

Årets dom 1 - HR-2025-1115-A

Blaschek – Rambøll Norge AS

Farris, 8. september 2025
Steffen Kvisler og Espen Nyland

Hvorfor var saken prinsipiell?

- Lagmannsrettens dom satte til side det grunnleggende skillet mellom erstatningsansvar i og utenfor kontrakt:
 - Ansvar i kontrakt: Ansvar for manglende oppfyllelse av **kontraktsforpliktelser**
 - Ansvar utenfor kontrakt: Ansvar for brudd på **allmenne handlenormer** som gjelder for alle
- Betydning av skillet mellom kontraktskrav og deliktskrav:
 - Vernetting (tvisteloven § 4-5)
 - Potensiell betydning for voldgiftsklausuler
 - Reklamasjonsregler
 - Foreldelsesregler
 - Avtalte ansvarsbegrensninger
 - Forsikringsdekning
 - Hvem er man ansvarlig for (arbeidstakere eller også kontraktsmedhjelpere?)

Tager vi de øvrige teser "fra toppen", kan vi vist hurtigt blive enige om, at sontringen mellem kontrakt og delikt er helt fundamental. Den har en lang og glørværdig tradition bag sig – romerrettens *obligationes ex delicto* og *obligationes ex contractu* – og utvivlsomt en lang og strålende fremtid for sig.

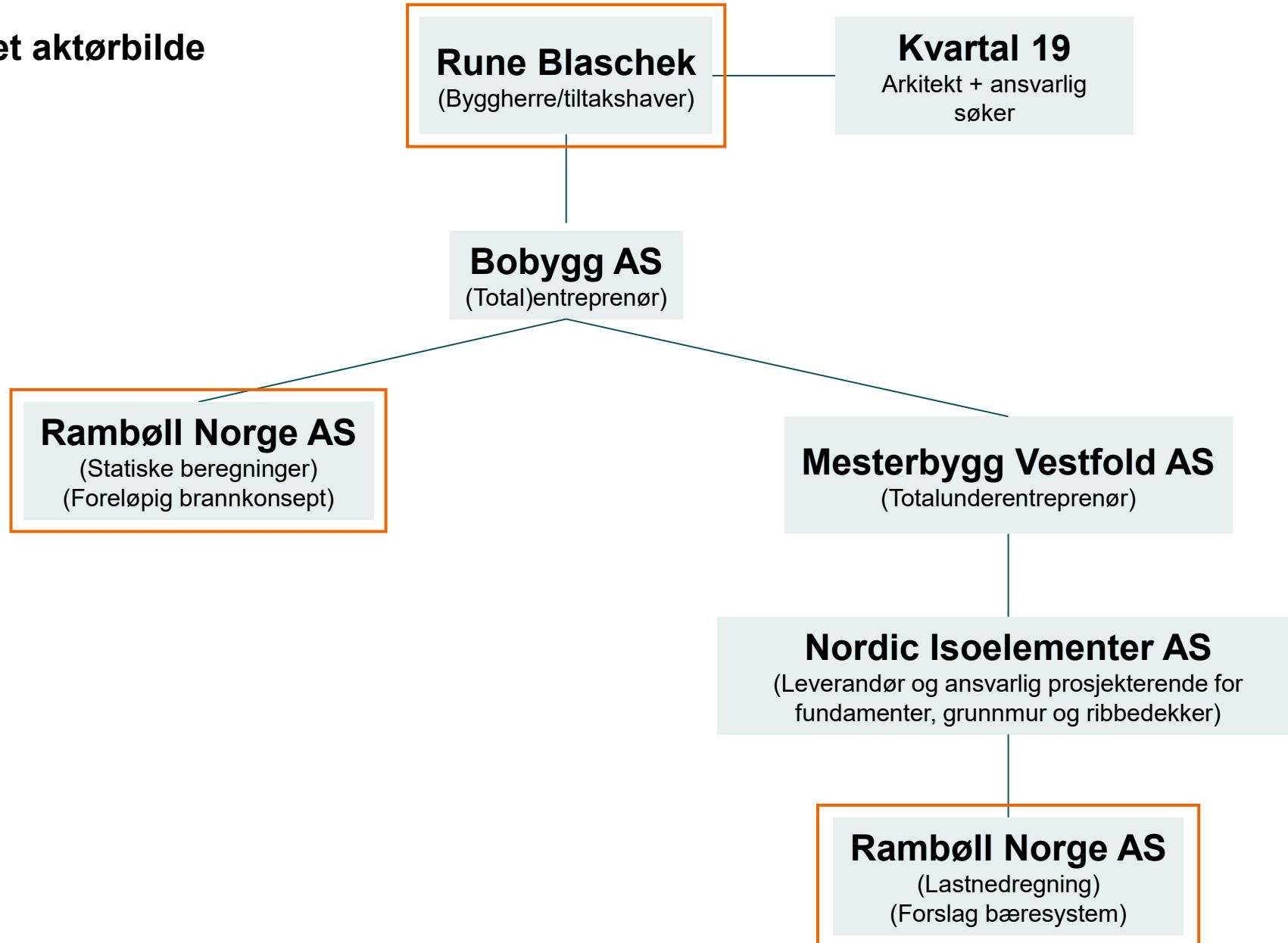
Sontringen er for formueretten omtrent lige så fundamental som sontringen mellem liv og død er for tilværelsen som sådan. At en sontring er fundamental, indebærer ikke nødvendigvis, at den er knivskarp eller let og enkel at drage i ethvert tænkeligt tilfælde.

