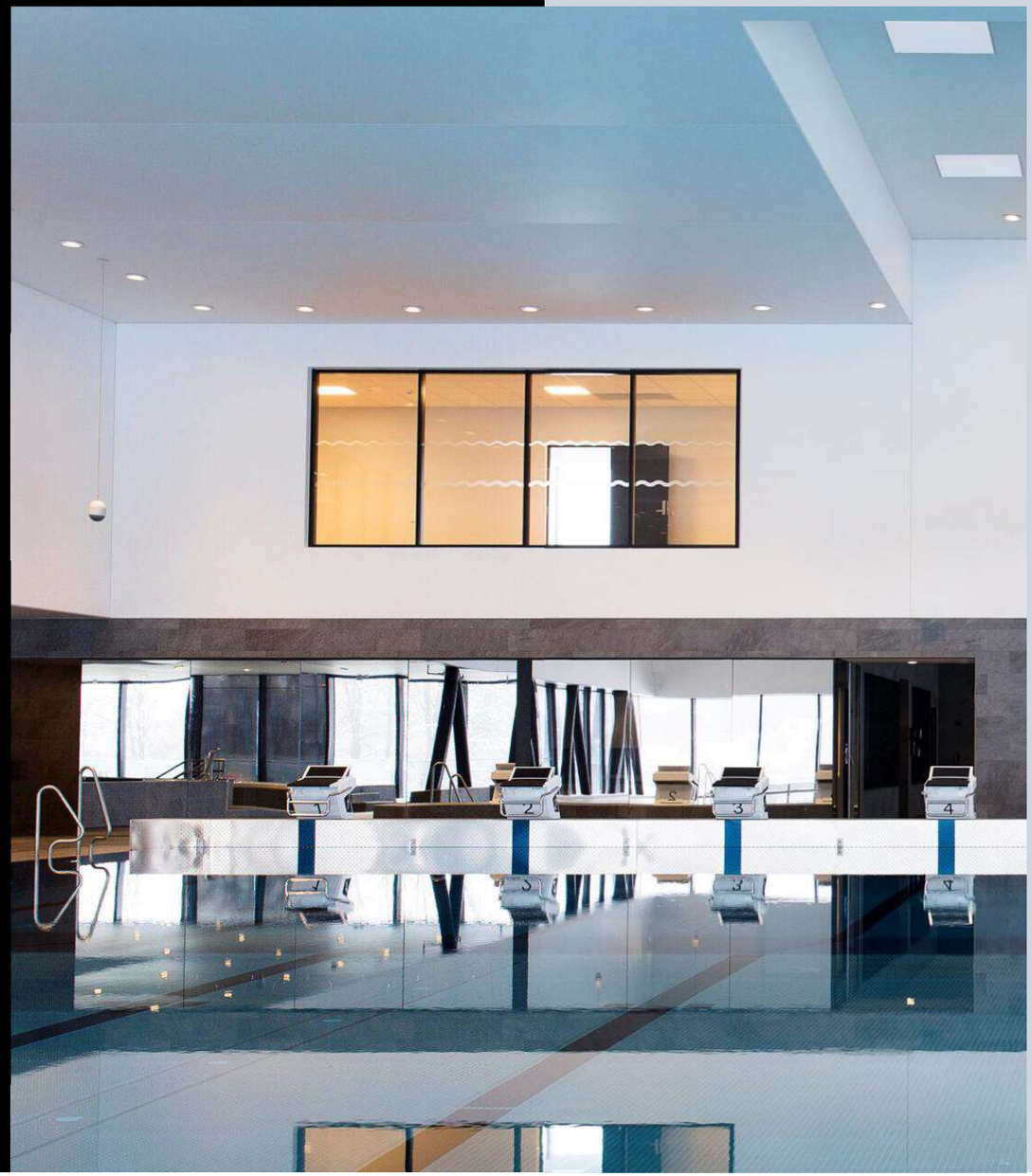
Grette

Bølgensaken

Opptakten til kommunens urettmessige heving



29. februar 2024

Grette

93

633

70 000

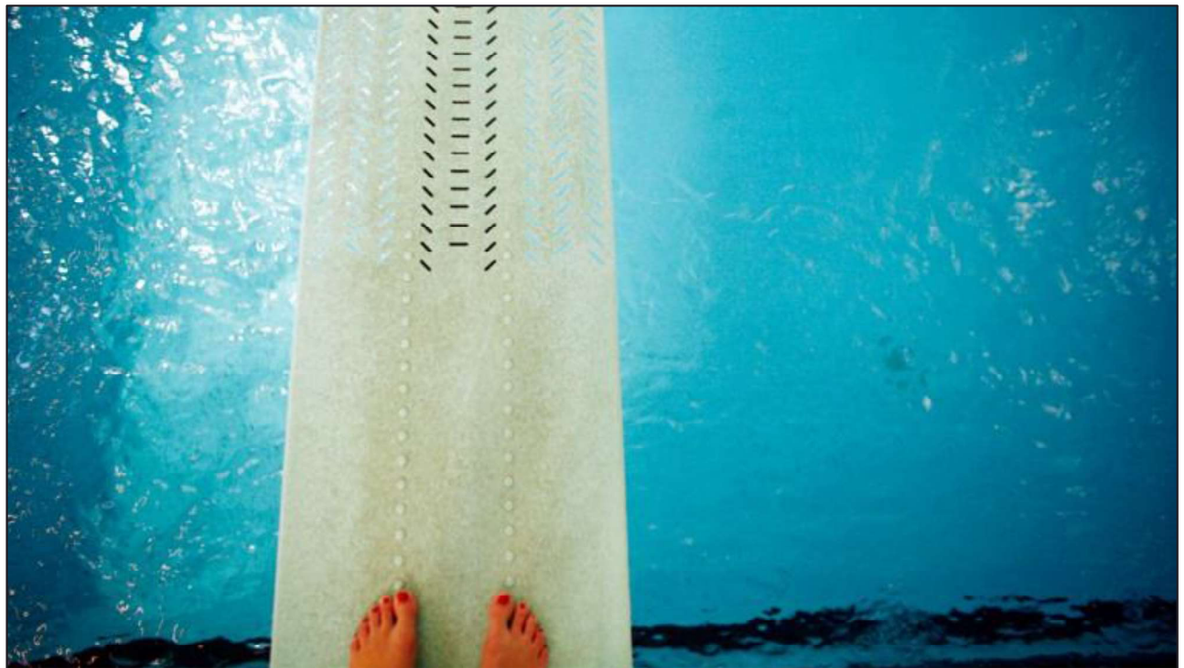
116

3 000

4

Grette

April 2018



Illustrasjonsfoto: Sara Johannessen / SCANPIX

Frogn kommune hever svømmehallkontrakt med HENT: «svært mange og til dels alvorlige feil og mangler»

