



NORGES HØYESTERETT

D O M

avsagt 21. desember 2023 av Høyesterett i avdeling med

dommer Bergljot Webster
dommer Henrik Bull
dommer Ingvald Falch
dommer Erik Thyness
dommer Thom Arne Hellerslia

HR-2023-2420-A, (sak nr. 23-074692SIV-HRET)
Anke over Agder lagmannsretts dom 21. februar 2023

A
B

(advokat Fabian Sørfonn Woxholth – til
prøve)

mot

Aberia Omsorg AS

(advokat Are Hunskaar)

Tryg Forsikring NUF
Østlandet Brønn og Energiboring AS

(advokat Ståle Hovda)

S T E M M E G I V N I N G

(1) Dommer **Bull:**

Sakens spørsmål og bakgrunn

- (2) Saken gjelder krav om erstatning for setningsskader på en enebolig etter boring av energibrønn på en naboeiendom. Spørsmålene for Høyesterett er om det foreligger ansvarsgrunnlag, og om de erstatningsrettslige kravene til årsakssammenheng er oppfylt.
- (3) Norab Eiendom AS eier en bolig i Hans Amundsens gate 0 i Sandefjord. Huset er leid ut til Aberia Omsorg AS – i det følgende omtalt som Aberia – som driver en døgnbemannet omsorgsbolig på eiendommen. Aberia tilhører samme konsern som Norab Eiendom AS. Leieavtalen er omtalt som en avtale på «barehouse-vilkår», det vil si med fullt ansvar for drift og vedlikehold. Aberia ønsket å gå over fra oljefyrt oppvarming til varmepumpe tilknyttet en energibrønn og inngikk i 2016 kontrakt med VVS Rørlegger'n Tønsberg AS for omlegging av varmesystemet i huset. Dette foretaket engasjerte Østlandet Brønn og Energiboring AS – ØBE – til å utføre selve brønnboringen.
- (4) Brønnen ble boret 7. desember 2016 på eiendommen som Aberia disponerte, nær inntil selve huset. Det var ØBE som valgte stedet for brønnen. Det ble boret med fôring 12 meter gjennom løsmasse og noe ned i fjellet under. Deretter ble det boret uten fôring gjennom fjellet ned til 200 meters dybde. Dette er vanlig fremgangsmåte ved boring av energibrønner. Under boringen gjennom fjellet traff man på to sprekker med vann. En kollektorslange ble ført ned til bunnen av hullet og opp igjen, slik at det kunne skje en varmeutveksling mellom grunnvannet i brønnen og væsken i kollektorslangen.
- (5) Fra vinteren 2017 ble det oppdaget setningsskader i husene på noen av naboeiendommene. Blant de rammede naboene var A og B, som eier en enebolig i --- gate 00, rett overfor nr. 0 på den andre siden av en tverrvei. De blir i det følgende omtalt samlet som «AB». I 2019 ble de og en annen nabo som også hadde fått setningsskader, klar over at det var boret en energibrønn i --- gate 0. Den 1. april 2019 sendte deres advokat et brev til ØBE og Norab Eiendom AS om at det kunne foreligge årsakssammenheng mellom brønnboringen og setningsskadene. ØBE og Norab Eiendom AS ble bedt om en nærmere redegjørelse og dokumentasjon, og det ble tatt forbehold om å holde dem solidarisk ansvarlige for skadene. Det ble senere avklart at det var Aberia som hadde bestilt arbeidene. ØBE stilte seg uforstående til påstandene om årsakssammenheng.
- (6) AB hadde kjøpt huset i 2015. Det var oppført i 1939, rehabilitert rundt 1997 og deretter jevnlig oppgradert. I boligsalgsrapporten fra 2015 er det notert at det er «[d]irektefundamentert på bærekraftig grunn» – «enten på fast grus/sandholdige masser eller fast leire».
- (7) I november 2020 og mars 2021 mottok Aberia henstillinger fra andre naboer med setningsskader om å plugge brønnen for å unngå større skadeomfang. I prosesskriv til Vestfold tingrett 13. og 29. april 2021 ga ØBE uttrykk for at brønnen ikke måtte tettes eller fylles igjen fordi det ville gjøre det vanskelig å finne ut av årsaksforholdene.

- (8) ABs hus fikk etter hvert svært omfattende skader. På tidspunktet for lagmannsrettens dom, rundt seks år senere, hadde prosessen fortsatt ikke stanset opp, og huset ble da ansett som kondemnabelt.
- (9) Det ble utført omfattende målinger og utredninger for å klarlegge årsaksforholdene. Partene kom ikke til enighet. Dette skyldtes blant annet at kommunen hadde foretatt grunnarbeider i det samme området rundt tidspunktet for etablering av energibrønnen. Videre var det lenge et sentralt spørsmål om brønnen var tett i overgangen mellom fôring og fjell. Det har senere vist seg at det ikke var lekkasje her.
- (10) AB var i kontakt med forsikringsselskapet der huset deres var forsikret. Selskapet ga uttrykk for at forsikringen ikke dekket skaden.
- (11) AB gikk sammen med den tidligere omtalte naboen til sak mot ØBE, ØBEs forsikringsselskap, nå Tryg Forsikring NUF, og Aberia. Samtidig anla Aberia regressøksmål mot VVS Rørlegger'n Tønsberg AS og ØBE, og VVS Rørlegger'n Tønsberg AS anla et subsidiært regressøksmål mot ØBE.
- (12) Vestfold tingrett avsa 22. oktober 2021 dom med slik domsslutning:
- «I hovedsøksmålet:
1. Aberia Omsorg AS, Østlandet Brønn og Energiboring AS og Codan Forsikring NUF frifinnes.
 2. Hver av partene bærer sine sakskostnader.
- I regressøksmålet:
1. VVS Rørlegger'n Tønsberg AS og Østlandet Brønn og Energiboring AS frifinnes.
 2. Hver av partene bærer sine sakskostnader.
- I det subsidiære regressøksmålet:
1. Østlandet Brønn og Energiboring AS frifinnes.
 2. Hver av partene bærer sine sakskostnader.»
- (13) Tingretten kom til at slik saken var opplyst for retten, var det ikke en overvekt av sannsynlighet for at energibrønnen var en nødvendig og så vidt vesentlig betingelse i årsaksbildet at det var naturlig å knytte ansvar til den.
- (14) AB anket til Agder lagmannsrett. Aberia innga avledet anke mot VVS Rørlegger'n Tønsberg AS og ØBE, og VVS Rørlegger'n Tønsberg AS innga avledet anke mot ØBE. Mellom tingrettens dom og ankeforhandlingen i lagmannsretten ble det foretatt ytterligere undersøkelser for å klarlegge årsaksspørsmålet. Agder lagmannsrett avsa 21. februar 2023 dom med slik domsslutning:

«I hovedsaken (anke)

1. Anken forkastes.
2. Hver av partene bærer egne sakskostnader.

I avledet anke 1:

1. Anken forkastes.
2. Hver av partene bærer egne sakskostnader.

I avledet anke 2:

1. Anken forkastes.
2. Hver av partene bærer egne sakskostnader.»

- (15) I motsetning til tingretten kom lagmannsretten til at det forelå faktisk årsakssammenheng. Lagmannsretten mente imidlertid at skaden var så upåregnelig at det ikke kunne danne grunnlag for erstatningskrav mot noen av de saksøkte.
- (16) AB har anket til Høyesterett. Anken gjelder lagmannsrettens rettsanvendelse og bevisbedømmelse. Høyesteretts ankeutvalg tillot 10. juli 2023 anken fremmet.
- (17) Aberia og ØBE krevde deretter at anken skulle avvises fordi anken gjaldt krav om fastsettelse av erstatningsansvar, mens lagmannsretten tok stilling til et fullbyrdelseskrav om betaling av erstatning. I kjennelse 17. oktober 2023, HR-2023-1963-U, tok Høyesteretts ankeutvalg ikke kravet til følge.
- (18) I prosesskriv 11. oktober 2023 fra så vel ØBE og Tryg Forsikring som Aberia frafalt de anførselen om at det ikke forelå faktisk årsakssammenheng mellom brønnboringen og setningsskadene på ABs hus. Grunnen til dette var målinger foretatt 28. september 2023 i grunnen ved ABs hus som viste at poretrykket – grunnvannstrykket – hadde økt etter at en del av energibrønnen var blitt tettet med støp 23. mai 2023.
- (19) Norges geologiske undersøkelse – NGU – har inngitt skriftlig innlegg til Høyesterett i medhold av tvisteloven § 15-8. NGU har videre svart skriftlig på spørsmål fra begge sider i anledning Høyesteretts behandling av saken.

Partenes syn på saken

- (20) De ankende parter – *A* og *B* – har i korte trekk gjort gjeldende:
- (21) Det er ikke lenger bestridt at det foreligger faktisk årsakssammenheng mellom brønnboringen og skadene på ABs hus. Det foreligger ansvarsgrunnlag, og de rettslige kravene til årsakssammenheng er oppfylt.

- (22) Både ØBE og Aberia kan for det første holdes ansvarlige etter bestemmelsen i naboloven § 9 om objektivt erstatningsansvar både for skade eller ulempe påført i strid med § 2 om tiltak som «urimeleg eller uturvande» er til skade eller ulempe på naboeiendommen, og for brudd på § 5 om nødvendige forholdsregler mot siging «og anna slikt» ved graving «eller liknande». Begge har den nødvendige tilknytning til eiendommen og til skadepotensialet som ble utløst.
- (23) Videre er både ØBE og Aberia ansvarlige etter det ulovfestede objektive ansvaret. Faren for setningsskader er en ekstraordinær, typisk og stadig risiko ved brønnboring. En bred interesseavveining tilsier videre at Aberia og ØBE holdes ansvarlige. Hovedregelen er at eieren eller innehaveren er ansvarlig, og Aberia må her regnes som eier. Også ØBE er objektivt ansvarlig fordi foretaket stod for selve utføringen og dermed skapte risikoen. Brønnboreforetaket står videre nærmest til å avverge slike farer og til å tegne ansvarsforsikring – noe ØBE har.
- (24) Både ØBE og Aberia kan uansett holdes ansvarlige på grunnlag av det alminnelige skyldansvaret. Som profesjonell brønnborer gjelder det et særlig strengt profesjonsansvar for ØBE. Standardvilkårene i NS 3056:2012 om krav til borede brønner i berg til vannforsyning og energiformål gir uttrykk for bransjestandard. Hadde ØBE gått frem etter disse kravene til undersøkelse og gjennomføring i forbindelse med brønnboringen og senere, kunne skaden ha vært unngått. Brønnen kunne ha vært forseglet fra starten av, slik den ble først i mai 2023.
- (25) Aberia opptrådte uaktsomt fra april 2019, da foretaket skulle ha tatt initiativ til å få brønnen forseglet etter at ABs advokat hadde varslet om setningsskadene på deres hus og et nabohus. Som reell eier var dette Aberias ansvar, slik det også fremgår av NS 3056:2012.
- (26) Videre er de rettslige kravene til årsakssammenheng oppfylt. Skadefølgen var hverken upåregnelig, fjern eller avledet, men fulgte direkte av brønnboringen. Det er uten betydning at det i landsmålestokk er svært uvanlig med slike skader etter brønnboring. Her ble det boret i tettbygd strøk med synbare setningsømfintlige grunnforhold. ØBE registrerte selv at de traff på to sprekker med vann da de boret. Det er irrelevant at skaden førte til et ekstraordinært stort tap. ABs eiendom var ikke spesielt sårbar, og det ville uansett ikke være relevant. Heller ikke for Aberia som grunneier kan det være helt uventet at boring av en 200 meter dyp brønn kan føre til skader på omgivelsene.
- (27) A og B har nedlagt slik påstand:
- «Prinsipalt:
1. Aberia Omsorg AS, Østlandet Brønn og Energiboring AS og Tryg Forsikring NUF er solidarisk erstatningsansvarlige for A og Bs økonomiske tap som springer ut av etablering og drift av energibrønn etablert i 2016 på eiendommen gnr. 000, bnr. 000 i Sandefjord kommune. Tryg Forsikring NUFs ansvar er oppad begrenset til 10 millioner kroner med fradrag for egenandel.
 2. Tapsutmålingen avgjøres av lagmannsretten.
- Subsidiært:
3. Lagmannsrettens dom oppheves.

