



Borgarting lagmannsrett - LB-2014-169732

Instans	Borgarting lagmannsrett - Dom.
Dato	2015-09-11
Publisert	LB-2014-169732
Stikkord	Erstatningsrett. Objektivt ansvar. Ureiningslova (forurensningsloven) § 24 a. Nabolova § 2. Årsakssammenheng.
Sammendrag	Eit bygg i Oslo sentrum var påført setningsskadar. Lagmannsretten kom til at det var ført bevis for at skadane skuldast ein reduksjon i nivået på grunnvatnet på ca. 100 centimeter, og at om lag halvparten av denne reduksjonen mest truleg skuldast at ein kommunal avlaupsleidning verka drenerande. Kravet til årsakssammenheng var såleis oppfylt, men lagmannsretten kom til at det ikkje låg føre noko ansvarsgrunnlag for kommunen. Kommunen var påstått ansvarleg basert på objektivt ansvar, ureiningslova § 24 a og nabolova § 2. Når det gjeld objektivt ansvar, la lagmannsretten vekt på at risikoen for drenering skil seg frå risikoen knytt til at vatn i sjølve leidningen kjem på avvege. Lagmannsretten meinte difor at sakstilhøvet var annleis enn i Rt-2014-656 der Høgsterett konkluderte med objektivt ansvar for ein kommune for skade som skuldast tilbakeslag i avlaupssystemet.
Saksgang	Oslo tingrett TOSLO-2013-149198 - Borgarting lagmannsrett LB-2014-169732 (14-169732ASD-BORG/02). Anke til Høyesterett ikke tillatt fremmet, HR-2016-28-U.
Parter	Opulens Bo AS (advokat Ole Edvard Tokvam) mot Oslo kommune (advokat Espen Hansen).
Forfatter	Lagdommar Einar Kaspersen, Lagdommar Halvard Leirvik, Tingrettsdommar Sissel Rostad.

Saka gjeld krav om erstatning for økonomisk tap som følgje av setningsskadar på eit bygg i Oslo sentrum. Eigaren av bygget meiner at skadane skuldast redusert nivå på grunnvatnet, og at dette igjen heng saman med ein kommunal avløpsleidning som ligg nede i bakken langs bygget.

Eigedomen gnr. 214 bnr. 281 i Oslo kommune har adresse Pilestredet 67. I 1896 blei det ført opp eit bygg med kjellar, fire etasjar med bustader og loft. I 1992 kjøpte Kjartan Aas eigedomen. Han overførte den til selskapet Opulens Bo AS, der han sjølv eig alle aksjane og er styreleiar. I 1994 blei fasadane til bygget pussa opp.

Den 6. juni 2012 sendte Oslo kommune brev til Kjartan Aas med varsel om at kommunen vurderte å gje ulike pålegg i medhald av plan- og bygningslova. Kommunen hadde vore på synfaring, og denne viste at det var naudsynt å gjera tiltak på bygget for å unngå fare for skade. Det blei vist til store sprekkar på fasaden ut mot Pilestredet.

I brev 7. juni 2012 gav Oslo kommune pålegg om mellombels sikring av bygget innan 11. juni 2012 kl. 15.00. I nytt brev 10. juli 2012 gav kommunen pålegg om permanent sikring og innsending av tilstandsrapport.

Opulens Bo AS gjennomførte sikring av bygget ved at all laus puss og stein blei fjerna frå fasaden ut mot Pilestredet. Opulens Bo AS gav dessutan ulike firma i oppdrag å vurdera skadane. Det blei grave under golvet i kjellaren for å undersøkje fundamentet. I rapport 12. mars 2013 skreiv Løvlien Georåd AS at det var funne restar av tre som var «svært omdannet», og at det var grunn til å tru at dette var restar av ein treflåte som hadde rotna bort. Løvlien Georåd AS meinte at dei to andre bereveggane til bygget truleg stod på fjell, slik at setningsproblemet berre gjaldt veggen ut mot Pilestredet.

Opulens Bo AS henta også inn ei skriftleg vurdering frå IngeniørPlan AS, representert ved sivilingeniør Jan Wergeland, datert 21. mars 2013. I denne blei det uttalt at veggen mot Pilestredet i 1896 blei fundamentert på flåtar av tre. For lagmannsretten er partane samde om at dette ikkje stemmer. Partane er samde om at veggen er fundamentert med pålar av tre ført ned til fjell, og at det over trepålane i 1896 blei lagt svillar (trebjelkar). Nedanfor, under lagmannsrettens bevisvurdering, vil denne konstruksjonen bli omtalt meir detaljert. Sjølv om IngeniørPlan AS baserte rapporten sin på eit noko anna faktum enn kva partane er samde om i dag, meiner Opulens Bo AS at dei sentrale vurderingane i rapporten uansett er treffande. I punkt 4 av rapporten, under tittelen «Konklusjon», heiter det:

Det er to grunnleggende forhold som styrer konklusjonen mot refundametering av ytterveggen mot gaten. Det ene er fortsatt sammenpressing av treflåten, og det andre faren for et plutselig brudd pga treflåtens reduserte bæreevne. Begge forhold er resultat av tømmerstokker som råtner.

Oppstår det et større synk, vil tømmerstokkene i etasjeskillene bli trukket ut av sine opplegg. Det kan i sin ytterste konsekvens føre til en bygningskollaps. Sett bort fra alle andre forhold, så er kravet til bæring og stabilitet absolutt.

Konklusjonen er at granittstenfundamentet må låses med betongdragere, en på hver side, som peles til fjell.

Bygget er påført setningsskader, og vil fortsette å utvikle skadene pga en ytre hendelse og det er VAV's avløpsledning som har senket grunnvannstanden i hele området. Avløpsledningen er Oslo kommunes ansvar. Det anbefales at saken tas opp med VAV.

I brev 11. april 2013 til Oslo kommune varsla Opulens Bo AS at selskapet heldt kommunen ansvarleg for kostnadene ved å utbetra skadane på bygget og ved å fundamentera det på ny. I nytt brev 28. juni 2013 varsla selskapet om søksmål, jf. tvistelova § 5-2. I brev 4. juli 2013 hevda kommunen at det ikkje var lagt fram dokumentasjon som tilsa at det var truleg at setningane skuldast avløpsleidningen. Kommunen avviste difor ansvar.

Partane er samde om at avlaupsleidningen blei lagt av kommunen i 1947 og at den har ein diameter på 1,4 meter. Partane er vidare samde om at ytterkanten av avlaupsleidningen ligg ca. 1,8 meter frå fasaden til Pilestredet 67 og at overkant av avlaupsleidningen ligg ca. 3,5 meter under gatenivået.

Oslo kommune gjennomførte videoinspeksjonar av avlaupsleidningen 7. mai 2013, 28. oktober 2014 og 3. juli 2015. Opptak av inspeksjonane blei vist under ankeforhandlinga. Det er på det reine at opptaket frå den første inspeksjonen viser ein lekkasje *inn* i avlaupsrøyret utanfor Pilestredet 67.

Ved stemming 6. september 2013 tok Opulens Bo AS ut søksmål mot Oslo kommune. Det blei kravd fullbyrdingsdom for erstatning med inntil kr 15.000.000. Under saksførebuinga for tingretten endra selskapet

påstanden, slik at det i staden blei kravd fullbyrdingsdom for betaling når det gjaldt kostnadene til mellombels sikring og undersøkingar, medan det blei kravd fastsettingsdom for betaling av erstatning for framtidige kostnader til utbetring.

Oslo tingrett sa 4. juli 2014 dom med slik domsslutning:

1. *Oslo kommune frifinnes.*
2. *Opulens Bo AS dømmes til innen 2 - to - uker fra forkynnelsen av denne dom til å betale sakskostnader til Oslo kommune med 132 950 kroner.*

Tingretten kom til at det ikkje var årsakssamanheng mellom skaden/tapet og avlaupsleidningen.

Nærare detaljar om dei faktiske tilhøva går fram av tingrettens dom og av lagmannsrettens bevisvurdering nedanfor.

Opulens Bo AS har i rett tid anka tingrettens dom til Borgarting lagmannsrett. Anken gjeld bevisvurderinga og rettsbruken. Ankeforhandling blei halde 19., 20. og 21. august 2015 i Borgarting lagmannsretts hus. For Opulens Bo AS møtte styreleiar Kjartan Aas første dag av ankeforhandlinga. Han gav forklaring. Dei to siste dagane av ankeforhandlinga møtte Trond Nilsen som partsrepresentant for selskapet på grunnlag av fullmakt. Prosessfullmektig for Opulens Bo AS var advokat Ole E. Tokvam, som hadde advokat Ingrid Therese Hopsø med seg som rettsleg medhjelpar. Oslo kommune var representert ved Kommuneadvokaten, ved advokat Espen Hansen, som prosessfullmektig. Vitnet Jon Regbo, som er tilsett i Vann- og avløpsetaten til Oslo kommune, følgde heile ankeforhandlinga i medhald av tvistelova § 24-6 andre ledd og gav forklaring. Det blei dessutan ført til saman fire partsengasjerte, sakkunnige vitne under ankeforhandlinga. Lagmannsretten var på synfaring i Pilestredet 67. Nærare detaljar om bevisføringa går fram av rettsboka.

