



# NORGES HØYESTERETT

## D O M

avsagt 12. januar 2023 av Høyesterett i avdeling med

dommer Bergljot Webster  
dommer Wenche Elizabeth Arntzen  
dommer Ingvald Falch  
dommer Cecilie Østensen Berglund  
dommer Borgar Høgetveit Berg

**HR-2023-93-A, (sak nr. 22-068245SIV-HRET)**  
Anke over Eidsivating lagmannsretts dom 3. mars 2022

Betonmast Innlandet AS

(advokat Hans Christian Brodtkorb  
– til prøve)

Entreprenørforeningen Bygg og Anlegg  
(EBA) (partshjelper)

(advokat Anne Cathrine Røed)

mot

Frost Utvikling AS

(advokat Karoline Henriksen)

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

(1) Dommer **Falch:**

**Sakens spørsmål og bakgrunn**

- (2) Saken gjelder foreldelse av erstatningskrav. Spørsmålet er om en entreprenør har erkjent forpliktelsen etter foreldelsesloven § 14 ved å ha gjort ulike forsøk på mangelsutbedringer og ved den kontakt entreprenøren har hatt med byggherren i den forbindelse.
- (3) Betonmast Innlandet AS – Betonmast – inngår i et større entrepris konsern. Frost Utvikling AS – Frost – er et mindre eiendomsutviklingsselskap.
- (4) Frost sto for utbyggingen av leilighetskomplekser på Eidsvoll kalt Doyén. Tvisten knytter seg til oppføringen av Doyén II, som består av 19 selveierleiligheter i én bygning, organisert i et eierseksjonssameie. Frost engasjerte 8. mai 2013 Betonmast som totalentreprenør. Kontrakten mellom Frost og Betonmast omfatter NS 8407, som regulerer kontraktsforhold der totalentreprenøren påtar seg hele eller vesentlige deler av prosjekteringen, slik tilfellet var her.
- (5) Betonmast oppførte bygningen som Frost overtok 17. september 2014. Da flyttet også de første leilighetskjøperne – sameierne – inn. Det tekniske rommet ble først overtatt 5. november 2014 da varmpumpeanlegget var ferdigstilt.
- (6) Oppvarmingen av leilighetene er basert på vannbåren gulvvarme. Vinteren etter overtakelsen – vinteren 2014/2015 – kom de første reklamasjonene fra beboerne. De meldte om vansker med varmeanlegget i leilighetene. Temperaturen lot seg i liten grad regulere, slik at det ble for varmt om natten på soverommene.
- (7) Etter en innledende kontakt igangsatte Betonmast ulike forsøk på utbedringer. Antakelsen var at det var feil ved innreguleringen og driften av varmeanlegget. Men disse utbedringene løste ikke beboernes problemer.
- (8) Noe mer enn tre år etter den opprinnelige overtakelsen – den 9. oktober 2017 – ble Frost og Betonmast enige om å forlenge foreldelsesfristen til 31. desember 2017 for mulige krav «knyttet til varmeanlegget», men bare så fremt kravet ikke allerede var foreldet. Fristen ble senere forlenget til 30. juni 2018.
- (9) En sakkyndig rapport fra Multiconsult 15. november 2017 konkluderte med at problemene med varmestyringen skyldtes manglende isolasjon i etasjeskillene. Dette viste seg senere å være årsaken til problemene. For å møte kotehøydebegrensningene i rammetillatelsen hadde Betonmast unnlatt å isolere varmesløyfene mot etasjen under. Fraværet av dette isolerende laget fører til at deler av gulvvarmen går ned til leiligheten under, hvilket vanskeliggjør varmestyringen der.
- (10) Frost ba på bakgrunn av rapporten om at forholdet ble utbedret. Betonmast avviste kravet, og anførte at problemene skyldtes andre forhold som selskapet forsøkte å utbedre.

- (11) Da den avtalte forlengelsen av foreldelsesfristen utløp 30. juni 2018, arbeidet Betonmast fortsatt med å utbedre problemene med varmestyringen. Utbedringsforsøkene ble oppgitt 10. mai 2019, og Betonmast avviste da at selskapet hadde mangelsansvar.

### Prosesshistorien

- (12) Boligsameierne tok ut stevning mot Frost 14. januar 2020. Frost påsto seg frifunnet og trakk 5. februar 2020 inn Betonmast som regressaksøkt. Betonmast påsto seg frifunnet.
- (13) Øvre Romerike tingrett avsa dom 7. januar 2021 med denne domsslutningen:

«I hovedsaken:

1. Frost Utvikling AS, org.nr. 990 324 832, dømmes til å betale saksøkerne erstatning/prisavslag med 10 000 000 – timillioner – kroner. Beløpet forfaller til betaling 14 dager etter forkynnelse av denne dom
2. Frost Utvikling AS, org.nr. 990 324 832, dømmes til å erstatte saksøkerne sakskostnader med 860 376 – åttehundreogsekstisentrehundreogsyttiseks – kroner innen 14 dager fra forkynnelsen av denne dom.