Bygg.no, Sindre Sverdrup Strand

Grette

September 2018

Bølgen i Drøbak. Foto: Frogn kommune

Tjue entreprenører erstatter utkastet HENT på Bølgen

Bygg.no, Byggeindustrien

Grette

September 2021

Bølgen i Drøbak. Foto: Frogn kommune

Kommunen kastet HENT ut av byggeprosjekt – nå skal de bruke syv måneder i retten

Bygg.no, Sindre Sverdrup Strand

Grette

Juni 2023

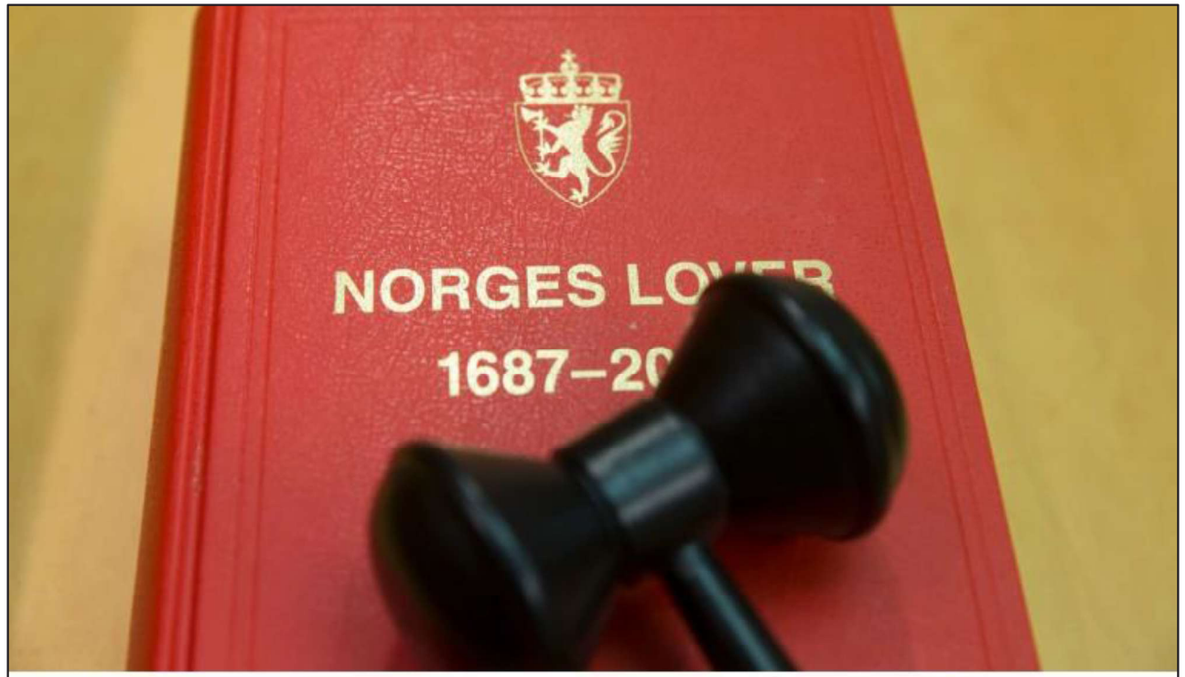


Foto: Terje Pedersen / NTB

Frogn kommune tapte i Bølgen-saken – må betale HENT 130 millioner

Bygg.no, Christian Aarhus, Arve Brekkhus

Grette

Juli 2023

Bølgen i Drøbak. Foto: Frogn kommune

Frogn kommune anker ikke Bølgen-dommen – må betale HENT over 130 millioner

Bygg.no, Arve Brekkhus

Grette

> “ Frogn kommune har gjort gjeldende to grunnlag (...). Det prinsipale grunnlaget var vesentlig mislighold på hevingstidspunktet.
>
> Frogn kommune har videre gjort gjeldende at det ikke var sannsynlig at HENT hadde evne og vilje til å ferdigstille Bølgen. Slik retten oppfatter det anfører kommunen at det var grunnlag for å heve kontrakten som følge av antesipert vesentlig mislighold.

Follo og Nordre Østfold tingretts dom, 21. juni 2023

Hevingsgrunnene:

- Forsinkelse
- Brannsikkerhet
- Sprinkler
- Bygningsfysikk
- Akustikk
- Ventilasjon
- Testing og automasjon
- FDV-dokumentasjon
- Breeam
- LCC
- Manglende tillit

Grette

> “Det er trolig forhold på begge sider som gjorde at samarbeidet, særlig fra høsten 2017, ble utfordrende. Etter en samlet vurdering av det som har fremkommet i retten, er det likevel enkelte forhold som kan tilskrives kommunens som synes å være hovedårsakene til at samarbeidet brøt sammen.

Follo og Nordre Østfold tingretts dom, 21. juni 2023

Grette

> “Det er særlig to forhold som peker seg ut, nemlig kommunens **håndtering av forsinkelsen** i oppstarten som følge av grunnforholdene og at kommunen **ikke fulgte standardens regler for behandling av omtvistede endringsarbeider** på slutten av kontraktsforholdet.

Follo og Nordre Østfold tingretts dom, 21. juni 2023

Grette

“ Retten vurderer det slik at kommunen har overtatt et bygg, men har så funnet ut at de løsningene de selv prosjekterte og la opp til i forprosjektet ikke samsvarte med de det ønsket ved senere arbeider.

Fase 2 arbeidene går dels langt ut over det som følger av konkurransegrunnlaget og således bestillingen til HENT.