Ankande part, Opulens Bo AS, har i korte trekk gjort gjeldande:

Kravet til årsakssamanheng er oppfylt.

Partane er for lagmannsretten samde om at bygget er påført setningsskadar fordi nivået til grunnvatnet er redusert. Dette har ført til at deler av fundamenta av tre under grunnmuren, som skulle liggja forseгла i vatn, har rotna bort. Usemja mellom partane går på kva som er den nærmare årsaka til det reduserte nivået for grunnvatnet.

Det er truleg at grunnvatnet lokalt ved Pilestredet 67 er redusert meir enn kva som er tilfellet elles i Oslo, og at reduksjonen skuldast kommunens avlaupsleidning.

Tingretten let bevistvil knytt til spørsmålet om årsakssamanheng koma kommunen til gode. For lagmannsretten er saka betre opplyst. Det har blitt avklart korleis bygget er fundamentert. Det er også avklart kva som er nivået til grunnvatnet i dag. Det er gjennomført fleire målingar som viser at grunnvatnet ligg ca. 160 centimeter under overkanten til kjellargolvet i Pilestredet 67. Undersøkingar gjort av Multiconsult viser at grunnvatnet i 1896 mest truleg låg ca. 50 centimeter under det same kjellargolvet. Ei slik plassering er truleg ut frå byggjeskikken den gongen. Trebjelkane i fundamentet var på denne tida normalt plassert med ei overdekking av vatn på 40 centimeter. Undersøkingane til Multiconsult viser at undersida av den mura grunnmuren ligg ca. 90 centimeter under kjellargolvet. Dei første trebjelkane låg like under grunnmuren. Det er difor truleg at grunnvatnet i 1896 stod ca. 40 centimeter høgare. Dette inneber at nivået for grunnvatnet i 1896 var om lag midt mellom underkant av grunnmuren og overkanten til kjellargolvet.

Basert på dei omtalte undersøkingane til Multiconsult, må det leggjast til grunn som mest truleg at grunnvatnet i dag er 105-110 centimeter lågare enn då bygget blei oppført. Dette er ein unormal stor reduksjon. Dei sakkunnige vitna er samde om at ein reduksjon på 30-50 centimeter er det normale i Oslo for perioden frå 1896 og fram til i dag. Det er ikkje opplyst om andre omstende enn den kommunale avlaupsleidningen som kan forklara det lokale avviket ved Pilestredet 67. At meir av nedbøren i dag blir leia bort - på grunn av tak, asfaltering og system for overflatevatn - er ein faktor som gjer seg gjeldande over heile byen. Det er ikkje nokon grunn til å tru at denne effekten er sterkare enn normalt ved Pilestredet 67.

Det er truleg at avløpsleidningen har ein drenerande effekt. Dei sakkunnige vitna er samde om at avlaupsleidningar normalt har slik effekt. Kommunen er nærmast til å føra bevis for at situasjonen er annleis for denne bestemte leidningen. Slike bevis har kommunen ikkje ført. Kommunen har ikkje lagt fram dokumentasjon for korleis arbeidet med leidningen blei utført i 1947. Det er lite truleg at grøfta blei tetta med lokale massar. Mest truleg blei det køyrd til grus og sand. Dei boringane som er utført av kommunen etter

tingrettens dom, er ikkje eigna til å avklara kva massar som faktisk blei brukt i 1947. At det blei brukt massar med drenerande effekt, blir støtta av ein videoinspeksjon som viser tilsig av vatn frå ein sprekk i røyret. Tilsiget hadde ikkje vore så stort dersom massane ikkje var drenerande. Avlaupsleidningen verkar ekstra drenerande ved at det er lekkasjar *inn* i leidningen. Dei videoinspeksjonane som er utført, underbyggjer dette. Kommunen har vedgått at den aldri har utført vedlikehald på avlaupsleidningen. Avlaupsleidningen har større skadeevne enn normalt ved at den ligg uvanleg nær bygget og uvanleg djupt. At grunnvatnet har blitt redusert ekstra på grunn av avlaupsleidningen, blir underbygd av forklaringane til dei sakkunnige vitna Bjørberg og Wergeland.

Det er ingen haldepunkt for at det blei utført dårleg handverk då bygget blei fundamentert i 1896. Kommunens argumentasjon på dette punktet er basert på rein spekulasjon.

Det rettslege kravet til årsakssamanheng er oppfylt sjølv om avlaupsleidningen ikkje er den einaste årsaka til at grunnvatnet ligg lågare i dag. Det er tale om ein situasjon med fleire, samverkande årsaker som alle er naudsynte for skaden. Utan den reduksjonen som skuldast avlaupsleidningen, hadde det ikkje oppstått nokon skade på bygget. Det er difor årsakssamanheng mellom heile skaden og avlaupsleidningen.

Tvilsrisikoen i saka må gå utover kommunen fordi kommunen ikkje har gjort nok for å tilby bevis. Kommunens sakkunnige vitne, pensjonert geoteknikar Helge Sem, forklarte at det i Oslo har blitt utført målingar av grunnvatnet ved bruk av om lag 1 000 målarar, fordelt over ein periode på 40 år. Til trass for dette har ikkje kommunen lagt fram noko bevis for utviklinga av grunnvatnet i Oslo. Kommunen har heller ikkje henta inn fagkunnige vurderingar av avlaupsleidningen. Det er tale om eit kommunalt anlegg, og kommunen er difor nærmast til å leggja fram slik dokumentasjon. At bevisbyrda i slike situasjonar blir snudd, følgjer av rettspraksis, jf. blant anna Gulating lagmannsretts dom 21. august 2012 (LG-2011-63254-2). Ved objektivt ansvar etter ureiningslova er hovudregelen at den som er ansvarleg for ureininga også har bevisbyrda når det gjeld spørsmålet om årsakssamanheng, jf. ureiningslova § 59.

Det ligg føre ansvarsgrunnlag for kommunen.

Prinsipalt blir det hevda at kommunen er ansvarleg basert på det ulovfesta, objektive erstatningsansvaret.

I rettspraksis blei det tidleg slått fast objektivt ansvar for vassleidning og for tunnel, jf. Rt-1905-715 og Rt-1931-513. Etter ureiningslova § 24 a gjeld det objektivt ansvar for avlaupsanlegg der skaden skuldast manglande vedlikehald. Dette ansvaret gjeld ikkje berre for skade i form av ureining, men for alle typar skadar, jf. Rt-2012-820. I Rt-2014-1322 slo Høgsterett dessutan fast at ein kommune var ansvarleg på objektivt grunnlag for skade som skuldast avlaupsanlegg, sjølv om vilkåra for ansvar etter ureiningslova ikkje var oppfylt. Dette tilseier at Oslo kommune er objektivt ansvarleg for skaden som er påført Pilestredet 67.

Ved avlaupsanlegg er det ein stadig risiko for drenering og reduksjon i nivået til grunnvatnet. Det er tale om ein risiko som er typisk for verksemda. Ut frå ei vurdering av dei involverte interessene, er det rimeleg at det gjeld objektivt ansvar for kommunen. Kommunen er nærmare til å bera risikoen enn ein tilfeldig skadeliden. Kommunen kan pulverisera kostnaden ved å fordela den ut på alle brukarane gjennom avlaupsavgiftene.

Subsidiært blir det gjort gjeldande at kommunen er ansvarleg på grunnlag av ureiningslova § 24 a.

Avlaupsleidningen har ikkje blitt halden ved like. Kommunen har ikkje ført bevis for at det er andre årsaker til skaden, jf. ureiningslova § 59.

Dersom heller ikkje det subsidiære ansvarsgrunnlaget fører fram, blir det gjort gjeldande at kommunen er ansvarleg etter nabolova § 2 jf. § 9.

Det er ikkje omstridd at Opulens Bo AS har hatt eit økonomisk tap på kr 1.773.931 som følge av skaden. Det er heller ikkje omstridd at selskapet vil ha eit tap utover dette i framtida knytt til naudsynt fundamentering og utbetring.

Det er ikkje grunnlag for å lempa ansvaret til kommunen, jf. ureiningslova § 61.

Det er lagt ned slik påstand:

1. Oslo kommune er ansvarlig for å erstatte økonomisk tap som Opulens Bo AS påføres ved nødvendig refundamentering og øvrig nødvendig utbedring som følge av setningsskader påført eiendommen Pilestredet 67, gnr. 214 bnr. 281 i Oslo.
2. Oslo kommune dømmes til å betale kr 1.773.931 til Opulens Bo AS som erstatning for selskapets pådratte kostnader til sikring og midlertidig utbedring av setningsskader.
3. Oslo kommune dømmes til å erstatte Opulens Bo AS sine sakskostnader.