I regressøksmålet:

1. Betonmast Innlandet AS, org. nr. 985 232 644 dømmes til å betale Frost Utvikling AS, org.nr. 990 324 832 erstatning/prisavslag med 10 000 000 – timillioner – kroner. Beløpet forfaller til betaling 14 dager etter forkynnelse av denne dom.
2. Betonmast Innlandet AS, org. nr. 985 232 644 dømmes til å erstatte sakskostnader til Frost Utvikling AS, org.nr. 990 324 832, med 679 875 – sekshundreogsyttinitusenåttehundreogsyttifem – kroner innen 14 dager fra forkynnelsen av denne dom.»

- (14) Tingretten kom til at Frosts leveranse til sameierne var mangelfull, fordi gulvvarmeanlegget «ikke fungerer som forutsatt». For dette ble sameierne samlet tilkjent 10 millioner kroner i prisavslag/erstatning. I forholdet mellom Betonmast og Frost kom tingretten til at «mangelen på isolasjon i etasjeskillene ... utgjør en mangel» og tilkjente Frost det samme beløpet. Tingretten kom til at Frosts krav ikke er foreldet, idet Betonmast ved sin handlemåte må anses å ha erkjent ansvaret.
- (15) Betonmast anket dommen til lagmannsretten. Anken var begrenset til foreldesspørsmålet og omfanget av Frosts eventuelle krav. Det er med andre ord endelig avgjort i tingretten at Betonmasts leveranse var mangelfull. Frost tok til motmæle og innga avledet anke mot sameierne.
- (16) Eidsivating lagmannsrett avsa dom 3. mars 2022 med denne domsslutningen:

«I hovedanken

1. Anken forkastes.

2. I sakskostnader betaler Betonmast Innlandet AS 583.111 – femhundreogåttitretusen 0/100 – kroner til Frost Utvikling AS innen 2 – to – uker fra forkynning av denne dom.

I den avlede anken:

1. Anken forkastes.
  2. I saksomkostninger betaler Frost Utvikling AS til Terje Flatmo m.fl. kr 1.390.881 – enmilliontrehundreogtittusenåttehundreogåttien 0/100 innen 2 – to – uker fra forkynning av denne dom.»
- (17) Lagmannsretten kom til at Betonmast hadde utvist grov uaktsomhet ved ikke å legge isolasjon i etasjeskillene. I samsvar med kontraktens regler har Frost derfor krav på den erstatningen tingretten tilkjente. På samme måte som tingretten kom lagmannsretten til at kravet ikke er foreldet.
- (18) Betonmast har anket til Høyesterett. Anken knytter seg til foreldelsesloven § 14 og omfatter både rettsanvendelsen og bevisbedømmelsen. Ved Høyesteretts ankeutvalgs beslutning 7. juli 2022 ble anken over rettsanvendelsen tillatt fremmet. For øvrig ble anken ikke tillatt fremmet.
- (19) Under saksforberedelsen for Høyesterett har Frost fremmet nye anførsler for at kravet ikke er foreldet, knyttet til andre regler i foreldelsesloven. Anførlene er ikke behandlet av lagmannsretten, og saksforberedende dommer besluttet 29. november 2022 i HR-2022-2288-F å begrense forhandlingene etter tvisteloven § 30-14 tredje ledd, slik at de nye anførlene ikke forhandles for Høyesterett. Konsekvensen er at dersom Betonmasts anke fører frem, må lagmannsrettens dom oppheves.
- (20) Entreprenørforeningen Bygg og Anlegg (EBA) har erklært partshjelp til støtte for Betonmast, jf. tvisteloven § 15-7 første ledd bokstav b.
- (21) Partene har for Høyesterett fremlagt en felles faktumfremstilling.

### **Partenes syn på saken**

- (22) Den ankende part – *Betonmast Innlandet AS* – har i korte trekk gjort gjeldende:
- (23) Lagmannsretten har bygget på uriktig vurderingstema da den kom til at Betonmast har erkjent forpliktelsen etter foreldelsesloven § 14. Spørsmålet er om Betonmast ved sin handlemåte noenlunde klart har erkjent forpliktelsen – ikke om Frost hadde rimelig grunn til å unnlate å gjøre fristavbrytende handlinger.
- (24) Betonmasts tekniske utbedringer av varmeanlegget utgjør ingen implisitt erkjennelse av det erstatningskravet saken gjelder. Både forpliktelsens art og omfang var uavklart da utbedringene skjedde. Det er et vilkår at dette er klarlagt, slik at skyldneren på forsvarlig måte har mulighet til å ta stilling til kravet. Sammenholdt med foreldelsesloven § 28 om forlengelse av foreldelsesfristen, må det være klart at en skyldner ikke implisitt kan erkjenne en uavklart forpliktelse.