Follo og Nordre Østfold tingretts dom, 21. juni 2023

Grette

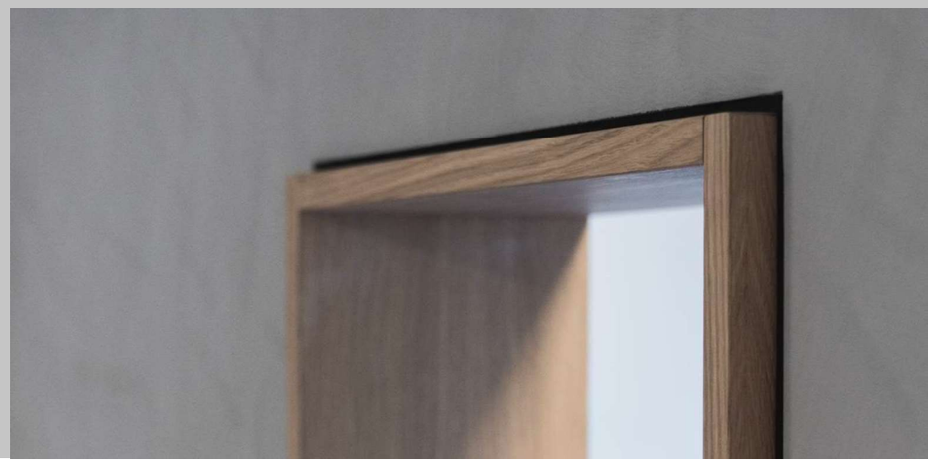
1 Prosjektet og saken

2 Oppstarten

3 Sluttfasen

4 Opptakten til heving

5 Noen overordnede poeng fra dommen



Grette

Prosjektet

Tidslinje I

Juni 2016
Planlagt oppstart for HENT på plassen

August 2017
Sluttfase/testing

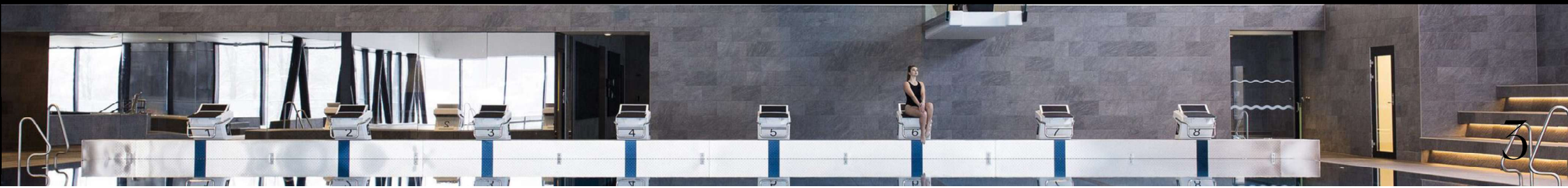
November 2017
HENT innkaller til overtakelse for begge bygg. Kommunen nekter overtakelse

1. Desember 2017
Delfrist Drøbaksbadet

1. april 2018
Endelig sluttfrist

12. april 2018
Byggherrens «varsel om heving»

26. april 2018
Byggherre hever kontrakten



Grette

Tidslinje I

Juni 2016
Planlagt oppstart for HENT på plassen

August 2017
Sluttfase/testing

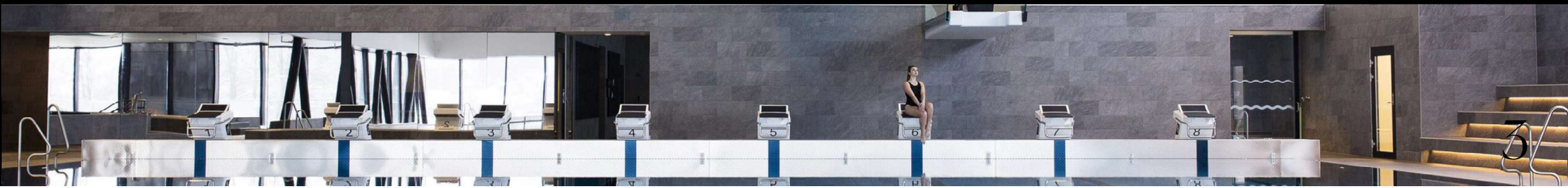
November 2017
HENT innkaller til overtakelse for begge bygg. Kommunen nekter overtakelse

1. Desember 2017
Delfrist Drøbaksbadet

1. april 2018
Endelig sluttfrist

12. april 2018
Byggherrens «varsel om heving»