Ankemoetparten, Oslo kommune, har i korte trekk gjort gjeldande:

Kommunen aksepterer at egedomen er påført setningsskadar. Kommunen har heller ikkje motsegner når det gjeld storleiken på kostnadene til mellombels sikring og undersøkingar. Kommunen aksepterer også at Opulens Bo AS vil ha eit framtidig, økonomisk tap knytt til setningsskadane. Omfanget av dette tapet er ikkje tema for lagmannsretten.

Kommunen gjer gjeldande at det ikkje er årsakssamanheng mellom skaden/tapet til Opulens Bo AS og kommunens avlaupsleidning.

For at kravet til årsakssamanheng skal vera oppfylt, må kommunens avlaupsleidning ha vore eit naudsynt vilkår for at skaden skulle oppstå. Opulens Bo AS, som fremjar kravet, har bevisbyrda for at kravet til årsakssamanheng er oppfylt. Det er ikkje grunnlag for å snu bevisbyrda. Kommunen viser på dette punktet til grunngevinga i tingrettens dom.

Kommunen er einig i at skaden skuldast at treverk har rotna opp, men meiner at dette ikkje har samanheng med avlaupsleidningen. Argumentasjonen til Opulens Bo AS er basert på ein føresetnad om at grunnvatnet i 1896 stod ca. 40 centimeter høgare enn overkanten til dei øvste trebjelkane i fundamentet. Det finst ingen data som underbyggjer dette. Tvert imot er det mykje som tyder på at grunnarbeida i 1896 blei utført under tidspress og prega av slurv. Av byggesaksarkivet går det fram at grunntilhøva den gongen viste seg å vera vanskelegare enn kva byggherren rekna med. Det var i utgangspunktet ikkje meininga å bruka trepålar mot Pilestredet. Dette blei gjort fordi det under sjølve arbeidet blei oppdaga at det var langt ned til fjell på denne sida av bygget. Kommunen viser vidare til at det ifølge vitnet Sem på denne tida var vanleg å leggja trebjelkane ca. 40-50 centimeter under kjellargolvet. Det var ikkje slik at det alltid var minst 40 centimeter overdekking med grunnvatn. Vitnet Sem forklarte også at grunnarbeida i nabobygget, Pilestredet 65, synest å vera betre utført ved at bjelkane der var pakka godt inn i tett leire.

Det er ikkje grunnlag for å hevda at det har skjedd ein unormal, særskilt reduksjon i grunnvatnet akkurat ved Pilestredet 67. Det er utført målingar av nivået på grunnvatnet både ved Pilestredet 65 og ved Bislett bad. Desse målingane viser det same nivået som ved Pilestredet 67. Dette harmonerer ikkje med argumentasjonen til Opulens Bo AS om at det har skjedd ein særskilt, lokal reduksjon ved nummer 67. Målingane tilseier at reduksjonen ved Pilestredet 67 ikkje er så stor som Opulens Bo AS hevdar, og at reduksjonen difor ligg innanfor den naturlege variasjonen i Oslo sentrum.

Mest truleg er det andre faktorar enn avlaupsleidningen som har redusert nivået til grunnvatnet. Partane er samde om at landheving har ført til redusert nivå. I tillegg kjem endringar som er skapt ved menneskeleg aktivitet, i form av ei stadig sterkare urbanisering. Dette fører til at mykje av nedbøren blir samla opp av tak og gater og ført bort gjennom avlaupssystemet før vatnet trengjer ned i grunnen.

Kommunens avlaupsleidning er i god stand. I den grad det har vore lekkasjar inn i leidningen, så har desse vore så små at det ikkje har spela inn på grunnvatnet. Mest truleg blei det brukt massar frå staden då grøfta blei tilbakefylt i 1947. Ein slik framgangsmåte var ifølge vitnet Sem det vanlege. Dei boreprøvane som er tatt før ankeforhandlinga, tilseier også at det blei brukt lokale massar i 1947.

Det reduserte nivået til grunnvatnet kan ha ukjente årsaker. Det kan til dømes vera ukjente lekkasjar av grunnvatn inn i private stikkeleidningar.

At skadane på Pilestredet 67 har blitt såpass store, har truleg også samanheng med tilhøve som eigaren sjølv har risikoen for. Det er ikkje slik at all reduksjon i grunnvatnet må føra med seg skade. Den konkrete risikoen for skade har samanheng med kor langt under grunnvasstanden treverket blei lagt i 1896. Det spelar også ei rolle kva treverk som blei brukt, og korleis treverket blei verna med eigna massar i form av leire for å unngå tilgang til oksygen. Dei undersøkingane som er gjort, blant anna av Multiconsult, tilseier at det ved bygginga blei brukt blandingsmassar i staden for leire der fundamentet av tre blei lagt.

Subsidiært, for det tilfellet at retten skulle koma til at kravet til faktisk årsakssamanheng er oppfylt, meiner kommunen at det uansett ikkje er tale om nokon rettsleg relevant årsakssamanheng. Den årsaksfaktoren som kan knytast til kommunen, utgjer ein svært liten del av det totale årsaksbiletet. Dei same setningsskadane hadde truleg kome uansett - berre litt seinare - dersom kommunens avlaupsleidning blir tenkt bort. I ein slik situasjon er det ikkje naturleg å knyta ansvar til avlaupsleidningen, jf. Rt-2001-337. Avlaupsleidningen har ikkje vore ein sentral nok årsaksfaktor.

Kommunen hevdar at det uansett ikkje ligg føre noko ansvarsgrunnlag.

Vilkåra for objektivt ansvar er ikkje til stades. Det er ikkje tale om nokon ekstraordinær risiko. I den grad avlaupsleidningen har ein drenerande effekt, ligg denne effekten innanfor den risikoen som ein skadeliden må akseptera. Avlaupsanlegg av denne typen er lovlege og naudsynte tiltak. At slike anlegg i nokon grad kan verka drenerande og påverka grunnvatnet, er ei ulempe som grunneigarane må godta. Den einskilde grunneigaren er like nær til å bera risikoen. Grunneigarane kan sørgja for god fundamentering av eigne bygg.

Kommunen er ikkje ansvarleg etter ureiningslova § 24 a. Det er berre eventuelt innsig av vatn i avlaupsleidningen som er tema ved denne vurderinga. Dette innsiget har vore så lite at det ikkje har ført til nokon skade. Regelen i ureiningslova § 24 a er uansett ikkje mynta på skade på grunn av innsig *til* leidningen, men på tilfelle der avlaupsvatn kjem ut av nettet og valdar skade. Kommunen har uansett halde leidningen ved like på forsvarleg måte.

Vilkåra for ansvar er heller ikkje oppfylt etter nabolova § 2. Tolegrensa er ikkje overskriden. Det må leggjast vekt på føremålet med avlaupsleidningen og at kommunen i liten grad har høve til å avverja ulemper av denne typen. At grunnvassnivået over tid blir redusert, ligg innanfor det som er venteleg. Dette var også situasjonen då bygget i Pilestredet 67 blei oppført.

Det er lagt ned slik påstand:

1. Oslo kommune frifinnes.
2. Oslo kommune tilkjennes sakskostnader.

Lagmannsrettens merknader:

Innleiing

Lagmannsretten har kome til det same resultatet som tingretten, men på eit anna grunnlag. Lagmannsretten meiner under tvil at kravet til årsakssamanheng er oppfylt, men at det ikkje ligg føre noko ansvarsgrunnlag for Oslo kommune. På dette grunnlaget blir anken forkasta. Lagmannsretten drøftar nedanfor dei ulike spørsmåla som saka reiser.

Kravet om skade/økonomisk tap:

Partane er samde om at bygget er påført setningsskadar. Partane er i hovudsak også samde om omfanget av skadane, og om den grunnleggjande skademekanismen. Av omsyn til dei seinare drøftingane av årsakssamanheng og ansvarsgrunnlag, meiner lagmannsretten at det likevel er grunn til å omtala skademekanismen ganske detaljert.

Lagmannsretten legg til grunn at den berande konstruksjonen til bygget er tre ulike veggjar i mura teglstein, som alle går parallelt med Pilestredet. Den midtre veggjen følgjer mønet til bygget, og på denne kviler om lag halvparten av vekta til bygget. Kvar av dei to andre veggane tar seg av ¼ av vekta. Dette gjeld veggjen ut mot bakgarden og fasadeveggen ut mot Pilestredet. Den bakre veggjen er fundamentert direkte på fjell. Den midtre veggjen er anten fundamentert direkte på fjell, eller tilnærma direkte på fjell. Fasadeveggen mot Pilestredet står på lause massar, hovudsakleg leire. Det er her brukt pålar av tre mellom grunnmur og fjell. Det er ca. 7 meter frå overkant av kjellargolvet og ned til fjell. Lagmannsrettens viser i denne samanheng til rapport frå Multiconsult datert 6. august 2015 og til vitneforklaringa til vitnet Bjørberg, som er rådgjevar i Multiconsult.

