen fundamentplan som skal oversendes TE Utendørs som grunnlag for TE utendørs sin prosjektering og utførelse av byggegropen. TE Bygg avviser at dette fremgår av konkurransegrunnlaget og/eller at en egen fundamentplan var nødvendig for TE Bygg sin klargjøring av byggegropen. Det er heller ikke mottatt noe skriftlige tilbakemeldinger som viser hva TE Utendørs trengte utover det som følger av notat fra Rambøll vedlagt konkurransegrunnlaget.

TE Bygg viser samtidig til at det ble oversendt en oversikt over byggets laster den 19. august 2020 som ble fulgt opp av en foreløpig fundamentplan den 29. januar 2021. Endelig fundamentplan var avhengig av geoteknisk informasjon fra TE Utendørs/byggherren, noe de ikke fikk.

Anførselen om manglende oversendelse av fundamentplan er å anse som grov uaktsomhet, avvises.

TE Utendørs har utarbeidet en forbelastningsplan som viser anleggelse av en 6 m høy fylling i stedet for 1-2 m som foreslått av Rambøll i sitt geotekniske notat vedlagt konkurransegrunnlaget. Bakgrunnen er ikke opplyst, men det indikerer at TE Utendørs ikke stolte på at Rambølls oppskrift ville gi ønsket sikkerhet mot setninger. TE Bygg konkluderer derfor med at det er setningsproblematikken som har vært styrende for fremdriften, og ikke en fundamentplan. Det henvises i denne forbindelse til referat fra møte den 12. november 2020.

Byggherren avviste slik forbelastning pga. kostnadene, og initierte utførelse av en forbelastning basert på tegningen av bygningene slik de forelå i kontraktgrunnlaget. TE Bygg legger til grunn at dette bekrefter at det forelå tilstrekkelig informasjon i konkurransegrunnlaget for å prosjektere og levere en ferdig forbelastet byggegrunn., og at det ikke var nødvendig med fundamenteringsdetaljer fra TE Bygg.

Problemet er imidlertid at byggegroppen slik den er stilt til disposisjon ikke tilfredsstiller et grunntrykk på mer enn 35 kPa. Dette forårsaket en endring av fundamenteringen til stripefundamenter og større fundamenter, noe som igjen medførte økte kostnader. Disse merkostnadene er beregnet til kr. 3.000.000,-.

4.3 EM 3/5 – Uavklarte planløsninger med brukere

TE Bygg har i EM 03 27. august 2020 varslet krav om økonomisk kompensasjon samt tillegg i tid for endret prosjektering og merkostnader på grunnlag av endret løsning/forslag for brukeravklaringer. Varslet er oppdatert underveis og endringsmelding har da fått nye nummer: EM 05A- 05D. I siste EM 05.20D, datert 30. juni 2021, er kravet på kr. 802.500 eks. mva. for påløpte omprosjekteringskostnader og en tidskonsekvens på 155 dager. Fremtidige kostnader er i samme krav estimert til 6.550.000,- eks. mva. og omfatter kostnader til forlenget drift, kostnader pga. forskjøvet oppstart til ugunstig årstid, lønns- og prisstigning samt prosjektering fra RIB.

Kommunen har anført at TE Bygg sine krav gjelder: «krav i anledning forsinkelser som påstås å ha oppstått grunnet manglende brukeravklaring vedrørende garderobebehov»

Til dette bemerker TE Bygg at man ikke har begrenset endringsmeldingen til manglende avklaring av garderobebehov. Endringsmeldingene 3, 4 og 5 omhandler både brukeravklaring og avklaring av planløsning hos kommunen selv, og er ikke begrenset til bare garderober. Det ble blant annet endret på tekniske rom, møterom er fjernet, samt endring av garasjeløp og garderober. Hele bygget var «i spill». Dette berører alle fag og en endring av en etasje ville få betydning for hele bygget.

Når det gjelder sammenhengen mellom TE Bygg sitt varsel nr. 3, 4 og 5 anfører TE Bygg:

«Varsel 3 ble sendt når vi fikk signal om at garderober, tekniske rom, mm måtte omprosjekteres. Vi antok at dette skulle la seg gjøre innenfor rimelig tid.

-Varsel 4 ble sendt etter at vi deltok på ett brukermøte hvor vi fikk beskjed om at flere deler av opprinnelig planløsning skulle omprosjekteres. Varsel 4 omfattet også kravet i varsel nr 3.

-Varsel 5 ble sendt da vi forstod at konsekvensene med manglende brukeravklaring/uavklart planløsningen kunne bli stor. Brukeravklaringene ble de neste ukene ikke utført. Dette mente vi var BH ansvar. I dette varslet skriver vi at det må sees i sammenheng med varsel 3 og 4. Dette varslet overtar og gjelder nå foran nr 3 og 4»

TE Bygg viser videre til notat og e-postkorrespondanse i perioden 13.-26. november 2020 som omhandler flere av disse endringene. Bakgrunnen for at TE Bygg satte prosjekteringen på «hold» mens byggherren holdt på med brukeravklaringer, var for å unngå omfattende og kostbar omprosjektering.

