



**Advokatfirma
DLA Piper Norway DA**
Bryggegate 6
Postboks 1364 Vika
N-0114 Oslo
Norway

T 4724131695
F 4724131501
W www.dlapiper.no

**PROSESSKRIV
TIL
VOLDGIFTSRETTE**

Oslo, 2. mars 2018

SAKSØKER: Kruse Smith Entreprenør AS
Postboks 409, 4604 Kristiansand S

Prosessfullmektig: Advokat Peter Simonsen
Advokatfirmaet Simonsen Vogt Wiig AS
Postboks 2043 Vika, 0125 Oslo

SAKSØKT: AS Maridalsveien 205
v/styrets leder
Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 Oslo

Prosessfullmektig: Advokat Are Hunnskaar

Rettslig medhjelper: Advokat Helge Neraal

Rettslig medhjelper: Advokatfullmektig Lars Nesbø Bakke

Advokatfirma DLA Piper Norway DA
Postboks 1364 Vika, 0114 Oslo

Advokatfirma DLA Piper Norway DA
er et ansvarlig selskap med delt ansvar
(Org.nr. 982 216 060) som er en del av
DLA Piper, et globalt advokatfirma med
virksomhet gjennom separate og
bestemte juridiske enheter. Selskapets
registrerte adresse og virksomhetssted
er Bryggegate 6, Postboks 1364 Vika,
N-0114 Oslo, Norge.

Oversikt over kontorer og informasjon
om de enkelte selskaper finnes på
www.dlapiper.no

Oslo sentralbord:
+47 24 13 15 00

INNHOLDSFORTEGNELSE

1.	INNLEDNING	3
2.	SÆRLIG OM ÅRSAKEN TIL SETNINGSSKADER	3
3.	SUPPLERINGER TIL ENKELTE KRAV	4
3.1	For lite opplegg for stålbjelke, nordvegg p-husanlegg - avviksrapport 4.....	4
3.2	Fotplater for søyler betonggulv i 6. etasje - avviksrapport 29.....	4
3.3	Feil ved våtrom - Reklamasjon 9 og reklamasjon 11 og manglende dokumentasjon på etterkontroll for el-anlegg.....	5
3.4	Mangler ved parkeringskjelleren.....	7
3.5	Fuktproblemer under og i bunnplate ny boligdel i kjelleretasjen –reklamasjon 7	8
3.6	Brannvarslingsanlegg – avvik 8	8
3.7	Feil type klamring (patentbånd) på kanaler - avviksrapport VVS 13	8
3.8	Skadde leilighetsdører	9
3.9	Svar på provokasjon nr. 15 vedr. prisforespørsel overfor IcopalTak	9
3.10	Ikke utførte arbeider	9
4.	TIDSPUNKT FOR OVERTAKELSE - KONKURSBEGJÆRING	9
5.	KRAV SOM FØLGE AV MANGLER FRA TREÅRSBEFARINGER.....	10
6.	BEBOERNES ERFARINGER MED PROSJEKTGJENNOMFØRINGEN	10
7.	NÆRMERE OM GROV UAKTSOMHET.....	11
8.	VEIEN MOT EN UTBEDRING.....	12
9.	AVSLUTNING	12

1. INNLEDNING

Det vises til tidligere prosesskriv i saken. M205 vil i det følgende supplere anførsler og dokumentasjon som følge av KS' prosesskriv av 23. februar 2018.

2. SÆRLIG OM ÅRSAKEN TIL SETNINGSSKADER

KS' besvarelse av provokasjonene relatert til prosjektgranskingsperioden og prosjektering (provokasjon 1-3) viser at KS unnlot å granske og videreprosjekttere løsningen for fundamentering av tilbyggene slik kontrakten forutsetter.

Rambøll har foretatt en vurdering av det geotekniske prosjekteringsarbeidet som gjensto da KS inngikk kontrakten med M205, basert på de geotekniske notatene og møtereferatene som var del av kontrakten.

Bilag 1288: Notat fra Rambøll til M205 av 28. februar 2018

Som det fremgår av notatet var bl.a. fundamenteringsløsningen ikke avklart ved kontraktsinngåelse. Det var eksempelvis ikke foretatt noen endelig vurdering av konsekvensene av at det eksisterende bygget var oppført på friksjonspeler i nordenden.

Dette samsvarer med e-postkorrespondanse av 3. november 2010 mellom KS og Sweco, fremlagt som svar på provokasjon 3 (Bilag 1254) hvor det bl.a. fremgår at fundamenteringsløsningen på dette tidspunktet ikke var "*spikret*".

Forholdet underbygges videre av notat fra Sweco til KS av 8. november 2010, hvor det bl.a. fremgår at en pelet fundamentering av tilbygget "*vil sannsynligvis føre til større differansesetninger mellom eksisterende bygg og tilbygg enn en direktefundamentert løsning*".