Iversen, Forhållendet mellom kontrakts- og deliktsansvar,
41. nordiske juristmøte 2018

- Erstatningskrav fra en forbrukerbyggherre mot prosjekterende (Rambøll) ifm. oppføring av et boligbygg (3 etasjer, 4 enheter).
- Prosjektet regulert av bustadoppføringslova
- Bygget ferdig oppført i 2016. Avdekket mangler ved boligen, særlig knyttet til brann- og konstruksjonssikkerhet:
 - Mangler ved grunnmurssystemet (oppfylte ikke brannmotstandskravet R60)
 - Mangler ved ribbedekkene (ikke tilstrekkelig tildekket EPS-isolasjon)
 - Mangler ved de branncellebegrensende konstruksjonene (oppfylte ikke krav til EI60)



Forenklet aktørbilde



Den rettslige begrunnelsen for erstatningskravet

Prinsipalt: Direktekravsregelen i buofl. § 37:

- Brudd på Rambølls **prosjekteringsforpliktelser**
- Brudd på **omsorgsforpliktelser** overfor Rambølls oppdragsgivere (Bobygg/Nordic)

Subsidiært: BORI-ansvar

- Brudd på Rambølls **offentligrettslige forpliktelser**

Atter subsidiært (nytt for lagmannsretten):

- Ansvar etter alminnelige erstatningsregler som følge av brudd på lojalitets/ omsorgsforpliktelser utenfor kontrakt



Tingrettens vurdering

Tingrettens vurdering av det prinsipale erstatningsgrunnlaget (buofl. § 37)

- Tingretten mente at Rambøll hadde utført sine prosjekteringsforpliktelser iht. avtalen:
 - Rambøll hadde prosjektert riktig.
 - Manglene ved bygget skyldtes feil hos andre aktører i byggeprosjektet.
- Tingretten mente at Rambøll hadde brutt med sin *omsorgsforpliktelse* overfor Bobygg etter NS 8402 pkt. 7.4, ved ikke å ha forespurt Bobygg om grunnmurens bæreevne
 - ➡ Ansvarsgrunnlag etablert
 - ➡ I utgangspunktet grunnlag for direktekrav etter buofl. § 37



Tingrettens vurdering av det prinsipale erstatningsgrunnlaget (buofl. § 37):

- Tingretten mente at den vesentlige årsaken til mangelen skyldtes svikt hos Bobygg. Et ansvar for Rambøll overfor Bobygg måtte derfor bortfalle som følge av medvirkning, jf. NS 8402 pkt. 10.3 / skl. § 5-1
- Direktekravet fra Blaschek mot Rambøll er etter bustadoppføringslova § 37 begrenset til et eventuelt krav fra Bobygg mot Rambøll

➡ **Ikke grunnlag for direktekrav**

I kontraktsforholdet mellom Bobygg og Rambøll, er det rettens syn at de klanderverdige forhold på Bobyggs side er så graverende at erstatningsansvaret må falle bort som følge av medvirkning på Bobyggs side.

§ 37. Krav mot bakre ledd

Forbrukeren kan gjere sitt krav som følge av mangel gjeldande mot ein tidlegare avtalepart som har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, i same mon som mangelen kan gjerast gjeldande av entreprenøren eller annan avtalepart.