TE Bygg viser også til opplysninger i konkurransegrunnlaget om at brukeravklaringer er gjennomført i forkant av prosjektet og fremholder at det derfor ikke skulle være slike brukeravklaringer som pågikk fra august 2020 til april 2021.

4.4 Påstand.

Part A har nedlagt slik påstand:

1. EM 3(5) er rettmessig og gir grunnlag for vederlagsjustering og fristforlengelse.
2. EM 9 er rettmessig og gir grunnlag for vederlagsjustering og fristforlengelse.
3. EM 11 er rettmessig og gir grunnlag for vederlagsjustering og fristforlengelse.
4. Part B bærer omkostninger til oppmann.

5. PART BS ANFØRSLER

5.1 Generelt

Da gjennomføringen av prosjektet ble endret fra én totalentreprise til en oppdeling med tre entrepriser, var det vesentlig å få videreført prinsippet med totalentreprise som innebar at entreprenørene skulle overta all risiko for byggherrens løsninger og prosjektering. Konkurransegrunnlaget ble tilpasset det behov for samordning og koordinering som en slik oppdeling innebar.

TE Bygg har funksjonsansvaret for det ferdige bygget. I tillegg medfører kontraktsformularet pkt. 4.2 at TE Bygg overtar ansvaret for byggherrens tidligere prosjektering. Dermed har TE Bygg et utvidet ansvar i forhold til tradisjonell totalentreprise.

Funksjonsansvaret omfatter også at byggegrunnen og fundamenteringen ikke blir utsatt for uønskede setninger.

Den eneste føringen byggherren har lagt av relevans for tvisten, er at prosjekteringsgrunnlaget for grunnforholdene skal være i tråd med geoteknisk notat av 2018 fra Rambøll slik det følger av vedlegg til konkurransegrunnlaget.

Part B erkjenner at det ikke ble gjennomført møter med de tre totalentreprenørene for grensesnittavklaringer før kontraktsignering, slik som planlagt i konkurransegrunnlaget. Grensesnittene er imidlertid blitt belyst i forhandlingsmøte den 18. november 2019 tilknyttet gjennomgang av dokumentet "Teknisk driftsbygg og Blålysbygg". Dette dokumentet er tatt med som

vedlegg til referatet, og er derfor et kontraktsdokument i tråd med bestemmelsen i kontraktsformularet pkt. 4.2. Det anføres at dette dokumentet viser hvordan partene avtalte ansvarsmatriser, grensesnitt og den enkeltes koordineringsansvar.

Videre har grensesnittene vært diskutert på møter mellom partene etter kontraktsigneringen. Totalt har det vært avholdt 60 møter. Det kan derfor ikke være noen tvil om at nødvendig koordinering for grensesnittene er blitt gjennomført, det vises i denne forbindelse til e-post den 15. juni 2020 med henvisning til møte samme dato hvor det var konkludert at det ikke forelå noe store utfordringer mht. grensesnitt.

I konkurransegrunnlaget var det opplyst at " *TE Bygg skal koordinere prosjekteringen for alle fag og inneha rollen som PGL mellom alle delkontrakter.*" Ettersom det oppstod uklarheter om innkalling til møter, valgte byggherren å overta PGL-rollen. Part B avviser at de som byggherre og ansvarlig PGL ikke har fulgt opp sitt ansvar. Det legges til grunn at PGL-funksjonen kun er et overordnet ansvar for å tilrettelegge for møter og kommunikasjon i prosjekteringsfasen. Ettersom dette i konkurransegrunnlaget er estimert til 100 timer, bekrefter dette at byggherren ikke har noe ansvar for fremdriften i prosjekteringen. Funksjonen er oppfylt gjennom de 60 møtene som er gjennomført.

5.2 EM 9 og 11 - Byggeklar tomt

TE Bygg har åpenbart ikke forstått det ansvaret som følger av kontrakten. Et eksempel på dette er manglende utarbeidelse av fundamentplan som TE Utendørs trengte for å kunne for å ha et grunnlag for å prosjektere forbelastning av byggegrunnen. Det fremgår flere steder i konkurransegrunnlaget at TE Bygg skal utarbeide og overlevere slik fundamentplan til TE Utendørs for at forbelastningen skulle kunne prosjekteres.

Part B anfører at det ikke er noen uenighet mellom partene om at notatet fra Rambøll i konkurransegrunnlaget bestemmer hvilken grunnkvalitet TE Utendørs skal levere til byggherren for TE Byggs bygging, dvs. hvilken evne grunnen skal ha til å oppta trykk. Uenigheten handler om hvordan notatet skal forstås.

Part B har derfor i anledning denne tvisten bedt utsteder av notatet, Rambøll, besvare noen konkrete spørsmål om dette. Spørsmål og svar er vedlagt saken. Det legges til grunn at Rambøll nå svarer at det vil være et behov for å detaljprosjekttere bygget og byggegrunnen i forhold til differansesetninger.

Tilknyttet svarene fra Rambøll legger Part B til grunn at slik detaljprosjektering må skje gjennom en fundamentplan. Slik fundamentplan følger av ordlyden i konkurransegrunnlaget:

"TE Utendørs må vurdere de geotekniske forholdene. TE Bygg vurderer fundamenteringsmetode. Disse to delkontraktene må koordineres vedrørende de geotekniske løsningene som velges".