Bilag 1289: Notat fra Sweco til KS av 8. november 2010

Den endelige løsningen for fundamenteringen var altså ikke prosjektert ferdig da kontrakten ble inngått. Som gjort rede for i tilsvar og stevning til motsøksmål samt etterfølgende prosesskriv hadde KS med sine rådgivere ansvaret for å prosjektere fundamenteringsløsningen for bygget samt verifisere grunnforholdene gjennom ytterligere grunnundersøkelser i forbindelse med utførelsen av prosjektet.

Sweco prosjekterte også med en seksjonsvis utgraving for tilbyggene. Dette fremgår bl.a. av notater av henholdsvis 25. mars 2011, 28. mars 2011 (Bilag 1255), og 5. mai 2011.

Bilag 1290: Notat fra Sweco av 25. mars 2011

Bilag 1291: Notat fra Sweco av 5. mai 2011

Seksjonsvis utgraving var prosjektert for å unngå skjevsetninger i byggeperioden. Dokumentasjon fra byggeperioden viser imidlertid at seksjonsvis utgraving ikke ble utført.

Bilag 1292: Bilde av 30. mai 2011

At utgravingen ikke skjedde seksjonsvis som prosjektert kan ha bidratt til setningsskader på bygget. Uansett er forholdet et eksempel på at det ikke var samsvar mellom geoteknisk prosjektering, konstruksjonsteknisk prosjektering og faktisk utførelse. Sammen med de øvrige eksemplene på manglende samsvar mellom prosjektering og utførelse (mindre utgraving enn prosjektert, tilføring av tyngre laster enn forutsatt, tilbakefylling med tunge masser og belastning av eksisterende bygg fra ny boligdel) viser at samhandlingen mellom RIG, RIB og KS ikke skjedde som forutsatt i kontrakt og gjeldende forskriftskrav. Dette illustreres ytterligere av at KS ikke har kunnet dokumentere noe operativt system for kvalitetssikring i prosjektet.

Sweco ble også gitt en advarsel fra PBE som følge av "*svikt i kontrollen innen fagområdet ansvarlig kontrollerende for prosjektering av geoteknikk, KPR tkl. 2*" i tilsynsrapport fra PBE av 27. juni 2016. Bakgrunnen for kontrollen var mistanke om svikt i styringssystemet til Sweco.

Bilag 1293: Tilsynsrapport fra PBE av 27. juni 2016

Basert på fremlagt prosjektering fra Sweco i relasjon til M205s provokasjoner ble ikke RIG involvert i tiden etter å ha utarbeidet notat av 5. mai 2011 (Bilag 1291:), og først kontaktet vinteren 2013/2014 etter at de omfattende setningsskadene var avdekket. De 29 prosjekteringsmøtereferatene fremlagt fra KS som svar på provokasjon 13 (Bilag 1281), viser at Sweco deltok på kun 5 av prosjekteringsmøtene samt mottok referat fra kun to ytterligere møter. Etter mottak av referat fra prosjekteringsmøte 7 av 25. mai 2011 deltok ikke Sweco på de påfølgende 22 prosjekteringsmøtene, og fikk heller ikke oversendt referat fra disse.

Basert på foreliggende dokumentasjon og de oppståtte setningsskadene har KS og deres rådgivere sviktet i arbeidet med prosjektering og utførelse av løsning for fundamenteringen.

Som det fremgår av referat fra arbeidsmøte 1 av 27. februar 2014 (Bilag 308) påpekte Sweco at de ikke mottok informasjon fra KS om at "*utgravingsdybder ikke ble utført som forutsatt*" og det var enighet om at "*opptredende setninger har påført bygget bygningsmessige avvik som er uakseptable.*" samt at selv små skjjevsetninger (rotasjon) ville gi store utslag i de øverste etasjene.

Denne svikten er også påpekt i notat fra Rambøll av 1. juni 2015

Bilag 1294: Notat fra Rambøll av 1. juni 2015

Manglene ved den geo- og konstruksjonstekniske prosjekteringen er også påpekt i rapport fra OPAK av 7. april 2016 i forbindelse med uavhengig kontroll.

Bilag 1295: Rapport fra OPAK av 7. april 2016

Basert på ovennevnte og KS' svar på provokasjonene om prosjektgranskning og prosjektering gjør M205 gjeldende at den endelige prosjekteringen av fundamenteringsløsning ikke ble gjennomført som forutsatt i kontrakten, at KS ikke involverte Sweco i prosjekteringsarbeidet i tilstrekkelig grad, at KS' utførelse ikke skjedde i henhold til prosjekteringen og at verken KS eller deres rådgivere har hatt nødvendig samhandling eller et fungerende kvalitetssikringssystem for prosjektering og utførelse av fundamentering av tilbyggene. M205 gjør gjeldende at disse forholdene utgjør et kontraktsbrudd overfor M205 som har medført setningsskadene på bygget.

3. SUPPLERINGER TIL ENKELTE KRAV

3.1 For lite opplegg for stålbejelke, nordvegg p-husanlegg - avviksrapport 4

M205 har mottatt tilbakemelding fra Rambøll på hvorvidt den fremlagte dokumentasjonen fra KS medfører at ovennevnte avvik kan lukkes. Rambøll har gjennomgått dokumentasjonen og konkludert med at det i tillegg må verifiseres at fundamentet/bunnplaten er stiv nok til å fordele lasten pga. søylelasten (ca. 300 kN) slik at man er innenfor tillatt grunntrykk. Dette er altså ikke påvist gjennom fremlagt dokumentasjon. M205 opprettholder kravet.

