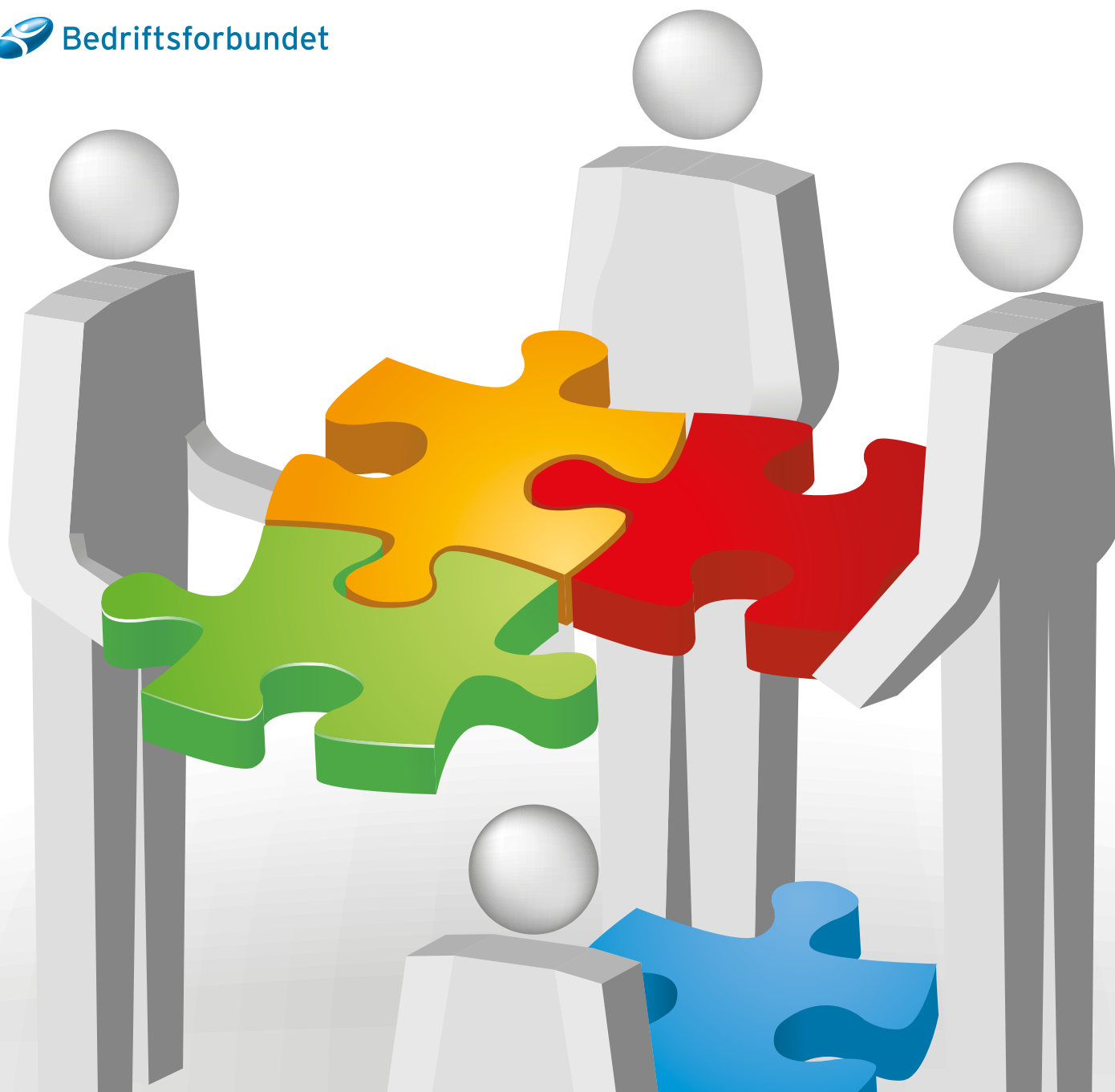


# VEILEDNING I ENTREPRISERETT

 Bedriftsforbundet



<b>1</b>	<b>INNLEDNING OG AVGRENSNING .....</b>	<b>3</b>			
1.1	Veiledningens formål.....	3	4.3.2	Avvik fra fremdriftsplanen.....	13
1.2	Regler for profesjonelle parter.....	3	4.4	Samordningsplikten.....	13
1.3	Regler i forbrukerforhold.....	3	4.5	Entreprenørens prosjektering .....	13
1.4	Offentlige anskaffelser.....	3	4.6	Underentreprenører - egne og tiltransporterte.....	14
1.5	Andre tilgrensende rettsområder.....	3	4.6.1	Egne underentreprenører.....	14
<b>2</b>	<b>KONTRAKTSFORHANDLINGER OG</b>		4.6.2	Tiltransporterte underentreprenører.....	14
	<b>KONTRAKTSINNGÅELSE .....</b>	<b>4</b>	4.6.3	Prosjektsamarbeid og arbeidsfellesskap.....	14
2.1	Kort om anbudskonkurranse.....	4	<b>5</b>	<b>BYGGHERRENS LEVERANSER OG MEDVIRKNING.....</b>	<b>15</b>
2.2	Prinsippet om avtalefrihet .....	4	5.1	Prosjektering .....	15
2.2.1	Avtalefrihet mellom profesjonelle byggere og entreprenører.....	4	5.2	Tomt og grunn som skal disponeres til byggearbeid.....	15
2.2.2	Avtalefrihet mellom privat byggherre og profesjonell entreprenør .....	5	5.3	Ansvar for grunnforhold .....	15
2.3	Kontraktforhandlinger.....	5	5.4	Rett til kontroll av arbeidet i byggeperioden .....	15
2.3.1	Hva skal det inngås avtale om? .....	5	5.5	Entreprenørens krav på tilleggsvederlag og fristforlengelse for byggherreforhold .....	16
2.3.2	Forhandlingsrommet er i utgangspunktet stort .....	5	<b>6</b>	<b>ENDRINGER OG TILLEGG .....</b>	<b>17</b>
2.3.3	Forhandling ved offentlige anskaffelser .....	5	6.1	Hva er en endring? .....	17
2.4	Aktuelle standardkontrakter.....	5	6.2	Entreprenørens plikt til å utføre endringsarbeid.....	17
2.4.1	Formålet med standardkontraktene .....	5	6.3	Byggherrens skriftlige endringsordre.....	17
2.4.2	NS 8405 Utførelsesentreprise.....	5	6.4	Uenighet mellom partene - varslingsplikt og preklusjonsreglene.....	17
2.4.3	NS 8415 Underentreprenør i utførelsesentreprise .....	6	6.4.1	Er det en endring eller en del av kontrakten?.....	17
2.4.4	NS 8406 Forenklet norsk bygge- og anleggskontrakt.....	6	6.4.2	Entreprenørens varslingsplikt og preklusjonsreglene .....	17
2.4.5	NS 8416 Underentreprenør i forenklet bygge- og anleggskontrakt .....	7	6.4.3	Når må entreprenøren varsle?.....	17
2.4.6	NS 8407 Totalentreprise.....	7	6.4.4	Byggherrens svarplikt .....	18
2.4.7	NS 8417 Underentreprenør i totalentreprise .....	7	6.4.5	Byggherrens sikkerhetsstillelse.....	18
2.4.8	NS 8401 og NS 8402 Prosjekterings- og rådgivningsoppdrag.....	7	6.5	Entreprenørens krav ved byggherrens endringer ...	18
2.5	Kontraktinngåelse.....	8	6.5.1	Tilleggsvederlag og fristforlengelse.....	18
2.5.1	Tidspunktet for når bindende avtale er inngått .....	8	6.6	Forsering .....	18
2.5.2	Firmaattest og fullmakt .....	8	<b>7</b>	<b>BETALINGSREGLER.....</b>	<b>19</b>
2.5.3	Kontraktformularer .....	8	7.1	Faste og justerbare poster .....	19
<b>3</b>	<b>GJENNOMFØRING AV KONTRAKTARBEIDENE</b>		7.1.1	Regningsprinsippet.....	19
	<b>- PRAKTISKE FORHOLD.....</b>	<b>9</b>	7.1.2	Enhetspriskontrakter .....	20
3.1	Samarbeidsplikt .....	9	7.1.3	Fastsumkontrakter .....	20
3.2	Møtevirksomhet .....	9	7.2	Betalingsplan og fremdriftsbetaling .....	20
3.3	Partenes representanter .....	9	7.2.1	Betalingsplan .....	20
3.4	Kravet til skriftlighet.....	9	7.2.2	Fremdriftsbetaling .....	20
3.5	Sikkerhetsstillelse og forsikring.....	10	7.3	Tillegg og endringer (regningsarbeid) .....	20
3.5.1	Behovet for sikkerhetsstillelse og forsikring.....	10	7.4	Faktureringsregler og betalingsregler .....	20
3.5	Sikkerhetsstillelse og forsikring.....	10	<b>8</b>	<b>AVSLUTNINGEN AV BYGGESAKEN .....</b>	<b>21</b>
3.5.2	Sikkerhetsstillelse .....	10	8.1	Overtakelse .....	21
<b>4</b>	<b>KRAVENE TIL ENTREPRENØRENS</b>		8.1.1	Overtakelsesforretning.....	21
	<b>FORPLIKTELSE OG UTFØRELSE.....</b>	<b>11</b>	8.1.2	Protokoll.....	21
4.1	Krav til utførelsen av kontraktarbeidene .....	11	8.1.3	Delvis overtakelse.....	21
4.1.1	Kvalitetskrav.....	11	8.1.4	Virkningene av overtakelsesforretningen.....	21
4.1.2	Funksjonskrav og formålsskrav .....	11	8.2	Sluttoppgjør .....	21
4.2	Forholdene på byggeplassen .....	11	8.3	Forsinkelser og dagmulkt .....	22
4.2.1	Love, offentlige forskrifter og vedtak .....	11	8.3.1	Når er arbeidet forsinket? .....	22
4.2.2	Byggeleder.....	12	8.3.2	Dagmulkens størrelse.....	22
4.2.3	God orden .....	12	8.4	Mangler og misligholdsbeføyelser .....	22
4.2.4	Bruk av stilas, heis og kraner .....	12	8.4.1	Hva er en mangel?.....	22
4.3	Kravene til fremdrift.....	12	8.4.2	Utbedring.....	22
4.3.1	Entreprenørens fremdriftsplan og byggherrens koordineringsplan .....	12	8.4.3	Prisavslag.....	22
			8.4.4	Erstatning ved mangel.....	22
			8.4.5	Reklamasjonsfristene.....	22
			<b>9</b>	<b>TVISTER.....</b>	<b>23</b>