- (25) Betonmast, som også slutter seg til partshjelperens anførsler, har fremsatt denne påstanden:
- «1. Lagmannsrettens dom oppheves.
  2. Betonmast Innlandet AS tilkjennes sakskostnader for Høyesterett.»
- (26) Partshjelperen – *Entreprenørforeningen Bygg og Anlegg (EBA)* – har i korte trekk supplert Betonmasts anførsler slik:
- (27) Betonmast hadde etter kontrakten, NS 8407 artikkel 42.3.1, plikt til å utbedre selv om partene er uenige om det foreligger en mangel. At selskapet i denne situasjonen var villig til og forsøkte å utbedre de mangler Frost påsto forelå, kan da ikke forstås som en erkjennelse av ansvar. Det kreves i så fall særlige holdepunkter, som her ikke foreligger.
- (28) Det gjelder et krav om tilknytning mellom den fristavbrytende handlingen og den aktuelle fordringen. Selv om Betonmast skulle anses å ha erkjent ansvar for mangler ved det VVS-tekniske anlegget, har selskapet ikke derved også erkjent ansvar for manglende isolasjon i etasjeskillene. Betonmasts handlinger knytter seg med andre ord til et annet krav enn det Betonmast er idømt. Selv om det her ikke nødvendigvis skal gjøres en identifikasjonstest som etter tvistelovens regler, mangler det tilstrekkelig tilknytning mellom selskapets opptreden og det idømte erstatningsansvaret.
- (29) Entreprenørforeningen Bygg og Anlegg (EBA) har fremsatt denne påstanden:
- «Entreprenørforeningen – Bygg og Anlegg (EBA) tilkjennes sakskostnader for Høyesterett.»
- (30) Ankemotparten – *Frost Utvikling AS* – har i korte trekk gjort gjeldende:
- (31) Lagmannsrettens har både tatt et korrekt rettslig utgangspunkt og anvendt foreldelsesloven § 14 riktig. Selv om det skal tas utgangspunkt i at skyldnerens opptreden må anses noenlunde klar, er det relevant å legge vekt på hvordan fordringshaveren har oppfattet denne.
- (32) Det å påta seg å utbedre en mangel må anses som en erkjennelse av ansvar for den. Mens Betonmast utbedret hadde Frost ingen rimelig foranledning til å ta egne fristavbrytende skritt. Mangelen består her i at temperaturen i rommene ikke kunne styres. Om dette skyldes feil ved varmeanlegget eller feil i bygningskonstruksjonen er da uten betydning. Betonmasts utbedringer var uten forbehold og kan ikke oppfattes som utslag av ansvarsfri velvillighet.
- (33) Betonmast erkjente ansvaret uttrykkelig i e-post 26. januar 2015, og den ble etterfulgt av en lengre periode med gjentatte og uavbrutte forsøk på feilsøking og retting. Utbedringsforsøkene fortsatte etter at Betonmast var klar over at manglene kunne skyldes konstruksjonsmessige forhold. Selskapet har ikke på noe tidspunkt avvist mangelen under henvisning til at selskapet ikke var ansvarlig for den. Frost måtte derfor kunne legge til grunn at Betonmast løpende erkjente sitt ansvar helt frem til utbedringsarbeidene ble avsluttet våren 2019.

(34) Frost Utvikling AS har fremsatt denne påstanden:

«Prinsipalt:

1. Anken forkastes.
2. Frost Utvikling AS tilkjennes sakens omkostninger for Høyesterett.

Subsidiært:

1. Lagmannsrettens dom oppheves.
2. Frost Utvikling AS tilkjennes sakens omkostninger for Høyesterett.»

### **Mitt syn på saken**

#### ***Tolkningen av foreldelsesloven § 14***

##### *Utgangspunkter*

(35) Foreldelse avbrytes etter foreldelsesloven §§ 15 følgende når *fordringshaveren* tar rettslige skritt. Her skjedde det først da Frost sendte stevning i regressøksmål i februar 2020, knapt fem og et halvt år etter at Frost overtok bygningen.

(36) Foreldelsesfristen avbrytes også når *skyldneren* erkjenner forpliktelsen overfor fordringshaveren, jf. foreldelsesloven § 14. I så fall løper det etter § 20 en ny frist etter lovens regler, i praksis en ny tre-års-frist etter § 2.

(37) Foreldelsesloven § 14 har denne ordlyden:

«Foreldelse avbrytes når skyldneren overfor fordringshaveren uttrykkelig eller ved sin handlemåte erkjenner forpliktelsen, så som ved løfte om betaling eller ved å betale rente.»

(38) Forpliktelsen kan med andre ord erkjennes både uttrykkelig og ved skyldnerens handlemåte. Ordlyden gir to eksempler på hvordan erkjennelsen kan komme til uttrykk. Det siste eksemplet – rentebetaling – viser at erkjennelsen kan være indirekte: Betaling av renter vil oppfattes som en erkjennelse av den fordringen rentene knytter seg til.

(39) Vurderingskriteriene er utpenslet nærmere i rettspraksis. Jeg nevner her først Rt-1997-920, hvor en fordring ble ansett erkjent ved at skyldneren ba om utsatt betaling. Kjæremålsutvalget slutter seg på side 923 til lagmannsrettens uttalelse om at en unnløstelse av å bestride kravet – passivitet – ikke er tilstrekkelig. Fordringen «skal positivt og noenlunde klart erkjennes, i ord eller handling». Med henvisning til juridisk teori fremgår det av Rt-1999-1755 på side 1760 at det er avgjørende «hvordan skyldnerens opptreden med rimelighet kan oppfattes av fordringshaveren», og at det må «skje en samlet vurdering av alle relevante forhold» .