26. april 2018
Byggherre hever kontrakten



Grette

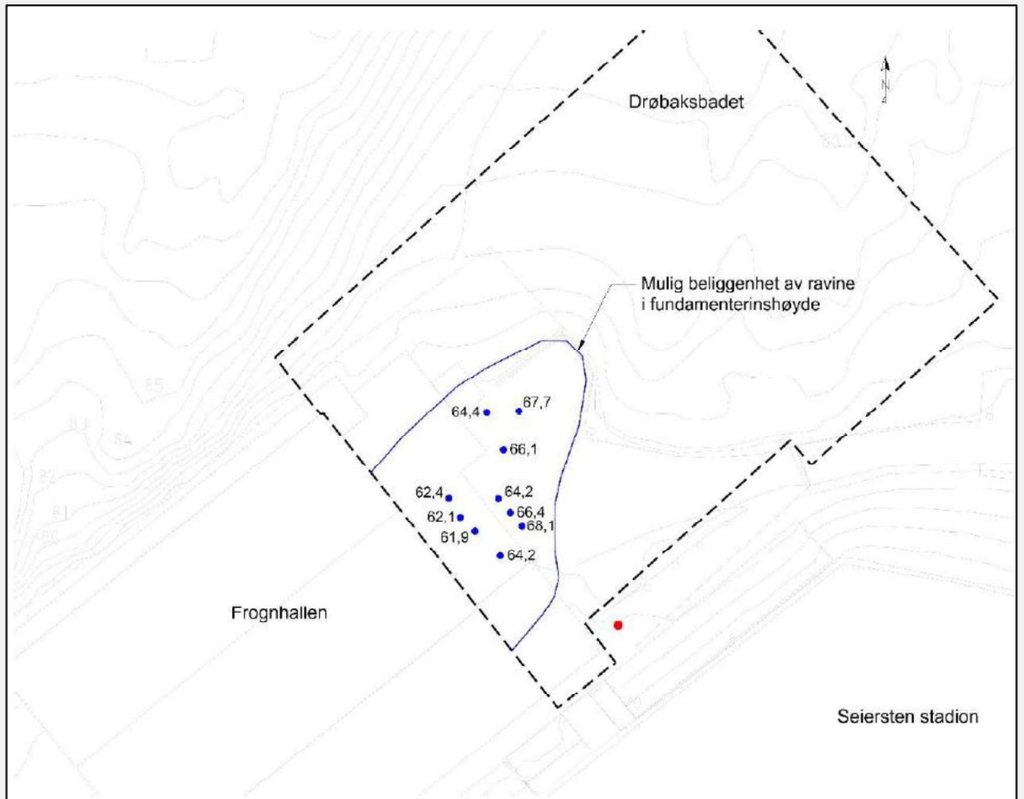
Oppstarten

Grette

> “ Prosjektgjennomføringen ble konfliktfylt, og retten oppfatter at den ble det allerede fra starten da kommunen ikke innvilget HENT den samme forlengede byggetiden som HAB.

Follo og Nordre Østfold tingretts dom, 21. juni 2023

Grette



Figur 8: Boringer til fjell i ravinen vises i blått og fjell i dagen på Figur 5 i rødt.

Figur 6: Foto av leirfylt ravine tatt mot sydvest mot Frognhallen (04.06.2015).

Tidslinje II

April 2016

Oppstart anleggsentreprise (HAB).
Prosjektert 14 peler og rammbar spunt for heissjakt

Juni 2016

Planlagt oppstart HENT.
Klart at spuntløsning må endres.
Antall peler øker første gang

Juli 2016

Planlagt sluttfrist anleggsentreprise.
Faktisk oppstart HENT

September 2016

Behov for peler økt løpende fra 14 til 35.
Anleggsentreprisen faktisk ferdig

Grette

HENTs endringsmelding

Krav

- ✓ 2 mnd. fristforlengelse, el. hel/delvis forsering

Kommunens håndtering

- ✓ Akseptert fristforlengelse for forangående entreprise (HAB)
- ✓ Aksepterte HENTs krav, før de økonomiske konsekvensene var kjent
- ✓ Gikk tilbake på aksept – avviste kravet

INSTILLING

ENDRINGEN ANBEFALES [X]

ENDRINGEN ANBEFALES IKKE [ ]

Begrunnelse og videre saksgang dersom tilbudet ikke anbefales

Varslet mottatt. Viser til møte 26/8-16.
BH avvente ytterligere dokumentasjon.

BH's BESTILLING/GODKJENNING

De spesifiserte arbeider bestilles utført iht. dette tilbud

26.08.16

Dato

Underskrift BH

Grette

> “ Retten er ikke i tvil om at fremdriftsutfordringene i begynnelsen av prosjektet påvirket resten av byggeperioden.

Follo og Nordre Østfold tingretts dom, 21. juni 2023

Grette

Sluttfasen

Grette

Høst/vinter 2017

- ✓ Hektisk fase inn mot overlevering 1. desember 2017
  - Inkludert forsøk på forsering av 2 mnd. forsinkelse
- ✓ Testfase på komprimert tid
  - Betydelig uenighet om innhold i krav til testing av systemer og FDV-dokumentasjon
- ✓ HENT gjennomførte påkrevde tester, men ble ikke akseptert av kommunen
- ✓ Kommunen fremsatte første gang påstander om betydelige feil/avvik ved arbeidene
  - Kritiske til (egne) valg fra forprosjektet
- ✓ Kommunen nektet å overta
  - Uenighet fortsatte utover våren

Grette

> “Retten har kommet til at bygget ikke var klar til overtakelse 1. desember 2017. Det vises til at det var en rekke forhold som krevedes utbedring, og det forelå ikke midlertidig brukstillatelse. Det vesentligste forholdet som krevde utbedring av taket over bølgebassenget (...)

Follo og Nordre Østfold tingretts dom, 21. juni 2023

Grette

“Utfra en samlet, konkret vurdering har retten kommet til at HENT hadde krav på fire uker forlenget byggetid, i tillegg til dekning av kostnader ved forsering (...).

Dette innebærer også at fristen for overtakelse av Drøbaksbadet og opsjon A skulle vært 1. januar 2018