I ethvert tilfelle:

4. Aberia Omsorg AS, Østlandet Brønn og Energiboring AS og Tryg Forsikring NUF dømmes til å erstatte A og Bs sakskostnader for tingretten, lagmannsretten og Høyesterett.»
- (28) *Aberia Omsorg AS* har som ankemotpart i hovedtrekk anført:
- (29) Aberia kan ikke holdes ansvarlig etter naboloven. Kriteriene «urimeleg eller uturvande» i § 2 henviser til en interesseavveining mellom grunneiers rett til å utnytte sin eiendom og ulemper for naboeiendommene. Her har det blant annet betydning at boring av energibrønner er et tiltak som er politisk ønsket som del av det grønne skiftet. I vurderingen av tålegrense gjelder det videre et prinsipp om fradrag for naboers objektive egenrisiko for forhold som gjør deres eiendom særlig sårbar. Grunnforholdene på ABs eiendom gjorde huset deres særlig sårbart. Uten denne særlige sårbarheten ville ikke skadene blitt større enn det naboer må tåle.
- (30) Forholdsregler etter § 5 måtte Aberia kunne overlate til fagfolkene i ØBE å vurdere og iverksette. De hadde full valgfrihet med hensyn til plassering av brønnen og utføring av arbeidet.
- (31) Hverken etter § 2 eller § 5 har Aberia den nødvendige tilknytning til skadepotensialet. Til dette kreves det at eieren har en viss mulighet til å forutse den risiko som naboene utsettes for, og det hadde ikke Aberia.
- (32) Det er uansett ikke tilstrekkelig påregnelighet og nærhet mellom det Aberia eventuelt kan holdes ansvarlig for, og skadefølgen. Et slikt dramatisk skadeforløp er aldri tidligere registrert i forbindelse med boring av energibrønner, som det etter hvert finnes om lag 70 000 av. Dermed er de rettslige kravene til årsakssammenheng ikke oppfylt.
- (33) Aberia kan heller ikke gjøres objektivt ansvarlig på ulovfestet grunnlag. Aberia viser i så måte til ØBEs argumentasjon. Dette var ingen typisk risiko. Uansett er det ikke naturlig å knytte ulovfestet objektivt ansvar til det å ha bestilt og være eier av en energibrønn på en eiendom der den påstått ansvarlige driver omsorgsboliger.
- (34) Aberia har heller ikke opptrådt uaktsomt ved å stole på rådene som foretaket fikk fra en profesjonell brønnborer.
- (35) *Aberia Omsorg AS* har nedlagt slik påstand:
- «Anken forkastes.»
- (36) *Østlandet Brønn og Energiboring AS* og *Tryg Forsikring NUF* har som ankemotparter i korte trekk gjort gjeldende:
- (37) ØBE var bare en utførende underentreprenør engasjert av VVS Rørlegger'n Tønsberg AS til å utføre en bestemt og begrenset oppgave. Allerede av den grunn har ikke ØBE den nødvendige tilknytning til eiendommen til at naboansvaret kan gjøres gjeldende. ØBE slutter seg videre til Aberias argumentasjon om tålegrense, betydningen av særlig sårbarhet og den manglende muligheten til å forutse skaden.

- (38) ØBE kan heller ikke gjøres ansvarlig på ulovfestet objektivt grunnlag. Skadefølgen gjenspeiler i dette tilfellet ikke en ekstraordinær, typisk og stadig risiko ved brønnboring. Ingen har tidligere registrert en tilsvarende skade på en naboeiendom etter boring av energibrønn. Skaden er et utslag av dagliglivets tilfeldige risiko. En konkret helhetsvurdering må også tilsi at ØBE ikke er nærmere enn de skadelidte til å bære denne svært spesielle risikoen.
- (39) Endelig er vilkårene for skyldansvar ikke oppfylt. Brønnen er korrekt og fagmessig utført. Det er meningen at det skal komme grunnvann inn i brønnen fra sprekker i berget – det er vannet som skal sørge for varmeutvekslingen, med mindre røret tettes med termisk støp. Slik tetting er ikke vanlig praksis, heller ikke i dag. Grunnvannsnivået i brønnen har holdt seg konstant på 12,1 meter i hele perioden og har dermed ikke indikert en unormal utvikling i grunnvannsforholdene i området. ØBE kunne heller ikke på eget initiativ ha tettet røret i tiden etter boringen – det måtte i så fall grunneier ha bestilt ØBE til å gjennomføre.
- (40) De rettslige kravene til årsakssammenheng er heller ikke oppfylt. Selve brønnhullet i seg selv var en lite fremtredende årsaksfaktor i hendelsesforløpet, som skyldes en svært uheldig og uvanlig kombinasjon av faktorer der også sprekkeformasjoner, hengende grunnvann og mekanismer i grunnfjell og løsmasser hadde stor betydning. Videre var skaden og forløpet svært utypisk og upåregnelig – et tilsvarende tilfelle er ikke tidligere registrert.
- (41) *Østlandet Brønn og Energiboring AS og Tryg Forsikring NUF* har nedlagt slik påstand:
- «Anken forkastes.»
- (42) Ettersom ØBE og Tryg Forsikring har hatt de samme anførslene for Høyesterett, vil jeg i det følgende for enkelthets skyld bare tale om ØBEs anførsler.