Part B legger til grunn at TE Utendørs etterlyste en fundamentplan utover hele høsten 2020, og Part B har også purret opp TE Bygg på dette. Det vises til referat fra møte den 2. juli 2020 og e-poster fra TE Bygg den 19. august og 18. september 2020.

Unnlatelse av å utarbeide fundamentplan anføres å utgjøre et vesentlig mislighold.

Ettersom fundamentprosjekteringen ikke ble mottatt, iverksatte ikke TE Utendørs forbelastning med 1 m høy fylling slik som forutsatt i geoteknisk notat. I stedet mottok Part B den 30. oktober 2020, uten nærmer forvarsel, et endringsvarsel fra TE Utendørs hvor det var lagt opp til en 6 m høy fylling for forbelastning, og det ble krevet dekket merkostnader til dette på kr 40 mill.

Part B avviste denne løsningen, og fikk TE Utendørs til å basere sin prosjektering på tegningen av bygningene som lå i konkurransegrunnlaget. Men i mangel av en fundamentplan ble det lagt inn ekstra forbelastning der tegningene og beskrivelsen viste at bygningenes grunntrykk var størst. Det legges til grunn at dette hadde vært unødvendig dersom TE Bygg hadde utarbeidet en fundamentplan basert på de geotekniske forutsetningene i konkurransegrunnlaget.

Ny fremdriftsplan den 3. september 2020 angir tid for oppstart grunnarbeider og tid for oppstart bygging. Disse fristene er ikke rettslig bindende.

5.3 EM 3/5 – Uavklarte planløsninger med brukere

Part B har avvist alle krav med referanse til grunnlaget for de angitte endringsmeldingene med den begrunnelse at Part A selv har forårsaket de forhold som anføres som grunnlag for kravene.

Part B anfører at kravet i EM3/5 gjelder vederlag for at byggherren har forsinket Part As prosjektering av garderobeløsningen for VVA-avdelingen. Part B hevder at i den utstrekning det ikke hadde latt seg gjøre å tilfredsstille plassbehovet innenfor den avsatte plassen i kontraktstegningen, vil det være TE Bygg's ansvar – og kostnad – å foreta nødvendige plassjusteringer, og poengterer at det til slutt viste seg at det likevel var tilstrekkelig plass innen opprinnelig avsatt areal.

Part B mener det virker som om Part A har unnlatt å ta hensyn til kontraktens justeringsforutsetninger, og viser til formulering i kontrakt:

"Ved oppstart av detaljprosjekteringen vil det i samarbeid med byggherren bli foretatt en vurdering av funksjonsprogrammet og arealomfanget, for om mulig å foreta en optimalisering. En optimalisering vil kunne medføre reduksjon av arealer, rom og antall funksjoner. Valg av løsninger tilpasses dette."

Part B hevder videre at dersom totalentreprenøren finner at det byggherren har gitt anvisning på i sine løsningsforslag ikke vil lede til oppfyllelse av kontraktsgjenstandens funksjonskrav og/eller krav som følger av NS 8407 pkt. 14, må han på egen regning og risiko fremlegge for byggherren en prosjektering som tilfredsstiller disse kravene – og levere bygget i henhold til denne.

I den grad byggherren vil ha en annen løsning enn det totalentreprenøren prosjekterer, må det skje ved byggherrens endringsordre. Byggherren har ikke gitt noen endringsordre i anledning de tvisteforhold denne saken gjelder. Heller ikke har byggherren pålagt Part A å stanse prosjektering. Det er særlig fremholdt:

«Det vesentlige må være å avgjøre i hvilken grad byggherren har misligholdt sin medvirkningsplikt - og derfor ansvaret for forsinket fremdrift.

Det sentrale er at byggherren:

- 1. Ikke har gitt Part A pålegg som utløser forsinkelse*
- 2. Ikke har anmodet Part A om å stanse prosjektering/sette prosjektering på «hold».*

3. Ikke har krevet av Part A at arbeid skal innstilles i påvente av brukeres innspill/forslag. Part A/ beslutninger om å avvente fremdrift i sin prosjektering grunnet manglende tilbakespill fra brukere/ er Part A/ egne/ og ikke pålagt av byggherren.

4. Ikke har gitt Part A instruksjoner om omprosjektering - og deretter unnlatt å ta stilling til omprosjekteringen.

TE Bygg ikke har fremlagt en eneste dokumentasjon som påviser at byggherren har misligholdt noen av sine plikter på en slik måte at det utløser krav av noen art fra Part A.»

5.4 Påstand

Part B har ikke nedlagt formell påstand i sine Innlegg, men viser til at de opprettholder tidligere avvísninger av alle krav. Det er ikke uttalt noe uttrykkelig om sakskostnader for behandlingen i BFJR som oppmann.

6. RÅDETS VURDERING

Rådet er enig med TE Bygg i at oppdelingen av byggeriet i tre totalentrepriser er krevende og egnet til å skape uklare grensesnitt. Det kan også virke som at Part B er innforstått med dette ettersom det i konkurransegrunnlaget pkt. 2.1 er lagt opp til at Part B etter avsluttet anbudskonkurranse, men før kontraktsgenerering skal gjennomføre en tre dagers samhandlingsprosess hvor *"grensesnitt og ytelser mellom delkontraktene verifiseres"*.