Follo og Nordre Østfold tingretts dom, 21. juni 2023

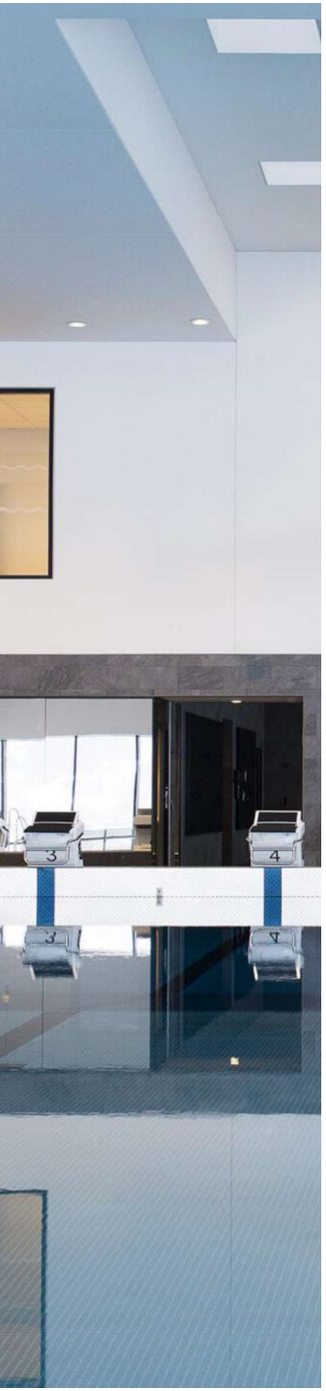
Grette

Opptakten til heving

Grette

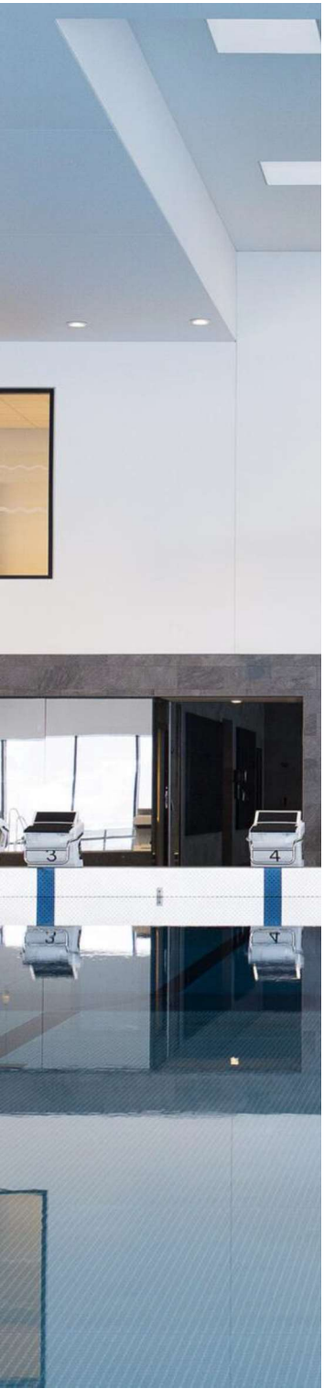
Noen av konfliktpunktene (des. 17-mars 18)

- ✓ **Kommunens håndtering av byggesaken**
  - HENT fikk ikke midlertidig brukstillatelse
- ✓ **Kommunen nektet overtakelse**
  - HENT sendte løpende innkallinger i påvente av brukstillatelse
- ✓ **Kommunen stanset betalinger**
  - Holdt tilbake 57 MNOK av kontraktssummen
- ✓ **Påståtte avvik vedr. brannsikkerhet, akustikk, ventilasjon og tak**
- ✓ **Kommunen ville ikke stille i møter med HENT**
  - Før nye løsninger forelå ferdig prosjektert
- ✓ **HENT ble nektet å gjøre tiltak HENT pretenderte var tilleggsarbeid**
  - Måtte akseptere kommunens anførsler om avvik



Kommunens gjennomføring av hevingen

- ✓ 14. mars 2018 – brev m/ avviksmatriser, rapporter (900 sider)
  - Besvart av HENT per fag 16/3, 21/3 og 1/4
- ✓ 12. april 2018 – varsel om heving
  - Besvart av HENT 20. april 2018
- ✓ 26. april 2018 - hevingserklæringen



Kommunens gjennomføring av hevingen

- ✓ **14. mars 2018 – brev m/ avviksmatriser, rapporter (900 sider)**
  - Besvart av HENT per fag 16/3, 21/3 og 1/4
- ✓ 12. april 2018 – varsel om heving
  - Besvart av HENT 20. april 2018
- ✓ 26. april 2018 - hevingserklæringen

Grette

> “ Basert på de erfaringer vi nå har fått med Hent er vi i sterk tvil om Hent har til hensikt å ferdigstille kontraktsarbeidene i samsvar med forskriftskrav og avtalte funksjonskrav, og innen overskuelig fremtid.

Brev fra kommunen, 14. mars 2018

Grette

“Arbeidene som pågår er på ingen måte noen bekreftelse på noe ansvar, men skal vi komme noe vei må vi lukke en del av de anførte avvik som kan enkelt lukkes , selv om vi er uenig. Vi vil sende tilleggskrav og krav om fristforlengelse på de arbeider som ligger utenfor kontrakt.

E-post fra HENT, 23. mars 2018

Grette

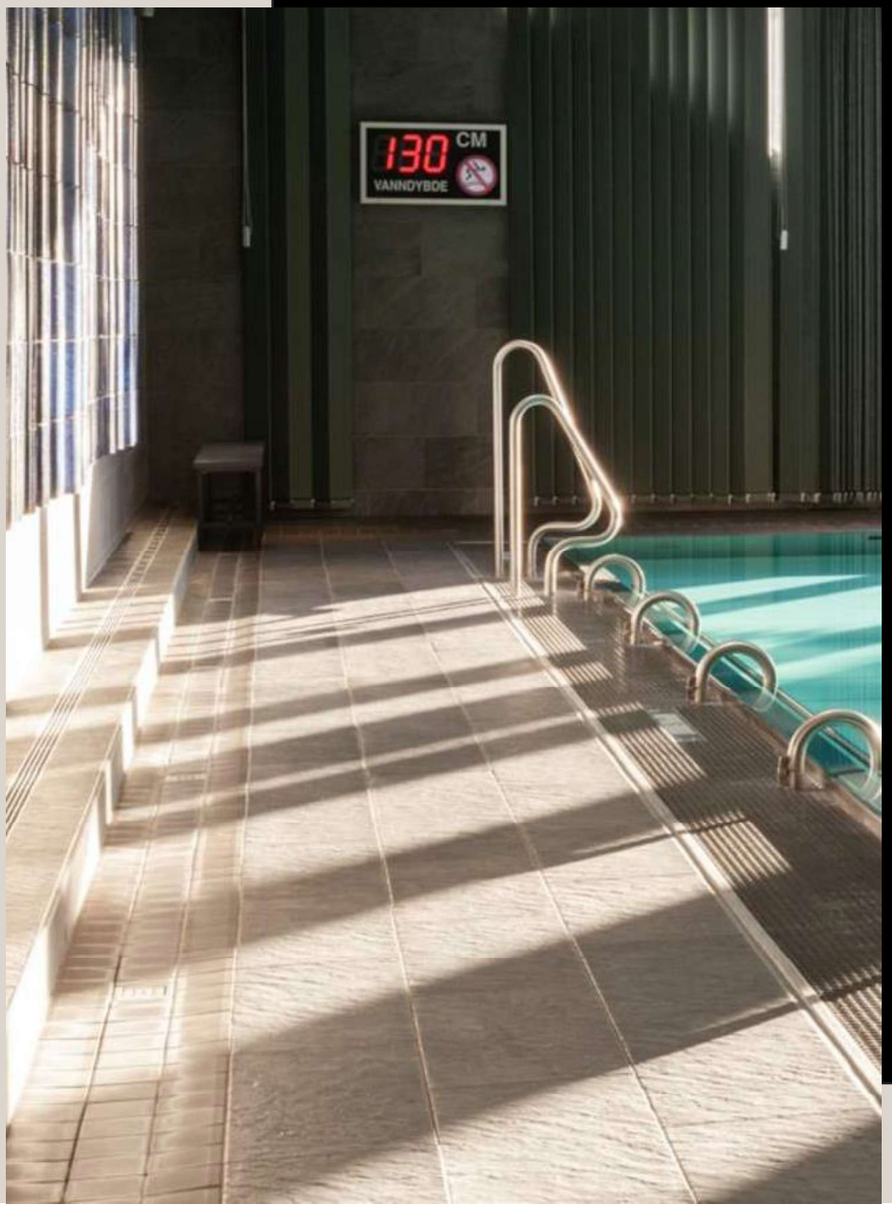
> “ Som byggherre aksepterer vi ikke at Hent igangsetter arbeider som Hent selv ikke anser seg forpliktet til å utføre. I den grad Hent utfører noe som helst arbeid er det for Hents egen regning og risiko. [...]
>
> Inntil dette er avklart forbys Hent å utføre arbeider som Hent pretenderer er tilleggsarbeider.

