

**POST/BESØK** Julsundvegen 4  
6412 Molde  
**TELEFON** +47 71 24 94 00  
**TELEFAX** +47 71 24 94 01  
**ORG.NR** 916 611 455 MVA

**E-POST** molde@ovgj.no

**WEB** www.ovgj.no

Medlemmer av Den Norske Advokatforening

Veidekke Entreprenør AS v/Stig Mork

[Stig.mork@veidekke.no](mailto:Stig.mork@veidekke.no)

Vår ref.:  
129546/550081/HAF

Deres ref:

Ansvarlig advokat:  
Hallgrim Fagervold

Molde,  
4. februar 2021

## VEIDEKKE ENTREPRENØR AS – AVERØY KOMMUNE

### 1 INNLEDNING

Det vises til deres klage datert 15. januar 2021. Vårt firma bistår Averøy kommune (også benevnt «kommunen»).

Klagen ble behandlet i planutvalget 2. d.m. Som fremgår av vedlagte protokoll har kommunen ikke funnet grunnlag for å ta klagen til følge. Kommunens syn på de respektive anførsler fremmet i klagen fremgår av merknadene i punkt 2 nedenfor.

**Bilag 1:** Protokoll

Kommunen har til hensikt å inngå kontrakt med Betonmast Røsand AS (heretter «Betonmast») om en uke fra dags dato.

### 2 MERKNADER TIL KLAGEN

#### 2.1 Avvik fra reguleringsplan

##### 2.1.1 Høydeangivelser

Veidekke Entreprenør AS (heretter «Veidekke») har anført at Betonmasts tilbud har avvik fra reguleringsplan med hensyn til maksimal tillatt høyde. Reguleringsbestemmelsenes punkt 2.1 angir høydebegrensningene slik:

«Maksimal tillatt gesims-/mønehøyde for bebyggelse settes til 10 m regnet ut fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygning. Tekniske installasjoner på tak skal ikke regnes med. Idrettshall kan bygges med maksimal tillatt gesims-/mønehøyde opp til 15 m regnet ut fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygning.»

Det fremgår ikke av Betonmasts tegninger hva som er eksakt kote for gjennomsnittlig planert terreng. Ferdig gulv er imidlertid angitt til kote 37 på snittegningene. Videre har Betonmast plassert to tekniske rom på tak, hvert på ca 64 m<sup>2</sup>. Basert på målsatte fasadetegninger er disse angitt til kote 49,18.

Legges det til grunn at gjennomsnittlig planert terreng ligger på kote 37 har dermed de tekniske rommene en høyde på 12,18 meter.

### 2.1.2 *Innebærer de tekniske rommene et avvik?*

De to tekniske rommene på tak rommer ventilasjonsaggregater. Ett av de to tekniske rommene er plassert på halldelen av bygget. For denne del av bygget angir reguleringsplanen en maksimal høyde på 15 meter. Dette tekniske rommet kan således vanskelig anses som et avvik.

Det andre tekniske rommet er plassert på skoledelen av bygget. Som fremgår av punkt 2.1.1 er maksimal høyde her angitt til 10 meter, likevel slik at «tekniske installasjoner» ikke skal medregnes. Spørsmålet i denne forbindelse er om det tekniske rommet skal medregnes i total høyde.

Det synes klart at selve ventilasjonsaggregatet er en teknisk installasjon.<sup>1</sup> Betonmast har så vidt vi forstår foretatt en innbygning av ventilasjonsaggregatet, med den følge at det blir et teknisk rom. Med utgangspunkt i en streng tolking av planbestemmelsens ordlyd kan det argumenteres for at et teknisk rom faller utenfor, all den tid unntaket kun gjelder selve «installasjonen». Det kan imidlertid også argumenteres for en mer pragmatisk, formålsbasert tolking hvor også et rom for tekniske installasjoner omfattes.

Hvilken av de ovenfor nevnte tolkingsalternativene som skal legges til grunn får ikke avgjørende betydning, all den tid et eventuelt høydeavvik under enhver omstendighet ikke vil være vesentlig, jf. nedenfor.

### 2.1.3 *Innebærer det tekniske rommet på skoledelen et vesentlig avvik?*

I sin evaluering påpekte bedømmelseskomiteen det tekniske rommet på skoledelen som et avvik, og ga Betonmast poengtrekk for dette i tilknytning til tildelingskriteriet prosjektforslag. Avviket ble imidlertid ikke ansett som vesentlig, all den tid det ble lagt til grunn at det kunne elimineres i samspills/forprosjektsfasen:

«Teknisk rom på tak for skoledelen vil måtte endres, i samsvar med gjeldende reguleringsbestemmelser. Dette vil kunne påvirke byggets volumoppbygging. Evalueringsutvalget har vurdert prosjektforslaget fra Betonmast Røsand som mindre godt løst for

---

<sup>1</sup> Jf. eksempelvis Direktoratet for byggkvalitets merknader til TEK17 § 11-10

dette tema, når løsningsforslaget ikke har problematisert hvordan dette kan tilpasses i et videre prosjektforløp.»