Lagmannsretten legg vidare til grunn at bygget fram til rundt årsskiftet 2011/2012 berre hadde mindre skadar i form av riss i murpussen. Både fasaden mot Pilestredet og veggjen mot bakgarden blei pussa opp i 1994. Tilstanden var stabil fram til årsskiftet 2011/2012. Lagmannsretten byggjer her på partsforklaringa til Kjartan Aas, som er styreleiar i Opulens Bo AS, og på fotografi som er lagt fram. Rundt årsskiftet 2011/2012 kom det større sprekkar i bygget som følgje av at fasaden mot Pilestredet sokk nedover. Etter pålegg frå Oslo kommune blei all laus murpuss og stein fjerna frå fasaden. Den entreprenøren som utførte arbeidet, vurderte situasjonen slik at setningane ville halda fram, og at det difor ikkje burde bli ført på ny murpuss. Opulens Bo AS følgde dette rådet.

Det er på det reine at det i desember 2013 blei etablert ei rekkje målepunkt i bygget for å overvaka utviklinga. Lagmannsretten har fått framlagt målingar for perioden fram til juni 2015. Desse målingane viser at skadeomfanget har vore tilnærma stabilt det siste halvtanna året. Målingane viser eit loddavvik på fasaden mot Pilestredet. Loddavviket er på det meste ca. 163 millimeter. Det vil seia at eitt av dei øvste målepunkta på

veggen er 163 millimeter lengre ut enn målepunktet på gateplan - det vil seia at fasaden legg seg ut mot gata, i tillegg til fasaden fell nedover i grunnen.

Det er for lagmannsretten ikkje omtvista at den direkte årsaka til skadane er at trebjelkar i fundamenteringa til bygget har rotna bort. Plasseringa av treverket og detaljane i skademekansimen synest å vera betre opplyst for lagmannsretten enn for tingretten. Bakgrunnen for dette er at Multiconsult i august/september 2014, etter at tingrettens dom var avsagt, gjennomførte ei nærare undersøking med utgangspunkt i kjellaren til Pilestredet 67. Multiconsult tok utgangspunkt i det same området i kjellaren som var undersøkt av IngeniørPlan AS i mars 2013, men grov djupare ned og inn under grunnmuren. Resultatet av undersøkingane er skildra i Multiconsults rapport 15. september 2014. I rapporten punkt 2.1 nr. 2 går det fram at grunnmuren (under fasadeveggen), som er bygd med store blokkar av naturstein, ligg med underkanten ca. 90 centimeter frå overkant av kjellargolvet. Av den same rapporten punkt 2.1 nr. 1 går det fram at målingar viste at grunnvatnet på staden i dag ligg ca. 160 centimeter under overkanten til kjellargolvet. Lagmannsretten meiner at dei nemnde målingane til Multiconsult må leggjast til grunn som korrekte. Lagmannsretten viser til at målinga av grunnvatnet samsvarer godt med dei målingane som Oslo kommune har gjort ved Pilestredet 65 og ved Bislett bad, slik det går fram av skisser utarbeidd av det sakkunnige vitnet Sem.

Lagmannsretten meiner vidare at det er bevist at det øvste treverket i fundamenteringa til Pilestredet 67 låg like i underkant av grunnmuren, slik at grunnmuren kvilte direkte oppå trekonstruksjonen. Dette er i samsvar med skildringa som er gjeve i byggjesaksdokumenta frå 1896. I byggjesaksdokumenta er slik påteikning gjort 22. mai 1896:

Da det ved Undersøgelse af Grunden viser sig ikke at være saa let adgang til Fjeldet som forutset, indsendes herved Boringsplan med Anmeldelse om at der vil blive foretaget Pælning med Pæler av 7" Top beslaat med Jernsko og Pig av Smedjern.

Pælerne sættes ikke over 0,9 fra Midte til Midte 3 stk i Bredden under Murene. Sviller af 8x10 Tommer forankres forsvarlig i Fjeldet.

Lagmannsretten meiner at grunnarbeida i 1896 mest truleg blei utført i samsvar med skildringa i byggjesaksdokumenta. Det blei såleis sett ned pålar av tre med maksimal avstand på 90 centimeter (rekna frå midten av kvar påle) langs fasaden. Sidan grunnmuren var brei, ble det ført opp tre pålar i breidda. Kvar påle hadde ei breidde på sju tommar, det vil seia ca. 18 centimeter.

Når det gjeld dei vidare detaljane ved fundamenteringa av tre, er ordlyden i byggjesaksdokumentet noko knapp. Det står at «Sviller af 8x10 Tommer forankres forsvarlig i Fjeldet». Dette kan tolkast som at det over trepålane blei lagt trebjelkar - svillar - parallelt med retninga til grunnmuren. Desse svillane hadde ifølgje dokumentet ein dimensjon på ca. 20x25 centimeter. Funksjonen til slike svillar/trebjelkar ville vera å fordela vekta frå grunnmuren jamt utover trepålane. Alternativt er det mogleg å tolka byggjesaksdokumentet slik at trebjelkane/svillane låg på tvers over pålane på kvart fundamenteringspunkt, slik at funksjonen var å sørgja for jamn vektfordeling mellom dei tre pålane på kvart punkt. Med sistnemnde framgangsmåte oppfattar lagmannsretten at kvart pålepunkt ville bli stabilt, men at vektfordeling langs fasaden (mellom dei ulike pålepunkta) måtte skje ved at grunnmuren i seg sjølv var tilstrekkeleg stabil i lengderetninga til å fordela trykket på dei ulike punkta. Lagmannsretten meiner at valet mellom dei to skisserte tolkingalternativa ikkje er avgjerande. Poenget er at det uansett var slik at det øvste treverket i fundamenteringa låg heilt opptil sjølv grunnmuren. Dei øvste trebjelkane var plassert like under grunnmuren, slik at overkant av desse bjelkane låg ca. 70 centimeter høgare enn det som i dag er nivået til grunnvatnet. Det var vidare slik at svikt i desse øvste trebjelkane uansett ville føra til setningsskadar på bygget.

I rapporten til Multiconsult, punkt 2.1 nr. 3 og 4 heiter det om dei observasjonane som blei gjort ved utgraving i august/september 2014:

Toppen av 1 stk trepel ble observert. Denne står ca. midt i grunnmuren. Det er ca 20-25 cm fra overkant til pel til underkanten av grunnmuren (natursteinsblokkene). Dette betyr at den øverste delen av pelen (ca. 50 cm) står over vannspeilet. Peletoppen må opprinnelig ha gått helt opp til undersiden av grunnmuren for å kunne overføre laster fra bygningen til fjell.

I et sjikt på ca. 10-20 cm rett under grunnmuren ligger det delvis løse jordmasser og i tillegg er det noe hulrom, bilde 5,6. Det ligger også rester av organisk materiale, som kan være rester bl.a. peletoppen som mest sannsynlig har råtnet bort pga. senkningen av grunnvannstanden.

Lagmannsretten peiker på at rapporten til Multiconsult synest å vera skriven basert på ein tanke om at grunnmuren blei lagt direkte oppå trepålane, utan svillar/trebjelkar. Lagmannsretten meiner dette er ein detalj som ikkje er relevant for vurderinga av saka. Også Multiconsult har lagt til grunn at det var direkte kontakt mellom det øvste treverket og grunnmuren.

Som det går fram av bevisvurderinga ovanfor, meiner lagmannsretten at grunnvatnet på staden i dag ligg ca. 70 centimeter lågare enn overkanten til dei øvste trebjelkane som blei lagt som fundament i 1896. Dette inneber at lagmannsretten har vurdert bevisa annleis enn tingretten. Tingretten kom til at «det som er igjen av toppsvillen fortsatt ligger under grunnvannsstanden i dag», jf. tingrettens dom side 15 tredje siste avsnitt. I samsvar med Multiconsults seinare rapport meiner lagmannsretten derimot at grunnvatnet i dag ligg ca. 50 centimeter lågare enn dei øvste restane av tre som er avdekka. Lagmannsrettens bevisvurdering skil seg difor vesentleg frå vurderinga i tingretten når det gjeld dagens nivå på grunnvatnet. Som lagmannsretten kjem tilbake til nedanfor, er dette ein viktig premis ved vurderinga av årsakssamanheng.

Basert på den samla bevisføringa, inkludert det som kom fram under synfaringa, er lagmannsretten ikkje i tvil om at bygget er påført omfattande og alvorlege setningsskadar som følgje av at grunnvatnet i dag ligg ca. 70 centimeter lågare enn der overkanten av treverket blei plassert i 1896. Dette har ført til at mykje av treverket har fått tilgang til oksygen, slik at det gjennom åra har rotna bort.

Partane er samde om at Opulens Bo AS er påført eit økonomisk tap på kr 1.773.931 til mellombels sikring og undersøking av skadane, og lagmannsretten legg såleis dette til grunn.