# 1 INNLEDNING OG AVGRENSNING

## 1.1 Veiledningens formål

Denne veilederen er ment å gi en praktisk og oversiktlig gjennomgang av sentrale rettslige problemstillinger vedrørende entreprisekontrakter og tilhørende regler. En entreprise er et bygge- eller anleggsoppdrag på fast eiendom der en oppdragsgiver (byggherren) har inngått en kontrakt med leverandør av bygge- og anleggsarbeider (entreprenøren).

Veilederen er ment å gi en kortfattet opplæring i entreprisekontrakter og tjene som et oppslagsverk for Bedriftsforbundets medlemmer. I mange tilfeller vil det likevel være nødvendig å hente informasjon og råd fra andre kilder.

## 1.2 Regler for profesjonelle parter

Veilederen tar i hovedsak for seg problemstillinger som oppstår mellom profesjonelle byggherrer på den ene siden og profesjonelle entreprenører på den andre siden. Det rettslige forholdet mellom byggherrene og entreprenørene reguleres vanligvis av alminnelige kontraktsbestemmelser gitt ved forskjellige kontraktstandarder som er utviklet av Standard Norge. Eksempler på sentrale NS-kontrakter er NS 8405 (utførelsesentreprise) og NS 8407 (totalentreprise).

Ettersom NS 8405 og NS 8407 er de mest brukte kontraktstandardene, vil denne veilederen illustrere det rettslige forholdet mellom profesjonelle byggherrer og entreprenører hovedsakelig gjennom disse standardkontraktene. Det vil imidlertid også bli gitt en kort forklaring av andre sentrale kontraktstandarder, se nærmere om dette i punkt 2.3. De fleste bestemmelser som diskuteres vil gjelde tilsvarende for andre entreprisekontrakter som f. eks. standardkontraktene for underentrepriser (NS 8415, NS 8416 og NS 8417).

## 1.3 Regler i forbrukerforhold

Dersom byggherren er en privatperson og entreprenøren er en profesjonell part som skal bygge bolig for privatpersonen, reguleres det rettslige forholdet mellom partene av bustadoppføringslova. Dersom privatpersonen skal engasjere en håndverker for å utgjøre reparasjon, vedlikehold, installasjon eller ombygging o.l. reguleres rettsforholdet dem imellom av håndverkertjenesteloven.

Dersom bustadoppføringslova eller håndverkertjenestelova gjelder, kan det ikke avtales vilkår som er mindre gunstige for forbrukeren enn lovens regler. Denne veilederen går ikke nærmere inn på reglene i forbrukerforhold.

## 1.4 Offentlige anskaffelser

Dersom byggherren er en offentlig aktør, eksempelvis en kommune eller et statlig forvaltningsorgan, må byggherren i forkant av oppføring av fast eiendom eller bygging av anlegg gjennomføre en anbudskonkurranse. Anskaffelsesregelverket tilsier at det som hovedregel skal benyttes kontraktstandarder ved inngåelse av bygge- og anleggskontrakter mellom offentlig byggherre og entreprenør. I praksis ser man imidlertid at det offentlige har utarbeidet en rekke avvik fra gjeldende kontraktstandarder.

Veilederen vil i noen grad kommentere anskaffelsesregelverkets betydning for entrepriseforholdet. Merk at når anbudskonkurransen er gjennomført og kontrakten med valgte entreprenør er signert kobles anskaffelsesregelverket som hovedregel av, og det rettslige forholdet dem imellom reguleres av kontrakten som er inngått.

## 1.5 Andre tilgrensende rettsområder

Entrepriseretten grenser ofte mot plan- og bygningsretten, ekspropriasjonsretten, miljøretten, kulturminnevernsretten, fast eiendoms rettsforhold og HMS-reguleringer. Disse rettsområdene blir ikke nærmere gjennomgått i denne veilederen. Vi nevner likevel at en del lovregler, f. eks. reglene om ansvarsrett og uavhengig kontroll i plan- og bygningsloven ikke er samordnet med entreprisekontraktene. De er viktig å være klar over at en part kan være ansvarlig etter loven, selv om man har avtalt seg bort fra slikt ansvar etter kontrakten.

# 2 KONTRAKTSFORHANDLINGER OG KONTRAKTSINNGÅELSE

## 2.1 Kort om anbudskonkurranse

Profesjonelle private byggherrer har ingen plikt til å utlyse bygge- og anleggsarbeider på anbudskonkurranse, men i praksis går disse også gjennom anbudskonkurranser for å få markedets beste tilbud. Gjennom anbudskonkurranse og forhandlinger kan de konkrete forholdene medføre at partene binder seg rettslig før man hadde til intensjon å binde seg. Det kan derfor være en fordel å avtale regler som sier noe om når partene skal anses som bundet, f.eks. ved signatur, styregodkjennelse eller lignende.