Det ble som ledd i konkurransen avholdt et forhandlingsmøte den 18. november 2020. Referatet fra forhandlingsmøtet er et kontraktsdokument.

Rådet legger til grunn at vedlegget til referatet "Teknisk driftsbygg og Blålysbygg" ikke er et kontraktsdokument. Det vises til at kontraktsformularet pkt 4.2 krever at skriftlig materiale fra forhandlinger skal være *"godkjent av begge parter"* for å få status som et kontraktsdokument. Dette referatet fremstår som en ensidig informasjon fra Part B. Dersom det var meningen at dette skulle få status som et kontraktsdokument, burde dette fremgått entydig av referatet pkt 2.

Det er videre i referatet pkt. 2 protokollert at Part A mente at *"Grensesnittene var noe uklar i forbindelse med beskrivelsen"*. Til tross for denne uttalte uklarheten, ble det ikke gjennomført samhandlingsmøte slik konkurransegrunnlaget som nevnt la opp til.

Uavhengig av hvorvidt dokumentet "Teknisk driftsbygg og Blålysbygg" er et kontraktsdokument, legger Rådet til grunn at innholdet i dokumentet ikke gir noen avklaringer av grensesnittene.

Derfor er kontrakten inngått med de samme grensesnittutfordringene som følger av konkurransegrunnlaget.

Dette innebærer at i den grad et uavklart grensesnitt har betydning for et tvistetema, vil Part B ha risikoen for uklarheten.

Part B legger vekt på TE Byggs forpliktelser overfor TE Utendørs og til dels også på TE Utendørs sitt behov og forpliktelser. Rådet tar derfor også utgangspunkt i anførslene som knyttes direkte opp mot TE Utendørs og dermed grensesnittet mot TE Utendørs, men påpeker at det er Part B som er TE Byggs kontraktspart og som skal stille en ferdig byggeklar tomt til disposisjon for TE Bygg. Når Rådet i fortsettelsen omtaler eller henviser til TE Utendørs, er det formelt Part B som står ansvarlig. Rådet tar ikke standpunkt til TE Utendørs sine forpliktelser overfor Part B eller omvendt.

6.1 Byggeklar tomt

6.1.1 Byggegrunnens egenskaper (EM 11)

Når det gjelder hva TE Bygg kunne legge til grunn for prisingen av sitt tilbud, er det i konkurransegrunnlaget kap. 2, pkt. 2.1 angitt at TE Bygg sitt ansvar omfatter *"Alt arbeid fra fundamentering"* og TE Utendørs har ansvaret for *"Til og med klargjort tomt for etablering av fundamenter til bygg"*.

Det er deretter tilkjennegitt noen hovedgrensesnitt for delentreprisenes detaljprosjektering. TE Utendørs skal ha ansvaret for *"Prosjektering av alt arbeid i grunn til og med ferdig overflate/belegg....Inklusiv geoteknisk prosjektering under alle bygg klargjort for fundamentering"*.

TE Bygg sitt ansvar for detaljprosjektering av hovedgrensesnittet, er angitt som *"Detaljprosjektering av fundament til bygg."* I tillegg skal TE Bygg koordinere prosjekteringen for alle fag, og inneha rollen som PGL mellom delkontraktene.

I kap 2, pkt 216 er det gitt mer detaljinformasjon om fundamenteringen ved at det er presisert *"I forprosjektet er det antatt punktfundamenter og stripefundamenter, men TE står fritt til å velge fundamenteringsmetode. Disse to delkontraktene må koordineres vedrørende de geotekniske løsningene som velges"*.

I tillegg er det slik at det i pkt. 21 er inntatt en tabell 1 *"Vedlagte geotekniske rapporter som grunnlag for totalentreprise"* hvor det er presisert at *"Geoteknisk vurdering av Rambøll av 2018 legges til grunn i prosjektet."*

En av tilbyderne stilte spørsmål under anbudskonkurransen (spørsmål nr. 7) hvor det ble bedt om en avklaring på hva Part B mente med formuleringen i pkt. 216 om at TE Bygg skulle vurdere fundamenteringsmetode og koordinere dette med TE Utomhus når situasjonen under anbudskonkurransen er at TE Utomhus ikke er valgt. Spørsmålet var *"Er det ok å forutsette et fundamenteringsprinsipp – og ta forbehold mot evt merkostnader på dette dersom koordinering med TE Utomhus medfører økte kostnader?"*.

Part B svarer da at:

"Koordinering vil for eksempel være kotehøyder for UK fundament/-er og påkoblingspunkt for kommunal infrastruktur med mere. TE Bygg må legge til grunn fundamenteringsprinsipp basert på de geotekniske forutsetningene og velge et prinsipp for blant annet å forhindre eventuelle differansesetninger. TE Bygg overtar ferdig opparbeidet grunn og det skal ikke være grunnlag for merkostnader. Under forhandlingene vil vi verifisere grensesnittene mellom kontraktene."

Rådet merker seg at det ved eksemplifiseringen ikke er nevnt noe om fundamentplan, eller at TE Utendørs trenger fundamenteringsdetaljer fra TE Bygg for å kunne prosjektere egne arbeider.