Mitt syn på saken

Nærmere om hvordan skaden oppstod

- (43) Som nevnt er det ikke lenger bestridt at boringen av energibrønnen på Aberias tomt utløste det hendelsesforløpet som har ført til de store skadene på ABs hus.
- (44) Partene har for Høyesterett i det vesentlige vært samstemte om skadeforløpet, som i korte trekk kan beskrives slik:
- (45) ABs hus står delvis på noe som kan beskrives som et basseng av løsmasse og leire mettet av grunnvann. Dette grunnvannsmagasinet stod før boringen ikke i kontakt med grunnvannet lenger nede i fjellgrunnen. Boringen førte til at det gjennom sprekker i berggrunnen oppstod en forbindelse mellom det «hengende» grunnvannet i bassenget og grunnvannet lenger nede. Av naturlige geologiske årsaker i dette området har grunnvannet lenger nede lavere trykk. Grunnvannet i bassenget fant dermed veien via brønnen ned til grunnvannet i berget lenger nede. Lavere poretrykk i bassenget førte til at leiren her trakk seg sammen, slik at overflaten sank. Den delen av huset som var fundamentert på tykk leire, sank da tilsvarende, mens resten av huset ikke sank. Dette påførte huset store

setningsskader. Det er noe uklart om resten av huset var fundamentert til fjell eller lå på et tynnere lag av løsmasse og leire, men det er uten betydning i denne sammenheng.

- (46) Etter at deler av brønnen ble tettet med termisk støp i mai 2023, ble forbindelsen mellom grunnvannet i bassenget og grunnvannsspeilet lenger nede brutt. Etter dette har grunnvannsmagasinet i bassenget reetablert seg og poretrykket igjen økt ettersom vann fra nedbør ikke lenger blir drenert videre til grunnvannet lenger ned.

Ansvar etter naboloven

- (47) Skadene skyldes altså en grunnvannsenkning under ABs hus som ble utløst av brønnboringen på Aberias eiendom.
- (48) Det er klart, og heller ikke bestridt, at Aberias og ABs eiendommer er naboeiendommer i nabolovens forstand. Som nevnt ligger de to eiendommene rett overfor hverandre, på hver sin side av en vei. Fra energibrønnen og bort til det nærmeste hjørnet på ABs hus er det 19,5 meter.
- (49) Naboloven § 9 inneholder en regel om erstatningsansvar, der første ledd første punktum lyder slik:

«Det økonomiske tapet nokon lid av skade eller ulempe i strid med nokor føresegn i §§ 2–5 er den ansvarlege skyldig til å bøta, anten han sjølv eller nokon han svarar for, har gjort seg skuldig i aktløyse eller ikkje.»

- (50) Bestemmelsen inneholder ikke noe krav til subjektiv skyld. Det er imidlertid et vilkår at skaden eller ulempen er lidd «i strid med» noen av bestemmelsene i §§ 2 til 5. De som kan være aktuelle i dette tilfellet, er § 2 og § 5. Disse bestemmelsene gir også grunnlaget for hvem som kan være «den ansvarlege» etter § 9.
- (51) Paragraf 2 første ledd inneholder en generelt utformet handlingsregel i naboforhold som lyder slik:

«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.»

- (52) Paragraf 5 pålegger «turvande føregjerder» mot siging «og anna slikt» ved graving, bygging, sprenging «eller liknande».
- (53) Ansvar etter § 9 i saken her forutsetter dermed brudd på en av handlingsnormene i § 2 og § 5. For § 2 reiser dette spørsmål om erstatningsansvaret utløses av at tiltaket *har resultert i en skade* som det er urimelig eller unødvendig at den skadelidte naboen skal tåle, eller om ansvaret er betinget av at den som står for tiltaket, objektivt sett *har opptrådt* på en måte som må karakteriseres som urimelig eller unødvendig overfor naboen. Hvis det siste er tilfelle, fører skaden eller ulempen ikke til erstatningsansvar dersom den ansvarlige har foretatt en risikovurdering som tilfredsstillende alle rimelige krav. For § 5 blir spørsmålet tilsvarende om erstatningsansvar kan utløses selv om alle nødvendige forholdsregler som en slik vurdering skulle tilsi, er iverksatt.