Avtale som innskrenkar det kravet entreprenøren eller ein annan avtalepart har, kan ikkje gjerast gjeldande mot forbrukeren i større mon enn det som kunne ha vore avtalt mellom forbrukeren og entreprenøren.

Ved krav mot tidlegare avtalepart gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarande for tilhøvet mellom forbrukeren og den tidlegare avtaleparten.

I den mon forbrukeren gjer gjeldande krav mot entreprenøren som òg kunne ha vore gjort gjeldande mot ein tidlegare avtalepart, gjeld reklamasjonsfristen i § 30 første ledd andre punktum for vidare mangelskrav frå entreprenøren mot den tidlegare avtaleparten, dersom ikkje anna følgjer av avtalen mellom entreprenøren og den tidlegare avtaleparten. Føresegna her gjeld tilsvarande for vidare krav mellom tidlegare avtalepartar som følgjer av at forbrukeren har gjort gjeldande mangelskrav.

Lagmannsrettens vurdering av det prinsipale erstatningsgrunnlaget:

- Lagmannsretten kom, i likhet med tingretten, til at Rambøll hadde utført sine prosjekteringsforpliktelser i tråd med avtalen

Lagmannsretten har kommet til samme resultat som tingretten hva gjelder direktekrav som ansvarsgrunnlag og kan i det vesentlige slutte seg til tingrettens drøftelse og konklusjon. Lagmannsretten nøyer seg med å vise til tingrettens premisser på sidene 25-37, jf. tvisteloven § 19-6 femte ledd siste punktum. Bevisførselen for lagmannsretten gir ikke grunnlag for noe annet resultat.



AGDER LAGMANNSRETT

DOM

Avsagt: 25.10.2024

Saksnr.: 23-151959ASD-ALAG

Dommere:

Lagdommer

Lagdommer

Ekstraordinær lagdommer

Rune Bård Hansen

Helge Nilsen

Paal Christian Aartun

- I stedet for å vurdere om Rambøll hadde oppfylt sin omsorgsforpliktelse overfor sin kontraktspart Bobygg – og om dette danner grunnlag for et direktekrav etter buofl. § 37 – mente lagmannsretten det var «*mer treffende å anvende et alminnelige skyldansvar*» (delikt)

Tingretten har hatt en annen tilnærming ved å drøfte Bråtens forhold som et brudd på omsorgsplikten overfor Nordic/Bobygg, tilsynelatende ut fra et direktekravsynspunkt. Som nevnt finner lagmannsretten det mer treffende å anvende et alminnelig skyldansvar, særlig med bakgrunn i Blascheks sterke behov for erstatningsrettslig vern, herunder mot foreldelses- reklamasjonsanførsler, og grunnet skadens omfang. Det er uansett langt på vei de samme momentene som er sentrale ved vurderingen av om det foreligger ansvarsgrunnlag grunnet brudd på omsorgsansvaret overfor medkontrahentene Bobygg/Scandic som overfor byggherren Blaschek etter alminnelig erstatningsrett.

Lagmannsretten la til grunn:

- Rambøll var klar over at byggeprosjektet var svakt organisert og styrt
- Rambøll hadde god kjennskap til de aktuelle produktene fra Nordic.
- Rambøll hadde oppfordring til å avklare om grunnmuren og ribbedekket hadde tilstrekkelig brannmotstand

Uaktsomhetsansvar - oppsummering

Bråtens inngående kunnskap til grunnmurssystemet og ribbedekket gjør at han, slik lagmannsretten ser det, hadde klar oppfordring til å avklare om at begge produktene hadde tilstrekkelig brannmotstand og bæreevne. Han skulle ha avklart dette senest da han fikk oppdraget med å utarbeide det midlertidige brannkonseptet. Det hadde krevd lite og det var store verdier som stod på spill, også nærliggende fare for liv eller helse.

Sett hen til kunnskap om prosjektet og prosjektutviklingen sammenholdt med inngående produktkunnskap om kritiske komponenter, finner lagmannsretten det kan bebreides Bråten som uaktsomt ikke å ha foretatt seg noe for å avklare om grunnmurssystemet og ribbedekket var i stand til å møte kravene i TEK 10 og i brannkonseptet. Lagmannsretten bemerker at Bråtens nære forhold til Nordic som kunde gjennom mange år kan ha svekket hans kritiske sans vedrørende bruken av produktene. Bråtens tilbakeholdenhet om de nevnte forhold, bryter med berettigete forventinger til en erfaren teknisk rådgiver i et selskap med Rambølls størrelse, kompetanse og renommé, og rammes av profesjonsansvaret. Det har videre betydning at det ville krevd svært begrenset aktivitet fra Bråtens side å gjøre oppmerksom på problemstillingen; en epost til Blaschek, Bobbygg eller Nordic ville vært tilstrekkelig. Bråten forholdt seg isteden fullstendig taus. Bråten har ved sin uaktsomhet forsømt sin omsorgsforpliktelse overfor Blaschek som byggherre, og ved det opptrådt erstatningbetingende uaktsomt.