3.2 Fotplater for søyler betonggulv i 6. etasje - avviksrapport 29

Ut ifra redegjørelsen fra Stener Sørensen AS i KS' prosesskriv av 24. januar (s. 27, pkt. 2.7.18) og Bilag 1033 og 1034 er det noe uklart om stålsøylen som kommer ned på betongdekket kan videreføre sin last direkte ned i underliggende teglvegg.

På forespørsel konkluderer Rambøll med at "*Selve beregningen av tillatt last på tegl og betong er ivaretatt og ansees ok. Dersom det er en eksentrisitet fra stålsøylens lastangrepspunkt på betongdekket og til underliggende teglvegg, må det også kontrolleres at betongdekket har kapasitet til å overføres lasten til teglveggen. Dette bes avklart.*"

M205 ber på denne bakgrunn om en avklaring i henhold til ovennevnte for at avviket kan lukkes og tilhørende krav frafalles.

3.3 Feil ved våtrom - Reklamasjon 9 og reklamasjon 11 og manglende dokumentasjon på etterkontroll for el-anlegg

Som påpekt i stevning i motsøksmål og tidligere prosesskriv har M205 avdekket at påstøpen som KS har etablert på baderomsgulvene ikke er tilstrekkelig kompakt, noe som bl.a. har medført at varmekablene ødelegges som følge av for dårlig varmeledningsevne i påstøpen.

KS har bestridt dette, hvilket har medført at M205 har innhentet bistand fra Kiwa Teknologisk Institutt AS (tidl. Teknologisk Institutt) til å gjøre en vurdering av påstøpen.

Bilag 1296: Rapport fra Kiwa av 28. februar 2018

Som det fremgår av rapporten er påstøpen å anse som relativt porøs, hvilket bl.a. medfører forringet varmeledningsevne og større sannsynlighet for overoppheting og kortslutning av varmekablene.

Det følger av kontrakten at bl.a. våtromsnormen og relevante NBI-blader skal ligge til grunn for KS' våtromsarbeider, jf. de generelle bestemmelsene i pristilbudsdokumentets kap. 22 (Bilag 2 - s. 346).

Vedrørende påstøp fremgår følgende av BVN 31210 pkt. 53:

"53 Påstøp

Arbeidet utføres generelt som angitt i Byggforskserien, Byggdetaljer 541.201.

For å få god varmeoverføring i betongen og unngå skade på varmeenheten er det viktig med riktig og god blanding, god komprimering og forsiktig uttørking av påstøpen. Skade på varmeenheten kan bl.a. forårsakes av langtidspåvirkning av alkalisk vann." (vår understrekning)

Bilag 1297: BVN 31.210

Bilag 1298: NBI-blad 541.210

Det fremkommer videre av NBI-blad 541.805 at:

" 13 Teknisk levetid

For å oppnå lengst mulig teknisk levetid må det være fall på membranen også ved underliggende påstøp. Det må benyttes riktig mørteltype med hensyn til herde- og tørketid. Støpemasser må komprimeres godt og ha god varmeledning ved golvvarme. Varmeenheten må være tilpasset golvet med hensyn til effekt og fuktbelastning. Ved underliggende membran bør varmekabelen ligge oppe i støpen, og støpemassen må komprimeres godt for å unngå luftlommer." (vår understrekning)

Basert på ovennevnte er det dokumentert at påstøpen ikke er godt komprimert (Bilag 1296:) og at dette er et krav iht. kontrakten, herunder ovennevnte NBI-blad, våtromsnormen og produktanvisningen. Badegulvene er derfor mangelfulle.

M205 viser også til dokumentasjon fra Nexans vedrørende problem ved mangelfullt etablert påstøp rundt varmekabler.

Bilag 1299: Dokumentasjon fra Nexans vedr. støpemasse og levetid for varmekabler

Bilag 1300: Nexans varnehåndbok 2007

Fra Nexans varnehåndbok fremgår følgende under pkt. 2:

"Støping i alle typer støpte gulv er det viktig med god blanding og riktig blandingsforhold (1 del sement: 4 deler sand), samt god komprimering av påstøpen for å unngå luftlommer, og for at støpens varmeledningsevne skal bli så god som mulig. Påstøp av betong skal tørke og herde naturlig, og varmekabelen kan kobles inn forsiktig etter 6–8 uker. Konferer leverandør av støp med hensyn til herdetid. NB! Det frarådes å benytte såkalt jordfuktig støp. Denne er svært tørr, og har lett for å anta en porøs struktur med mye luft. Dersom denne typen støp allikevel må benyttes, er det meget viktig med god, maskinell blanding og grundig komprimering." (Vår understreking)

Som det fremgår av rapporten fra Kiwa over (Bilag 1296:), anses ikke den etablerte påstøpen som godt komprimert. Basert på overnevnte er dette et krav, og er særlig gjeldende ved bruk av jordfuktig påstøp slik KS har valgt å benytte. Selv om det er benyttet en annen leverandør av varmekabler i prosjektet, er forutsetningen om komprimert støp like relevant, jf. ovenfor.

