

BFJR sak nr. 695

Rådet ble orientert om saken i møte 14. august 2025. Saken ble behandlet i rådsmøte 18. september 2025 hvorefter utkast sirkulerte blant Rådets medlemmer for endelig godkjenning. Saken ble deretter erklært sluttbehandlet 13. oktober 2025.

Rådets medlemmer:

Thor Olaf Askjer (leder), Erlend Bygnes, Svein-Dag Karlstad, Ottar F. Egset, Frank Ivar Andersen, Siri Dalheim, Tom Chr. Eide, Johanna Lohne Rongved, Samuel Skrunes og Erik Titlestad Monsen.

1. INNLEDNING

Saken omhandler en tvist mellom Byggherre (BH) og Entreprenør (Entr) om vederlag for kranfundamenter. BH meldte saken til Rådet 5. juli 2025 med forespørsel om en rådgivende uttalelse for denne part. Dokumentasjonen som ble fremlagt i utgangspunktet, begrenset seg til 2 stk. endringsmeldinger (EM 004 og EM 005) samt en lang e-postutveksling mellom BH og Entr direkte knyttet til de to endringsmeldingene.

2. SAKSBEHANDLINGEN FOR BFJR

Rådets sekretariat vurderte den innsendte dokumentasjonen som lite tilgjengelig for Rådet, og oppfordret BH til å lage en kortfattet saksfremstilling sett fra deres ståsted. Via BH oppfordret Rådet også Entr til å lage sin saksfremstilling. Det foreligger nå saksfremstilling fra hver av partene. Hver av partene har senere via e-poster avgitt sine kommentarer til den andre parts saksfremstilling. Rådet fant etter dette at saken kunne tas til behandling. Normal prosedyre for rådsbehandling er deretter fulgt.

3. SAKENS FAKTISKE SIDE

De omstridte endringsmeldingene handler om fundamentering for 2 stk. tårnkraner.

Kontrakten er en totalentreprise basert på NS 8407. Grunn og fundamentering er kontrahert gjennom byggherrestyrte delentrepriser som ikke er en del av totalentreprisen. Totalentreprisen bygger videre på de fundamenter byggherren selv hadde latt oppføre gjennom byggherrestyrte delentrepriser. I anbudsgrunnlaget er grensesnittet mellom de byggherrestyrte entreprisene og totalentreprisen beskrevet. Som en del av fundamentplanen, opplyste BH at de skulle sette ned 4 stk. peler for

et kranfundament. Det var lagt inn en forutsetning om at det mellom anbudsinnlevering for totalentreprisen og kontraktsignering av samme, skulle være en forhandlingsfase. I denne fasen skulle blant annet endelig plassering av tårnkranen avgjøres samt nødvendig beregning av kapasitet av pelene for kranfundamentet. Entr var i anbudsinnbydelsen invitert til å foreslå plassering av tårnkranen. Forslagene skulle fremsettes i forhandlingsfasen.

Entr hadde i sitt anbud foreslått at det skulle benyttes 2 stk. tårnkraner i tillegg til noe bruk av mobilkran. I forhandlingsfasen ble det akseptert at det skulle etableres 2 stk. tårnkraner og at byggherre for egen regning skulle sette ned peler for begge kranene.

Etter at kranfundamentene var dimensjonert sendte Entr endringsmeldinger fordi de mente at kranfundamentene var langt større enn hva de hadde grunn til å anta i sitt anbud. BH avviste kravene om tilleggsvederlag.

Omtvistet beløp er ca. kr. 600.000 eks. mva.

Anbudsforespørsel for totalentreprisen er datert 8. september 2023.

Anbudsfrist var satt til 13. desember 2023.

Entreprenøren leverte etter forhandlingsfasen et revidert tilbud 20. mars 2024.

Kontrakt ble signert 1. juli 2024.

Endringsmelding er datert 10. desember 2024.

4. SAKSFREMSTILLING OG ANFØRSLER FRA BH

Det fremkommer av konkurransegrunnlaget at BH skulle levere 4 stk. peler for fundamentering av én tårnkran for totalentreprenøren. I forhandlingsfasen ble det avklart at Entr - for å drifte byggeplassen optimalt - trengte to kraner og annen plassering enn den BH hadde skissert. BH aksepterte dette og besørget peling for 2 stk. kranfundamenter på det stedet Entr hadde anvist.