Som tingretten viker lagmannsretten tilbake for å karakterisere uaktsomheten for grov, men det har ingen betydning for erstatningsansvaret. Simpel uaktsomhet er tilstrekkelig.

Lagmannsrettens dom: Ankene til Høyesterett

- Lagmannsretten kom til at Rambøll var ansvarlig på alminnelig deliktsgrunnlag
- Kravet utmålt til ca. **kr. 53 000 000**
- Lempet til **kr. 30 000 000**, jf. skadeserstatningsloven § 5-3
- Begge parter anke til Høyesterett ble fremmet:
 - Rambølls anke over rettsanvendelsen: Er det grunnlag for erstatningskrav basert på alminnelige erstatningsregler?
 - Byggherrens anke over rettsanvendelsen: Er det grunnlag for lemping?
- Ikke tema for Høyesteretts behandling:
 - Direktekrav etter buofl. § 37
 - BORI-ansvar



NORGES HØYESTERETT

D O M

avsagt 13. juni 2025 av Høyesterett i avdeling med

dommer Aage Thor Falkanger
dommer Espen Bergh
dommer Erik Thyness
dommer Thom Arne Hellerslia
dommer Are Stenvik

HR-2025-1115-A, (sak nr. 24-198383SIV-HRET)
Anke over Agder lagmannsretts dom 25. oktober 2024

CMS Kluge

Høyesteretts dom: Rettslige utgangspunkter

Ikke omstridte rettslige utgangspunkter:

- **Avsnitt 35:** Det erstatningsrettslige skyldansvaret er en «grunnpilar» i norsk rett
- **Avsnitt 38:** Kreditor/skadelidte har valgfrihet ved flere grunnlag for erstatningskravet

De alminnelige reglene om erstatning utenfor kontrakt

- (35) Det er en generell ulovfestet regel i norsk rett at den som ved forsett eller uaktsomhet har forvoldt en skade, plikter å erstatte det oppståtte tapet. I rettspraksis er det alminnelige erstatningsrettslige skyldansvaret betegnet som «en grunnpilar i vår rettsorden», se HR-2020-312-A avsnitt 36 og Rt-2012-1444 avsnitt 31. Ansvarsformen betegnes ofte som *culpaansvaret*.

- (38) Det er som utgangspunkt ikke tvilsomt at det kontraktsrettslige ansvaret som følger av bustadsoppføringslova og andre kontraktsrettslige lover, kan suppleres av det alminnelige skyldansvaret og av arbeidsgiveransvaret. I Rt-2015-276 *Bori* avsnitt 36 fremhever førstvoterende at det er et gjennomgående prinsipp at den som har flere grunnlag for et krav, kan velge hvilket av disse han eller hun vil gjøre gjeldende. Han fremhever at en eventuell begrensning av dette må ha klare holdepunkter i rettskildene.

Høyesteretts dom: Vilkårene for deliktskrav

- **Avsnitt 41:** Deliktskrav forutsetter brudd på en «handlenorm utenfor det som følger av kontraktsforholdet»

(41) Det er samtidig klart at vilkårene for ansvar etter det alminnelige skyldansvaret ikke er de samme som for et kontraktsrettslig ansvar. Det er vesentlig, slik Bori-dommen avsnitt 36 bygger på, at det ikke utgjør et grunnlag for alminnelig skyldansvar at den påstått ansvarlige har handlet i strid med sine kontraktsforpliktelser. Et slikt ansvar forutsetter at det foreligger brudd på en handlenorm utenfor det som følger av kontraktsforholdet.

- Hva sier egentlig BORI-dommen avsnitt 36?