Oslo kommune har vidare akseptert at Opulens Bo AS vil ha eit framtidig økonomisk tap knytt til skadane. For slikt tap er det berre lagt ned påstand om fastsettingsdom for erstatningsplikt, slik at det uansett ligg utanfor sakas ramme å gå nærmare inn på det konkrete tapet. Det konkrete omfanget av skade/tap kan i ein viss grad likevel vera relevant knytt til vurderinga av om det ligg føre ansvarsgrunnlag, særleg etter nabolova § 2. Omfanget av skade/tap som står i faktisk årsakssamanheng med ansvarsgrunnlaget kan også vera relevant ved vurdering av om kravet til rettsleg årsakssamanheng er oppfylt. Lagmannsretten vurderer det som mest rasjonelt å koma tilbake til desse spørsmåla nedanfor - i dei nemnde samanhengane.

Kravet om årsakssamanheng:

I Rt-1992-64 (P-pilledom II) drøftar Høgsterett grunnleggjande trekk ved kravet til årsakssamanheng i norsk erstatningsrett. Det heiter i dommen:

Årsakskravet mellom en handling eller unnlatelse og en skade er vanligvis oppfylt dersom skaden ikke ville ha skjedd om handlingen eller unnlatelsen tenkes borte. Handlingen eller unnlatelsen er da en nødvendig betingelse for at skaden inntreffer. I den årsakskjede som leder frem til en skade, kan det - når årsakskravet stilles på denne måte - foreligge flere årsaker og dermed også flere mulige erstatningsbetingende forhold.

Overført til den saka som står for lagmannsretten, inneber dette:

For at det skal vera årsakssamanheng mellom det økonomiske tapet til Opulens Bo AS og kommunens avlaupsleidning, må eksistensen av avlaupsleidningen vera eit naudsynt vilkår for at tapet er slik det er i dag. Dette kan uttrykkjast på ein annan måte: Dersom vi tenkjer oss avlaupsleidningen borte, så må det føra med seg ein betre økonomiske situasjon for Opulens Bo AS - i motsett fall er det ingen årsakssamanheng.

Det er ikkje til hinder for årsakssamanheng at det også eksisterer andre tilhøve som har påverka den samla skaden og tapet, så lenge avlaupsleidningen var naudsynt del i årsaksbiletet. I slike tilfelle er det vanleg å nytta uttrykket samverkande årsaksfaktorar.

Etter lagmannsrettens syn reiser ikkje saka - i alle fall ikkje påstanden om fastsettingsdom for erstatningsplikt for framtidig tap - vanskelege spørsmål knytt til det rettslege innhaldet i vurderinga av årsakssamanheng. Lagmannsretten meiner derimot at sjølve bevisvurderinga i saka er vanskeleg.

Når det gjeld den reint byggtekniske utforminga av Pilestredet 67, synest saka som nemnt betre opplyst for lagmannsretten enn for tingretten. Lagmannsretten viser til omtalen ovanfor under skildringa av skaden. Det som byr på særlege problem, er vurderinga av den konkrete utviklinga fram til dagens nivå for grunnvatnet, og då særleg om endringa ved Pilestredet 67 er større enn det som kan forklarast med normalvariasjonar i Oslo sentrum og årsaksfaktorar som ligg utanfor kommunens ansvar. Etter lagmannsrettens syn kunne både Opulens Bo AS og Oslo kommune ha gjort meir for å opplysa denne sida av saka. Det har for lagmannsretten blitt ført fleire vitne med primær kompetanse innan byggfag, medan lagmannsretten i liten grad har mottatt faglege vurderingar og dokumentasjon knytt til spørsmål om grunnvatn og hydrogeologi.

Som det går fram ovanfor, meiner lagmannsretten at det er bevist at nivået for grunnvatnet i dag ligg ca. 70 centimeter lågare enn plasseringa av overkanten til trebjelkane. Det neste spørsmålet er kor nivået for grunnvatnet mest truleg låg i 1896. Tingretten tok ikkje eksplisitt stilling til dette, men uttalte at det er «uavklart om den naturlige grunnvannstanden lå over toppen av trepelene og svillene da gården ble bygget», jf. tingrettens dom side 15 andre avsnitt. I motsetnad til tingretten meiner lagmannsretten at det er ført bevis for at grunnvasstanden låg høgare enn dei omtalte konstruksjonane av tre.

Dei sakkunnige vitna Bjørberg, Wergeland og Sem har alle forklart at treverket i 1896 mest truleg blei lagt lågare enn nivået for grunnvatnet. Dei har vist til at det var velkjent at treverket måtte plasserast lågare enn grunnvatnet for å unngå rote. Kommunens sakkunnige vitne, Helge Sem, forklarte at det etter hans syn «helt sikkert» var slik at alt treverket i 1896 blei lagt lågare enn nivået for grunnvatnet. Han meinte på den andre sida at det var mindre truleg at det blei lagt inn så mykje margin som 40 centimeter vatn over treverket. Han viste i denne samanhengen til at han gjennom arbeidet sitt som tilsett i Oslo kommune hadde vore på synfaring i ei rekkje tilsvarende bygg i Oslo sentrum, og at det mest vanlege var at grunnmurane berre blei ført 40-50 centimeter lågare enn kjellargolvet. Lagmannsretten oppfattar dette slik at det ifølgje Sem ikkje var vanleg å leggja inn så mykje tryggleiksmargin som 40 centimeter. Lagmannsretten viser til at det ligg i sakas natur at kjellargolvet måtte leggjast så høgt at det ikkje kom grunnvatn inn i sjølve kjellarrommet. Dersom grunnmuren berre blei ført 40-50 centimeter lågare enn golvet, innebar dette at nivået for grunnvatnet normalt låg ein stad mellom grunnmur og kjellargolv. Dersom grunnvatnet låg midt mellom desse punkta, var det om lag 20-25 centimeter opp på grunnmuren, og tilsvarende mykje over treverket i fundamenteringa.

Det sakkunnige vitnet til Opulens Bo AS, Svein Bjørberg, forklarte at det etter hans syn truleg var minst 40 centimeter overdekking med vatn i 1896, i samsvar med kva som var byggjeskikken den gongen. I Multiconsults rapport 15. september 2014 er det også argumentert med at ein drensledning som kom til syne under utgravinga i kjellaren, styrkjer at grunnvatnet var så høgt i 1896. Det heiter i rapporten punkt 2.1 nr. 5:

Det ligger rester etter drensledning (teglrør) som ligger ca. midt i sjiktet med oppfylte masser, bilde 7 og vedlegg tegning. MC antar at opprinnelig grunnvannsstand på oppførelsestidspunktet har ligget rett under drensledningen, dvs. ca. 50 cm under kjellergulvet, eller ca 30-40 cm opp på grunnmuren, se skisse. Det var normalt at fundamentering av tre (flåter eller peler, evt. kombinasjon) lå godt under grunnvannet slik at råte ikke skulle oppstå.

Som det går fram av sitatet, er det i rapporten frå Multiconsult tatt høgde for at overdekkinga med vatn kan ha vore noko mindre enn kva byggjeskikken tilsa, nærmare bestemt 30 centimeter i staden for 40 centimeter.

Lagmannsretten meiner det i realiteten ikkje er så stor skilnad på vurderingane til dei sakkunnige vitna Sem og Bjørberg. Striden står om det mest truleg var ein overdekking med vatn på 30-40 centimeter, eller om denne var noko mindre.

Til støtte for sitt syn, har kommunen hevda at andre omstende tilseier at grunnarbeida i Pilestredet 67 var prega av slurv. Det er vist til at byggjesaksdokumenta tilseier at det var tidspress fordi det i utgangspunktet ikkje var planlagt bruk av pålar til fjell. Kommunen har vist til forklaringa til vitnet Sem, som meinte at det var brukt mindre eigna massar under grunnmuren i Pilestredet 67 enn i Pilestredet 65.

Etter lagmannsrettens syn er det uansett vanskeleg å dra slutningar frå dei massane som er funne på staden til kva tryggleiksmargin arbeidarane i 1896 la inn med tanke på overdekking av grunnvatn. I mangel av konkrete haldepunkt for at det blei gjort feil på dette punktet i 1896, meiner lagmannsretten at det må leggjast til grunn at det ved oppføringa av bygget var ei overdekking av grunnvatn på minst 30 centimeter. Lagmannsretten viser til den skriftlege rapporten til Multiconsult, og meiner denne gjer ei slik overdekking mest truleg.

Drøftinga ovanfor inneber at det etter lagmannsrettens syn, ut frå dei bevis som er ført, mest truleg har skjedd ein reduksjon i nivået til grunnvatnet under Pilestredet 67 med minst 100 centimeter.

Det neste spørsmålet er kva som er årsakene til denne reduksjonen.

Partane er samde om at det *generelt* har skjedd ein reduksjon av nivået til grunnvatnet i Oslo sentrum sidan 1896 og fram til i dag. Partane er samde om at den generelle reduksjonen skuldast to ulike faktorar som kommunen *ikkje* er ansvarleg for: For det første blir terrenget i sentrum tilført mindre nedbør enn tidlegare. Dette skjer fordi meir av nedbøren blir fanga opp av system for handtering av overflatevatn. For det andre blir nivået til grunnvatnet redusert som følgje av ei naturleg, årleg landheving. Landhevinga er ein prosess som starta etter siste istid.