- (54) Forarbeidene forutsetter at erstatningsansvaret etter § 9 skal forstås på den førstnevnte måten. Drøftelsene er i stor grad knyttet til det som ble til § 5 i loven, men det samme må gjelde for § 2.
- (55) Sivillovbokutvalet drøftet erstatningsansvaret i Rådsegn 2 – NUT 1957: 3 – Om eigeomsretten i grannehøve på side 22. Der konstaterer utvalget at det etter daværende nabolov gjaldt et «objektivt ansvar for dei fleste slag granneskade», og drøftet så om de dagjeldende unntakene, som gikk ut på skyldansvar, burde opprettholdes. Dette svarte utvalget nei til. Utvalget bemerket at om man så bort fra skader som skyldtes «vond vilje eller uvyrdskap», var det ikke mange naboskader som skyldtes «graving eller tynging», og at det nok ville bli enda færre om «dei som står for tiltaka, hadde vågnaden sjølve». Utvalget gikk derfor inn for «objektivt skadebotansvar over heile lina» og viste til at «nokon serleg urett kan det ikkje vera, om den som har vinninga av tiltaket, og lyt bera den skaden som det fører med seg». Utvalget pekte på at «[h]an vert ikkje i noko tilfelle verre faren enn om han sjølv hadde ått det som skaden råkar». Dette risikosynspunktet har gyldighet også når den ansvarlige objektivt sett har opptrådt fullt ut forsvarlig.
- (56) I kommentarene til § 9 i Ot.prp. nr. 24 (1960–1961) side 34 siterer departementet fra høringsuttalelsen til Den Norske Sakførerforening, der foreningen gir uttrykk for at den forstår utvalgets forslag slik at selv om «den som foretar slike arbeider som er nevnt i § 3 [lovens § 5] foretar alle tenkelige sikringstiltak, blir han ansvarlig for den skade som påføres naboeiendommen – selvsagt med den begrensning at det bare er den adekvate skade som skal erstattes». Foreningen sluttet seg til synspunktet om at «det ikke [vil] være noen særlig urett om den som har fordelene av tiltaket må bære den skade dette fører med seg». Til dette sier departementet på side 35:
- «Sakførerforeninga og Utvalet er – det ein kan sjå – samde i at det bør vere objektivt ansvar for skade som er valda med graving, bygging, sprenging e.l., og det jamvel om tiltakshavaren hadde sytt for føregjerder som han måtte tru var forsvarlege. Departementet er òg samd i det. Resultatet fylgjer truleg beint fram av § 2 jamført med § 9 i framlegget, og det skulle ikkje ha noko å seie om ein i § 9 viser eller ikkje viser til § 5.»
- (57) Departementet slutter seg altså til Sivillovbokutvalets syn om at erstatningsansvar ikke er betinget av at den ansvarlige har opptrådt i strid med objektive normer for fullt ut forsvarlig opptreden. Det gis videre uttrykk for at dette gjelder både for § 2 og for § 5.
- (58) Juridisk teori synes også å forstå § 9 på denne måten, se Sandvik, Ansvar ved graving og sprenging, Lov og rett 1988/8 side 455, med henvisning til underrettspraksis på side 463–464. Slik forstår jeg også Nygaard, Ansvarsplassering etter grannelova § 9, Jussens Venner 1991 side 171, på side 183 og 184, og Falkanger, Grannelova, Juridika revidert 7. august 2023, side 110.
- (59) Jeg legger etter dette forarbeidenes forståelse av § 9 til grunn: Erstatningsansvaret utløses av at tiltaket har resultert i en skade som det er urimelig eller unødvendig at den skadelidte naboen skal tåle, selv om den ansvarlige har foretatt en risikovurdering som tilfredsstillende alle rimelige krav, og har iverksatt alle de forholdsregler som en slik vurdering skulle tilsi.
- (60) ØBE og Aberia har begge anført at selve brønnboringen ble utført på en måte som var i full overensstemmelse med bransjestandard, og at en objektivt sett forsvarlig risikovurdering ikke tilsa noen fare for de skadene som ABs hus fikk. Aberia har for egen del anført at

grunneiere i deres situasjon uansett må være ansvarsfri når de har overlatt arbeidet til anerkjente fagfolk. Dette kan altså slik jeg ser det, ikke føre til ansvarsfrihet.

- (61) Både den mer generelle § 2 og den mer spesielle § 5 kan passe på forholdet. Brønnboring er åpenbart «noko» som har ført til skade på naboeiendommen, slik § 2 formulerer det. Men det er også nærliggende å se brønnboring som «liknande» graving og følgene av at bassenget under ABs hus tørket ut, som «siging». Tettingen med termisk støp som fant sted i mai 2023, har vist seg å være et «turvande» sikringstiltak. For de spørsmålene som jeg nå skal gå inn på om hvem som kan bli erstatningsansvarlig, og om tålegrense og objektiv egenrisiko for skadelidte, må imidlertid § 5 tolkes i lys av § 2. Jeg viser til Nygaard, Ansvarsplassering etter granelova § 9, Jussens Venner 1991 side 171, på side 181. Jeg forholder meg derfor i det følgende til § 2 og ser først på hvem som har plikter etter bestemmelsen.
- (62) Ordet «ingen» først i § 2 inneholder i seg selv ingen begrensning av hvem som kan bli holdt ansvarlig. Det ligger imidlertid begrensninger dels i at tiltaket må føre til skade eller ulempe på en «granneiegedom», og dels i at vedkommende må «ha, gjera eller setja i verk» noe.
- (63) At en eier har en slik tilknytning til sin eiendom at det er naturlig å se på vedkommende som «granne» til eiendommene rundt, må være klart. I dette tilfellet var det Aberia som i praksis utøvde alle eierbeføyelser i kraft av leieavtalen med et annet selskap i konsernet. Aberia må da anses å ha den nødvendige tilknytning til eiendommen. Det er heller ikke bestridt.
- (64) Det synes også å være alminnelig enighet i juridisk teori om at en som utfører arbeid på en eiendom som tilhører en annen, kan ha slik tilknytning til eiendommen til at § 2 kommer til anvendelse. Det gjelder særlig når vedkommende har valgfrihet med hensyn til hvordan arbeidet skal utføres, og resultatet av disse valgene utløser skade på naboeiendommen. Jeg viser til Falkanger og Falkanger, Tingsrett 9. utgave side 463–464, Nygaard, Ansvarsplassering etter granelova § 9, Jussens Venner 1991 side 176, Hagstrøm og Bruserud, Entrepriserett 1. utgave side 424 og Røed, Byggepropa til besvær – plassering av det objektive naboansvar, Gyldendal Rettsdata 2010, side 378–379.
- (65) I dette tilfellet var det opp til ØBE å velge både hvor på eiendommen og hvordan brønnen skulle bores. Slik jeg ser det, har dermed også ØBE tilstrekkelig tilknytning til eiendommen til at foretaket er pliktsubjekt etter § 2. At ØBE ikke stod i et direkte kontraktsforhold med Aberia, men var engasjert av VVS Rørlegger'n Tønsberg AS, kan ikke være avgjørende for ansvaret etter naboloven.
- (66) I tillegg krever som nevnt § 2 at den forpliktede etter bestemmelsen må «ha, gjera eller setja i verk» noe. Det følger av ordlyden at å «setja i verk» er noe annet enn å «gjera» arbeidet. Det var Aberia som tok initiativet til å få boret en energibrønn på sin eiendom, og det er naturlig å forstå dette som å «setja i verk» tiltaket.
- (67) For ØBEs vedkommende er det klart at de «gjorde» brønnboringen.
- (68) Det som rammes av § 2, er imidlertid bare tiltak som «urimeleg eller uturvande» er til skade eller ulempe på naboeiendommen. Dette reiser spørsmål om skaden eller ulempen går ut over det som naboer må finne seg i.