Jeg skal ikke ta stilling til om Lørenfallet Borettslag ville ha kunnet gjøre noe direktekrav gjeldende mot Bori BBL basert på reglene i [bustadoppføringslova § 37](#) eller [avhendingslova § 4-16](#). Derimot vil jeg fremholde, som et mer gjennomgående prinsipp, at den som har flere grunnlag for et krav kan velge hvilket av disse han vil gjøre gjeldende, jf. for eksempel [Rt-1976-1117](#), [Rt-1991-1335](#), [Rt-1993-1201](#), [Rt-1998-579](#), [Rt-2002-1331](#) og [Rt-2012-1444](#). En begrensning av denne valgfriheten må, slik jeg oppfatter hovedlinjen i Høyesteretts praksis, bygge på noenlunde klare holdepunkter i det samlede rettskildematerialet. Jeg viser her også til [Ot.prp.nr.48 \(1965-66\) side 84](#) om forholdet mellom skadeserstatningslovens alminnelige regler og ansvarsregler i spesiallovgivningen, og til [Ot.prp.nr.38 \(1977-78\) side 26](#) om foreldelse. Slike holdepunkter har jeg ikke funnet for så vidt gjelder de direktekravsreglene som er aktuelle i saken her og deliktansvar etter [skadeserstatningsloven § 2-1](#), i en situasjon hvor kravet etter [§ 2-1](#) ikke bygger på at den ansvarlige har handlet i strid med sine kontraktsforpliktelser. Heller ikke dette grunnlaget for å avskjære erstatning kan derfor føre frem.

Høyesteretts dom: Allmenn vs. etablert handlenorm

Høyesterett om HR-2024-990
(Danske Bank / Edison), og
«allmenn» vs. «etablert»
handlenorm:

(44) Om grunnlaget for erstatningsansvar der det gjøres gjeldende at en unnlatelse har ledet til et rent formuestap, heter det i HR-2024-990-A avsnitt 58:

«Det er tale om eit reint formuestap. Samstundes er den påståtte skadevaldande handlinga ei unnlating som ikkje er knytt til ein risiko som banken har skapt. Om ein tek utgangspunkt i aktløysevurderinga utanfor kontrakt, kan skadebotansvar då berre vera aktuelt dersom det ligg føre eit brot på ei etablert handlenorm.»

(46) Førstvoterende i HR-2024-990-A uttrykker at en slik handlenorm må være *etablert*. Dette kan forstås som et krav om at normen er kommet klart til uttrykk på forhånd – *før handlingen*. Slik jeg ser det, kan det ikke utelukkes at brudd på en norm som det er grunnlag for å konstatere, for eksempel gjennom domstolsbehandling av erstatningskravet, kan være tilstrekkelig for ansvar, selv om normen ikke tidligere er kommet klart til uttrykk. Etter mitt syn er derfor *allmenn handlenorm* et mer dekkende uttrykk i denne sammenheng.

Høyesteretts dom: Tolkningen av lagmannsrettens dom

Høyesterett om forståelsen
av lagmannsrettens dom:



- (52) Det ansvaret lagmannsretten pålegger, bygger altså på at Bråten, blant ut fra kunnskap han hadde fra tidligere, hadde en plikt til enten å kontrollere at oppføring av bygget skjedde i samsvar med gjeldende branntekniske krav, eller opplyse Blaschek eller noen av Rambølls kontraktsparter om problemstillingen. Rettens syn er at han opptrådte uaktsomt ved ikke å oppfylle denne plikten. Slik lagmannsretten beskriver det, bygger erstatningsansvaret på at Rambøll ved Bråten har forsømt en *omsorgsforpliktelse*.

Høyesteretts dom: Vurderingen av rettsanvendelsen

- Rådgiverens omsorgsforpliktelser er ingen «allmenn handlenorm», men en plikt som utelukkende følger av kontrakten
- Kontraktsforholdet – og de kontraktsetablerte forventningene – tenkt borte ➡ Rambøll ville ikke hatt noen omsorgsforpliktelse / plikt til å varsle andre aktører i byggeprosjektet
- **Med andre ord:** Aktører i byggesaker har ikke «deliktsrettslige» omsorgsforpliktelser