Partane er usamde når det gjeld kor store reduksjonar i grunnvatnet som kan forklarast med dei to årsaksfaktorane som er skissert ovanfor.

I rapport frå Multiconsult 6. august 2015 punkt 6 heiter det at normal reduksjon i nivået på grunnvatnet som følgje av landheving sidan 1896 er ca. 35-40 centimeter. Vitnet Bjørberg stod fast på dette i den munnlege forklaringa under ankeforhandlinga.

På spørsmål under ankeforhandlinga forklarte vitnet Sem at det var lokale variasjonar i reduksjonen til grunnvatnet, men at det generelle biletet etter hans syn var ein reduksjon i området 30-50 centimeter.

I prosedyren hevda Oslo kommune at den generelle reduksjonen som følgje av landheving og redusert tilsig frå nedbør er større enn kva Sem forklarte. Til støtte for synspunktet viste kommunen til at vurderingane til Sem måtte vera basert på observasjonar som Sem gjorde tilbake på 1980-talet i samband med byfornyninga i Oslo, og at det seinare har skjedd ein ytterlegare, generell reduksjon i nivået. Til dette peiker lagmannsretten på at bevisvurderinga til lagmannsretten skal skje basert på dei bevisa som faktisk blei ført før dei avsluttande prosedyreinleggja. Lagmannsretten oppfatta for sin del at vitnet Sem forklarte seg om dagens situasjon, og at det frå kommunens si side ikkje blei gjort noko forsøk på å føra bevis for at den generelle reduksjonen i nivået er meir enn 50 centimeter sidan 1896.

Frå Opulens Bo AS blei det heller ikkje ført bevis for kor stor samla reduksjon i grunnvatnet som har skjedd på meir generell basis i Oslo sentrum sidan 1896. Lagmannsretten oppfattar likevel at det frå Opulens Bo AS ikkje er tatt til motmæle knytt til Sems vurdering av at denne reduksjon kan vera inntil 50 centimeter.

På bakgrunn av det som går fram ovanfor, meiner lagmannsretten at det - ut frå bevisføringa - må byggjast på at normalreduksjonen i Oslo sentrum er inntil 50 centimeter. Dette inneber i så fall at dei i nærleiken Pilestredet 67 har skjedd ein lokal reduksjon på minst 50 centimeter som skuldast andre årsaker.

Opulens Bo AS hevdar at den lokale reduksjonen heng saman med kommunes avlaupsleidning, men det er frå selskapets side ikkje gjort noko forsøk på underbyggja kva konkret, drenerande effekt slike leidningar basert på røynsle kan ha. Alle dei sakkunnige vitna ha derimot forklart at avlaupsleidningar av denne typen generelt vil ha ein drenerande effekt, både ved sjølve grøftegravinga som må til for å leggja leidningen, og ved innsig av vatn i leidningen. Lagmannsretten meiner difor at det må leggjast til grunn at avlaupsleidningen har skadeevne. Ut frå plasseringa av avlaupsleidningen, og dimensjonen på denne, meiner lagmannsretten at avlaupsleidningen synest å vera ein truleg årsaksfaktor. Problemstillinga blir difor om det er ført bevis for at andre lokale årsaksfaktorar likevel er meir trulege.

Kommunen har argumentert med ulike omstende som tilseier at avlaupsleidningen ikkje er nokon truleg årsaksfaktor, men kommunen har ikkje peikt på andre konkrete faktorar som kan forklara den spesielle reduksjonen i grunnvasstanden.

Lagmannsretten er einig med kommunen at det er ulike bevismoment som for så vidt talar imot at avlaupsleidningen har hatt ein så sterk drenerande effekt at den kan forklara ein lokal reduksjon i grunnvatnet på ca. 50 centimeter.

Lagmannsretten peiker for det første på at Oslo kommune har utført målingar av grunnvatnet sommaren 2015 i Hjalmar Larsens gate, ved Bislett bad, som viser at grunnvatnet her ligg om lag på same nivå som i Pilestredet 67. Målepunktet ved Bislett bad ligg såpass langt unna avlaupsleidningen at det ut frå dei sakkunnige forklaringane, blant anna forklaringa til Wergeland, neppe kan vera påverka av denne. Ut frå vitneforklaringa til Jan Regbo i Oslo kommune, vann- og avløpsetaten, er det heller ikkje utført gravearbeid eller lagt ned andre leidningar i nærleiken av målepunktet ved Bislett bad. Det er såleis ikkje haldepunkt for at det har skjedd ein spesifikk, lokal reduksjon ved Bislett bad. Samla sett meiner lagmannsretten at målinga ved Bislett bad for så vidt kan tala for at grunnvatnet i eit større område har blitt redusert av ei ukjent årsak, men desse omstenda er så dårleg opplyst at lagmannsretten meiner at den ikkje kan leggja noka særleg vekt på dette.

Lagmannsretten peiker for det andre på at ei boreundersøking som blei gjort 11. august 2015, på oppdrag frå kommunen, tilseier at det rundt avlausleidningen ikkje ligg massar som har særleg drenerande eigenskapar. Ved undersøkinga blei det bora tre hol med noko djupne like utanfor Pilestredet 67. To av borehola gjekk ned til 2-3 meter, medan det siste gjekk 3-4 meter ned. I rapport frå DMR AS datert 11. august 2015 heiter det om observasjonane ved boringane:

Det ble konstatert i hovedsak grus, sand og stein inntil ca 1,5 til 2 meter under vei, svarende til normal frostfri dybde. Under 1,5 er det primært konstatert myk fyll-leire. Det ser ut til at det er fylt opp med stedsligne masser rundt vannledning, under veioppbyggingen for trikk og vei. Det var litt grus iblandet leire

på 3-4 meter, boremann kan ikke helt avgjøre om grusen stammer fra overliggende masser (iblandet ved optrekkingen av boret) eller om det kan ha vært litt grus helt lokalt rundt avløpsledningen som er blandet med fyll-leiren. Det kan også være snakk om fyll-leire med lidt innhold av grus. Det er ikke konstatert tegn på vesentlig organisk innhold i fyllmasser omkring vannledning.[...]

Lagmannsretten meiner at vurderingane av boreprøvane tilseier at det er mindre truleg at det ved gravearbeidet i 1947 blei tilført massar med særskilt drenerande eigenskapar, slik som pukkk. Lagmannsretten viser også til forklaringa til vitnet Sem om at det var vanleg å bruka massar frå staden, og at pukkk uansett ikkje var i bruk på denne tida.

Lagmannsretten viser for det tredje til at det heller ikkje er konkrete haldepunkt for at det i perioden frå 1947 og fram til i dag har vore større lekkasjar inn i avlaupsledningen. Lagmannsretten viser til dei tre framlagte rapportane frå videoinspeksjon av avlaupsledningen i perioden 7. mars 2013 - 3. juli 2015. Lagmannsretten byggjer også på det inntrykket som den sjølv fekk basert på framsyning av videoopptak i retten. Ved den første inspeksjonen, 7. mars 2013, var det innsig i form av ei vasstråle inn i røyret, plassert like utanfor Pilestredet 67. Dette innsiget var borte ved dei to seinare inspeksjonane. Samla sett meiner lagmannsretten at det ikkje er sannsynleg at innsig til ledningen i seg sjølv kan forklara heile den lokale reduksjonen i grunnvatnet.

Kommunen har også gjort gjeldande at det kan vera ukjente årsaksfaktorar, som lekkasje inn i private stikkledningar. Denne argumentasjonen er ikkje forsøkt underbygd, og ber etter lagmannsrettens syn preg av spekulasjon.

I ein situasjon der avlaupsledningen har skadeevne, og der det ikkje konkrete haldepunkt for at det eksisterer andre årsaker som kan forklara den spesielle reduksjonen i grunnvatnet, meiner lagmannsretten at det må leggjast til grunn som mest truleg at den lokale reduksjonen skuldast avlaupsledningen - sjølv om det, som nemnt ovanfor, også er faktorar som talar imot dette.

Slik saka er opplyst for lagmannsretten, meiner lagmannsretten difor at det må leggjast til grunn som mest truleg at kommunens avlaupsledning har ført med seg ein reduksjon i grunnvatnet ved Pilestredet 67 som i dag utgjer ca. 50 centimeter. Lagmannsretten har vore i tvil ved vurderinga.