- (69) Etter § 2 tredje ledd skal det ved vurderingen av om noe er urimelig, tas hensyn til hva som er ventelig på stedet, og om følgene er verre enn det som pleier å følge av vanlige bruks- eller driftsmåter på stedet. Men slik jeg tolker loven, er dette ikke en betingelse for ansvar. Det er tilstrekkelig at resultatet av tiltaket er «urimelig» eller «uturvande». Resultatet i denne saken er utvilsomt «urimelig», slik at tålegrensen er overskredet. Jeg går derfor ikke nærmere inn på om det overhodet finnes en tålegrense for setningsskader på bygg.
- (70) Aberia og ØBE har videre anført at det gjelder et prinsipp om objektiv egenrisiko, slik at naboen selv har risikoen for skader som skyldes at eiendommen er særlig sårbar. At særlig sårbarhet kan føre til lemping etter naboloven § 9 annet ledd eller medføre at plikten til særlige sikringstiltak etter § 13 faller bort, forhindrer ikke at det også kan få utslagsgivende betydning ved vurdering av tålegrensen etter § 2, hevdet det.
- (71) Som jeg straks kommer til, mener jeg at dette ikke er en aktuell problemstilling i saken her. For de fleste ville det nok uansett fremstå som urimelig at en naboeiendom blir påført katastrofale setningsskader som følge av at det er boret en energibrønn.
- (72) Etter min mening kan ikke ABs hus regnes som spesielt sårbart. Skaden skyldtes riktignok en kombinasjon av brønnboringen og flere uheldige omstendigheter i grunnen under huset og mellom huset og energibrønnen på Aberias eiendom. Men huset i seg selv var godt bygget og fundamentert etter datidens standard, og det var også godt vedlikeholdt. NGU skriver 16. oktober 2023 som svar på spørsmål fra AB at det ikke er uvanlig at boliger og andre bygninger i Norge er fundamentert på en lokalt sterkt varierende geologi. Dette gjelder særlig i områder under marin grense, det vil si under det høyeste nivået som havet har stått på etter siste istid. Saken her gjelder et slikt område.
- (73) Jeg er etter dette kommet til at det foreligger ansvarsgrunnlag etter naboloven § 9, jf. § 2 både for Aberia og ØBE. Dermed er det ikke nødvendig å gå ytterligere inn på naboloven § 5.

Årsakssammenheng

- (74) Aberia og ØBE har gjort gjeldende at de rettslige kravene til årsakssammenheng mellom brønnboringen og skadene på ABs hus ikke er oppfylt.
- (75) Det er for det første anført at brønnboringen var en for lite vesentlig faktor i årsaksbildet.
- (76) Utgangspunktet i norsk rett er betingelseslæren, som er gjengitt slik i HR-2018-557-A *sensitisering* avsnitt 24:
- «Utgangspunktet i norsk rett er *betingelseslæren*. En faktor anses som årsak dersom den var en nødvendig betingelse for skaden. Ved samvirkende årsaker, hvor flere faktorer har bidratt til skadefølgen, må 'vår' faktor være så vidt vesentlig i skadebildet at det er naturlig å knytte ansvar til den, jf. Rt-1992-64 (p-pille II).»
- (77) Som nevnt skapte brønnen en forbindelse mellom det «hengende» grunnvannet under huset til AB og grunnvannsmagasinet lenger nede i grunnen, der trykket var lavere. Da er det etter mitt syn ikke naturlig å omtale brønnboringen som så uvesentlig i skadebildet at det

ikke er naturlig å knytte ansvar til den, selv om skaden ikke ville ha skjedd med andre grunnforhold.