Kommuner og statlige organ er offentlige oppdragsgivere som må gjennomføre offentlige anbudskonkurranser før de inngår bygge- og anleggskontrakter. Formålet er å bidra til økt verdiskapning i samfunnet ved å sikre mest mulig effektiv offentlig ressursbruk. Avhengig av kontraktens verdi, utlyses offentlige bygge- og anleggskontrakter via doffin.no eller TED.

i bygge- og anleggskontrakter mellom profesjonelle byggherrer på den ene siden og profesjonelle entreprenører på den andre siden. I kontraktsrettslig sammenheng sier man at NS-kontraktene er «fravikelige».

Byggherre og entreprenør kan dermed avtale seg bort fra standardens regler eller de kan velge å benytte en kontrakt de selv har utviklet. Det er viktig å tenke gjennom hvilken risiko man tar når det avtales mindre eller større avvik fra standardkontraktenes bestemmelser. For eksempel kan en entreprenør akseptere at en byggherre ikke stiller garanti for sine kontraktsforpliktelser. Dersom byggherren går konkurs uten at entreprenøren har fått betaling underveis, bærer entreprenøren risikoen dersom det ikke er økonomisk dekning i konkursboet.

Standardkontraktene er utviklet av komitéer med representanter for ulike deler av byggebransjen. Komitéenes forut-

**Eksempel:** En kommune ønsker et nytt eldresenter.

**Alternativ 1)** Kommunen kan kjøpe et jordstykke direkte fra en lokal bonde. Arbeidet med å bygge eldresenteret og legge infrastruktur til eldresenteret må imidlertid lyses ut ved anbudskonkurranse.

**Alternativ 2)** Kommunen kan kjøpe et eksisterende privateid eldresenter uten å lyse dette ut på anbudskonkurranse.

**Alternativ 3)** Dersom kommunen ønsker å kjøpe en gammel bygård for å gjøre denne om til et eldresenter, plikter kommunen å gjennomføre en anbudskonkurranse for rehabiliteringsarbeidet.

**Alternativ 4)** Dersom kommunen ønsker å kjøpe et bygg som er under oppføring for å bruke dette til eldresenter, plikter kommunen å gå via anbudskonkurranse dersom store deler av byggearbeidet gjenstår og dersom kommunen vil komme til å ha betydelig innvirkning på utformingen av bygget.

Kontrakter om kjøp eller leie av jord, eksisterende bygninger eller annen fast eiendom er ikke omfattet av anskaffelsesregelverket. Tanken er at avtaler om kjøp av fast eiendom som allerede eksisterer avhenger av geografisk plassering som kun én aktør kan levere - det er ikke rom for konkurranse.

## 2.2 Prinsippet om avtalefrihet

### 2.2.1 Avtalefrihet mellom profesjonelle byggherrer og entreprenører

Det alminnelige prinsippet om avtalefrihet innebærer at kontraktspartene står fritt til å inngå avtale med hvem de vil og med hvilket innhold de selv ønsker. Prinsippet gjelder

setning er at kontraktspartene ikke endrer avtalevilkårene med mindre standardkontrakten legger opp til at partene kan velge alternative løsninger eller dersom det er nødvendig på grunn av spesielle forhold ved det enkelte prosjekt. I praksis er det likevel ikke uvanlig at partene velger bort og/eller tilføyer konkrete kontraktsvilkår. Typisk vil en sterk kontraktspart endre vilkår i favør av hans egne interesser. Som eksempel nevnes at oppdragsgiver i noen tilfeller stryker bestemmelsen om entreprenørens ansvarsbegrensning for byggherrens økonomiske tap som følge av mangler ved bygget/anlegget. Dette kan være en betydelig risiko for entreprenøren dersom resultatet ikke blir helt som forventet. Entreprenøren må vurdere hva økt risiko innebærer i det konkrete prosjekt.

Risiko bør prises. Noen ganger bør man la være å inngå en avtale dersom de samlede vilkår blir forretningsmessig og rettslig uakseptable.

## 2.2.2 Avtalefrihet mellom privat byggherre og profesjonell entreprenør

Prinsippet om avtalefrihet er noe begrenset dersom byggherren er en privatperson og entreprenøren en profesjonell part. Bustadoppføringslova er forbrukervennlig i den forstand at loven er «ufravikelig». Det kan ikke avtales ordninger som er mindre gunstige for den private byggherre enn det som følger av loven. For eksempel kan det ikke avtales at byggherre skal ha en kortere absolutt reklamasjonsfrist enn 5 år. Entreprenøren kan ikke heller ikke fraskrive sin forpliktelse om å stille garanti for at hans arbeid blir utført uten vesentlige mangler og forsinkelser.

## 2.3 Kontraktsforhandlinger

### 2.3.1 Hva skal det inngås avtale om?

Det viktigste å bli enige om i en kontrakt er naturligvis det arbeidet som skal gjøres, hvordan det skal utføres, fordeling av oppgaver mellom partene, koordinering, framdrift, pris, ferdigstillelse osv. De faglige og forretningsmessige vurderinger faller utenfor rammen for denne veilederen. Vi konsentrerer oss her om de juridiske aspekter ved entreprisekontrakter, og særlig bruken av alminnelige kontraktsbestemmelser (kontraktstandarder).

### 2.3.2 Forhandlingsrommet er i utgangspunktet stort

Prinsippet om avtalefrihet gjelder også under kontraktsforhandlingene. Partene står fritt til å forhandle om hvilket innhold de selv ønsker, og kan bruke alle lovlige midler i forhandlingene. Ulovlige forhandlingsmidler vil typisk være urimelig press, løgn og svikaktig opptreden. Adgangen til å forhandle begrenses også av reglene om smøring og korrupsjon. For eksempel bør man i en forhandlingsfase være særlig forsiktig med å gi goder til oppdragsgiver, da det kan fremstå som om man forsøker å påvirke oppdragsgiver i sitt valg av leverandør.

### 2.3.3 Forhandling ved offentlige anskaffelser

Ved offentlige anskaffelser kan forhandling benyttes dersom oppdragsgiver for eksempel har valgt prosedyren konkurranse med forhandling. Dersom oppdragsgiver derimot har valgt konkurranse uten forhandling, er det ingen reell adgang for tilbyderne til å forhandle. Det er kun adgang til å avklare uklarheter ved konkurransen i forkant av tilbudsinngivelsen, samt avklare visse forhold i selve tilbudet etter det er inngitt. Derfor må entreprenøren være sikker på at tilbudet oppfyller

oppdragsgivers krav og er i samsvar med kontrakten. Eventuelle forbehold og avvik fra konkurransegrunnlaget eller kontrakten må tas med i entreprenørens tilbud.

Dersom forbeholdene og avvikene i tilbudet er vesentlige, har oppdragsgiver en plikt til å avvise entreprenøren fra konkurransen. Entreprenøren er dermed ofte prisgitt den offentlige byggherres kunnskap om og bruk av standardkontraktene - fra tid til annen blir det faktisk brukt feil kontraktstandarder.

## 2.4 Aktuelle standardkontrakter

### 2.4.1 Formålet med standardkontraktene

Begrepet «standardkontrakt» kjennetegnes av på forhånd utarbeidede alminnelige kontraktsvilkår som brukes i et stort antall avtaler. På entrepriserettens område er det særlig viktig med standardkontrakter, nettopp fordi bygge- og anleggsprosjektene innehar store verdier og risikofaktorer som må fordeles hensiktsmessig mellom partene.

Byggherrer og entreprenører i forskjellige bransjer og på forskjellig nivå kjenner standardkontraktene, og opplever derfor dette som et kjent og forutsigbart rammeverk. Standardkontraktene revideres og byttes ut jevnlig i tråd med utviklingen i bygg- og anleggsbransjen.