Dagens skadeomfang og det økonomiske tapet til Opulens Bo AS er etter dette resultatet av ulike, samverkande årsaksfaktorar - kommunens avlaupsledning og naturgjevne tilhøve (den generelle reduksjonen i grunnvasstanden). Desse to årsaksfaktorane har påverka utviklinga uavhengig av kvarandre, og årsaksfaktorane har truleg hatt om lag like mykje å seia for at grunnvatnet i dag ligg minst 100 centimeter lågare. Begge årsaksfaktorane har etter lagmannsrettens syn vore naudsynte for det skadeomfanget som er på staden i dag. Begge årsaksfaktorane har samstundes vore tilstrekkelege for at ein viss skade skulle oppstå. Med ei overdekking på ca. 30 centimeter grunnvatn ville trefundamentet få tilgang til oksygen allereie ved ein reduksjon i grunnvatnet på 50 centimeter, og det ville oppstå roteskade. Det at to årsaksfaktorar har verka i samanheng, har framskunda prosessen og gjort det samla skadebiletet større i dag enn det elles ville ha vore.

Lagmannsretten meiner at kommunens avlaupsledning er såpass vesentleg i årsaksbiletet, at det også ligg føre årsakssamanheng rettsleg sett.

Kommunen har gjort gjeldande at det blei brukt feil massar rundt trefundamentet - lausmassar i staden for leire - og at dette er ein naudsynt faktor for at skaden/tapet skal oppstå, noko som etter kommunens syn er til hinder for ansvar. Lagmannsretten meiner at dette, i den grad det er bevismessig dekning for argumentasjonen, uansett ikkje er eit omstende som kan utelukka årsakssamanheng. Slike manglar ved konstruksjonen eller utføringa er ikkje tilhøve som i seg sjølv har evne til å påføra bygget skade. Det er derimot tilhøve som eventuelt gjer konstruksjonen meir sårbar enn det normale. Lagmannsretten meiner at slike omstende rettsleg sett eventuelt må bli vurdert knytt til om eit erstatningsansvar skal falla bort eller bli redusert ut frå at skadelidne manglar erstatningsrettsleg vern. Dette må i så fall vera basert på synspunkt om aksept av risiko eller medverknad frå skadelidne. Ut frå korleis lagmannsretten vurderer spørsmålet om ansvarsgrunnlag, jf. drøftinga under, går lagmannsretten ikkje nærare inn på dette.

Slik lagmannsretten ser på årsakssamanhengen, ville det ved fastsetting av erstatning også oppstå spørsmål om for kva deler av eit tap kravet til årsakssamanheng er oppfylt. Eit mogleg synspunkt er at det her gjeld eit differanseprinsipp, slik at kommunen uansett ikkje kan stillast til ansvar for den delen av tapet som uansett ville ha oppstått på grunn av den generelle reduksjonen i grunnvatnet. Ut frå korleis lagmannsretten ser på spørsmålet om ansvarsgrunnlag, jf. drøftinga under, treng ikkje lagmannsretten gå nærmare inn på dette.

Spørsmålet om ansvarsgrunnlag:

Det ulovfesta, objektive ansvaret

Oplens Bo AS hevdar prinsipalt at kommunen er ansvarleg basert på det ulovfesta, objektive erstatningsansvaret.

Rammene for det objektive erstatningsansvaret er utvikla i rettspraksis. Kva som kjenneteiknar dette ansvaret i dag, er uttrykt slik av førstvoterande i Rt-2014-656 avsnitt 34:

Det ulovfestede objektive ansvaret bygger i sin alminnelighet på en oppfatning om at den som ved sin virksomhet skaper en mer eller mindre kontinuerlig risiko for andre, er nærmere til å bære de økonomiske byrdene når risikoen fra tid til annen materialiserer seg i en skade, enn den som tilfeldig rammes, jf. for eksempel Rt-1948-719 (stagbolt), på side 720-721. Dette følger et godt stykke på vei allerede av mer alminnelige rettferdighetsbetraktninger. Men like viktig som begrunnelse og forklaring er den realitet at for eieren eller virksomhetsutøveren er skader statistisk påregnelige. Kostnadene kan derfor på ulike måter pulveriseres og dekkes som driftsomkostninger. Ansvaret gir også et insitament til å forebygge skader.

I tillegg til det som går fram her, er det i rettspraksis uttalt at den aktuelle risikoen må vera av ekstraordinær karakter. Ein risiko som ligg innanfor det vanlege i dagleglivet, vil ikkje utløysa objektivt ansvar. I slike tilfelle vil det normalt vera like rimeleg at skadelidne ber risikoen som at denne bli lagt på skadevaldaren.

Oplens Bo AS har vist til at det i rettspraksis allereie er lagt til grunn at ein eigar er objektivt ansvarleg for skade valda av vass- og avlaupsleidningar.

Lagmannsretten meiner at den rettspraksisen som Oplens Bo AS her viser til, gjeld risiko av ein annan karakter enn den risikoen som er tema ved setningsskadane i Pilestredet 67.

I Rt-1905-715 kom Høgsterett til at ein kommune var objektivt ansvarleg for skade som blei valda etter brot på ein vassleidning. I Rt-2014-656 konkluderte Høgsterett med objektivt ansvar kommunen for skade som følgje av tilbakeslag i kloakknettet. Tilbakeslaget skuldast at ein stor stein blokkerte passasjen i ein avlaupsleidning.

Lagmannsretten peiker på at begge dei to nemnde sakene frå Høgsterett gjeld objektivt ansvar knytt til den risiko som transporten av vatnet inneber. Vatn som kjem på avvege, utgjer ein ekstraordinær risiko for ein tilfeldig skadeliden.

Saka om Pilestredet 67 gjeld risiko av ein annan karakter. Det er tale om risikoen for at leidningen verkar drenerande på omgjevnadene, slik at grunnvatnet blir forstyrra. Lagmannsretten meiner at denne risikoen ikkje har dei same kjenneteikna som risikoen for at avlaupsvatn kjem på avvege. Risikoen for drenering er ikkje noko som særpregar ein avlaupsleidning, eller for den del ein vassleidning. Risiko for drenering og påverknad av grunnvatnet vil vera til stades ved alle inngrep i grunnen, anten dei er permanente eller mellombelse. Risiko for drenering vil såleis vera til stades knytt til alle røyr og leidningar som blir lagt i bakken, men også der grunntilhøva blir endra ved at det blir ført opp bygningar under bakkenivå. Eit kvart tiltak under bakkenivå er likevel ikkje noko tiltak som skapar ekstraordinær risiko. Normalt vil det tvert imot vera tale om ein risiko som ligg innanfor det vanlege i dagleglivet.

At det i saka om Pilestredet 67 er tale om ein avlaupsleidning med stor dimensjon og som ligg ca. 3,5 meter under bakkenivå, gjer ikkje at risikoen endrar karakter på ein avgjerande måte. Lagmannsretten legg vekt på at det også for slike leidningar vil vera mogleg å redusera risikoen ved at grunnarbeida blir utført på korrekt måte, i tillegg til at sjølve leidningen blir utforma og vedlikehalde korrekt. Dersom desse føresetnadene er på plass, vil ikkje risiko for drenering nå eit nivå som etter lagmannsrettens syn kan kallast ekstraordinært. Situasjonen er her heilt annleis enn for skade som skuldast at innhaldet i slike leidningar kjem på avvege. Sjølv om arbeid og vedlikehald er utført korrekt, vil det alltid vera ein risiko for røyrbrot eller tilbakeslag, noko som kan ramma ein tilfeldig skadeliden hardt. Dersom arbeida er utført på korrekt måte, vil det derimot vera mogleg å unngå ein ekstraordinær risiko for skadeleg, drenerande effekt av slike røyr. Lagmannsretten meiner difor at vilkåra ikkje er oppfylt for å påleggja eigar av avlaupsrøyr objektivt ansvar for slike skadar.

Lagmannsretten er ikkje kjent med at det finst avgjerder i rettspraksis som talar for at det gjeld objektivt ansvar i eit tilfelle som dette. Det er i rettspraksis lagt til grunn objektivt ansvar for visse tunnelanlegg, jf. Rt-1931-513 og LG-2011-63254-2, men lagmannsretten meiner at risikoen ved slike tiltak er av vesentleg meir kvalifisert karakter enn risikoen ved legging av ein slik avlaupsleidning som utanfor Pilestredet 67. Ved boring eller

sprenging av større tunnelar vil inngrepa i grunnen vera meir omfattande, noko som i seg sjølv inneber ein risiko for skade på eit anna nivå.

Det kan ikkje føra til eit anna resultat at eigar av ein kommunal avlaupsleidning kan pulverisera den økonomiske kostnaden gjennom å fordela den på alle brukarane basert på avgiftsbetaling, medan det er vanskelegare for potensielle skadelidne å forsikra seg mot setningsskadar som følgje av drenering av terrenget. I nokre tilfelle er det mogleg å førebyggja denne typen risiko på skadelidte si side gjennom byggetekniske tiltak, men ikkje alltid. Lagmannsretten meiner at det i denne samanhengen må leggjast vekt på at det er tale om ein risiko som ikkje er spesiell for avlaupsleidningar, men som vil gjelda også andre installasjonar under bakkenivå. For eigar av slike andre installasjonar vil det ikkje nødvendigvis vera like enkelt å pulverisera eit tap som for kommunen. Det offentlege vil ofte vera i ein posisjon til å pulverisera eit tap, men lagmannsretten meiner at dette momentet i seg sjølv ikkje kan forsvara at kommunale tiltak blir pålagt objektivt ansvar der det er tale om risiko på eit nivå som ein privat aktør ikkje vil bli halden objektivt ansvarleg for.