- (40) Tidligere rettspraksis og juridisk teori analyseres i Rt-2015-678 *psykologspesialist*, hvor trygdens refusjonskrav ikke ble ansett erkjent ved å inngå motregningsavtale. Spesialisten – skyldneren – hadde i tilstrekkelig grad tatt forbehold. I avsnitt 35 og 36 heter det:

«Staten har anført at særlig Stub Holmboes forståelse av den tilsvarende bestemmelsen i den tidligere foreldelsesloven § 11 er for streng – det kan ikke kreves at erkjennelsen skal danne et selvstendig grunnlag for gjelden. Det er vist til Hagstrøm, Obligasjonsrett 2. utgave, der det på side 780 heter at ‘kravet om at fordringen ved erkjennelsen i realiteten må få et nytt grunnlag, kan i hvert fall ikke opprettholdes etter at foreldelsesloven § 14 ble gjeldende’. Videre har staten vist til Kjørven mfl., Foreldelse av fordringer side 306, der det uttales at ‘spørsmålet om fristavbrytende erkjennelse [bør] omformuleres til et spørsmål om skyldnerens opptreden gir fordringshaveren rimelig grunn til ikke å foreta andre fristavbrytende skritt’.

Man skal neppe legge mer i Høyesteretts korte sitat fra blant annet Stub Holmboe enn at Høyesterett har ment å slutte seg til det rådende syn slik dette fremgikk av Stub Holmboes og Kjørstad/Tjomslands fremstillinger. Det kan i denne sammenheng også vises til uttalelsen i Rt-1997-920 om at ‘det ikke [er] nok å ikke bestride kravet, det skal positivt og noenlunde klart erkjennes, i ord eller handling’. Å gjøre dette utelukkende til et spørsmål om ‘skyldnerens opptreden gir fordringshaveren rimelig grunn til ikke å foreta andre fristavbrytende skritt’, kan etter mitt skjønn lett lede for langt bort fra lovens krav om at skyldneren i ord eller handling ‘erkjenner forpliktelsen’. Foreldelsesloven er en utpreget positivrettslig lov med uttømmende regler for hvordan foreldelse avbrytes. Det tilsier at man bør være tilbakeholden med å relativisere innholdet i bestemmelsene om fristavbrudd.»

- (41) Jeg forstår dette slik, og da særlig gjennom henvisningen til Hagstrøm, at det *ikke* er et vilkår at erkjennelsen gir fordringen et nytt og selvstendig grunnlag. I så fall ville foreldelsesloven § 14 vært overflødig. Regelen regulerer bare fristavbrudd, med den konsekvens at skyldneren kan erkjenne fordringen med fristavbrytende virkning uten samtidig å frafalle enhver innsigelse mot den.
- (42) Hvorvidt det foreligger en fristavbrytende erkjennelse, vil etter dette bero på en nærmere tolkning av skyldnerens utsagn og handlemåte. Avgjørende er om skyldneren «positivt og noenlunde klart» må anses å ha erkjent forpliktelsen. Det er ikke tilstrekkelig at skyldnerens handlemåte gir fordringshaveren rimelig grunn til å unnlate å ta fristavbrytende skritt. Det kreves at skyldnerens opptreden objektivt sett oppfattes som en erkjennelse.

#### *Erkjennelse ved mangelsutbedring?*

- (43) I kontraktsforhold hvor leverandøren påtar seg å utbedre – og utbedrer – en mangel, slik tilfellet er i saken her, er spørsmålet om skyldneren derved erkjenner fordringer som mangelen utløser.
- (44) Spørsmålet er berørt i Rt-2013-865 *bruktbil*. Der hadde kjøperen av en bruktbil fremmet krav om at selgeren skulle utbedre en mangel, noe selgeren allerede hadde forsøkt, men mislyktes med. Til spørsmålet om utbedringskravet var foreldet, uttaler Høyesterett i avsnitt 56:

«Normalt vil spørsmålet om anvendelse av tilleggsfristen i foreldelsesloven § 10 ikke komme på spissen når en selger har påtatt seg å utbedre en mangel. Dette vil, om det ikke er konkrete holdepunkter for en annen forståelse av selgers handlemåte, måtte sees som en erkjennelse av kravet, jf. foreldelsesloven § 14 og § 20. ...»

- (45) Uttalelsen, som ikke var nødvendig for resultatet, må forstås slik at når en selger har påtatt seg å utbedre en mangel, har selgeren erkjent utbedringsplikten med mindre det er konkrete holdepunkter for noe annet. Dette er jeg enig i. Men det løser ikke uten videre vår sak, hvor Frost har fremmet et erstatningskrav – ikke et utbedringskrav – noe jeg kommer tilbake til.
- (46) I visse tilfeller utbedrer skyldneren en påstått mangel som ledd i et minnelig oppgjør eller av godvilje, uten at noen plikt derved erkjennes. Skyldnerens handlemåte må derfor fortolkes innenfor den kontraktuelle rammen – og partenes forhold ellers – som handlemåten inngår i. I enkelte kontraktsforhold har leverandøren utbedringsplikt også når partene er uenige om det foreligger mangel – også omtalt som «hoppeplikt». Dette var avtalt i saken her, se NS 8407 punkt 42.3.1 andre ledd. Da *kan* entreprenørens utbedringer være en erkjennelse av *denne* plikten og ikke av at det foreligger en mangel som entreprenøren har et videre ansvar for.
- (47) Betonmast har anført at fordringens *art og omfang* må være *avklart* i tilstrekkelig grad før den kan erkjennes etter foreldelsesloven § 14.
- (48) Dette er jeg ikke enig i. Det står enhver fritt å erkjenne en hvilken som helst fordring, også de uavklarte. Om dette har skjedd vil derfor bero på en konkret tolkning av skyldnerens utsagn og handlemåte, etter de linjer jeg har skissert. Men dersom erkjennelsen ikke er uttrykkelig, kan det faktum at fordringen er uavklart etter omstendighetene være et moment som tilsier at den ikke anses erkjent. Er situasjonen uavklart *kan* handlemåten bare være utslag av villighet til å bidra til avklaring av situasjonen og ansvarsforholdene.
- (49) Også *rekkevidden* av en erkjennelse – *hva* som erkjennes – vil måtte bero på en nærmere tolkning av skyldnerens opptreden. I Rt-2006-781 avsnitt 23 *eiendomssalg* uttrykkes at en erkjennelse av plikten til å sørge for at en heftelse ble slettet i grunnboken var «kvalitativt klart forskjellig» fra en erkjennelse av erstatningsansvar. I avsnitt 24 fortsetter kjæremålsutvalget slik:

«... Foreldelsesloven § 14 omhandler erkjennelsen av 'forpliktelsen'. Den forpliktelsen som ble omtalt i det siterte brevet var Haltviks ansvar for å besørge heftelsen slettet. Selv om et eventuelt erstatningsansvar ville være en konsekvens av at denne plikten ikke ble oppfylt, krever erstatningsansvar at det må foreligge ansvarsgrunnlag, årsakssammenheng og økonomisk tap. Kravene er med andre ord kvalitativt så vesensforskjellig at erkjennelse av den ene forpliktelsen ikke samtidig kan regnes som erkjennelse av den andre.»

- (50) Også Rt-2007-1236 *bussbrann* gir her noe veiledning. Der ble selgerens reparasjoner av en vifte ikke ansett som erkjennelse av ansvar for en latent mangel ved den samme viften som ledet til brann i bussen. Begrunnelsen fremgår av avsnitt 45:

«Ytterligere anføres at når Nordic [selger/verkstedet] bestilte ny vifte for senere innmontering i bussen, måtte det anses som en erkjennelse av ansvar, som etter foreldelsesloven § 14 startet en ny foreldelsesfrist. Nordics handlemåte etter verkstedoppholdet 6. mars 2002, hvor det ble bestilt ny vifte for senere innmontering,



innebar at selskapet også sa seg villig til å dekke omkostningene med dette. En eventuell erkjennelse av ansvar vil likevel ikke omfatte den mangel som forårsaket brannen, og som partene jo på dette tidspunkt var uvitende om. En slik mulig erkjennelse vil derfor ikke ha noen innvirkning på det spørsmål om foreldelse som er reist i vår sak.»

- (51) Av dette følger at selv om leverandøren gjennom utbedringer anses å ha erkjent en mangel, så har leverandøren derved ikke uten videre erkjent andre tilgrensende mangler, og heller ikke erstatningskrav som måtte oppstå som en følge av mangelen. Erstatningsansvar krever ofte at tilleggsvilkår er oppfylt, for eksempel subjektiv skyld. I de tilfellene *kan* plikten til å utbedre mangelen erkjennes uten at plikten til å betale erstatning for den derved også erkjennes.

### *Oppsummering*

- (52) Dersom skyldneren – her entreprenøren – har påtatt seg og/eller igangsatt mangelsutbedring, kan det foreligge erkjennelse etter foreldelsesloven § 14 av forpliktelser som springer ut av mangelen. Avgjørende vil være om det ut fra handlemåten kan konstateres at skyldneren positivt og noenlunde klart har erkjent den aktuelle forpliktelsen. Det må foretas en samlet vurdering av alle relevante omstendigheter, herunder kontraktsforholdet og kommunikasjonen mellom partene.
- (53) At mangelens art og omfang er uavklart utelukker ikke slik erkjennelse, men dette kan etter omstendighetene tale mot å forstå handlemåten som en erkjennelse. Også den omstendighet at skyldneren har en utbedringsplikt uavhengig av ansvar – såkalt «hoppeplikt» – kan tale mot å forstå utbedringen som en ansvarserkjennelse. I tillegg kommer at en handlemåte som må tolkes som en erkjennelse av en mangel, ikke uten videre kan tolkes som en erkjennelse av ethvert erstatningskrav som mangelen måtte lede til.

### *Den konkrete vurderingen*

#### *Problemstillingen*

- (54) Den erstatningen lagmannsretten dømte Betonmast til å betale Frost, er hjemlet i NS 8407 punkt 42.5 andre ledd. Lagmannsretten kom til at Betonmast hadde utvist grov uaktsomhet ved ikke å legge isolasjon i etasjeskillene. Spørsmålet er om Betonmast erkjente denne erstatningsforpliktelsen før 30. juni 2018, som var det tidspunktet den avtalte utsettelsen av foreldelsesfristen utløp.
- (55) Jeg bygger vurderingen på det faktum lagmannsretten fant bevist og på partenes felles faktumfremstilling for Høyesterett.
- (56) Det er på det rene at tekniske rom – der varmepumpeanlegget er plassert – var uferdige og med store mangler ved overleveringen av bygningen 17. september 2014. Blant annet var bergvarmeanlegget ennå ikke tilkoblet. Frost godkjente derfor ikke overleveringen av tekniske rom før 5. november 2014, som var mindre enn tre år før partene første gang utsatte foreldelsesfristen. Også etter 5. november 2014 var det problemer med varmepumpeanlegget som følge av feilkoblinger og manglende dokumentasjon.