Standardkontraktene er ment å sikre fullstendig kontraktsregulering av relevante og nødvendige juridiske forhold. Kontraktene er ment å være balanserte, ved at risikoen mellom kontraktspartene fordeles rettferdig og hensiktsmessig. Derfor bidrar de til å forenkle kontraktsrutiner og være ressursbesparende fordi partene ikke trenger å tenke gjennom eller forhandle om de forhold som følger av kontrakten.

Dersom kontraktsforholdet er atypisk, vil ikke standardkontraktene være like anvendelige, og kontraktspartene bør da bruke mer ressurser på å tilpasse standardkontraktene til det konkrete kontraktsforholdet, alternativt forhandle frem individuelt tilpassede kontrakter.

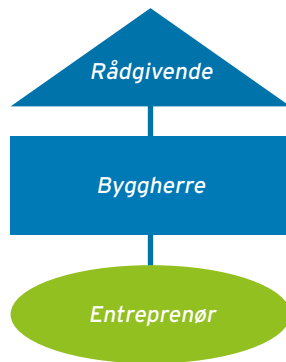
Dersom standardkontraktene blir brukt ukritisk på atypiske tilfeller, kan dette slå uheldig ut dersom det blir tvist mellom partene om hvordan avtalen skal tolkes. Man vil oppleve at kontrakten ikke passer helt på kontraktsforholdet, og det blir vanskelig å vite hva partene egentlig mente på avtaletidspunktet.

### 2.4.2 NS 8405 Utførelsesentreprise

NS 8405 er den mest brukte standardkontrakten for utførelsesentreprise, eller hovedentreprise som det også kalles. En utførelsesentreprise innebærer at entreprenøren påtar seg utførelsen av et bygg- eller anleggsarbeid for byggherren

hvor det vesentlige av tegninger, beskrivelser og beregninger skal leveres av byggherren. Byggherren tar seg av prosjekteringen eller engasjerer rådgivere som tar seg av prosjekteringen, mens entreprenørens arbeid bygger videre på denne prosjekteringen.

Figur utførelsesentreprise:



Kontraktstandardene egner seg hvor prosjektets organisering eller omfang medfører behov for strengt formaliserte varslingsprosedyrer og utstrakt plikt til samordning med andre aktører. Typisk brukes NS 8405 i mer kompliserte prosjekter der det er mange aktører og byggherren derfor har behov for styring og oversikt. Dess større innflytelse byggherren ønsker på resultatet, dess større grunn kan det være til å velge utførelsesentreprise, i motsetning til en totalentreprise der byggherren typisk angir funksjonskrav og entreprenøren velger løsninger. Merk likevel NS 8405 punkt 13 der det er gitt noen unntaksregler om entreprenørens prosjektering.

### 2.4.3 NS 8415 Underentreprenør i utførelsesentreprise

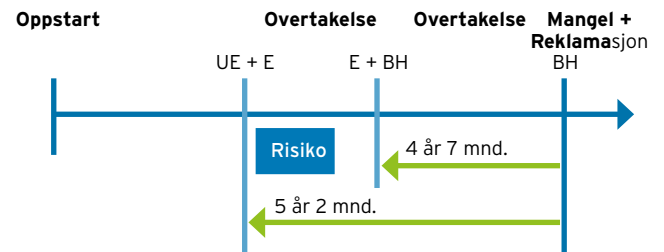
Dersom entreprenøren i en utførelsesentreprise benytter underentreprenører, har Standard Norge utarbeidet NS 8415 for bruk i underentrepriseforhold. Denne standarden sikrer prinsippet om «back to back».

NS 8415 korresponderer med NS 8405. De to standardene er så godt som like, men byggherren er skiftet ut med hovedentreprenøren og entreprenøren er skiftet ut med underentreprenøren. Det er særlig hovedentreprenøren som har interesse i at korresponderende kontraktsbestemmelser brukes både overfor byggherren og underentreprenør. Kontraktregulering av underentrepriseforholdet er særlig viktig ettersom hovedentreprenøren er ansvarlig overfor byggherren – også for underentreprenørens feil og avvik.

Tanken bak NS 8415 er at dersom byggherren retter et krav mot entreprenøren som skyldes underentreprenøren, skal entreprenøren kunne snu seg rundt og få hele kravet dekket av underentreprenøren. Utførende entreprenør vil dermed slippe å bære risikoen og det økonomiske ansvaret for eventuelle feil underentreprenøren gjør.

For eksempel sier NS 8415 punkt 36.7 annet ledd og punkt 32.1 at den absolutte reklamasjonsfristen (5 år) på underentreprenørens arbeid starter å løpe ved overtakelse mellom hovedentreprenøren og byggherren – selv om underentreprenøren har hatt egen overtakelsesforretning med entreprenøren på et tidligere tidspunkt. Dermed unngår hovedentreprenøren at hans mangelsansvar overfor byggherren løper lengre i tid enn underentreprenørens mangelsansvar overfor entreprenøren.

Eksempel NS 8415 Absolutt reklamasjonsfrist (5 år) i underentrepriseforhold:



Dersom byggherren reklamerer 4 år og 7 måneder etter overtakelsen med entreprenøren på et forhold som underentreprenøren er ansvarlig for, kan entreprenøren snu seg rundt og reklamere mot underentreprenøren selv om det har gått 5 år og 2 måneders siden overtakelsen mellom de to entreprenørene.

Dersom entreprenøren hadde brukt NS 8405 i kontraktsforholdet med underentreprenøren, ville entreprenøren måtte bære risikoen for reklamasjoner i den gråmarkerte perioden på 2 måneder etter underentreprenørens ansvar løp ut.

### 2.4.4 NS 8406 Forenklet norsk bygge- og anleggskontrakt

I utførelsesentrepriseforhold hvor det på grunn av organiseringen eller omfanget av prosjektet ikke er behov for strengt formaliserte varslingsprosedyrer og utstrakt plikt til samordning med andre aktører, er NS 8406 mer egnet. Typisk vil

dette være i mindre bygge- og anleggsprosjekter og mindre kompliserte prosjekter. Kontraktstandarden bør ikke brukes der mange entreprenører arbeider samtidig på byggeplassen.

NS 8406 gir også en fullstendig kontraktsregulering, men er mindre detaljert. Det er imidlertid ikke noe i veien for å bruke NS 8406 i prosjekter med stor økonomisk verdi så lenge det er få aktører og et begrenset behov for samordning. Statens vegvesen bruker i mange saker en tilpasset utgave av NS 8406 i sine prosjekter, selv om prosjektverdien kan være betydelig. Standarden kan også være egnet ved vedlikehold og rehabilitering der oppgavene er definerte.

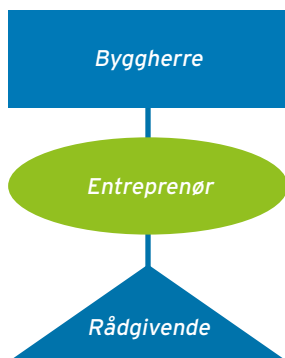
#### 2.4.5 NS 8416 Underentreprenør i forenklet bygge- og anleggskontrakt

På samme måte som ved den korresponderende kontrakten for bruk av underentreprenører i NS 8415, har Norsk Standard utarbeidet NS 8416 som regulerer forholdet mellom entreprenør og underentreprenører i forenklete bygge- og anleggskontrakter. NS 8416 bør derfor brukes der man i forholdet mellom byggherre og hovedentreprenør har benyttet NS 8406 («back to back»).

#### 2.4.6 NS 8407 Totalentreprise

Totalentreprise reguleres av NS 8407 og innebærer at totalentreprenøren påtar seg hele eller vesentlige deler av prosjekteringen og utførelsen av et bygg- eller anleggsprosjekt for byggherren. Entreprenøren kan benytte seg av underleverandører eller rådgivere for prosjekteringen og gjennomføringen av kontraktarbeidet.