Det var kjent for Entr hvor det var planlagt peler for 1 stk. tårnkran. At entreprenøren valgte en annen plassering av kranene enn hva byggherren hadde forutsatt, er Entr sitt ansvar.

Grensesnittet mellom grunn- og fundamenteringsarbeidene på den ene siden og totalentreprisen på den andre siden var nøyaktig beskrevet i anbudsgrunnlaget. BH skulle montere pelene og etablere arbeidsplattform mellom pelehodene, mens Entr skulle prosjektere og levere betongkonstruksjonene som binder pelehodene sammen. Grensesnittet mellom utførelsesentreprisene og totalentreprisen ble ikke endret i forhandlingsfasen. BH hadde risiko og ansvar for peler herunder peler til kranfundament. Entr hadde ansvaret for kraner og fundamenter for disse. BH fikk økte kostnader som følge av endringen fra 4 stk. peler for én kran til 8 stk. peler for to kraner, hvilket er rettmessig ansvar og risiko for BH.

Totalentreprenørens plassering og type kranfundament er irrelevant for BH, da dette er Entr's ansvar og risiko. Det er ingen forhold ved grunnen som avviker fra det som Entr hadde grunn til å regne med da tilbudet deres ble levert. Som det fremkommer av kontraktens dokumentliste, var geotekniske rapporter samt IFC-filer som viser tilliggende infrastruktur slik som vann, avløp, overvann, fjernvarme, avfallssug mv forutsigbare og kjente forhold da Entr leverte sitt reviderte tilbud den 20. mars 2024. Her ble det ikke tatt forbehold mot plassering av kranene eller utforming av betongfundamentet for kranene.

Med henvisning til NS 8407 pkt. 2.2 – Tolkningsregler, anføres at bindende tilbud ble levert fra Entr den 20. mars 2024 uten noen form for forbehold om type kranfundament.

Med henvisning til NS 8407 pkt. 14.3 – Avtalens krav, anføres at kranfundamenter ikke er særlig unntatt i avtalen, *«eller som klart ikke er ment å gjelde»*.

Med henvisning til NS 8407 pkt. 14.3 – Byggherrens formål, anføres at valg av løsninger og materialer skal være tilpasset forholdene på stedet.

Grunnforholdene avviker ikke fra det Entr hadde grunn til å regne med ved utarbeidelsen av tilbudet, og da har etter NS 8407 pkt. 23.1 – *“Byggherrens risiko for uforutsette forhold ved grunnen”*, Entr ansvaret for grunnforholdene. Det var ingen uforutsette forhold ved grunnen og heller ingen uforutsette forhold med infrastruktur i grunnen. Entr hadde dessuten tidligere stått for gjennomføringen av tilliggende prosjekt og hadde således inngående kunnskap om byggeområdet og dets omgivelser.

Tillegg avvises.

5. SAKSFREMSTILLING OG ANFØRLSER FRA ENTR

Det fremkommer ikke av konkurransegrunnlaget om Entr skulle tilby en eller flere kranplasseringer, eller hvordan kranene skulle fundamenteres. I konkurransegrunnlaget og i kontrakten står det at

«TE foreslår hensiktsmessig plassering av tårnkran(er) og dette besluttes i forhandlingsfase».

I Entr's anbud av 13. desember 2023 er følgende anført:

«Forutsetter at vi kan benytte 2 kraner som vist på "riggplan" i tillegg til mobilkran i periode med montering prefab»

I referat fra avklaringsmøte 17. januar 2024, som er referatført av BH, kan vi lese:

«Ber om at TE vurderer og eventuelt reviderer forslag til riggplan mht tårnkranenes plassering. Tårnkranene plassering skal bekreftes vurdert også mht kostnadsbesparelser mtp dybder til fjell samt mulig sambruk for bygging

av VT3 for TK1 og mulig sambruk for bygging av VT2 og Bjølstad Bygård for TK2. Overtakelse av tårnkran evt sambruk av tårnkran med annen totalentreprenør for VT3, VT2, Utomhus/bygulg og Bjølstad bygård er ikke aktuelt da Entr eier kranene, men fundamenter kan gjenbrukes.»

I svar fra Entr den 1. februar 2024 kan vi lese: «*Vedlagt følger alternativ riggplan med ny plassering av kraner.*»

BH tilsvaer i møte fredag 2. februar 2024 og oppfølging 6. februar 2024 kan vi lese: «*Entr kontrollerer at forslag til kranplassering er forenlig med annen infrastruktur*»

Forhandlingsmøtene ble avsluttet uten en eksakt plassering av kranene. Dette var antydnet på en riggplan, men langt fra et detaljnivå hvor Entr kunne kontrollere plassering mot infrastruktur.