Rådet forstår det slik at partene er enig i at presiseringen om "*de geotekniske forutsetningene*" henviser til geoteknisk notat av 2018 fra Rambøll som var vedlagt konkurransegrunnlaget.

Dette notatet tilkjenner i pkt. 6.6, 1. avsnitt at ferdig opparbeidet tomt vil være godt egnet for det planlagte kontor- og lagerbygget på 1-2 etasjer. I 2. avsnitt opplyses at dersom det etableres en sprengsteinfylling på 0,5-1,0 meter, kan det legges til grunn en bæreevne på ca 100 kPa. Eksakt tillatt grunntrykk bør fastlegges ved detaljprosjektering når nivå, last- og bæresystem foreligger.

I pkt. 6.7 er det redegjort for at overkant gulv for bygget vil være på ca kote + 37,5 som vil forutsette en oppfylling på ca 1,3 – 1,6 meter.

I pkt. 6.8.2 anbefales at for å minimere risikoen for setninger, bør det gjennomføres en forbelastning med tunge masser. Dermed kan man oppnå en forventet setning på fundamentene på 5 cm.

BFJR legger til grunn at Part B med sitt svar på spørsmål 7 ville avklare tvil om grensesnitt for prising av tilbudene for TE Bygg. Tilbyderne var da midt i en anbudskonkurranse, og trengte derfor eksakt og ensartet informasjon om hva som skulle prises. Når tilbyderne skulle prise fundamentering "*basert på de geotekniske forutsetningene*" i Rambølls notat, vil dette innebære slik sett at tilbyderne kunne legge til grunn at de vil få til disposisjon en byggegrunn som hadde en bæreevne på ca. 100 kPa og som ville gi en forventet fremtidig setning på fundamentene på 5 cm.

Det er ut fra disse forutsetningene opp til tilbyderne å prosjektere og gjennomføre fundamentering som tilfredsstiller disse kravene og i tillegg ivaretar differansesetninger mellom bygg på 2 etasjer og bygg på 1 etasje.

BFJR er på denne bakgrunn enig med TE Bygg i at TE Bygg kunne basere prisingen av sitt tilbud på at byggegropen ville ha en bæreevne på ca 100 kPa. Det vises i denne forbindelse til at Part B iht NS 8407 pkt 22.3 er forpliktet til å stille byggegrunnen til rådighet med korrekt bæreevne.

På denne bakgrunn legger Rådet til grunn at TE Bygg i medhold av NS 8407 pkt 34.1.1 er berettiget dekning av merkostnader til nødvendig omprosjektering og endret utførelse som følge av at kravet til bæreevne ikke var oppfylt.

6.1.2 Utmåling av merkostnader

TE Bygg har fremsatt et krav på kr 3 millioner for dekning av merkostnader mellom den fundamenteringen som kunne vært gjennomført med basis i konkurransegrunnlagets geotekniske notat og den fundamenteringen som er nødvendig med bakgrunn i byggegrunnen slik denne er stilt til disposisjon av Part B. Det legges til grunn at i stedet for å tilfredsstille en bæreevne på ca 100 kPa slik TE Bygg kunne legge til grunn i sitt tilbud, har byggegrunnen en bæreevne på ca 35 kPa.

BFJR er enig i at en slik forskjell i bæreevne nødvendigvis vil medføre en annen og mer kostbar fundamentering.

Utmålingen av korrekte merkostnader forutsetter dokumentasjon på hvilken fundamentering TE Bygg faktisk hadde lagt til grunn i tilbudet, hvorvidt dette var tilstrekkelig til å ivareta bæreevne på ca 100 kPa og heller ikke overskred denne grensen, samt korrekt prising. Samtidig trengs dokumentasjon på hva som vil være nødvendig kostnad for å oppnå tilstrekkelig fundamentering hvor bæreevnen er 35 kPa.

Partene har ikke i sine innlegg gitt Rådet tilstrekkelig detaljert informasjon om disse forholdene for å kunne foreta en forsvarlig vurdering av korrekt utmåling, og kan derfor ikke ta stilling til hvilket beløp TE Bygg her har krav på.

6.1.3 Fristforlengelse (EM9)

TE Bygg fikk tilkomst til byggegrunnen for oppstart fundamentering den 20. oktober 2021. Iht. omforent fremdriftsplan skulle TE Bygg få slik tilkomst den 3. mai 2021. Det kreves fristforlengelse for denne perioden.

Part B har lagt til grunn at hele denne forsinkelsen skyldes at TE Bygg ikke har overlevert nødvendig grunnlag, som nevnt omtalt som fundamentplan, til TE Utendørs for dennes prosjektering av forbelastningen.

Det vil her være avgjørende om TE Bygg er tillagt en slik plikt i kontraktsdokumentene, og om Part B/TE Utendørs var avhengig av et slikt underlag fra TE Bygg for å kunne stille byggegrunnen til disposisjon den 3. mai 2021.

Det er et faktum at Part B ikke gjennomførte det forutsatte samhandlingsmøtet mellom delkontraktene før kontraktsinngåelse som skulle ha som formål å avklare "*grensesnitt og ytelser*" mellom delkontraktene.