Figur totalentreprise:



Kontraktstandarden, som erstatter tidligere NS 3431, eger seg i kontraktsforhold der totalentreprenøren har en «resultatforpliktelse» og hvor byggherren angir visse «funksjonskrav». Totalentreprise er derfor hensiktsmessig der byggherren i hovedsak er opptatt av hvordan resultatet skal fungere - og ikke hvordan entreprenøren skal oppnå resultatet/funksjonen.

Totalentreprise benyttes ofte der byggherren ikke har egen kompetanse for styring av prosjektet, eller der han ønsker å overlate en større del av prosjekterings- og utførelsesrisikoen til totalentreprenøren. Totalentreprise kan også være hensiktsmessig dersom byggherren ønsker å ferdigstille prosjektet raskest mulig og ønsker å forholde seg til færre aktører. På lik linje med NS 8405 eger NS 8407 seg best til bruk i mer kompliserte prosjekter hvor det er nødvendig med strengt formaliserte varslingsprosedyrer. Hensynet til koordinering med andre aktører er naturlig nok ikke like sentralt i NS 8407 som i NS 8405, siden totalentreprenøren uansett får ansvaret for slik koordinering mot sine øvrige kontraktparter (prosjekterende og underentreprenører)

#### 2.4.7 NS 8417 Underentreprenør i totalentreprise

På samme måte som ved den korresponderende kontrakten for bruk av underentreprenører i NS 8415 og NS 8416, har Norsk Standard utarbeidet NS 8417 som regulerer forholdet mellom totalentreprenør og totalunderentreprenører. Totalentreprenøren bør bruke NS 8417 mot sine totalunderentreprenører der NS 8407 er brukt i forholdet mellom byggherre og totalentreprenør, for å unngå ulik kontraktsregulering oppover og nedover i kontraktskjeden (back-to-back).

#### 2.4.8 NS 8401 og NS 8402 Prosjekterings- og rådgivningsoppdrag

Prosjekterings- og rådgivningsoppdrag innenfor bygg og anlegg reguleres av NS 8401 og NS 8402. Begge kontraktstandardene har til formål å regulere kontraktsforholdet mellom en oppdragsgiver og arkitekt, rådgivende ingeniør eller annen fagkyndig om prosjektering og rådgivning, herunder oppfølging av prosjektering i bygge- og reklamasjonsfasen. NS 8401 er basert på et oppdrag med fast pris, mens NS 8402 brukes for rådgivningsoppdrag honorert etter medgått tid.

NS 8402 er enklere i sin oppbygning og mer generell i formen enn NS 8401. Standarden retter seg først og fremst mot oppdrag der rådgiveren har en omsorgsforpliktelse der det ikke er definert presise rammer for oppdraget.

Begrepet «oppdragsgiver» i disse kontraktstandardene kan være totalentreprenør eller byggherre - alt etter hvem som engasjerer den prosjekterende eller rådgivende aktør. Ved totalentreprise vil «oppdragsgiver» vanligvis være totalentreprenøren, da totalentreprenøren er ansvarlig også for prosjekteringen. I utførelsesentreprise derimot, vil «oppdragsgiver» vanligvis være byggherren som har ansvar for prosjekteringen før entreprenøren kommer til. I totalentrepriseforhold er det vanlig at oppdragsgiver (byggherre) har inngått en rådgiverkontrakt som senere transporteres til totalentreprenøren, tiltransport av underentreprenør omtales i punkt 4.6.2. Det er da viktig å ha klart for seg hva som er avtalt mellom de opprinnelige partene.

## 2.5 Kontraktsinngåelse

### 2.5.1 Tidspunktet for når bindende avtale er inngått

Etter alminnelig norsk rett foreligger bindende avtale når partene er enige om å inngå kontrakt med et visst innhold. Det må ikke nødvendigvis foreligge en underskrevet kontrakt for at avtale skal binde partene. Ikke sjelden ser man at det oppstår uenighet om tidspunktet for når avtale er inngått - altså når det foreligger tilstrekkelig enighet mellom partene.

I kontraktsforhold med private oppdragsgivere står byggherre som hovedregel fritt til å inngå kontrakt med en eller flere av entreprenører - uavhengig av hvilken entreprenør som er rimeligst eller leverer best kvalitet. Derfor kan byggherren også velge når han ønsker å inngå avtale. Vanligvis skjer dette ved signering av kontrakten. Det må ikke nødvendigvis foreligge en underskrevet kontrakt for at partene er bundet, og det kan være fornuftig å ta forbehold underveis om visse betingelser som må være oppfylt før du anser deg som bundet.

Offentlige oppdragsgivere er strengt bundet av anskaffelsesprosedyren, og bindende avtale foreligger vanligvis allerede når oppdragsgiveren (gjennom tildelingsbrev) aksepterer tilbudet fra den leverandøren som får høyest score i anbudskonkurransen. På tidspunktet for tildelingen har oppdragsgiver akseptert leverandørens bindende tilbud og avtaleforholdets innhold er i hovedtrekk konkretisert og gjeldende mellom partene. Det kreves altså ikke signering av kontrakten før partene er bundet til hverandre.

I praksis er det imidlertid viktig at profesjonelle aktører bruker skriftlige kontrakter som signeres. På denne måten er kontraktsforholdet dokumentert, og partene kan i større grad etterprøve innholdet i kontrakten dersom det oppstår uenighet om hvordan partenes forpliktelser skal tolkes.

Signeringstidspunktet ved offentlige anskaffelser er derimot viktig sett hen til karenperioden - fristen for å kreve midlertidig forføyning dersom man mener seg forbigått i en anbudskonkurranse. Dersom offentlig byggherre signerer kontrakten med en entreprenør som feilaktig fikk høyest score i konkurransen, kan den forbigåtte leverandøren kreve erstatning for det økonomiske tapet leverandøren lider som følge av at han ikke fikk kontrakten.

### 2.5.2 Firmaattest og fullmakt

Ved inngåelse av kontrakt, og særlig større kontrakter bør man påse at kontraktsparten har nødvendig kompetanse. Det bør derfor kreves at det fremlegges firmaattest og eventuelle fullmakter.

### 2.5.3 Kontraktformularer

Kontrakter i entrepriseforhold må være omfattende fordi de skal regulere omfattende arbeider og store verdier. Kontraktene er gjerne bygget opp av et kontraktsdokument og ulike vedlegg, typisk beskrivelsen, avklaringsmøter, tilbud og tilbudsforespørsler. Vanligvis gjelder disse i omvendt tidsrekkefølge slik at det siste dokumentet, ved motstrid, går foran et eldre dokument (f. eks. går referat fra avklaringsmøte foran tilbud). Denne regelen følger gjerne av kontraktsstandard, f. eks. NS 8405 pkt. 3.1 og 3.2. Man bør vurdere nøye konsekvensene av å akseptere avvik fra denne rekkefølgebestemmelsen.

Det finnes maler for kontraktsformularer tilpasset den enkelte kontraktsstandard. Det anbefales å bruke disse malene som er spesialtilpasset den enkelte kontrakt. Sentrale forhold som navn på partene, hvem som er deres representant, kort om arbeidet, priser, betaling, sikkerhetsstillelse, frister osv. bør inngå.

Dersom man velger å ikke bruke en kontraktsstandard bør et individuelt tilpasset kontraktsdokument i det minste inneholde bestemmelser om kontraktens virkeområde, definisjoner, bestemmelser om rekkefølge og motstrid i kontraktsdokumentene, partenes representanter, møtevirkosomhet, varsling, sikkerhetsstillelse/garantier og forsikring. Det bør også tas inn bestemmelser om entreprenørens ytelser, bestemmelser om forhold på byggeplassen, kontroll og opplysningsplikt, bruk av underentreprenør, tiltransport, risikofordeling, fremdrift og samordning og byggherrens forpliktelser. Videre endringsregler, fristbestemmelser og vederlagsjustering. Endelig bør kontrakten også inneholde bestemmelser om tvisteløsning, vederlag og betaling, overtakelse og sluttoppgjør, forsinkelser og dagmulkt, mangler og erstatning, samt avbestilling, oppsigelse og heving.