- (78) Når lagmannsretten kom til at det ikke var rettslig årsakssammenheng mellom brønnboringen og skadene på ABs hus, var det fordi lagmannsretten mente at kravet om «adekvat» årsakssammenheng ikke var oppfylt.
- (79) I HR-2023-1108-A avsnitt 33 er adekvanskrevet beskrevet slik:
- «I rettspraksis er kravet til adekvans gjerne formulert slik at erstatningsansvaret må avgrenses mot skade som er ‘en så upåregnelig, fjern og avledet følge av den skadevoldende handling at det ikke er rimelig å knytte ansvar til den’, jf. HR-2020-1332-A avsnitt 64 med henvisning til Rt-2007-172 avsnitt 66. Det skal altså foretas en vurdering av påregneligheten og nærheten mellom skaden og den ansvarsbetingende handlingen.»
- (80) Høyesterett knytter her adekvansvurderingen til følgen av den skadegjørende handlingen: Det er den som må være «upåregnelig, fjern og avledet» – ikke nødvendigvis måten skaden er oppstått på. Dette er nærmere utdypet i HR-2020-1332-A avsnitt 81 og 84 til 88. Avsnittene er del av mindretallets votum, men det står ikke i motsetning til flertallsvotumet – i avsnitt 64 taler også flertallet om at «skadefølgen» må være adekvat – og jeg mener at mindretallet her gir en dekkende oppsummering av adekvanskrevet. I avsnitt 81 uttaler annenvoterende at «kjernen i adekvanslæren [er] en avgrensning mot *følger* av den skadevoldende handlingen som for skadevolder fremstår som så fjerne, avledede og upåregnelige at det ikke er rimelig å pålegge ansvar». Det «sentrale vurderingstemaet er hvilke konsekvenser skadevolder må være forberedt på».
- (81) I avsnitt 84 peker han likevel på at det er «på det rene at også *måten skaden skjedde på*, kan være relevant i en adekvansvurdering». I avsnitt 85 utdypes dette slik:
- «Utgangspunktet er at så lenge den skadevoldende handlingen generelt øker risikoen for en bestemt type skader, spiller det normalt ingen rolle hvordan hendelsesforløpet frem til skaden har vært, se Lødrup, Lærebok i erstatningsrett, 6. utgave, 2014 side 375 med henvisninger til praksis. I dette ligger at det skal svært mye til før en uvanlig *skadeutvikling* leder til at ansvaret avskjæres, hvis først *skadefølgen* ligger innenfor det skadevolderen måtte regne med. Omtalen av problemstillingen i forarbeider og juridisk litteratur illustrerer dette.»
- (82) Påregnelighetsvurderingen knyttes videre til den konkrete skadevoldende hendelsen, ikke den aktuelle typen hendelse mer generelt, se Lødrup, Lærebok i erstatningsrett 6. utgave, side 374.
- (83) At en skade har fått et større omfang enn «normalskaden», er som utgangspunkt ikke nok til å anse det ekstra store skadeomfanget som inadekvat hvis skadefølgen for øvrig er adekvat, se det samme verket av Lødrup på side 379 med henvisning til Rt-2005-65 avsnitt 52. Hagstrøm og Stenvik, Erstatningsrett 2. utgave side 456 om økonomisk sårbarhet og side 461 om ekstraordinære tap gir uttrykk for det samme.
- (84) Jeg ser så nærmere på skaden i denne saken. Lagmannsretten bemerket at det hadde vært begrenset bevisføring omkring setningsskader som følge av brønnboring generelt og boring

av energibrønner spesielt. For Høyesterett har NGUs innlegg gitt viktig informasjon. I sitt skriftlige innlegg uttaler NGU:

«Lagmannsrettens syn er at det skadeforløp og det skadeomfang det er tale om i denne saken er atypisk, uvanlig og ekstraordinære følger av den skadevoldende handling. NGU mener at selv om skadeforløp og skadeomfang kan betegnes som ekstraordinære, så er de faktiske geologiske forholdene og fundamenteringsmåten som ligger til grunn for hendelsen langt fra atypiske eller uvanlige.

En slik situasjon kan og vil oppstå ved lignende geologiske forhold. Sannsynligheten for at dette vil inntreffe i en rekke tilfeller i fremtiden er betydelig, i store deler av Norge under marin grense som i foreliggende tilfelle. Marin grense varierer mellom 0 og 220 meter over dagens havnivå ulike steder i Norge, og denne kan en finne på NGUs kart som er offentlige.»

(85) Videre heter det:

«I den forbindelse er vanntrykket et poeng. Under marin leire vil man kunne få overtrykk eller undertrykk, avhengig av den regionale geologiske situasjonen. I H. Amundsens gate er det undertrykk, og vannet forsvinner dermed nedover (mot laveste trykk). I mange andre områder vil man oppleve overtrykk. Da vil det renne grunnvann ut av brønnen (artesiske). Begge situasjoner medfører forstyrrelser i vannbalansen og potensiell fare for trykkendringer i omgivelsene, og dermed setninger.

Et undertrykk, slik vi ser i denne saken, betyr at grunnvannsnivået (trykket) i energibrønnen blir lavere enn i overliggende (setningsømfintlige) lag. For å konstatere dette, må brønnborene måle stabil vannstand etter boring, og så skjønne at dette kan utløse et problem.

Grunnvannsnivået er ikke rapportert til NGU [i forbindelse med boringen] i 2016, og ble trolig ikke utført, selv om dette er en del av standarden jf. NS 3056: 2012 punkt 6.6.1 Dersom grunnvannsnivået i energibrønnen hadde blitt målt etter boring, slik standarden anbefaler, ville brønnborene konstatert at vanntrykket i fjellet var lavere enn i overliggende løsmasser. At løsmassene blant annet besto av setningsømfintlig leire bør være registrert under gjennomboring, selv om det ikke kommer fram i innrapportert borelogg.

Begge disse opplysningene kunne ført til konklusjonen at energibrønnen hadde potensiale til å drenere grunnvann fra overliggende setningsømfintlige løsmasser, og dermed utløse setninger. Dette krever grunnleggende kunnskap om geologi og grunnvann, og forståelse av risiko.

Det er også relevant å påpeke at brønnborene hadde informasjon om sprekkene i fjellet hvor vannet kom inn i brønnen.»

(86) I dette området var det altså en risiko for at brønnboring kunne forstyrre vannbalansen og føre til setninger, og det var mulig å gjøre seg kjent med disse grunnforholdene. Da kan det ikke være avgjørende at grunnvannsnivået i brønnen ifølge Aberia og ØBE holdt seg konstant på 12,1 meter i hele perioden, og – om jeg har forstått det rett – dermed ikke ga en konkret indikasjon på at det rent faktisk forelå et undertrykk. Saken viser at stabil vannstand i brønnen ikke er et sikkert tegn på at det ikke foreligger undertrykk.