I tillegg til at badegulvet er støpt feil, er det etablert uten kontraktens forutsatte slukmansjett. Det fremgår av TEK97, § 8-37.3 at:

"Våtrom må ha vanntett guly med mindre installasjonene i rommet utføres slik at vannsøl til gulvet normalt ikke vil forekomme. Tilfredsstillende utførelse vil være sveiset plastbelegg eller keramiske fliser med membran. Gjennomføringer i membran o.a. bør utføres med spesiell omhu slik at funksjonen opprettholdes." (Vår understreking)

Videre vises til BVN 34010 pkt. 41 hvor følgende fremkommer:

"Overflater med fliser som belegg vil aldri bli vanntette. I våtsoner må det derfor alltid være en godkjent membran bak flisene, enten en banevare eller en påstrykningsmembran. Det anbefales også membran bak fliser i tørre soner for å hindre vanninntrenging ved rengjøring med våte metoder (f.eks. ved bruk av dusj)."

Bilag 1301: BVN 34010

For øvrig vises til følgende detaljblader for våtromsnormen

Bilag 1302: BVN 31320

Bilag 1303: BVN 31020

Bilag 1304: BVN 31110

Bilag 1305: BVN 31205

Bilag 1306: BVN 34010

Bilag 1307: BVN 34101

Bilag 1308: BVN 42105

Manglende etablering av slukmansjett medfører at ovennevnte krav til vanntett badegulv ikke er oppfylt.

I henhold til notat fra OPAK av 15. juli og 28. august 2014 (Bilag 922 og Bilag 923) er manglene ved baderommene så omfattende at badene anbefales revet og etablert på nytt.

M205 har for øvrig mottatt "Dokumentasjon på våtromsarbeider", som skal dokumentere etterkontroll av bad i 6. etasje. En gjennomgang av disse dokumentene/sjekklistene viser at sjekklistene med bilder av utførelsen er identiske for samtlige av leilighetene i 6. etasje, og hvor kun leilighetsnummer er skiftet ut. Dokumentene illustrerer at KS ikke har hatt noen reell etterkontroll av baderommene.

Bilag 1309: Dokumentasjon våtromsarbeider bad i 6. etg. av 15. august 2012

Også for øvrige deler av bygget fremstår samsvarserklæringen som generisk og fiktiv. Samsvarserklæringen KS har levert for leilighet 103 viser bilde av et annet bad enn det som faktisk er bygget. Det elektriske anlegget og badet i leilighet 103 ble etablert av beboeren selv. Dette innebærer at dokumentasjonen på utførelsen av badene ikke kan legges til grunn for hva som faktisk er levert.

Bilag 1310: Samsvarserklæring for leil. 103 av 1. august 2012

Bilag 1311: Bilde av baderom i leil. 103 under utførelse av 11. september 2012

M205 registrerer ellers at plantegninger fra ELKAM AS (Bilag 1274) som svar på provokasjon nr. 11 er datert i november 2016, altså etter at ELKAM AS gikk konkurs i mai 2015. Det som skal være sluttokumentasjon Bilag 1276 er i realiteten FDV. Dokumentasjonen er allerede fremlagt i saken (Bilag 1210) som dokumentasjon på brannvarslingsanlegget.

Det er således ikke fremlagt dokumentasjon fra sluttkontroll, og M205 gjør gjeldende at sluttkontroll ikke er gjennomført.

3.4 Mangler ved parkeringskjelleren

M205 har videre forespurt Elmico AS om utbedring av P-dekket ved overflatebehandling. Som det fremgår i tilbakemeldingen i underliggende e-poster vil en overflatebehandling være utilstrekkelig på grunn av manglene ved bunnplaten i P-kjelleren. Også Elmico konkluderer med at det er behov for å etablere bunnplaten på nytt med tilstrekkelig drenering.

Bilag 1312: E-postkorrespondanse mellom M205 og Elmico AS fra 4. februar til 21. februar 2018

Som ytterligere dokumentasjon på at bunnplaten i parkeringskjelleren er mangelfull, og med manglende drenering, fremlegges brev fra COWI av 20. august 2015 til PBE.

Bilag 1313: Brev fra COWI til PBE av 20. august 2015

M205 gjør gjeldende at det ikke er gjennomført utbedringer av parkeringskjellerdekket eller med dreneringen etter dato for brevet. I brevet er det bl.a. konkludert med at dreneringen i parkeringskjelleren ikke er etablert som prosjektert, at som bygget-tegningen angir en annen løsning enn det som er avdekket ved prøveboring og at vannstanden i prøvehullene fremdeles viser at dreneringen er mangelfull.

I relasjon til M205s subsidiære krav om et prisavslag, vil betydningen av manglene for garasjeanleggets verdi, levetid og økte vedlikeholdsbehov belyses gjennom vitneforklaringer.