Betydningen av samspillsfasen ved vurderingen av om det foreligger vesentlige avvik har vært tema i flere nyere avgjørelser fra KOFA. Eksempelvis uttales følgende i KOFA 2019/41 premiss 34:

«Den planlagte videreutviklingen av det beste tilbudet i samspillsfasen kan derimot ha betydning for vurderingen av om et avvik er «vesentlig». Oppdragsgiver vil som utgangspunkt ha noe større fleksibilitet i denne vurderingen, hvis avviket kan håndteres i samspillsfasen. Dette gjelder desto mer i vår sak hvor det fremgikk av konkurransegrunnlaget at tilbudenes oppfyllelse av romprogram og funksjonsbeskrivelse inngikk i bedømmelsen av tildelingskriteriet «Prosjektkvalitet».»

I KOFA sak 2019/277 ble det tatt utgangspunkt i ovennevnte sitat, og deretter tatt konkret stilling til avvik fra reguleringsplan i en konkurranse med samspill. Valgte leverandørs løsningsforslag var her (for deler av taket) 0,5 meter høyere enn reguleringsplanens mønehøydebegrensning. Videre var to heissjakter, en bod og et bøttekott plassert innenfor de tre øverste meterne innenfor maks høyde, i strid med reguleringsbestemmelsene. De aktuelle avvikene ble imidlertid likevel ikke ansett som vesentlige av oppdragsgiveren. KOFA sluttet seg til denne vurderingen, all den tid avvikene «relativt enkelt» ville la seg rette i samspillsfasen, og hadde heller ikke gitt valgte leverandør en fordel i konkurransen. Dette til forskjell fra LE-2015-102226, som er påberopt i klagen.

Legges det til grunn at det ene tekniske rommet innebærer et avvik er spørsmålet således om avviket relativt enkelt vil kunne la seg tilpasse og om avviket har gitt Betonmast en fordel av betydning for rangeringen.

Bedømmelseskomiteen/kommunen har vurdert det slik at avviket relativt enkelt vil kunne la seg endre. At ventilasjonsløsningen er fleksibel og enkelt lar seg endre fremgår spesifikt av tilbudsbeskrivelsen fra Betonmast.<sup>2</sup> Av konkrete tilpasninger har kommunen identifisert følgende muligheter:

- Det tekniske rommet/aggregatet kan flyttes inn i bygningskroppen, eventuelt ved en delvis senking. Med hensyn til rommets relativt beskjedne størrelse vil dette kunne skje uten store omlegginger av prosjektet med påfølgende kostnadsøkning.
- Det er videre mulig å flytte/samløkalisere aggregatet med aggregatet på halldelen, selv om dette gir lengre føringer.
- Videre er en kombinasjonsmulighet aktuell, ved at aggregatet for skoledelen nedskales og aggregatet på halldelen oppskaleres, hvoretter aggregatet/det tekniske

---

<sup>2</sup> Tilbudsbeskrivelsen s. 31

rommet på skoledelen blir mindre og enklere å integrere helt eller delvis i bygningskroppen.

- Det vil også være mulig å fjerne veggene rundt aggregatet å la dette stå ubeskyttet, selv om dette vil være en teknisk og estetisk dårligere løsning.

Videre har kommunen vanskelig for å se at avviket kan sies å ha gitt Betonmast en fordel i konkurransen. Betonmast ble trukket for den aktuelle løsning, og fikk ikke ubetydelig dårligere uttelling for tildelingskriteriet prosjektforslag enn Veidekke. Videre var Betonmast betydelig lavere i pris enn Veidekke (som var dyrest) og de øvrige tilbydere, og selv om det tenkes en kostnad på tilpasning av det aktuelle tekniske rommet vil dette ikke ha fått betydning for rangeringen.

I forbindelse med vesentlighetsvurderingen skal det også påpekes som relevant at det tillates 15 meters byggehøyde på halldelen av bygningsmassen. Når hall og skolebygg (kan) samlokaliseres indikerer dette at en høydebegrensning på 10 meter ikke nødvendigvis har vært viktig.

På bakgrunn av ovennevnte er kommunen av den oppfatning at Betonmasts tekniske rom på skoledelen ikke innebærer et vesentlig avvik.

## 2.2 Avvik fra krav til bæresystem

Kommunen forstår Veidekkes anførsel slik at konkurransegrunnlaget setter et absolutt krav til bæresystem i massivtre, og at Betonmast har brutt dette ved å tilby bæresystemer i limtre.