Ureiningslova § 24 a

Ureiningslova § 24 a har slik ordlyd:

Anleggseieren er ansvarlig uten hensyn til skyld for skade som et avløpsanlegg volder fordi kapasiteten ikke strekker til eller fordi vedlikeholdet har vært utilstrekkelig.

Partane er samde om at kommunens eventuelle ansvar etter denne regelen er begrensa til å gjelda drenerande effekt som blir skapt av lekkasje *inn* i avlaupsleidningen. Drenerande effekt på grunn av eksistensen av sjøve grofta/tilbakefyllinga fell utanom. Lagmannsretten er einig i at regelen må tolkast slik.

Det alternativet som er aktuelt for Pilestredet 67, er knytt til kommunens vedlikehald av leidningen. Manglande kapasitet i leidningen er ikkje ei problemstilling.

Kommunen hevdar at ureiningslova § 24 a uansett ikkje gjeld skade som skuldast lekkasje *inn* i leidningen fordi regelen blei vedtatt med tanke på skadar som oppstår når avlaupsvatnet kjem på avvege, og ikkje andre typar skademekanisme. Lagmannsretten meiner at mykje kan tyda på at ei slik tolking er rett. Lagmannsretten viser til at føremålet med ureiningslova er å verna mot ureining, jf. ureiningslova § 1. Vern mot drenering av terrenget synest å liggja på sida av føremålet med lova, så lenge slik drenering ikkje fører med seg ureining.

Lagmannsretten har kome til at den ikkje treng ta stilling til den nemnde tolkingsspørsmålet fordi lagmannsretten meiner at det uansett ikkje er ført bevis for at vedlikehaldet til kommunen mest truleg har vore «utilstrekkelig». Videoopptak frå inspeksjon av leidningen viser etter lagmannsrettens syn at denne er i god stand. Leidningen er i betong. Det er ikkje haldepunkt for at det for slik leidningar er påkravd med bestemte vedlikehaldstiltak så lenge leidningen fungerer. At leidningen er meir enn 60 år gamal, er ikkje i seg sjølv avgjerande. Opulens Bo AS har hevda at videoopptaka viser at det tidlegare har vore større innsig av vatn frå ulike skøytar i leidningen. Dette er ikkje underbygd gjennom forklaringar frå personar med relevant fagbakgrunn. Lagmannsretten meiner for sin del at det som er synleg på videoinspeksjonen, i utgangspunktet ikkje er naturleg å oppfatta som teikn på større innsig av eldre dato. Lagmannsretten meiner heller ikkje at den synlege lekkasjen ved inspeksjonen 7. mai 2013 gjer det sannsynleg at vedlikehaldet til kommunen har vore mangelfullt. Det er ikkje bevis som tilseier at denne lekkasjen har gått føre seg i lang tid. Ved seinare inspeksjonar var lekkasjen borte, utan at det var gjort spesielle tiltak frå kommunen.

Nabolova § 2

Nabolova § 2 har slik ordlyd:

Ingen må ha, gjera eller setja i verk noko som urimeleg eller uturvande er til skade eller ulempe på granneeigedom. Inn under ulempe går òg at noko må reknast for farleg.

I avgjerda om noko er urimeleg eller uturvande, skal det leggjast vekt på kva som er teknisk og økonomisk mogeleg å gjera for å hindra eller avgrensa skaden eller ulempa. Det skal jamvel takast omsyn til naturmangfaldet på staden.

I avgjerda om noko er urimeleg, skal det vidare leggjast vekt på om det er venteleg etter tilhøva på staden og om det er verre enn det som plar fylgja av vanlege bruks- eller driftsmåtar på slike stader.

Jamvel om noko er venteleg eller vanleg etter tredje stykket, kan det reknast som urimeleg så langt som det fører til ei monaleg forverring av brukstillhøva som berre eller i særleg grad råkar ein avgrensa krins av personar.

Lagmannsretten meiner at plasseringa og utforminga av avlaupsleidningen, inkludert kommunens inngrep i terrenget knytt til leidningen, ikkje er noko tiltak som er i strid med tolegrensa etter nabolova § 2.

Lagmannsretten legg vekt på at avlaupsleidningen fyller ein viktig funksjon for samfunnet. Det er ikkje ført bevis som tilseier at leidningen er plassert eller utforma på ein måte som skapar unødvendige ulemper. Leidningen ligg i ei sterkt trafikkert gate med trikkelinje - noko som også var tilfellet i 1947. Lagmannsretten legg til grunn at leidningen blei lagt nær Pilestredet 67 og langt ned i bakken fordi dette var påkravd ut frå omsynet til andre interesser på staden.

Lagmannsretten legg vekt på at det ikkje er upårekneleg for den som eig eit bygg som Pilestredet 67 at slike, nødvendige tiltak under bakkenivå på nabolomt over ein periode på meir enn 100 år vil kunna påverka nivået for grunnvatnet, innanfor ei slik ramme som det er tale om i denne saka. Lagmannsretten meiner at ei slik ulempe difor heller ikkje kan reknast som urimeleg. Det er ikkje haldepunkt for at tiltaket er utforma på ein måte som har skapt ein risiko for ulemper utover det som er normalt for denne typen leidning, jf. andre og tredje ledd i nabolova § 2.

Opulens Bo AS har ikkje argumentert særskilt med nabolova § 2 fjerde ledd. Lagmannsretten nemner likevel at den meiner at det ikkje ligg føre ansvar etter denne regelen fordi det ikkje er tale om tilhøve som grip inn i brukstillhøva på ein særleg inngripande måte. Det er i denne samanhengen eit moment at trefundamenta under Pilestredet 67 etter lagmannsrettens syn også ville ha blitt påført ein viss skade grunna den reduksjonen i grunnvatnet som kommunen ikkje er ansvarleg for.

Etter dette meiner lagmannsretten at vilkåra for ansvar etter nabolova § 2 ikkje er oppfylt.

Oppsummering under ansvarsgrunnlag:

Ingen av dei rettslege ansvarsgrunnlaga som Opulens Bo AS har vist til, er oppfylt.

Vilkåra for erstatningsplikt for Oslo kommune er såleis ikkje til stades.

Anken har ikkje ført fram, og den blir forkasta.

Sakskostnader:

I samsvar med hovudregelen i tvistelova § 20-2 første ledd har Oslo kommune krav på å få full erstatning for sakskostnadene i lagmannsretten og tingretten. Lagmannsretten har vurdert om det er grunnlag for å gjera unntak etter tvistelova § 20-2 tredje ledd, men har kome til at det ikkje ligg føre tungtvegande grunnar som gjer dette rimeleg. Lagmannsretten har ikkje vore i tvil om resultatet i saka, jf. drøftinga ovanfor av spørsmålet om ansvarsgrunnlag.

Opulens Bo AS har gjort gjeldande at selskapet skal bli tilkjent sakskostnader for begge instansar uavhengig av resultatet. Lagmannsretten har vurdert tvistelova § 20-4 bokstav c, men meiner at det her ikkje er tale om kostnader som skuldast «motpartens forsømmelser».

Oslo kommune har for lagmannsretten lagt fram kostnadsoppgåve på kr 253.216. Av dette gjeld kr 110.600 salær. Lagmannsretten meiner at det er tale om rimelege og nødvendige utgifter, jf. tvistelova § 20-5 første ledd, og tilkjenner sakskostnader i samsvar med oppgåva.

I tingretten blei Oslo kommune tilkjent kr 132.950 i erstatning for sakskostnader i samsvar med kostnadsoppgåva. Etter at tingrettens dom var avsagt, kom det fram at tingretten ved vurderinga av sakskostnadene ikkje hadde tatt høgde for at retten var sett med fagkunnige meddommar. Den samla kostnaden til slike dommarar blei på kr 54.998, som tingretten i brev 26. september 2014 kravde inn med ein halvpart frå kvar av partane. Under ankeforhandlinga har kommunen kravd endring av tingrettens dom, slik at kommunen også blir tilkjent sin del av denne kostnaden med kr 27.494. Lagmannsretten tar til følge dette kravet, slik at tilkjente sakskostnader for tingretten blir endra til kr 160.449. Lagmannsretten meiner at slike kostnader var rimelege og naudsynte for tingretten.

Dommen er samrøystes.

Domsslutning

- 1. Anken blir forkasta.*
- 2. I tingrettens dom, domsslutninga punkt 2, blir det gjort den endring at beløpet blir sett til 160 449 - eitthundreogsekstifirehundreogførtini - kroner.*
- 3. I sakskostander for Borgarting lagmannsrett betaler Opulens Bo AS 253 216 - tohundreogfemtifetusetohundreogseksten - kroner til Oslo kommune innan to veker rekna frå tidspunktet for forkynning av lagmannsrettens dom.*