3.5 Fuktproblemer under og i bunnplate ny boligdel i kjelleretasjen –reklamasjon 7

KS hevdet i sin forklaring på hvorfor det ikke var brukt magerbetong som prosjektert, at byggegropen var tørr under utstøping, jf. brev av 22. august 2014 (Bilag 425 - s. 4534).

Bilde fra utgravings- og støpearbeidene av 30. mai 2011 (Bilag 1292:) illustrerer imidlertid det motsatte. I e-post av samme dag (Bilag 1167) etterspurte M205 hvordan KS tenkte å forholde seg til vann i byggegropen ved støpningen av bunnplatene, og påpekte at det var vanlig å løse dette ved bruk av magerbetong. Dette ble ikke ivarettatt av KS på tross av at magerbetong er beskrevet i prosjekteringsmaterialet.

3.6 Brannvarslingsanlegg – avvik 8

Som ytterligere dokumentasjon fremlegges signert mangelliste fra kontrollbefaring av brannvarslingsanlegget 19. august 2014 samt etterfølgende e-postkorrespondanse i relasjon til oppfølging av mangelsutbedring og overtakelse.

Bilag 1314: Mangelliste fra kontrollbefaring brannvarslingsanlegg av 19. august 2014

Bilag 1315: E-postkorrespondanse mellom M205 og KS fra perioden 14. juli 2015 til 9. februar 2016 med vedlagt dokumentasjon

I tillegg til en opplisting av ulike feil og mangler ved anlegget, var partene enige om at KS skulle innkalle til overtakelsesbefaring etter at disse avvikene var utbedret av KS.

I ovennevnte signerte mangelliste fremgår det at KS skal kalle inn til overtakelsesforretning etter at de opplistede manglene er utbedret. Dette viser at brannvarslingsanlegget på dette tidspunkt enda ikke var overtatt. KS har i etterkant gjennomført enkelte utbedringer, men ikke dokumentert hva som er utbedret eller kalt inn til noen overtakelse eller kontroll som forutsatt i den signerte mangel listen (Bilag 1314:).

3.7 Feil type klamring (patentbånd) på kanaler - avviksrapport VVS 13

KS har provosert fremlagt dokumentasjon for antall tilfeller der KS i strid med kontrakt har benyttet patentbånd til å henge opp kanaler i kjeller. Som ytterligere dokumentasjon fremlegges derfor rapport fra AJL av 20. februar 2018:

Bilag 1316: Rapport fra AJL av 20. februar 2018 med bilder

Kravet oppjusteres dermed tilsvarende fra 20-25 til 30 tilfeller, hvilket medfører et krav om erstatning på utbedringskostnader pålydende kr 57 400 inkl. mva. basert på stk. pris oppgitt i pristilbud fra Haaland Klima av 9. februar 2018 (Bilag 1242).

I tillegg til dette kommer kostnader til bygningsmessige arbeider for tilgang til kanalene/oppheng mv. som ikke er medtatt i prisen over. Dette anslås til 40 000 inkl. mva. for 30 stk. klamringer.

Omfanget av mangelen i øvrige deler av bygget er ikke fullstendig kartlagt, da kanalene ligger tildekket over himlingen. Med mindre KS dokumenterer at det er benyttet klamringer i øvrige etasjer fastholdes et oppjustert samlet krav på **kr 165 000** til avdekking og utbedring av forholdet på bygget.

3.8 Skadde leilighetsdører

Som ytterligere dokumentasjon for skader på leilighetsdører fremlegges følgende bilder av de eksisterende leilighetsdørene under byggeperioden:

Bilag 1317: Bilder av skadede leilighetsdører fra februar/mars 2013

Det kan for øvrig vises til pkt. 2 i avviksmøtereferat nr. 18 av 10. mars 2014 (Bilag 561 - s. 5767) hvor KS erkjenner at det er gjort dårlig arbeid med leilighetsdører.

3.9 Svar på provokasjon nr. 15 vedr. prisforespørsel overfor IcopalTak

Som provokasjon nr. 15 i prosesskriv av 14. februar 2018 ba M205 om at KS fremla prisforespørsel som er sendt til IcopalTak AS, samt annen korrespondanse vedrørende utbedring av taket. Besvarelsen av provokasjonen er begrenset til et pristilbud, og det er således uklart hva KS har bedt om pris på.

3.10 Ikke utførte arbeider

Blant arbeidene KS ikke har utført, er post 03.11 i pristilbudsdokumentet (Bilag 2 - s. 144 flg.) vedrørende utbedring og reparasjon av overvannsledninger. Den manglende utførelsen er angitt i tilsvarende post, i oversikt over ikke utførte kontraktarbeider (Bilag 1222 - s. 13923 flg.).

I desember 2017 fikk M205 pålegg fra Vann- og avløpsetaten om å utbedre forholdet, ettersom arbeidet ikke var utført av KS. Dette ble videreført til KS med krav om utbedring i e-post fra M205 til KS 12. februar 2018.