# 3 GJENNOMFØRING AV KONTRAKT-ARBEIDENE - PRAKTISKE FORHOLD

## 3.1 Samarbeidsplikt

Det følger av alminnelig norsk kontraktsrett at partene er forpliktet til å samarbeide og vise lojalitet under gjennomføringen av kontrakten. Slik samarbeidsplikt er ofte gjentatt i standardkontraktene, f.eks. i NS 8405 pkt. 5. Partene er altså forpliktet til å hjelpe hverandre med å oppfylle kontrakten. Det vil ikke være brudd på lojalitetsplikten at entreprenøren ikke alltid innretter seg på en måte som vil være mest gunstig for byggherren. Entreprenøren må først og fremst ha rett til å ta hensyn til egne interesser.

Typiske brudd på lojalitetsplikten er når entreprenøren ikke legger forholdene til rette for at sideordnede entreprenører, som skal arbeide parallelt, får tilkomst som forutsatt. Et annet eksempel er at entreprenøren unnlater å opplyse om forhold han vet må være av betydning for byggherren. Økonomisk tap som følge av brudd på lojalitetsplikten kan føre til erstatningsansvar for den parten som er illojal.

## 3.2 Møtevirksomhet

Før byggearbeidene starter, kan hver av partene innkalle til et oppstartmøte for å avklare og gjennomgå partenes samarbeids- og beslutningsrutiner. Slike møter er vanlige og praktiske. Særlig i mindre prosjekter kan det være lurt at entreprenøren innkaller til et møte dersom byggherren ikke gjør det.

I utførelsestiden skal det jevnlig avholdes byggemøter. Byggherren kaller vanligvis inn til byggemøter med flere aktører tilstede, men entreprenøren kan også kalle inn dersom det er behov for det. Det bør utarbeides møteregler for prosjektet dersom det ikke følger av kontrakten. På byggemøtene skal partenes deltakere kunne avgjøre de vanlige saker som dukker opp, som for eksempel spørsmål om koordinering og framdrift.

Det skal føres referat fra byggemøtene, og ofte er det byggherren eller hans byggeleder som gjør dette. Dersom den annen part er uenig i det som fremgår av referatet må han gi sine innsigelser senest i neste byggemøte. Det er viktig å dokumentere egne synspunkter i referat eller i innsigelse til referater. Sjekk at innsigelser du har hatt har kommet med i byggemøtereferater. I tillegg bør du arkivere skriftlige innsigelser og bemerkninger i form av e-poster o.l. Dersom det senere oppstår uenighet om hva partene har ment vil du stå sterkere dersom du har skriftlig bevis for dine handlinger.

For øvrig kan hver av partene kreve at det avholdes egne møter for å ta opp særskilte problemstillinger, noe som er vanlig dersom det oppstår konflikter, spesielle situasjoner eller perioden mellom byggemøter er lang.

## 3.3 Partenes representanter

Hver av kontraktspartene skal utpeke en person som representant i kontraktsforholdet. Partene skal kjenne til hvem representantene er, slik at beskjeder mellom kontraktspartene kommer raskt frem til riktig person.

Representanten skal ha fullmakt til å fatte alle beslutninger, eventuelt beslutninger som er nødvendige for at kontraktarbeidet skal kunne gjennomføres uten unødvendig opphold. Partsrepresentanten skal ha nødvendige fullmakter til å treffe slike beslutninger. For større og økonomisk belastede beslutninger som ikke kunne forutsees, må representanten gis mulighet til saksbehandling internt i egen bedrift. I visse tilfeller kan det være satt begrensninger i kontrakten for hva representanten kan ta stilling til på egen hånd. Den som er utpekt som representant for den andre parten bør være adressert for brev, møtereferater og endringer. Dermed unngås misforståelser og diskusjoner om formalia.

## 3.4 Kravet til skriftlighet

Alle varsler og krav som skal meddeles den andre part, skal som hovedregel fremsettes skriftlig til partens representanter eller til annen avtalt adresse. Det strenge skriftlighetskravet bygger på bevishensynet og dokumentasjonsbehovet i byggesaker. Eksempel på en skriftlighetsbestemmelse er NS 8405 punkt 8.

Konsekvensen av at en part ikke varsler eller fremsetter et krav skriftlig, er at den andre parten kan nekte å innrette seg deretter. Partene bør derfor etablere et skriftlig varslings-system så tidlig som mulig og benytte dette konsekvent gjennom hele kontraktsperioden. Dersom man mottar et muntlig varsel eller krav, bør man kreve at den andre parten gir dette skriftlig.

Partene kan selv avtale hvilken type kommunikasjon som oppfyller kravet til skriftlighet. Meddelelse ved brev eller telefaks oppfyller skriftlighetskravet. Varsler og krav som er innført i referat fra byggemøter regnes også som skriftlig.

Beskjed over elektronisk kommunikasjon (typisk e-post) regnes bare som skriftlig dersom dette er avtalt mellom partene. Selv om partene ikke har kontraktfestet at e-post aksepteres, skal det veldig lite til for at en etablert e-postpraksis også oppfyller skriftlighetskravet.

Det er ikke uvanlig at det i et prosjekt utvikles en mer uformell praksis med begrenset eller forenklet skriftlig varsling. I sluttoppgjørskonflikter gir dette gjerne betydelige bevisutfordringer, og den som har vært flinkest til å følge kontraktens formelle varslingsregler og krav til skriftlighet generelt, kommer ofte best ut.

## 3.5 Sikkerhetsstillelse og forsikring

### 3.5.1 Behovet for sikkerhetsstillelse og forsikring

Byggeprosjekter innebærer ofte store kostnader og til tider stor risiko for partene. Det er ikke enkelt å ta innbygde materialer tilbake og det er derfor behov for at partene stiller sikkerhet overfor hverandre. Entreprenøren skal også som hovedregel tegne forsikring.

Sikkerhetsstillelse og forsikring er ment å dekke to ulike behov. Sikkerhetsstillelse skal sikre at partene yter sine ytelser etter kontrakten. Entreprenørens forsikring derimot, er ment å dekke skader som oppstår på byggeplassen og erstatningsansvar for skade på byggherrens og tredjemanns ting/person.

Dersom entreprenøren bygger bærevegger i stedet for bærebjelker som avtalt, er utførelsen mangelfull etter kontrakten, og en utbedring skal eventuelt dekkes av sikkerhetsstillelsen. Motsatt, dersom entreprenøren mister en tung stålbjelke under løfting og dette påfører bygget skader, skal forholdet dekkes av forsikringen.

### 3.5.2 Sikkerhetsstillelse

Sikkerhet stilles ofte gjennom garantier, eksempelvis utstedt fra et bank eller fra morselskapet. Sikkerhetsstillelsen utløses dersom entreprenøren eller byggherren ikke leverer i tråd med sine kontraktsforpliktelser.

Entreprenøren skal som hovedregel stille sikkerhet for oppfyllelse av sine kontraktsforpliktelser i utførelsestiden og i reklamasjonstiden. Sikkerhetsstillelsen i utførelsestiden skal etter NS 8405 pkt. 9 og andre utførelseskontrakter utgjøre 10 % av kontraktssummen. Etter overtakelsestidspunktet reduseres sikkerhetsstillelsen til 3 % av kontraktssummen for de tre påfølgende årene. Etter denne treårsperioden faller sikkerhetsstillelsen som hovedregel bort. Det er derfor viktig at byggherren påberoper seg krav under sikkerhetsstillelsen tidligst mulig, og helst innen overtakelsestidspunktet.