Den 31. mai 2024 sendte Entr, på oppfordring fra BH, en beskrivelse av kranfundamentene: «*Størrelse på kranfundamenter kan være 7000x7000mm og tykkelse 350mm. Senteravstand mellom peler under begge fundamenter kan være 3800mm x 3800mm. Fundamentene kan gjerne forskyves noe hvis de kommer i konflikt med infrastruktur.*»

I en e-post fra BH datert 3. juni 2024 til Entr kan vi lese: «*Takk for oppklarende svar. Vi får muligens tilsvarende utfordring for den kran som skal plasseres i området ved gate Bjølstadstranda. Vi satser på at vi finner den beste løsning sammen i møtet.*»

Totalentreprisekontrakten ble signert den 1. juli 2024, og partene besluttet ikke endelig plassering av kraner før kontrakten ble signert.

Fra konkurransegrunnlaget kan vi lese: «*TE foreslår hensiktsmessig plassering av tårnkran(er) og dette besluttet i forhandlingsfase*».

BH var da kjent med at denne usikkerheten måtte løses etter at kontrakt var signert. Det er svært vanskelig for Entr å vurdere om et fundament eller peler til et fundament kommer i konflikt med infrastruktur i bakken. Det er også årsaken til at vi ikke avtalte eksakt plassering av kraner før kontrakt ble signert. Byggherre hadde også egne rådgivere i denne fasen, som kunne jobbet med dette, hvis det var avgjørende før kontrakt ble signert.

Byggherren leverte arbeidstegninger for fundamentene den 10. september 2022 som er lenge etter det reviderte tilbudet som er datert den 20. mars 2024. Det reviderte tilbudet ligger til grunn for kontrakten som ble signert den 1. juli 2024. Da vi fikk prosjekteringsunderlaget slik at vi kunne prosjektere selve fundamentet, fant vi ut at vi måtte bygge et større fundament. Priskonsekvenser ble varslet. Detaljprosjekteringen av grunnforhold og infrastruktur medførte at vi måtte bygge

kranfundamenter med dimensjonene 8000x8000x1000 mm for tårnkran øst for tårnkran vest ble det benyttet nedstøpningsmast og dimensjonene ble 4500x4500x2000 mm. Entr kan dokumentere at et standard kranfundament på ca. 7000x7000x350mm kan benyttes i de fleste prosjekter.

Entr hadde ikke ansvar for grunnforholdene, og hadde ingen geoteknisk eller konstruksjonsmessig beskrivelse av kranfundamentene. Endring av utførelse på kranfundamenter skyldes utelukkende grunnforhold og infrastruktur i grunnen som er forhold som BH hadde ansvar for.

Selv om det forelå noe underlag på teknisk infrastruktur i konkurransegrunnlaget, klarte ikke partene å bestemme eksakt plassering av tårnkranene i forhandlingsfasen. Vi mener derfor at byggherre bærer risiko for endringene fra standard kranfundamenter, og må ta kostnadene for dette.

Krav om tilleggsvederlag opprettholdes.

6. RÅDETS VURDERING

BH har i sitt anbudsgrunnlag gjort det klart at grunnforholdene i området er dårlige. BH har som en løsning på de dårlige grunnforholdene selv utført tiltak som sikrer tilfredsstillende bæreevne mot grunnen. Herunder har de opplyst at de ville sette ned 4 stk. peler som underlag for et kranfundament. Entr kan følgelig ikke påberope at de var ukjent med grunnforholdene verken da de leverte sitt anbud eller da de innga et revidert tilbud i forkant av kontraktsignering. Entr sin påstand om at BH er ansvarlig for grunnforholdene, er følgelig ikke relevant som begrunnelse for sitt tilleggskrav i dette tilfellet.

Entr hadde i sitt anbud forutsatt 2 stk. tårnkraner. Implisitt i dette ligger det at BH måtte besørge og bekoste peling for 2 stk. tårnkraner og at Entr måtte bekoste 2 stk. fundamenter samt kranleie for 2 stk. tårnkraner. Partene synes å være enige om dette.

Plassering av tårnkranene ble ikke endelig fastlagt før høsten 2024. Det fremgår ikke av partenes forklaring hvorfor det tok så lang tid å beslutte endelig plassering.