Bilag 1318: E-post fra M205 til KS av 12. februar 2018 m. vedlegg

Forholdet er foreløpig ikke utbedret og M205 har krevet fradrag i kontraktssummen som følge av at arbeidet ikke er utført.

4. TIDSPUNKT FOR OVERTAKELSE - KONKURSBEGJÆRING

KS fremholder i voldgiftssaken at hele prosjektet i praksis måtte ansees overtatt ved siste overtakelsesbefaring av leilighetene. M205 har anført at bl.a. parkeringskjelleren ikke er overtatt samt at flere deler av fellesarealene ikke ble overtatt på grunn av manglende ferdigstillelse og ettersom KS ikke har kalt inn til noen overtakelsesforretning slik kontrakten forutsetter.

KS' anførsler for voldgiftsretten stemmer ikke med hva KS anførte for tingretten i sitt forsøk på å slå M205 konkurs våren 2014, se følgende inntatt fra kjennelsen av 10. juni 2014.

Uansett er det kun konstaterte og dokumenterte mangler som kan gi grunnlag for tilbakeholdsrett eller prisavslag. De påberopte innsigelsene er for lite spesifisert og mangler dokumentasjon. Videre er skjæringspunktet for mangelsvurderingen ved overtakelse, og overtakelse har ennå ikke funnet sted. Dersom tilbakeholdsrett tillates i det foreliggende tilfellet, vil det måtte baseres på antisipert mislighold, men det er ingen holdepunkter for at KS vil misligholde en eventuell utbedringsplikt.

Bilag 1319: Kjennelse fra Oslo tingrett av 6. juni 2014

M205 gjør også ovennevnte gjeldende som grunnlag for at mangelskravene ikke er fremsatt for sent. Som det fremgår av brevet av 23. mai 2014, inntatt som Bilag 1326 nedenfor, anså KS heller ikke da parkeringskjelleren som omfattet av de brukstillatelser som tidligere var gitt.

5. KRAV SOM FØLGE AV MANGLER FRA TREÅRSBEFARINGER

Som redegjort for i vårt prosesskriv av 14. februar 2018 pkt. 4.7 har KS fremdeles ikke kommet med en konkret tilbakemelding på M205s fremsatte forslag om å lukke avvik fra treårsbefaringene gjennom en minnelig løsning (se Bilag 643 og Bilag 1248). Som bebudet i prosesskrivet er M205 dermed blitt nødt til å behandle de ulike forholdene mer konkret, og be voldgiftsretten om å ta stilling til kravene.

En stor del av de gjenstående manglene fra treårsbefaringen er behandlet i forbindelse med andre konkrete mangelskrav. Videre er enkelte av punktene fra treårsbefaringene å anse som subsidiære mangelskrav for det tilfellet at M205 ikke skulle få gjennomslag for mer omfattende utbedringskrav som konsumerer det enkelte punkt. Eksempelvis er det påpekt skader på overflater, hvor M205s primære anførsel er at hele overflaten må skiftes ut. Videre konsumeres flere angitte feil på badene av krav fremsatt i Reklamasjon 9 og reklamasjon 11, som behandlet under tilsvar og stevning i motsøksmål pkt. 4.13.6.

For å synliggjøre omfanget av mangler, fremlegges oversikt over påpekte mangler i treårsprotokollene, hhv. for 57 tilfeldig utvalgte leiligheter i 1-5. etasje og 15 leiligheter i 6. etasje.

Bilag 1320: Oversikt over mangler fra treårsbefaringer i 57 leiligheter 1-5. etg.

Bilag 1321: Oversikt over mangler fra treårsbefaringer i 15 leiligheter i 6. etg.

Oversiktene angir de ulike mangelspunktene samt omfang basert på leilighetene som er undersøkt. Som oversiktene viser er det stor grad av gjennomgående mangler, men også mangler som kun gjelder enkelte leiligheter.

I tillegg er det utarbeidet en sammenfatning over samtlige resterende avvik med innhentet pris på utbedring av det enkelte avviket.

Bilag 1322: Sammenfatning av antall mangler for 72 leiligheter med pris på utbedring

Utmålingen av M205s krav i relasjon til ovennevnte er basert på prosentmessig forekomst av den enkelte mangel. Videre er den enkelte mangel priset til anslått utbedringskostnad, evt. prisavslag der utbedring synes uforholdsmessig kostbart.

M205 gjør gjeldende at samtlige mangelspunkter fra treårsbefaringen (Bilag 1320-1322) er i strid med kontraktens funksjonskrav slik de er beskrevet i pristilbudsdokumentet (Bilag 2). Der ikke annet er angitt, gjøres det gjeldende at mangelspunktene er i strid med kontraktens krav til toleranseklasse 2 og god håndverksmessig utførelse der slikt toleransekrav ikke er angitt, jf. pristilbudsdokumentets innledende bestemmelser om toleranseklasse for det enkelte kapittel (Bilag 2).