- (55) Som jeg har redegjort for, kan en handlenorm som følger av kontrakten, ikke gi grunnlag for å tilkjenne erstatning etter alminnelig erstatningsrett. Etter mitt syn må en slik omsorgsforpliktelse som lagmannsrettens konstaterer, i tilfelle nettopp følge av kontraktene som Rambøll har inngått med Bobbygg og Nordic. Lojalitets- og omsorgsplikter i kontraktsforhold utgjør alminnelig anerkjente prinsipper. Selv om pliktene ikke er kommet direkte til uttrykk i den enkelte kontrakt, er det ikke tvilsomt at det er kontraktsforholdet som utgjør grunnlaget for dem. At supplerende plikter i kontraktsforhold vil inngå som en del av kontrakten, er blant annet lagt til grunn i Rt-2000-679 *Ideal*, se side 690–691.
- (56) Det er vanskelig å se hvordan det uavhengig av kontraktsforholdene kan konstateres en plikt for Bråten til å foreta slike handlinger som lagmannsretten beskriver. Retten bygger ikke på at Bråten var kjent med at bygget ble oppført i strid med gjeldende regler. Det var heller ikke tale om en risiko som var skapt av Rambøll. Det han bebreides for, er at han ikke har foretatt undersøkelser eller advart om muligheten for at det kunne oppstå regelbrudd knyttet til andre aktørers kontraktsoppfyllelse. Hvis kontraktsforholdene tenkes borte, er det vanskelig å se på hvilket grunnlag han skulle ha plikt til å handle slik lagmannsretten gir uttrykk for.

Høyesteretts dom: Vurderingen av rettsanvendelsen

Hva med teoriens (Stenviks) antydninger om at det å «utsette andre for en uforsvarlig risiko» er en «allmenn norm»?

Grovt sett kan en operere med tre kategorier hvor kontraktsbrudd kan tenkes å utløse ansvar overfor tredjepart.

Den første kategorien omfatter tilfeller hvor kontrakten selv har *tredjepartsvirkninger*: A har forpliktet seg overfor B til å handle på en bestemt måte overfor C. Hvis A bryter kontrakten med B, følger det av kontrakten selv at han handler rettsstridig også overfor C.

Den andre kategorien omfatter tilfeller hvor A ved å bryte sine plikter overfor sin kontraktspart B, utsetter tredjepart C for en uforsvarlig risiko. Her følger rettsstriden overfor C ikke av kontrakten, men av den alminnelige culpapregelen.

Rettsstrid overfor tredjepart C vil typisk foreligge hvis A under oppfyllelsen av kontrakten med B utsetter C for en uforsvarlig risiko for person- eller tingsskade. En støter av og til på det synspunktet at *skadens art* transformerer erstatningskravet til et deliktskrav. Det er imidlertid mer treffende å si at det er *risikoen* for person- eller tingsskade som leder oss til å konstatere brudd på en allmenn norm om ikke å utsette andre for uforsvarlig risiko. Hvis A under oppfyllelsen av en kontrakt med B har utsatt C for en uforsvarlig risiko, er A ansvarlig overfor C etter culpapregelen, jf. for eksempel Rt. 1976 s. 1117 *Siesta*, U 2004 s. 114 H *Parcelhus* og NJA 2007s. 758 *Alriksgårdarna*. I prinsippet gjelder det samme for rene formueskader, jf. for eksempel Rt. 1989 s. 1318 *Testament*, Rt. 1991 s. 1335 *Sjekk* og Rt. 1995 s. 1350 *Takst*. En annen sak er at det for rene formueskader skal mer til for at erstatningsplikt oppstår, jf. for eksempel Rt. 2015 s. 385 *Roxar*, der førstvoterende pekte på at «aktsomhetsnormen for formuestap utenfor kontraktsforhold er en annen enn for integritetskrenkelser fordi det i atskillig utstrekning er rettmessig å påføre andre formuestap. Ansvarsgrunnlag vil bare foreligge der handlefriheten er innskrenket» (avsnitt 22). Dette er imidlertid ikke spesielt for skader voldt under oppfyllelsen av kontraktsforpliktelser, det gjelder generelt for rene formueskader.

Noen refleksjoner

- Relativtetsgrunnsetningen gjelder fortsatt!
- Dommen passer godt inn i lang rettstradisjon for behandling av direktekrav i kontraktskjeder, blant annet:
 - Rt-1976-1117 (Siesta)
 - Rt-1998-656 (Veidekke)
 - Rt-1981-445 (Davanger)
 - HR-2018-2256 (Midtbygningen)
- Forholdet til «BORI-dommene»
 - Offentligrettslige forpliktelser er en «allmenn norm» utenfor det som følger av kontraktsforholdet

- Aktører i byggesaker har ikke «omsorgsforpliktelser» uavhengig av kontrakten
- Hva gjelder for:
 - Aktive handlinger (ikke unnlatelser)?
 - Integritetskrenkelser?
- Hva ville vært konsekvensene av det motsatte resultatet?

CMS Kluge