BFJR legger til grunn at dersom slikt samhandlingsmøte hadde vært gjennomført, er det stor sannsynlighet for at grensesnittet mellom TE Bygg og TE Utendørs samt nødvendige avklaringer om utveksling av informasjon, hadde blitt ivaretatt. Den uklarheten som dermed tas med inn i kontrakten, må Part B bære risikoen for.

Etter kontraktssignering er situasjonen at TE Bygg har overtatt ansvaret for å koordinere prosjekteringen av alle fag, og skal også inneha rollen som PGL mellom delkontraktene. Det er imidlertid ikke tilkjennegitt i konkurransegrunnlaget hvilket ansvar disse rollene innebærer separat eller i forhold til hverandre. NS 8407 har ingen definisjon av disse rollene.

PGL-rollen ble videre raskt overført tilbake til Part B som anfører at de har initiert en rekke møter, 60 i tallet, mellom TE Bygg og TE Utendørs for å avklare grensesnitt og samordne fremdrift for grunnarbeider. Rådet bemerker at det i lys av dette kan være noe uklart hva som var igjen av TE Byggs koordineringsansvar etter overføringen av PGL-funksjonen til kommunen.

TE Bygg har en samordningsplikt etter NS 8407 pkt. 21.4. som innebærer at TE Bygg skal samordne sin fremdrift og utførelse med de øvrige aktørene i prosjektet. Samordningsplikten gjelder innenfor rammene av det som er påregnelig etter kontraktens angivelse av arbeidets art, omfang og fremdrift. Samordningsplikten blir derfor en del av diskusjonen om hva som kunne forventes mht.

opparbeidelsen av byggetomten, hva som faktisk har foregått og hvilken informasjon som ligger i konkurransegrunnlaget.

Part B har anført at TE Bygg har en uttalt plikt til å utarbeide og oversende en fundamentplan, og at denne forpliktelsen fremkommer flere steder i konkurransegrunnlaget. Rådet kan ikke se at dette er tilfellet. Part B har eksempelvis ikke påpekt noen steder i konkurransegrunnlaget hvor begrepet fundamentplan er blitt benyttet, og Rådet kan heller ikke se at det der er inntatt en forpliktelse for TE Bygg til å overlevere til TE Utendørs en detaljert fundamentprosjektering før TE Utendørs kunne sette i gang med prosjektering av og gjennomføring av den forbelastningen av byggegrunnen som man hadde kontraktsansvaret for.

Opplysningen i Rambølls notat pkt. 7 (Oppsummering) om at det må utføres teknisk detaljprosjektering i forbindelse med byggeplan, fremstår som en generell opplysning om at før man setter i gang å bygge, må det foreligge en mer detaljert geoteknisk prosjektering. Som redegjort for i konkurransegrunnlaget, er geoteknisk prosjektering lagt til TE Utendørs sitt ansvarsområde.

Det etterfølgende notatet fra Rambøll som svar på spørsmål stilt av Part B i anledning denne saken, bidrar etter BFJR sin oppfatning ikke til å belyse TE Bygg sin kontraktsforpliktelse eller i hvilken grad TE Utendørs var avhengig av nærmere detaljprosjektering av fundamentene for å kunne etablere byggegrunnen.

Kontrakten ble signert medio april 2020, og Part B henviser i sin argumentasjon for Rådet til egen e-post den 15. juni 2020 hvor det konkluderes med at det ikke forelå større utfordringer mht. grensesnitt. Dette kan tyde på at på dette tidspunktet la man ikke til grunn at det manglet informasjon fra TE Bygg av betydning.

Part B opplyser at det i august/september ble avklart at fremdriftsplanene var for ambisiøse, og at partene derfor var enig om å justere fremdriften. Det ble utarbeidet ny og omforent fremdriftsplan. Tidspunkt for oppstart av forbelastning ble satt til november 2020, og frist oppstart fundamentering ble satt til den 3. mai 2021. Rådet er enig med TE Bygg at selv om fristen for oppstart fundamentering ikke er dagmulktbelagt, har fristen rettslig betydning mellom partene. I samme tidsrom var fundamentplan et samtaleemne, og TE Bygg bekreftet at de ville utarbeide dette. Den 21. august 2020 oversendte TE Bygg en oversikt over egenlaster og opplysninger om at fundamentene ble beregnet for et grunntrykk på 100 – 120 kPa.

Rådet kan ikke se at det foreligger noen kommunikasjon til TE Bygg om at en fundamentplan måtte foreligge før november 2020 som var tidspunktet for planlagt oppstart forbelastning, eller at opplysningene som ble mottatt den 21. august 2020 ikke var tilstrekkelige.

Den neste problemstillingen er om det faktisk er slik at byggherren/TE Utendørs var avhengig av fundamentprosjektering fra TE Bygg for å kunne gjennomføre en kontraktsmessig forbelastning.

Part B anfører selv i sitt Innlegg nr. 2 at *"Alternativet var å legge en jevn forbelastning på ca 1 meter....."*. Dette tolker Rådet som at Part B henviser direkte til de føringene som fulgte av Rambølls notat som var vedlagt konkurransegrunnlaget, og at disse føringene var tilstrekkelig til å gjennomføre forbelastningen.