E-post fra kommunen, 23. mars 2018

Grette

Forbud mot omtvistet tilleggsarbeid

- ✓ HENT ville utføre alle tiltak kommunen ønsket
- ✓ Uenig om slike tiltak var utbedringsarbeid eller tilleggsarbeid
- ✓ HENT varslet fristforlengelse og vederlagsjustering
- ✓ Kommunen aksepterte ikke at HENT utførte tiltak HENT pretenderte var tilleggsarbeid
- ✓ Fastlåst situasjon

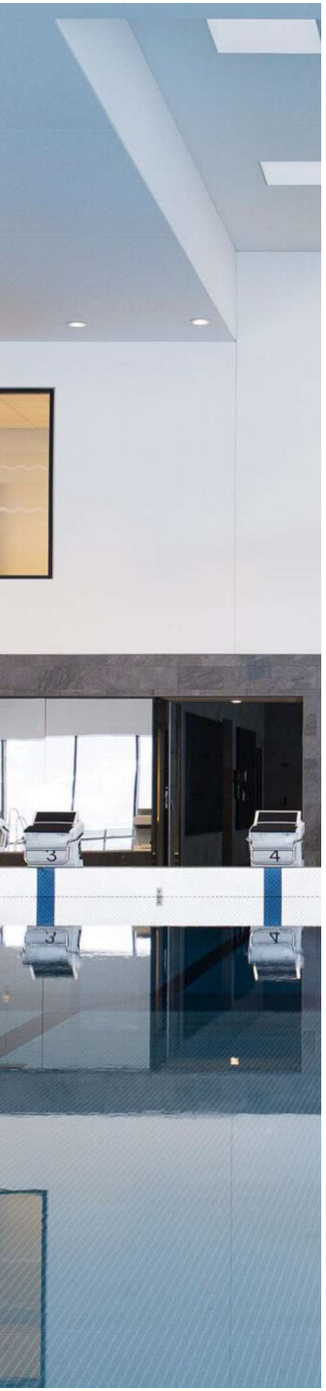


Grette

“ (...) kommunen har gjort gjeldende at HENT nektet å rette avvik/foreta utbedringer, samt at HENT aldri tilbød kommunen rettmessig retting/utbedring. HENT på de den andre siden har gjort gjeldende at kommunen nektet dem å utføre arbeid og at kommunen ikke fulgte standardens system.

Problemstillingene kommer særlig på spissen i det kommunen i fase to har satt bort arbeider og ferdigstillelse til andre, og krevd kostnadene dekket av HENT.

Follo og Nordre Østfold tingretts dom, 21. juni 2023



Kommunens gjennomføring av hevingen

- ✓ 14. mars 2018 – brev m/ avviksmatriser, rapporter (900 sider)
  - Besvart av HENT per fag 16/3, 21/3 og 1/4
- ✓ **12. april 2018 – varsel om heving**
  - Besvart av HENT 20. april 2018
- ✓ 26. april 2018 - hevingserklæringen

Grette

> “ […] dersom Hent vil unngå en hevning må Hent innrette seg på en måte som innebærer at tilliten kan reetableres.
>
> For kommunen vil det bl.a. være avgjørende at Hent aksepterer de feil og mangelsanførsler som fremkommer av dette brev med særlig vekt på de forhold som behandles i kommunens brev av 14.3.2018.

Kommunens varsel om heving, 12. april 2018

Grette

> “ Spørsmålet er derfor om kommunen skal gi Hent anledning til å reetablere tilliten, ta ansvar og få lov til å ferdigstille kontraktsarbeidene.
>
> Kommunen vil foreta en sluttevaluering av dette spørsmålet når man ser Hents tilbakemelding på dette varselet.

Kommunens varsel om heving, 12. april 2018

Grette

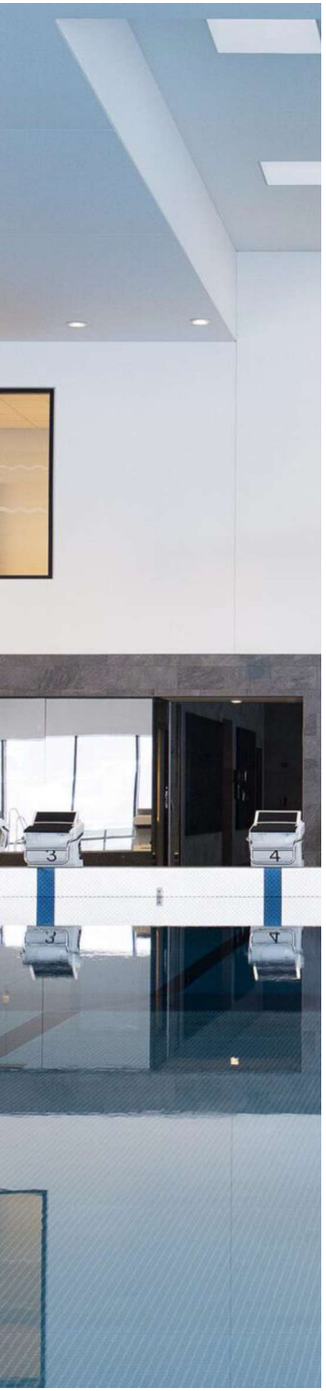
> “ Slik retten ser det var hevingsvarselet av 12. april 2018 meget generelt formulert. Det er få henvisninger til konkrete mangler eller avvik fra kontrakt. Det er etter rettens vurdering ikke tilstrekkelig å henvise til «omfattende feil og mangler» og tilsvarende formuleringer