BH fremla arbeidstegning for kranfundamentet den 10. september 2024. Det synes for Rådet uklart hvorfor BH besørget arbeidstegninger for kranfundamentet siden anbudsgrunnlaget slår fast følgende:

«TE har det fulle ansvaret for all dimensjonering og prosjektering knyttet til egne leveranser, samt samhandlingsansvar til grensesnitt med entrepriser for grunn og fundamenter. TE sine egne statiske beregninger og arbeidstegninger skal sendes til BH for gjennomgåelse og uavhengig kontroll i henhold til omforent fremdriftsplan, slik at nødvendige justeringer kan utføres av BH. BHs kontroll medfører dog ingen reduksjon av TEs ansvar for egen prosjektering etter gjeldende NS8407.»

Rådet trekker på denne bakgrunn den slutning at BH's prosjektering ikke fritar Entr fra selv å prosjektere og dimensjonere kranfundamentene. Det ser for Rådet ut som om Entr anser BH sine arbeidstegninger som nødvendige og riktige for å oppnå tilfredsstillende stabilitet.

Etter Rådets generelle kunnskap har den delen av betongen i et pelefundamentert betongfundament som ligger på et lavere nivå enn peletoppen en særs liten konstruktiv effekt. Dette fører til at betongfundamenter båret på peletopper ofte blir relativt tykke. Når Entr i sin endringsmelding opplyser at de hadde regnet med et fundament med en tykkelse på 350 mm mens det ferdig dimensjonerte fundamentet måtte ha en tykkelse på 1000 mm, er dette for Rådet en indikasjon om at Entr i sin kalkyle hadde undervurdert tykkelsen på et pelefundamentert betongfundament.

Rådet har fra partene ingen opplysninger om årsaken til at kranfundamentene måtte utføres annerledes enn hva Entr hadde lagt til grunn i sin kalkyle. Ingen av partene har funnet grunn til å fremlegge anbudet fra Entr. Rådet forutsetter ut fra dette at ingen av partene er av den oppfatning at anbudet gir svar på om Entr er berettiget tillegg for endret utførelse av kranfundamentene. Som Rådet tidligere har redegjort for, kan Entr ikke påberope seg manglende kunnskap om grunnforholdene som berettiger tilleggsvederlag. Hvorvidt infrastruktur i grunnen førte til at man ikke kunne benytte et ideelt pelemønster på 3,8 x 3,8 m er ikke opplyst i saken. Et mindre ideelt pelemønster kunne teoretisk føre til behov for et mer komplisert betongfundament med tilhørende endringer i armeringen. Men ingen av partene har påberopt dette. Entr har påberopt at BH er ansvarlig for hvordan infrastrukturen i grunnen lå. BH har på sin side påberopt at det forelå nøyaktig angivelse av eksisterende infrastruktur da Entr leverte sitt reviderte tilbud 20. mars 2024. Entr har ikke bestridt dette selv om de har påpekt at eksisterende infrastruktur i grunnen gjør det vanskeligere å fastslå plasseringen. Rådet kan følgelig ikke se at Entr sin påstand om at BH er ansvarlig for hvordan infrastrukturen i grunnen lå, er relevant som begrunnelse for Entr sitt tilleggskrav i dette tilfellet.

Det later ikke til at partene er uenige om at den faktiske utførelsen av begge kranfundamentene faktisk måtte være slik de ble utført av konstruktive hensyn. Siden Entr gjennom sin totalentreprise er ansvarlig for å konstruere og levere 2 stk. kranfundamenter som tilfredsstiller krav til stabilitet i alle retninger, kan deres henvisning til at de hadde medregnet standard kranfundamenter «*som om de sto på fjell*» ikke føre frem som grunnlag for noe tilleggsvederlag.

7. HONORAR

Entreprenøren har tapt saken i sin helhet. Hovedregelen er da at Entreprenøren dekker Rådets honorar. Siden saken er fremmet for Rådet som rådgivende for Byggherren, vil Rådet kreve Byggherren for honoraret som fastsettes til kr 40 000,- eks mva.

8. RÅDETS KONKLUSJON

Byggherre frifinnes for kravene Entreprenøren, i form av endringsmeldingene EM 4 og EM 5, har rettet mot dem.

Byggherren betaler Rådets honorar siden det er denne som har bedt Rådet om en ensidig rådgivende uttalelse.