For Rådet fremstår det også slik at TE Utendørs ikke trengte mer informasjon enn det som fremgikk av det geotekniske notatet, nemlig å levere en forbelastning som ville resultere i et jevnt tillatt grunntrykk på ca 100 kPa.

Rådet legger til grunn at hensikten med forbelastningen var å tilføre masser på byggegrunnen som skulle tilsvare vekten på det planlagte bygget for å oppnå de samme setningene i byggegrunnen som et ferdig bygg vil gi. Når forbelastningen var ferdig etter seks måneder, fjernes denne. Det henvises i denne forbindelse til rapport fra Sweco den 30.06.2021 "*Sammendrag*", 6. avsnitt.

Rådet vurderer det også slik at TE Utendørs i svært liten grad har anført at den reelle årsaken til forsinkelsen var knyttet til fundamentplanen. Part B har fremlagt e-post av 8. januar 2021 fra TE Utendørs som dokumentasjon på at en manglende fundamentplan har forårsaket forsinkelsene med byggegrunnen. For Rådet fremstår ikke denne e-posten som en støtte for en slik argumentasjon, snarere tvert om. TE Utendørs begrunner forsinkelsen slik:

- *"manglende/sene avklaringer knyttet til laster og fundamentplan fra Part A som har påvirket prosjekteringsarbeidet"*
- *"at BH selv har nektet utførelse i henhold til den første detaljprosjekteringen på grunn av kostnader"*
- *"BH (har) bestilt ny detaljprosjektering av forbelastningen som har forsinket søknadsprosesser, utvidet kontroll og igangsettelse"*
- *"det ble sendt inn søknad om IG-2 for utgraving av tomten, masseutskifting og 1 m forbelastning på hele tomten 18. desember 2020"*
- *"Forbelastning utover dette, dvs under selve byggene, er ikke omsøkt enda siden det mangler tilbakemelding fra BH på den nye detaljprosjekteringen"*
- *"RM vil igangsette arbeidene på byggetomten så snart søknaden om IG-2 er innvilget av kommunen"*
- *"Vi kommer dessverre ikke videre med nødvendige søknader, utvidet kontroll og utførelse for forbelastningen under byggene før BH har akseptert detaljprosjekteringen som grunnlag for utførelsen. Vi ber derfor om at BH snarest mulig gir tilbakemelding på om den siste detaljprosjekteringen for forbelastningen (under byggene) aksepteres"*

Rådet forstår TE Utendørs slik at de selv legger til grunn at manglende medvirkning fra TE Bygg har *"påvirket"* prosjekteringen av forbelastningen, men her er tydeligvis en rekke andre forhold som har vært faktisk styrende for fremdriften, og disse forholdene legger TE Utendørs til grunn å være Part B sitt ansvar.

Det samlede inntrykk BFJR sitter igjen med er at Part B har valgt en oppdeling av entreprisene som i seg selv skaper en risiko for at uklare grensesnitt kan oppstå og bli et problem. De forholdene som er blitt påberopt som årsak til forsinkelse, en manglende fundamentplan fra TE Bygg, kunne vært avklart i det samhandlingsmøtet som var planlagt før kontraktsignering. Kontraktsdokumentene gir ikke klart grunnlag for en anførsel om at TE Bygg skal bidra med detaljprosjektering for at TE Utendørs skal kunne prosjektere forbelastningen, og den ovennevnte e-posten av 8. januar 2021 bekrefter etter Rådets oppfatning at fundamentplanen hadde en liten rolle i den faktiske fremdriften til TE Utendørs. Dessuten legger Rådet til grunn at TE Bygg måtte kunne stole på at føringene i Rambølls notat ga tilstrekkelig informasjon for å kunne etablere en byggegrunn med jevnt grunntrykk på ca 100 kPa

I medhold av NS 8407 pkt 22.3 har TE Bygg krav på at Part B stiller byggegrunnen til rådighet for TE Bygg til avtalt tid. Dermed har TE Bygg i medhold av NS 8407 pkt 33.1 krav på fristforlengelse til den 20. oktober 2020, og krav på ev. nødvendig fristforlengelse som følge av nødvendig endret utførelse av fundamenteringen.

6.2 EM 3/5 – Uavklarte planløsninger med brukere – tillegg i tid og penger

Etter kontraktens pkt. 3 har totalentreprenør *«et totalansvar for leveransen, og skal herunder foreta all prosjektering og søkeprosess, og er ansvarlig for at prosjektering og utførelse skjer i henhold til gjeldende lover, byggeforskrifter og relevante standarder».*

Videre sier kontraktens pkt. 4.4.3 at *«Totalentreprenøren overtar risikoen for valg av løsninger og annen prosjektering som fremgår av kontraktsdokumenter, uansett om det er utarbeidet av byggherren».*

TE har derved påtatt seg ansvar for å detaljprosjekttere og ferdigstille prosjektet, i henhold til aktuelle lover og forskrifter.

Av sakens dokumenter fremgår det at prosjektet har gjennomgått en del endringer, kfr. e-post 14. september 2020 som viser div. planskisser med aktuelle endringer.