6. BEBOERNES ERFARINGER MED PROSJEKTGJENNOMFØRINGEN

M205 har som kjent 184 leiligheter hvor det bor omtrent 200 beboere. Beboerne har opplevd byggeprosjektet som svært utfordrende og belastende, og flere tidligere beboere har valgt å flytte som følge av alle tidligere og pågående problemer med utbyggingen og rehabiliteringen.

M205 ønsker å belyse prosjektgjennomføringen sett fra beboernes ståsted, som ytterligere dokumentasjon på M205s motkrav relatert til mangler (utbedringskostnader/prisavslag) og svikt i prosjektgjennomføringen (erstatning).

Som dokumentasjon på beboernes opplevelse av byggeprosjektet vises til møte av 29. september 2015 mellom tidligere konserndirektør og styreleder i KS og styret i M205, hvor det etter samtykke ble gjort

lydopptak som er transkribert. KS har ikke kommet med innsigelser til transkripsjonen eller fremlegg av denne, hvilket ble forespurt av M205 i e-post av 15. februar 2018. E-posten er ikke besvart.

Bilag 1323: Transkripsjon fra lydopptak fra møte av 29. september 2015

Bilag 1324: E-post fra M205 [DLA Piper] til KS [SVW] av 15. februar 2018

KS erkjenner i møtet at det var gjort mye dårlig håndverk, og konserndirektør og styreleder lovet å rydde opp. Antallet mangler som fortsatt ikke er utbedret viser at løftet ikke er fulgt opp av KS. Transkripsjonen underbygger anførselen om at gjentatte feil i KS' prosjektgjennomføring og etterfølgende unnlattelse av å utbedre anførte feil og mangler er å anse som grovt uaktsom eller forsettlig.

7. NÆRMERE OM GROV UAKTSOMHET

M205 vil i det følgende gi noen ytterligere eksempler på grovt uaktsomme forhold ved prosjektgjennomføringen til KS. Som tidligere gjort rede for, medføre disse forholdene at KS ikke kan gjøre gjeldende kontraktens ansvarsbegrensninger relatert dagmulkt, reklamasjonsfrister og adgang til å kreve erstatning.

Som et ytterligere eksempel nevnes omstendigheter rundt KS' søknad om ferdigattest av 13. mai 2014.

Bilag 1325: Søknad om ferdigattest fra KS til PBE av 13. mai 2014

KS angir i søknaden at arbeidene på dette tidspunktet tilfredsstillt krav til ferdigattest. Søknaden inneholder en kolonne hvor det er krysset av for "*Det gjenstår følgende arbeid av mindre vesentlig betydning som vil bli utført innen 14 dager*", hvor KS videre har angitt at det kun gjenstod arbeid med "*2 stk lekeapparater*" for hele tiltaket. Den reelle situasjonen i prosjektet 13 mai 2014 var som kjent en helt annen, med betydelige sprekkdannelser, en parkeringskjeller uten midlertidig brukstillatelse, og en rekke avvik på prosjektering og utførelse. Søknaden ble trukket neste dag etter at OPAK avdekket forholdet og påpekte overfor KS at det ikke var grunnlag for søknaden. KS sendte da i stedet en søknad om midlertidig brukstillatelse for parkeringskjelleren 23. mai 2014 (Bilag 1117) med vedlegg i form av brev av samme dato.

Bilag 1326: Brev fra KS til PBE av 23. mai 2014

PBE avslo søknaden som følge av at det ikke var innsendt kontrollerklæringer (Bilag 1118). På dette tidspunktet var de uavhengig kontrollerende i ferd med å ferdigstille rapportene fra den uavhengige kontrollen, som viste et betydelig antall åpne avvik. KS har senere ikke levert noen ny søknad, etter at de uavhengig kontrollerende leverte kontrollerklæringer med åpne avvik den 7. juli 2014 (Bilag 419, 420 og 421).

Ovennevnte viser at KS forsøkte å oppnå ferdigattest og midlertidig brukstillatelse uten å oppgi at det forelå en rekke åpne avvik som følge av uavhengig kontroll. Forsøket på å villedde PBE fremstår som et forsettlig kontraktsbrudd overfor M205, ved at grunnleggende plikter til å ivareta kontraktsmotpartens interesser er satt til side.

Ovennevnte gjøres gjeldende som ytterligere grunnlag for at vilkåret om grov uaktsomhet i NS 3431 pkt. 25.2 og 37.6 er oppfylt, og dermed kravene relatert til erstatning for byggherrens økte behov for konsulenter i prosjektet, se tilsvarende og stevning i motsøksmål pkt. 4.15 samt prosesskriv av 21. desember 2017 pkt. 2.15.

8. VEIEN MOT EN UTBEDRING

I tilsvar og stevning i motsøksmål har M205 nedlagt påstand om stabilisering av bygget og utbedring av setningsskadene, branntetting, parkeringskjelleren samt mangler relatert til forskriftskrav for tilgjengelighet.

Hva gjelder påstanden om å stabilisere bygget og utbedre setningsskadene (påstand nr. 1) krever M205 prinsipielt utbedring fordi utbedringsløsningen ikke synes ferdig prosjektert. Det er dermed usikkert hva en utbedring vil koste og hvorvidt entreprenører i markedet er villig til å prise risikoen med å frembringe et forskriftsmessig resultat.