Follo og Nordre Østfold tingretts dom, 21. juni 2023

Grette

HENTs mulighet til å unngå heving ifølge hevingsvarselet

- ✓ Reetablere tilliten
- ✓ Akseptere kommunens anførsler om avvik
- ✓ Skifte ut byggeplassledelsen
- ✓ Involvere kommunen i forkant av utbedringer
- ✓ Ta ansvar og risiko for alle valg ifm. utbedringene
- ✓ La kommunen føre kontroll med utbedringene for HENTs regning
- ✓ Fremdriftsplan med dagmulktbelagt sluttfrist senest uke 39



Kommunens gjennomføring av hevingen

- ✓ 14. mars 2018 – brev m/ avviksmatriser, rapporter (900 sider)
  - Besvart av HENT per fag 16/3, 21/3 og 1/4
- ✓ 12. april 2018 – varsel om heving
  - **Besvart av HENT 20. april 2018**
- ✓ 26. april 2018 - hevingserklæringen

Grette

“ HENT ønsker imidlertid at dette prosjektet skal avsluttes på en god måte, og vi er av den oppfatning at byggherren selv er fornøyd med det arbeidet som nå utføres på prosjektet.

Som nevnt vil HENT prioritere å lukke forhold som byggherren mener utgjør feil og mangler. Som nevnt medfører dette at vi også vil iverksette tiltak for de forhold hvor vi er uenig i at det foreligger en mangel. (...)

HENTs tilbakemelding på hevingsvarselet, 20. april 2018

Grette

> “Der vi er uenig i at det foreligger en mangel vil vi sende endringsmelding. Hensyntatt at en del av forholdene byggherren har påberopt er uklare vil det være usikkert hvordan enkelte forhold skal lukkes. Det må derfor legges opp til at partene i felleskap diskuterer dette og ser på forskjellige løsninger.

HENTs tilbakemelding på hevingsvarselet, 20. april 2018

Grette

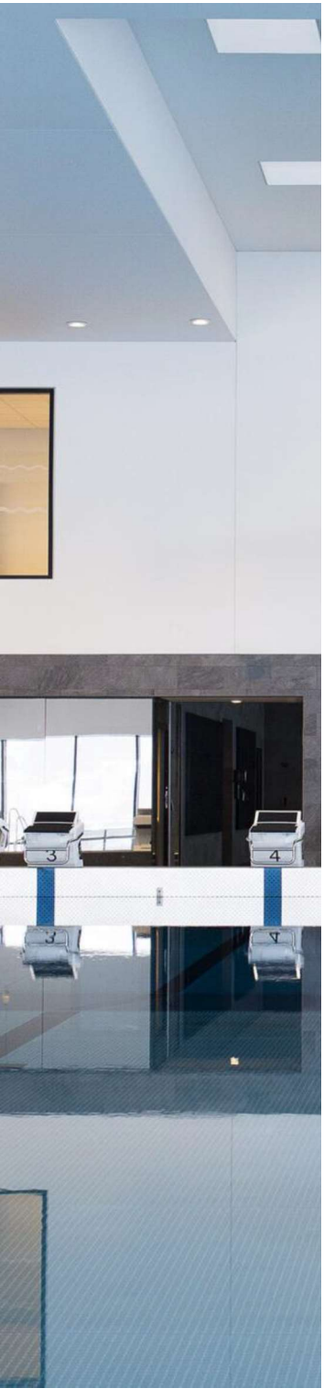
HENTs tilbakemelding 20. april 2018

- ✓ Bekreftet at alle forhold kunne lukkes til uke 39
- ✓ Ny byggeledelse og nye rådgivere ble presentert
- ✓ HENT var positiv til at kommunen involverte seg i forkant av utbedringer
- ✓ Kommunen kunne *for egen regning* kontrollere alt arbeid

Grette

> “Slik retten ser det imøtekom HENT langt på vei kommunens ønsker i senere korrespondanse innen fristen for tilbakemelding kommunen hadde satt, samt at de bekreftet at de ville kunne foreta de utbedringer kommunen krevde innen uke 39. Det HENT ikke gjorde var å erkjenne kostnadsansvar for det de mente utgjorde tilleggsarbeider

Follo og Nordre Østfold tingretts dom, 21. juni 2023



Kommunens gjennomføring av hevingen

- ✓ 14. mars 2018 – brev m/ avviksmatriser, rapporter (900 sider)
  - Besvart av HENT per fag 16/3, 21/3 og 1/4
- ✓ 12. april 2018 – varsel om heving
  - Besvart av HENT 20. april 2018
- ✓ **26. april 2018 - hevingserklæringen**

Grette

> “I vårt brev av 12.4.2018 ble hevning varslet og begrunnet. Etter det vi kan se av Deres brev datert 20.4.2018 bestrides de fleste anførsler.(...)
>
> Hents tilbakemeldinger viser at man ikke har tatt alvoret inn over seg.

Kommunens erklæring om heving, 26. april 2018

Grette

> “(...) innser Frogn kommune at man ikke vil få det bygg man har avtalt med Hent som entreprenør. Frogn kommune har ikke tillit til at Hent vil evne eller ønske å ferdigstille kontraktsarbeidene slik at dette tilfredsstiller de avtalte krav.