TE Bygg har vurdert disse endringene som initiert av byggherre/bruker, og har varslet endringskrav (EM 3/ 5). Part B bestrider at de har initiert noen endringer og mener at det kun er snakk om en normal utvikling / bearbeiding av prosjektet, fra forprosjekt til detaljprosjekt

Rådet er enig i at et prosjekt normalt gjennomgår noen endringer og justeringer fra forprosjektnivå til detaljprosjekt. I kontrakten er dette også presisert: *«Ved oppstart av detaljprosjekteringen vil det i samarbeid med byggherren bli foretatt en vurdering av funksjonsprogrammet og arealomfanget, for om mulig å foreta en optimalisering. En optimalisering vil kunne medføre reduksjon av arealer, rom og antall funksjoner. Valg av løsninger tilpasses dette.»*

Det er riktignok slik at kontrakten er basert på NS 8407 og derfor omfatter detaljprosjektering, men det er likevel slik at TE Bygg sin kontraktsforpliktelse må fortolkes ut fra hvilke rammer som er gitt i konkurransegrunnlaget. I tillegg må det tas i betraktning at tilbudet er priset som ledd i en offentlig anbudskonkurranse som innebærer at Part B har ansvar for å sørge for et klart og entydig anbudsgrunnlag, jf. uttalelser i HR-2019-830 (Sveendommen) pkt 33-35, 41.

Når det i konkurransegrunnlaget er vedlagt tegninger som viser romløsninger og det er medtatt beskrivelse av funksjoner samt at dette materialet er utarbeidet i samarbeid med brukerne, må anbyderne kunne legge opplysningene fra disse dokumentene til grunn for sin prising.

Videre legger Rådet til grunn at en objektiv forståelse av opplysningene om at løsningene vil kunne bli endret eller optimalisert av byggherren under detaljprosjekteringen uten at det sies noe om kostnader, må dette kunne forstås av anbyderne slik at dette er en prosess entreprenøren må delta i. Men dersom slike justeringer medfører merkostnader, var det berettiget av TE Bygg å legge til grunn

for sin prising at slike merkostnader ville berettigede tilleggsvederlag. Tilsvarende, dersom en slik justering medførte mindre kostnader, ville dette kunne berettiget en prisreduksjon for byggherren.

Korrespondanse og møtereferat omtaler flere slike endringer hvor byggherren bl.a. skriver i e-post: *«Når det gjelder endringer så gjør vi opp for de poster som det er enighet rundt og er det forhold som det blir tvist rundt får vi legge de som omtvistet og ta disse ved sluttoppgjør...»*

TE Bygg har, i samsvar med NS 8407 varslet endringene underveis, mens altså Part B understreker at de ikke har bestilt noen endringer.

Det fremgår ikke veldig godt av tilsendte dokumenter hva som var den bakenforliggende årsaken til de ulike endringene, men det synes likevel klart at det ikke er TE Bygg som har tatt initiativ til de endringene som er påberopt i forbindelse med de her aktuelle kravene som bl.a. omhandler nye garderobeløsninger og endring av teknisk rom.

Slik Rådet oppfatter det er flere av endringene resultat av endrede forutsetninger og/eller brukerønsker.

BFJR konkluderer derfor med at TE Bygg har rett til dekning av ev. merkostnader som disse byggherre-/brukerinitierte endringene medfører.

Part A har også varslet mulig krav om vederlag for forsinkelser pga. manglende brukeravklaringer. I henhold til omforent, revidert fremdriftsplan skulle Part A få tilgang til tomten 3. mai 2021, mens den faktiske oppstarten først ble 22. oktober 2021. Så vidt Rådet kan se pågikk dialogen omkring VVA-garderobe og andre brukerendringer høsten 2020, altså lenge før tomten var byggeklar. BFJR har allerede under pkt. 6.1 innrømmet TE Bygg fristforlengelse og dekning av merkostnader som følge av forsinket tilkomst til byggegrunn. Rådet gir derfor Part B medhold i at manglende brukeravklaringer ikke gir grunnlag for å kreve ytterligere vederlag for forsinket oppstart.

6.3 Saksomkostninger.

Rådet er kommet til at TE Bygg gis medhold i alle de tre kravene så langt gjelder ansvarsgrunnlaget. Rådet tar ikke standpunkt til utmålingen. Utmålingen har ikke tatt særlig plass i partenes saksforberedelse eller i Rådets vurderinger. Det er derfor rimelig at Part B dekker alle kostnadene for Rådets behandling.

Kostnadene er fastsatt til kr 80.000,- basert på omfanget av anførselene og dokumentbevisene.

7. RÅDETS KONKLUSJON.

1. TE Bygg er berettiget fristforlengelse og dekning av merkostnader som følge av forsinket tilkomst til byggegrunnen.
2. TE Bygg er berettiget fristforlengelse og dekning av merkostnader som følge av at byggegrunnen ikke tilfredsstiller et grunntrykk på ca 100 mPa.
3. TE Bygg er berettiget dekning av merkostnader som følge av endringer forårsaket av brukeravklaringer.

4. Part B betaler saksomkostningene for behandlingen i BFJR med kr 80.000 eks. mva.

Faktura sendes ut til relevant part i ettertid.