*E-posten i januar 2015*

- (57) Den første klagen på at romtemperaturen var for høy, særlig på soverom, kom fra leilighet C34 vinteren 2014/2015. I den påfølgende e-postutvekslingen truet Frost med å engasjere egen rørlegger dersom Betonmast ikke tok tak i problemet. I e-post 26. januar 2015 svarte Betonmast:

«... Betonmast Toten AS tar selvsagt ansvar for at feil og mangler blir utbedret så snart som mulig, ...

Finner vi ikke ut av dette etter torsdagens befaring, så må vi nok søke hjelp hos noen rådgivende på varme/vent (jeg tror ikke det er noe feil med Vent) ...».

- (58) Selv om formuleringen er generell, er det nærliggende å forstå den slik at Betonmast her påtok seg å undersøke de *påberopte* feil og mangler og å utbedre dem. Men utsagnet kan etter min mening ikke tolkes så vidt at Betonmast erkjente det erstatningskravet lagmannsretten påla selskapet å dekke.
- (59) Sentralt for meg står at det siterte utsagnet ikke omhandler erstatningsansvaret, som her altså forutsetter at Betonmast har opptrådt grovt uaktsomhet. Dertil kommer at på dette tidspunktet forelå bare en begrenset reklamasjon, fra én leilighet. Betonmast hadde heller ikke undersøkt reklamasjonen nærmere, og mistanken var utelukkende rettet mot tekniske feil ved varmeanlegget.

*Utbedringene fra 2015 til høsten 2017*

- (60) Betonmast iverksatte fra januar 2015 utbedringer av varmeanlegget. Varmesløyfer ble kontrollert, feilkoblinger rettet og en del andre VVS-tekniske tiltak gjort. Men problemene, som vokste etter hvert som de ble avdekket i flere leiligheter, forble uløste.
- (61) Frost engasjerte derfor Norconsult, som i en rapport 12. mars 2015 konkluderte med at det ikke var forhold ved varmeanlegget som stred mot tekniske forskrifter 2007 til Plan- og bygningsloven – TEK-07. I en ny rapport 15. desember 2015 noterte Norconsult 15 punkter knyttet til mangler ved anlegget og dokumentasjonen.
- (62) Utover i 2016 ble temperaturen målt og registrert i flere leiligheter. Den 18. august 2016 kvitterte Betonmast ut avvikene i Norconsults siste rapport. Men heller ikke dette løste varmemproblemer i leilighetene.
- (63) I referatet fra et møte mellom partene 25. januar 2017 fremgår at noen – trolig Betonmast – reiste spørsmål om konstruksjonen var «riktig» for vannbåren varme, og om varmen «slår nedover». Men også andre mulige årsaker ble nevnt.
- (64) Slik jeg ser det, kan de undersøkelsene og utbedringene som Betonmast utførte i perioden frem til høsten 2017 ikke fortolkes annerledes enn som en oppfølging av det innledende utsagnet jeg siterte fra e-posten i januar 2015. Selskapet hadde etter kontrakten plikt til å utbedre påberopte feil og mangler, og siktemålet var i hele perioden å avdekke og utbedre tekniske feil ved varmeanlegget. Den egentlige årsaken til, og dermed omfanget av, problemene med varmestyringen i leilighetene, var fremdeles ukjent for partene.

Betonmasts handlemåte – utbedringsforsøkene – kan da ikke forstås som en noenlunde klar erkjennelse av selskapets aktuelle erstatningsansvar for manglene.

- (65) At Betonmast, ifølge lagmannsretten, i januar 2017 «i det minste ikke var fremmed for at mangelen kunne skyldes konstruksjonsmessige forhold», er ingen ansvarserkjennelse, hvilket heller ikke lagmannsretten mente. I april samme år krevde Frost ytterligere opplæring i og innregulering av varmeanlegget. Betonmast svarte at selskapet mente anlegget var «friskmeldt» etter utbedringene i 2016 av punktene i Norconsults rapport.

#### *Kontakt og utbedringer fra høsten 2017 til sommeren 2018*

- (66) Det var først i Multiconsults rapport 15. november 2017, som sameiet hadde innhentet, at det ble konkludert med at problemene med varmestyringen i leilighetene skyldes måten bygningens etasjeskiller var konstruert. Ifølge rapporten var det fremdeles uavklart om konstruksjonen brøt kravspesifikasjonen i TEK 07. Slik avklaring ville kreve videre undersøkelser.
- (67) I et møte i desember samme år fremholdt Frost at Betonmast hadde ansvaret for de løsningene som var valgt, men det fremgår ikke av møtereferatet at Betonmast tok stilling til dette. Partene ble i stedet enige om å utsette foreldelsesfristen til 30. juni 2018.
- (68) I januar 2018 protesterte Betonmast mot at en annen konstruksjon ville gjort anlegget forsvarlig, da selskapet mente det ikke var klarlagt hva som var årsaken til at styringen av innnetemperaturen ikke var optimal. Uttalelsen ble utover i 2018 fulgt opp med nye gjennomganger av varmeanlegget og innreguleringen av dette.
- (69) Heller ikke denne dialogen og de utbedringene som skjedde fra høsten 2017 og frem til sommeren 2018, kan da tolkes slik at Betonmast erkjente erstatningsansvar for de påberopte manglene. Kontakten og arbeidene i denne perioden preges i økende grad av uenighet.