Prosjekteringen som er fremlagt av KS som svar på M205s provokasjoner (Bilag 1257-1264 og 1266-1268) angir tilsynelatende en løsning for stabilisering av bygget. KS har i denne sammenheng forespurt OPAK om å bekrefte at løsningen vil lukke avvik fra uavhengig kontroll og at løsningen ikke er til hinder for ferdigattest før de evt. går i gang med utbedringen (Bilag 2156). Basert på tilbakemeldingene fra OPAK og Rambøll (Bilag 1265) mangler det en del detaljprosjektering for å kunne ta stilling til om prosjekteringen er forskriftsmessig.

Hva gjelder påstanden om utbedring av parkeringskjelleren (påstand nr. 3) er det subsidiære kravet om prisavslag som anført i tilsvar og stevning i motsøksmål pkt. 4.7.3 omfattet av betalingskravet i påstandens pkt. 8.

9. AVSLUTNING

M205 oversendte den 23. januar 2018 et forslag til kravoppsett med M205s krav i saken, samt anmodning om at KS la inn sine krav og beløp på tilsvarende måte. M205 har foreløpig ikke mottatt noen tilbakemelding på dette, men regner med at partene vil komme tilbake med et omforent oppsett i god tid foran hovedforhandlingen.

AS Maridalsveien 205 nedlegger slik justert

Påstand:

I hovedsøksmålet:

1. AS Maridalsveien 205 frifinnes.
2. Kruse Smith Entreprenør AS dømmes til å erstatte AS Maridalsveien 205s sakskostnader.
3. Kruse Smith Entreprenør AS dømmes til å betale kostnadene til voldgiftsretten.

I motsøksmålet:

1. Kruse Smith Entreprenør AS dømmes til å stabilisere bygget i Maridalsveien 205 i Oslo på en måte som hindrer setninger utover alminnelige områdesetninger samt deretter å utbedre setningsskader og tilhørende følgeskader som har oppstått i leiligheter, brannskiller og øvrige deler av bygget.
2. Kruse Smith Entreprenør AS dømmes til å branntette brannskillene i bygget.

3. Kruse Smith Entreprenør AS dømmes til å utbedre dekket i parkeringskjelleren ved å etablere et kapillærbrytende sjikt med drenering samt etablere garasjedekket på nytt.
4. Kruse Smith Entreprenør AS dømmes til å stabilisere og forsterke bunnplater og fundamenter i ny boligdel samt knevegg langs akse A med armering, slik at bunnplatene og kneveggen oppnår en stivhet og stabilitet som beviselig evner å oppta lastene fra bygget.
5. Kruse Smith Entreprenør AS dømmes til å utbedre følgende mangler relatert til forskriftsbrudd vedrørende tilgjengelighet:
 - a. Merking med tilgjengelighetsskilt for rullestolbrukere.
 - b. Etablere løfteplattform ved trapp innenfor hovedinngang.
 - c. Utjevne rampe fra heis til parkeringskjeller slik at den er slakere enn 1:12 og 1:20.
 - d. Sørge for at inngang fra parkeringskjeller til adkomst heis har et sprang på mindre enn 25 mm.
 - e. Utjevne nedkjøringen til parkeringskjeller slik at den ikke er brattere enn 1:12 og 1:20.
 - f. Etablere heisdør med bredde på 1100 mm. iht. kontraktens kravspesifikasjon.
 - g. Etablere håndløper mellom 5. og 6. etasje i hovedtrapp.
6. Kruse Smith Entreprenør AS dømmes til å fullføre utbedring av alle forhold de blir dømt til å utbedre i henhold til påstandens pkt. 1-5 for egen regning, innen 8 - åtte - måneder etter at voldgiftsrettens dom er avsagt, og i henhold til kontraktens krav til kvalitet og toleranser.
7. Kruse Smith Entreprenør AS dømmes til å overlevere dokumentasjon på prosjektering, utførelse og FDV for alle forhold de blir dømt til å utbedre i henhold til påstand pkt. 1-5 innen samme frist som nevnt i påstand pkt. 6.
8. Kruse Smith Entreprenør AS dømmes til å betale AS Maridalsveien 205 et beløp fastsatt etter rettens skjønn, oppad begrenset til kroner 220 000 000 - tohundreogtjuemillioner - med tillegg av merverdiavgift og forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.
9. Kruse Smith Entreprenør AS dømmes til å erstatte AS Maridalsveien 205s sakskostnader.
10. Kruse Smith Entreprenør AS dømmes til å betale kostnadene til voldgiftsretten.

Prosesskrivet er formidlet elektronisk til voldgiftsretten og saksøker gjennom avtalt datarom. I tillegg er prosesskrivet oversendt uten bilag per e-post til voldgiftsretten og saksøker.

Oslo, 2. mars 2018

Advokatfirma DLA Piper Norway DA



Are Hunskaar

Advokat

are.hunskaar@dlapiper.com