- (87) Aberia og ØBE har særlig pekt på at det er boret rundt 70 000 energibrønner i Norge, og godt over 100 000 andre typer brønner, og at dette er det første kjente tilfellet med så dramatisk skadeutvikling som vi her står overfor. For lagmannsretten var dette et viktig poeng. Som jeg har nevnt, må det imidlertid vurderes konkret om skadefølgen var påregnelig. I det siterte skriver NGU at «[e]n slik situasjon kan og vil oppstå ved lignende geologiske forhold», og at disse forholdene ikke er uvanlige.
- (88) Etter dette er min konklusjon at setningsskader på hus ikke lå utenfor det som var påregnelig ved brønnboring i dette området. Om det konkrete hendelsesforløpet fra boringen og frem til de omfattende setningsskadene eventuelt har vært uvanlig, er ikke skadetypen uventet som følge av inngrep i grunnen. Det konkrete hendelsesforløpet er ikke det sentrale i påregnelighetsvurderingen. Det samme gjelder det forholdet at setningsskadene i dette tilfellet ble svært store.
- (89) Det fremgår videre av det jeg tidligere har sagt om boringen som en vesentlig årsaksfaktor, at skadefølgen heller ikke kan anses å være så fjern og avledet at det av den grunn ikke foreligger rettslig årsakssammenheng.
- (90) I en adekvansvurdering kan det også være plass for alminnelige risikofordelings- og rimelighetsvurderinger. Her kan det blant annet spille en rolle hvem som enklest kan pulverisere tapet. Det vil jevnt over være brønnboreforetaket, som regelmessig vil være ansvarsforsikret. Derimot er det mer tvilsomt om vanlige husforsikringer dekker setningsskader som følge av brønnboring i nabolaget. Dette har ikke vært klarlagt for Høyesterett i saken.
- (91) I den grad ansvaret – slik jeg har konkludert med – ikke bare faller på brønnboreforetaket, men også den naboen som har bestilt brønnboringen på sin tomt, kan naturligvis ansvaret få store økonomiske konsekvenser for naboen, som ikke nødvendigvis står sterkere i så måte enn den som er rammet. Her kommer imidlertid også mulighetene for ansvarsforsikring inn. I den grad valget står mellom de to naboene, er det uansett mindre urimelig at tapet rammer den som faktisk har fått boret brønnen i egen interesse, enn naboen som har fått huset skadet. Slik jeg ser det, innebærer dette også at skadefølgen heller ikke kan anses som inadekvat for Aberia, selv om Aberia, i likhet med andre som bestiller energibrønn til oppvarming av egen bolig, ikke kunne forutsettes å sette seg inn i de lokale grunnforhold, men måtte stole på brønnboreforetaket. Hvor tapet til slutt skal havne, blir en sak mellom eier av brønnen og brønnboreforetaket.

Konklusjon og sakskostnader

- (92) Jeg er altså kommet til at Aberia og ØBE er objektivt ansvarlige etter naboloven § 9, jf. § 2 overfor AB for skadene som brønnboringen førte til på ABs hus, og at de rettslige kravene til årsakssammenheng er oppfylt.
- (93) Da er det ikke nødvendig for meg å gå nærmere inn på om Aberia eller ØBE også kan holdes ansvarlige på grunnlag av det ulovfestede objektive ansvaret eller det alminnelige skyldansvaret.
- (94) Anken fra A og B har etter dette ført frem. De har nedlagt en påstand som i realiteten innebærer at det avsies deldom i Høyesterett, jf. tvisteloven § 16-1 annet ledd annet

punktum. I prinsippet er det da slik at en bedømmelse av hvorvidt AB vil ha vunnet erstatningssaken helt eller i det vesentlige, jf. tvisteloven § 20-2, eller har fått medhold av betydning uten å ha vunnet, jf. § 20-3 må skje på grunnlag også av erstatningsutmålingen. I slike tilfeller skal sakskostnadsavgjørelsen for ankeinstansen utstå til saken avgjøres endelig – sakskostnadsavgjørelsen skal ikke påvirkes av oppdelingen av saken, jf. Schei mfl., Kommentartutgave til tvisteloven, kommentarer til § 20-8 punkt 5.2, Juridika revidert 1. september 2023 med henvisning til blant annet HR-2019-1929-A.

(95) Jeg peker for ordens skyld på at begrensningen av Tryg Forsikrings ansvar følger av ABs påstand.

(96) Jeg stemmer etter dette for slik

D O M :

1. Aberia Omsorg AS, Østlandet Brønn og Energiboring AS og Tryg Forsikring NUF er erstatningsansvarlige én for alle og alle for én for A og Bs økonomiske tap som springer ut av etablering og drift av energibrønn etablert i 2016 på eiendommen gnr. 000, bnr. 000 i Sandefjord kommune. Tryg Forsikring NUFs ansvar er oppad begrenset til 10 000 000 – timillioner – kroner med fradrag for egenandel.
2. Tapsutmålingen avgjøres av lagmannsretten.
3. Avgjørelse av sakskostnadene utsettes til senere avgjørelse som avslutter saken.

(97) Dommer **Falch:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.

(98) Dommer **Hellerslia:** Likeså.

(99) Dommer **Thyness:** Likeså.

(100) Dommer **Webster:** Likeså.

(101) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Aberia Omsorg AS, Østlandet Brønn og Energiboring AS og Tryg Forsikring NUF er erstatningsansvarlige én for alle og alle for én for A og Bs økonomiske tap som springer ut av etablering og drift av energibrønn etablert i 2016 på eiendommen gnr. 000, bnr. 000 i Sandefjord kommune. Tryg Forsikring NUFs ansvar er oppad begrenset til 10 000 000 – timillioner – kroner med fradrag for egenandel.
2. Tapsutmålingen avgjøres av lagmannsretten.
3. Avgjørelse av sakskostnadene utsettes til senere avgjørelse som avslutter saken.