Byggherren skal som hovedregel stille sikkerhet for oppfyllelse av sine kontraktsforpliktelser. Sikkerhetsstillelsen utgjør 15 % av kontraktssummen. Dette sikrer at byggherren betaler fortløpende etterhvert som entreprenøren leverer materialer og utfører sitt arbeid.

Byggherren behøver ikke å betale avdrag før han har mottatt entreprenørens sikkerhetsstillelse, og entreprenøren plikter ikke å starte arbeidet før han har mottatt sikkerhetsstillelse fra byggherren. Den gjensidige sikkerhetsstillelsen medfører at entreprenøren faktisk leverer materialer og utfører arbeid i overensstemmelse med fremdriftsplanen, mens byggherrens løpende innbetalinger tilsvarer den verdi som til enhver tid er nedlagt av arbeid og materialer på byggeplassen.

Partene kan avtale at det ikke skal stille sikkerhetsstillelse. I praksis hender det fra tid til annen at byggherren stryker standardkontraktens bestemmelse om byggherrens sikkerhetsstillelse. Dersom entreprenøren ikke klarer å forhandle byggherrens sikkerhetsstillelse tilbake i kontrakten, må entreprenøren ta høyde for risikoen dette innebærer. Det er vanlig at offentlige byggherrer ikke stiller sikkerhet, og risikoen er her mer begrenset fordi staten eller kommuner ikke kan gå konkurs.

Entreprenøren skal som hovedregel tegne forsikring for det som til enhver tid er utført av kontraktarbeidet, materialer byggherren har betalt forskudd for, samt materialer byggherren har overgitt i entreprenørens besittelse. Forsikringen skal blant annet dekke brannskade, vannskade og hærverk, samt annen skade på kontraktarbeidet og tyveri ved innbrudd. Forsikringen skal gjelde inntil hele kontraktarbeidet er overtatt av byggherren.

Entreprenøren plikter også som hovedregel å tegne ansvarsforsikring for seg selv og for eventuelle underentreprenører. Ansvarsforsikringen er ment å dekke erstatningsansvar for skade entreprenøren kan påføre byggherrens ansatte og ting i forbindelse med utførelsen av kontraktarbeidet. Forsikringssummen herunder skal til enhver tid være minst 150 G. Ved overtakelse bør partene diskutere noen dagers overlapp i forsikringsperioden for å unngå unødvendig risiko.

Partene kan avtale seg bort fra hovedregelen om forsikring. Eksempler på kontraktsbestemmelser om forsikring finnes i NS 8405 punkt 10.

# 4 KRAVENE TIL ENTREPRENØRENS FORPLIKTELSE OG UTFØRELSE

## 4.1 Krav til utførelsen av kontraksarbeidene

### 4.1.1 Kvalitetskrav

Entreprenøren skal som hovedregel levere materiale og ytelse i tråd med de kvalitetskrav som er oppgitt i kontrakten. Et kvalitetskrav kan enkelt nok være at det skal benyttes hvitsorte marmorfliser på kjøkkenrommene i et bygg. Dersom entreprenøren legger sorte og hvite keramiske fliser i et sjakkemønster, oppfylder han ikke byggherrens kvalitetskrav og kan holdes ansvarlig for dette.

Dersom det ikke er stilt slike kvalitetskrav i kontrakten, skal entreprenøren levere den kvalitet som tilsvarer vanlig god standard i bransjen. I praksis betyr dette at entreprenøren kan levere den standard på materialer og arbeid som er lavest akseptable ut fra kontraktens beskrivelse og bransjenorm.

Dersom kvalitetskravene i kontrakten er uklare eller dersom partene er uenige om hva som ligger i et kvalitetskrav eller uenige om kontrakten i det hele tatt regulerer slike kvalitetskrav, oppstår det en tvist som må løses ut i fra en konkret tolkning av kontrakten. Tolkningen bygger på alminnelige kontraktsrettslige tolkningsprinsipper, og spørsmålet man må stille seg er hvilke kvalitetskrav partene med «rimelighet burde forstå» at var en del av kontrakten.

I entreprisekontrakter basert på NS 8405 (utførelsesentreprise) har byggherren ansvar for prosjekteringen. Byggherren har dermed også ansvaret for å beskrive sine kvalitetskrav så presist som mulig, og må bære risikoen for at enkelte kvalitetskrav har falt utenfor kontrakten eller blitt beskrevet uklart.

### 4.1.2 Funksjonskrav og formålskrav

I totalentreprisekontrakter NS 8407 og NS 8417 har totalentreprenøren ansvar for prosjekteringen. Derfor er det mer vanlig at byggherren opererer med såkalte funksjonskrav eller formålskrav. Dette er krav som angir hvilken funksjon eller hvilket formål bygget eller anlegget skal ha når det er ferdigstilt.

Entreprenøren er ansvarlig for å prosjektere, velge materialer og utføre arbeidet på en slik måte som best oppfyller disse overordnede kravene. Entreprenøren har større handlingsrom enn ved utførelsesentreprisen hvor det er stilt konkrete kvalitetskrav.

Et formålskrav kan være vidt formulert, eksempelvis «bygget skal huse et toppidrettsgymnas for 500 elever, med gymsaler, svømmebasseng, styrkerom, garderobe og klasserom». Med mindre annet er avtalt, står entreprenøren herunder fritt til å bestemme plasseringen av klasserom i forhold til gymsal, samt bestemme hvilken parkett som skal legges i gymsalen.

Et funksjonskrav kan eksempelvis være at «alle våtrom på toppidrettsgymnaset skal oppfylle byggebransjens våtromsnorm, jf. TEK 10». Med mindre annet er avtalt, står entreprenøren herunder fritt til å bruke sveisemembran eller smøremembran - så lenge våtromsnormen oppfylles.

Som regel vil byggherren legge mer arbeid i funksjonskrav som er viktige for ham, og for toppidrettsgymnaset vil det foreligge relativt omfattende grunnlagsmateriale/-prosjektering i form av arkitekttegninger o.l. Det er imidlertid viktig å huske på at byggherren bærer risikoen for at formålet eller funksjonskravene er formulert tilstrekkelig klart. Entreprenøren kan ikke gjemme seg bak enhver uklarhet, og dersom formålet eller funksjonskravene fremstår som uklare for entreprenøren, har han samtidig en plikt til å undersøke hva byggherrens egentlig mente.

I praksis vil byggherren ofte stille kvalitetskrav, funksjonskrav og formålskrav om hverandre, avhengig av hva som passer i det konkrete prosjektet. Det er ikke alltid like enkelt å plassere byggherrens krav i de konkrete kategoriene, og i praksis er dette heller ikke så viktig - så lenge kravene oppfylles slik de er angitt i kontrakten.

## 4.2 Forholdene på byggeplassen

### 4.2.1 Lover, offentlige forskrifter og vedtak

Forholdene på byggeplassen reguleres av en rekke lover, offentlige forskrifter og vedtak som både byggherren og entreprenøren plikter å overholde. Sentrale regler finnes i plan og bygningsloven, arbeidsmiljøloven med regler om arbeidstid, miljø og internkontroll og byggherreforskriften

som blant annet regulerer helse, miljø og sikkerhet (HMS). Også andre lover er aktuelle på byggeplassen; forurensningsloven, naboloven, veglova, skatteloven, kulturminneloven osv.

Hver av partene har en selvstendig plikt til å påse at lover følges. Entreprenøren plikter å si fra dersom han ser at en arbeidsoperasjon ikke kan utføres innenfor regelverket. Byggherren har det overordnede ansvaret for HMS, jf. byggherreforskriften. Praktisk håndtering av HMS kan delegeres etter kontrakten, men byggherrens sitter uansett med ansvaret overfor myndighetene.