I funksjonsbeskrivelsen er kravet til bæresystem formulert slik:

«Som bæresystem benyttes *i hovedsak* dekker og vegger i massivtre, *sammen med bjelke/søyle konstruksjoner i limtre*. For vegger inn mot terreng og som avstivende konstruksjoner benyttes betongkonstruksjoner.» (mine kursiveringer)

For innervegger er det videre angitt at også disse skal utføres i massivtre «hvor dette er mulig».

I oppstartsmøte ble det stilt spørsmål ved om funksjonsbeskrivelsens krav til massivtre var absolutt. Dette ble besvart slik:

«Dette er et skal-krav, men det åpnes for *kombinasjon med andre materialer der dette er teknisk hensiktsmessig*...Det åpnes også for at idrettshallen kan oppføres i andre materialer enn massivtre.» (min kursivering)

Det er naturlig å forstå ovennevnte som et krav til at bæresystem og vegger for øvrig som *utgangspunkt* skal være i massivtre, men at også andre materialer kan aksepteres hvor dette er

hensiktsmessig. Eksempelvis er konstruksjoner i limtre eksplisitt nevnt som et akseptert alternativ. Det er følgelig ikke korrekt at kravet til bruk av massivtre er absolutt. Det skal for øvrig nevnes at massivtre og limtre har mange sammenfallende egenskaper.

I Betonmasts tilbud legges det opp til en kombinasjon av massivtre og limtre i bærende konstruksjoner. På bakgrunn av ovennevnte kan det vanskelig ses at dette gir grunn til å konkludere med at tilbudet har avvik, og langt mindre et vesentlig avvik, fra konkurransegrunnlaget. Det kan for øvrig bemerkes at også Veidekke har lagt opp til en kombinasjon av massivtre og limtre i bærende konstruksjoner.

### 2.3 Avvik fra krav til gulvvarme

Det er riktig som opplyst i klagen at gulvvarme beskrives i funksjonsbeskrivelsens punkt 32. Kravet til gulvvarme var også gjenstand for spørsmål og svar, hvor spørsmålsstiller bl.a. spurte om varmeløsning kunne velges fritt. I protokoll fra spørsmål/svar besvares dette slik:

«Det skal leveres gulvvarme, ikke radiatorer. Dette med bakgrunn i temperaturnivå i varmeanlegget og renholdsvennlighet. *Entreprenør foreslår oppbygging av anlegget (hall og skole kan vurderes utført ulikt), men reguleringsfunksjon og inneklima skal ivaretas.*» (min kursivering)

Kommunen forstår denne presiseringen dithen at entreprenørene kunne foreslå forskjellige løsninger for hall og skole, herunder andre varmekilder, så lenge disse har reguleringsfunksjon og ivaretar inneklima. Tolket slik har ikke Betonmasts tilbud avvik.

Dersom Veidekkes tolking av konkurransegrunnlaget, herunder spørsmål/svar, legges til grunn er kommunen av den oppfatning at det likevel ikke foreligger avvik ved Betonmasts tilbud. Betonmast har i sitt tilbud beskrevet tenkt ytelse slik:

«*Romoppvarming dekkes med gulvvarme, som er godt tilpasset varmeanleggets lave temperaturer. Bruken av hallene tilsier at gulvvarme ikke er optimalt, spesielt med tanke på utstyr/ matter i turnhallen som ligger i direkte kontakt med gulvet. Her ser vi for oss oppvarming med konvektorer eller varmepaneler tilkoblet varmesystemet.*» (mine kursiveringer)

En formulering må ha en viss klarhet og presisjon for å kunne anses som et avvik og kontraktsforbehold.<sup>3</sup> En objektiv tolking av Betonmasts beskrivelse indikerer at de generelt tilbyr gulvvarme («romoppvarming dekkes med gulvvarme»), men at de foreslår at dette endres («ser for seg») til en annen oppvarmingsmetode for hallen. Dette kan vanskelig sies å være et avvik.

---

<sup>3</sup> Jf. LF-2018-91633

Det er kommunens oppfatning at et eventuelt avvik under enhver omstendighet ikke vil være vesentlig, jf. også de momenter som fremgår av punkt 2.1.3 ovenfor.

#### 2.4 Avvik fra krav til innlevering av tilbud

Kommunen/bedømmelseskomiteen har i det aktuelle tilfellet hatt tilgang til all etterspurt dokumentasjon ved sin evaluering, slik at eventuelle mangler ved selve leseheftet ikke har hatt betydning. Vi har på dette grunnlag vanskelig for å se at Veidekkes anførsel skal kunne føre frem.

Med hilsen  
ADVOKATFIRMAET ØVERBØ GJØRTZ AS

(sign)  
Hallgrim Fagervold  
partner/advokat