#### *Frosts innsigelser*

- (70) Det fremgår av det jeg har sagt, at jeg er uenig med Frost i at de utbedringene Betonmast påtok seg og gjennomførte, må anses som en erkjennelse av det erstatningskravet lagmannsretten kom til at selskapet er ansvarlig for. Så langt kan Rt-2013-865 *bruktbil* ikke trekkes. Tvert om, som det fremgår av det jeg refererte fra Rt-2006-781 *eiendomssalg*, innebærer en slik handlemåte ikke at skyldneren uten videre erkjenner erstatningsansvar når dette ansvaret krever at flere vilkår er oppfylt.
- (71) Frost har videre gjort gjeldende at selskapet hadde liten grunn til selv å avbryte foreldelsen så lenge Betonmast utbedret manglene. Også lagmannsretten synes i realiteten å ha lagt stor vekt på dette, idet Betonmast ikke på noe tidspunkt frem til høsten 2017 opptrådte på en måte som ga Frost grunn til å tro at utbedringsforsøkene var avsluttet eller oppgitt.
- (72) Som jeg refererte fra Rt-2015-678 *psykologspesialist*, er det *ikke* avgjørende at skyldnerens opptreden gir fordringshaveren rimelig grunn til ikke å ta rettslige skritt. Fordringshaveren må, etter en objektiv fortolkning, «positivt og noenlunde klart ... i ord eller handling»

erkjenne fordringen. Når Betonmasts handlinger bedømmes etter denne normen, mener jeg at de ikke kan tolkes som en erkjennelse av det aktuelle erstatningskravet.

### ***Konklusjon og sakskostnader***

- (73) Jeg har etter dette kommet til at lagmannsretten har anvendt foreldelsesloven § 14 uriktig ved å komme til at foreldelsen av Frosts erstatningskrav var avbrutt ved erkjennelse før 30. juni 2018. Noen slik erkjennelse foreligger etter min mening ikke.
- (74) Lagmannsrettens dom må da oppheves. Dette skyldes at Frost har flere anførsler for at erstatningskravet ikke er foreldet. De anførslene har ikke vært behandlet i Høyesterett og må behandles av lagmannsretten.
- (75) Betonmast har vunnet ankesaken og har krav på dekning av sakskostnader for Høyesterett, jf. tvisteloven § 20-2 første ledd. Jeg kan ikke se at det er grunner som tilsier at Frost skal fritas for ansvaret etter § 20-2 tredje ledd.
- (76) For Høyesterett har Betonmast fremlagt kostnadsoppgave på til sammen 495 000 kroner, som i sin helhet dekker salær til prosessfullmektigen. Jeg mener kostnadene er nødvendige og må godtas, jf. § 20-5 første ledd.
- (77) Også Betonmasts partshjelper, Entreprenørforeningen Bygg og Anlegg (EBA), har i utgangspunktet krav på å få dekket sine sakskostnader for Høyesterett etter § 20-2 første ledd, jf. § 20-1 tredje ledd. Her mener jeg imidlertid at tungtveiende grunner gjør det rimelig å fritta Frost for ansvaret, jf. § 20-2 tredje ledd. Det rettsspørsmålet som har vært forhandlet i Høyesterett, og som nå avklares, har stor generell betydning for entreprenørbransjen. Dette var også begrunnelsen for at foreningen erklærte partshjelp etter tvisteloven § 15-7. Av den grunn mener jeg foreningen må bære egne sakskostnader for Høyesterett, jf. blant annet HR-2022-2251-A avsnitt 64 *Hurtigruten*.
- (78) Sakskostnadene for tingretten og lagmannsretten skal avgjøres av lagmannsretten i den avgjørelsen som avslutter saken, jf. tvisteloven § 20-8 tredje ledd.
- (79) Jeg stemmer for denne

### **DOM :**

1. Lagmannsrettens dom, domsslutningen i hovedanken, oppheves.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler Frost Utvikling AS til Betonmast Innlandet AS 495 000 – firehundreogtittifemtusen – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.
3. Entreprenørforeningen Bygg og Anlegg (EBA) tilkjennes ikke sakskostnader for Høyesterett.

(80) Dommer **Østensen Berglund:**

### Særmerknad

(81) I likhet med førstvoterende mener jeg at lagmannsrettens dom må oppheves. Jeg kan i hovedsak slutte meg til hans redegjørelse for de rettslige utgangspunktene etter foreldelsesloven § 14, men mener Høyesterett ikke har tilstrekkelig grunnlag til å foreta en konkret vurdering av om Betonmast har erkjent en eventuell erstatningsforpliktelse.