Kommunens erklæring om heving, 26. april 2018

Grette

Verdt å merke seg

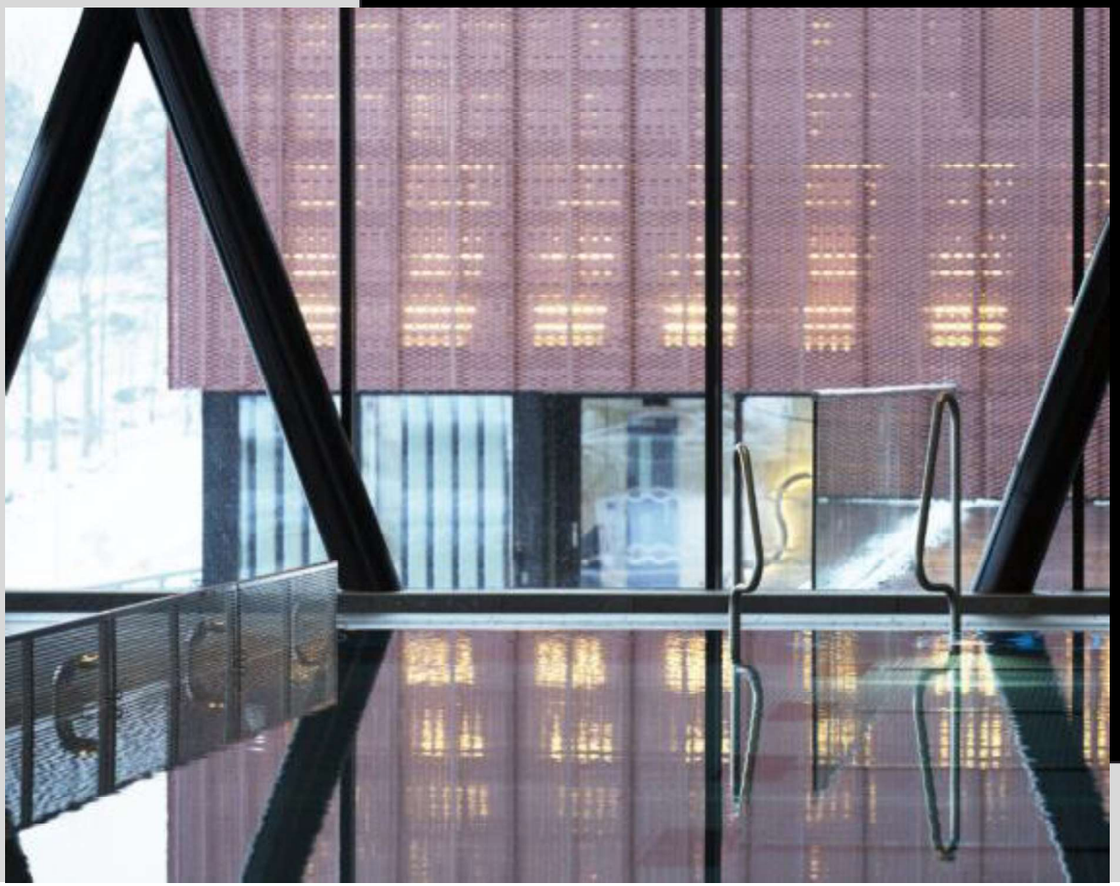
Grette

Hevingsvarselet som ramme

Grette

Hevingsgrunnene gikk utover hevingsvarselet

- ✓ Hevingsvarselet henviste til brevet av 14. mars m/ matriser og rapporter
- ✓ Hevingserklæringen omfattet nye rapporter og nye avvik
- ✓ Rettens hevingsvurdering omfattet:
  - Forhold påberopt i hevingsvarselet
  - Avviksmatrisene fra 14. mars



Grette

> “Det som i høyden kan tas i betraktning er de konkret avvik som påberopes i varselet av 12. april 2018, sammenholdt med matrisene som er vedlagt i brevet av 14. mars 2018. Utover dette er brevet og henvisningen til alle de vedlagte rapportene i brevet av 14. mars 2018 for generelle.

Follo og Nordre Østfold tingretts dom, 21. juni 2023

Grette

Bevisbyrderegler avgjørende

Grette

> “ Overført til vår sak er det i utgangspunktet kommunen som må dokumentere at vilkårene for å heve kontrakten var tilstede. I dette ligger det også at det er kommunen som må sannsynliggjøre at det forelå avvik fra kontrakten og at disse hver for seg eller samlet var vesentlige.

Follo og Nordre Østfold tingretts dom, 21. juni 2023

Grette

> “Retten har merket seg at det igjen er uenighet mellom de sakkyndige om forståelsen av regelverket. Retten kan ikke utelukke at HENT sin oppfattelse av reglene er riktig og kommunen har følgelig ikke oppfylt sin bevisbyrde.

Follo og Nordre Østfold tingretts dom, 21. juni 2023

Grette

Bortfall av erstatningskrav

Grette

> “(...) den deklaratoriske hovedregelen i entreprise nå er at byggherren mister sitt krav i de tilfellene der han fratar totalentreprenøren utbedringsretten.

Follo og Nordre Østfold tingretts dom, 21. juni 2023

Grette

> “Men den konklusjonen retten har kommet til er det i utgangspunktet ikke nødvendig å behandle Frogn kommunes krav mot HENT for arbeider utført i fase 2.

Follo og Nordre Østfold tingretts dom, 21. juni 2023

Grette

Grette

Kontakt

Mariell Gabrielsen

Senioradvokat

maga@grette.no

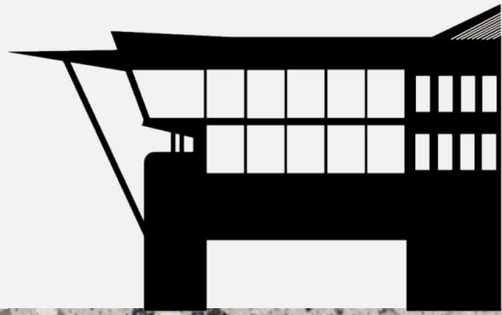
(+47) 994 03 912

Line Wefald

Managing Partner

liwe@grette.no

(+47) 970 30 407



Grette