### *Foreldelsesloven § 14*

(82) Førstvoterende har i avsnitt 52 og 53 en oppsummering av vurderingstemaet der det er spørsmål om en skyldner ved sin handlemåte har avbrutt foreldelsesfristen etter foreldelsesloven § 14 i tilfeller der det hevdes å foreligge en mangel. Jeg vil tilføye at etter mitt syn må ikke en erkjennelse nødvendigvis omfatte en aksept av årsaken til mangelen eller knytte seg til bestemte misligholdsbeføyelser. Videre mener jeg at hvis man faktisk forsøker å rette mangelen, er det nærliggende å forstå det som en erkjennelse av et mangelsansvar. Jeg viser her til Rt-2013-865, *bruktbil*, der Høyesterett la til grunn at en aksept av kravet om utbedring av feilen eller omlevering, normalt innebærer en erkjennelse av at kontraktsforpliktelsen ikke er levert som forutsatt. Foreldelsesfristen for utbedringskravet er da avbrutt. Slik jeg forstår Røed, *Foreldelse av fordringer 2019* punkt 5.12.1, er hun av samme oppfatning. Her heter det at: «[d]ersom skyldneren uforbeholdent tilbyr seg å utbedre, rette eller omlevere en ytelse som fordringshaver har anført er mangelfull, må man normalt kunne legge til grunn at det foreligger en fristavbrytende erkjennelse ...».

(83) Jeg kan ikke se at Rt-2007-1236 *bussbrann*, om at erkjennelse av en mangel ikke nødvendigvis avbryter foreldelsesfristen for andre mangler, utelukker en slik forståelse.

(84) Ved en eventuell erkjennelse gjennom utbedring, må det tas stilling til hvor langt erkjennelsen rekker. Omfatter den kun kravet om utbedring, eller får erkjennelsen også betydning for fordringshaverens eventuelle andre krav som følger av misligholdet?

(85) Som utgangspunkt mener jeg at i de tilfeller der et pengekrav er basert på mislighold av retteplikten, for eksempel erstatning for rettekostnader, er det nærliggende å forstå erkjennelsen slik at den normalt omfatter også dette. Som påpekt av Røed, punkt 5.12.3 er erstatningskravet da i praksis en konvertering av utbedringskravet. Jeg kan ikke se at Rt-2006-781, *eiendomssalg*, om plikten til å sørge for at en heftelse ble slettet i grunnboken, trekker i en annen retning. Som understreket av Høyesterett var kravene der så vesensforskjellige at erkjennelse av den ene forpliktelsen ikke samtidig kunne regnes som erkjennelse av den andre.

(86) Dersom kravet på erstatning er basert på at det er utvist kvalifisert skyld, er jeg imidlertid enig med førstvoterende i at det ikke er en tilsvarende presumsjon for at erkjennelsen omfatter et erstatningsansvar. Om det er grunnlag for å konstatere erkjennelse også for et skyldansvar må vurderes konkret.

***Lagmannsrettens konkrete vurdering***

- (87) Leilighetene skulle leveres med individuell varmeregulering. Etter overtakelsen ble det klart at det var problemer med temperaturregulering i én, og etter hvert, i flere leiligheter. Etter å ha blitt orientert om dette, svarte Betonmast i januar 2015 at selskapet ville ta ansvar for utbedringene. Det ble deretter igangsatt ulike utbedringer og innhentet flere sakkyndige rapporter.
- (88) Førstvoterende er kommet til at Betonmast gjennom sitt svar i januar 2015 og sine handlinger har erkjent at det forelå en mangel. Det er jeg enig i. Etter hans syn omfatter imidlertid ikke erkjennelsen et *erstatningsansvar* basert på at det er utvist grovt uaktsomhet, slik kontrakten krever.
- (89) Etter min oppfatning har ikke Høyesterett tilstrekkelig grunnlag for å foreta denne vurderingen. Spørsmålet er ikke drøftet av lagmannsretten. Videre er det i liten grad berørt i partenes felles faktumfremstilling og under ankeforhandlingen for Høyesterett, der de generelle rettslige utgangspunktene ble viet mest oppmerksomhet. Jeg nevner likevel kort at jeg ikke kan se at manglende erkjennelse av eventuelt erstatningsansvar i en tidlig e-post eller uklarheter rundt årsak eller omfang da den opprinnelige reklamasjonen ble fremmet, gir særlig veiledning for dette spørsmålet. For å sikre en tilstrekkelig bred vurdering, slik den nå fastlagte normen krever, mener jeg spørsmålet om hvilke innrømmelser Betonmast eventuelt har gjort over tid og på hvilke tidspunkter, bør behandles i full bredde av lagmannsretten. Bevisførselen kan da rettes inn mot dette temaet.
- (90) På denne bakgrunn mener jeg at vilkårene både i tvisteloven § 30-14 første og andre ledd, som gir adgang til å oppheve lagmannsrettens avgjørelse der det ikke er forsvarlig grunnlag for å avgjøre det krav saken gjelder, er oppfylt.
- (91) Når det gjelder sakskostnader, slutter jeg meg til førstvoterende.
- (92) Dommer **Arntzen:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende, dommer Falch.
- (93) Dommar **Høgetveit Berg:** Det same.
- (94) Dommer **Webster:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med annenvoterende, dommer Østensen Berglund.

(95) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Lagmannsrettens dom, domsslutningen i hovedanken, oppheves.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler Frost Utvikling AS til Betonmast Innlandet AS 495 000 – firehundreognittifemtusen – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.
3. Entreprenørforeningen Bygg og Anlegg (EBA) tilkjennes ikke sakskostnader for Høyesterett.