#### 4.2.2 Byggeleder

Med mindre annet er avtalt skal entreprenøren lede arbeidet på byggeplassen selv eller engasjere en person med tilstrekkelig fagkyndighet til dette arbeidet. Denne personen kalles byggeleder, og har ansvaret for å kontrollere at byggearbeidene skjer i overensstemmelse med kontrakten. Dette innebærer ikke en plikt for byggelederen til alltid å være til stede på byggeplassen.

Byggelederen har ikke fullmakt eller myndighet til å representere eller binde entreprenøren utad. Denne fullmakten ligger vanligvis hos entreprenørens formelle representant, se punkt 3.3 ovenfor.

Byggeledelse her er ikke nødvendigvis det samme som at byggherren engasjerer en byggeleder som ivaretar hans interesser i byggeprosjektet.

#### 4.2.3 God orden

God orden på byggeplassen er nødvendig for å sikre fremdrift, arbeidsmiljø, sikkerhet og kvalitet. God orden innebærer at det skal foretas regelmessig opprydding etter arbeid og fjerning av avfall. Det er som hovedregel entreprenørens ansvar å holde god orden på byggeplassen, men dersom det er flere sideordnede entreprenører på samme byggeplass, må samtlige rydde etter seg selv.

Partene kan ta inn en såkalt «rent bygg»-klausul, som innebærer en nærmere spesifisering av hvordan rengjøring skal skje eller hvilke gjenstander som må holdes særlig rene. Dersom begrepet «rent bygg» ikke er nærmere definert, må begrepet tolkes i lys av det konkrete kontraktsforholdet og arbeidets art.

Dersom entreprenøren ikke har god orden på byggeplassen, kan byggherren, etter skriftlig varsel, iverksette opprydding og avfallsfjerning for entreprenørens regning. Eksempel på ordensregler finnes i NS 8405 punkt 12.5.

#### 4.2.4 Bruk av stilas, heis og kraner

På byggeplassen er det vanlig at flere entreprenører arbeider parallelt. For å benytte utstyr og produksjonsmaterieell rasjonelt og effektivt, skal samtlige entreprenører og byggherren ha tilgang til dette utstyret – gitt at det er praktisk mulig.

Aktørene på byggeplassen står fritt til å bli enige om en hensiktsmessig deling av utstyret. Dersom det ikke er avtalt en konkret delingsordning, skal entreprenøren som holder utstyret som hovedregel ha fortrinnsrett, men likevel slik at andre gis tilgang der det er mulig. Delingen må uansett skje slik at kravene til fremdrift, sikkerhet og kvalitet i størst mulig grad ivaretas.

Den entreprenøren som etter kontrakten er ansvarlig for å holde stilas og ubetjente heiser skal gi vederlagsfri adgang til dette. Adgang til kran og betjente heiser skal derimot gis mot et avtalt vederlag.

Entreprenøren kan kun nekte bruk av utstyret dersom dette hindrer entreprenørens eget arbeid, eksempelvis dersom entreprenøren har behov for stillasene på en annen byggeplass. Partenes samarbeidsplikt som beskrevet ovenfor i punkt 3.1 ligger til grunn for reglene om deling av utstyr. Eksempel på kontraktsreguleringer av dette er NS 8405 punkt 12.6. Dersom prosjektet forutsetter omfattende sambruk og mulige konflikter kan det være fornuftig å avtale nærmere regler for bruk. Dette gjelder også sideentreprenører som forutsettes å bruke en hovedentreprenørs stillaser

### 4.3 Kravene til fremdrift

#### 4.3.1 Entreprenørens fremdriftsplan og byggherrens koordineringsplan

Entreprenøren skal som hovedregel (bl. a. NS 8405 pkt. 18.1) utarbeide og fremlegge en fremdriftsplan for sine egne arbeider innen seks uker etter kontraktsinngåelsen. Det vil være aktuelt å avtale seg bort fra fristen på seks uker dersom det er et mindre prosjekt eller dersom byggherren har klart for seg hvordan og når arbeidet til de forskjellige entreprenørene skal skje.

Fremdriftsplanen skal holde seg innenfor rammene i kontrakten, og skal vise hovedaktivitetene og hvilke andre aktiviteter disse er avhengig av, inkludert arbeid som utføres av sideentreprenører og andre aktører på byggeplassen. I praksis utarbeider entreprenøren en detaljert fremdriftsplan for egen bruk, og en mindre detaljert fremdriftsplan som leveres til byggherren.

Byggherren er etter NS 8405 pkt. 19.7 ansvarlig for koordineringen mellom ulike aktører (kontrakter/sideentrepriser). Ofte er en slik plan lagt før kontrakter inngås, men byggherren bør bruke de forskjellige aktørenes fremdriftsplaner til å justere den overordnede koordineringsplan som blant annet inneholder oppstartstidspunktet, arbeidsperiode for grunnarbeid, betong- og tømmerarbeid, samt sluttdato.

#### 4.3.2 Avvik fra fremdriftsplanen

Fremdriftsplanen fungerer som et praktisk verktøy, og er ikke juridisk bindende i den forstand at entreprenørens ytelser regnes som forsinket dersom fremdriftsplanen ikke følges til punkt og prikke. Det er fristene i kontrakten, sammenholdt med byggherrens koordineringsplan, som avgjør om det foreligger en forsinkelse.

Entreprenøren skal jevnlig informere byggherren om fremdriftsstatus, og skal varsle byggherren dersom det oppstår eller vil kunne oppstå avvik av betydning i forhold til gjeldende fremdriftsplan. Fremdriften bør være et fast punkt på byggemøtene, slik at eventuelle forsinkelser kan forutsees og håndteres best mulig. Et varsel om avvik fra fremdriftsplanen skal gis «uten ugrunnet opphold», det vil si så raskt som mulig og før neste ordinære byggemøte.

Eksempler på kontraktsbestemmelser om fremdrift er NS 8405 punkt 18.1 og 18.2.

#### 4.4 Samordningsplikten

Uavhengig av byggherrens koordineringsansvar og egen fremdriftsplan har entreprenøren en plikt til i rimelig grad å samordne sin fremdrift og gjennomføre utførelsen i samråd med sideentreprenører, prosjekterende og andre aktører på byggeplassen. I de fleste byggeprosjekter vild et dukke uforutsette saker underveis. Det er her samordningsplikten kommer inn. Samordningsplikten skal som hovedregel gjennomføres uten tilleggsvederlag.

Samordningsplikten kan innebære at entreprenøren på forhånd må planlegge rekkefølgen av de forskjellige aktivitetene på byggeplassen. Dette gjøres typisk gjennom fremdriftsplanen, se ovenfor punkt 4.3. Eksempelvis vil tømmerarbeidet ikke kunne starte opp før grunnarbeidet er ferdig.

Samordningsplikten kan også innebære at entreprenøren fortløpende må samordne den daglige driften på byggeplassen. Eksempelvis må aktørene i tur og ordens gis adgang til nødvendig utstyr, stillaser o.l. Samordningsplikten kan også innebære at entreprenøren må akseptere at andre aktører gis adgang til å lagre materiale på byggeplassen i en rimelig utstrekning. Samordningssspørsmål bør tas opp i byggemøter.

Som redegjort for i punkt 4.3.1 har byggherren det overordnede ansvaret for å koordinere aktørene på byggeplassen – både ved utførelsesentreprise og totalentreprise. I lys av dette overordnede ansvaret, kan byggherren også pålegge entreprenøren å legge om sin utførelse i større grad enn det som følger av samordningsplikten. Byggherren må sende en endringsordre, og entreprenøren kan ha krav på tilleggsvederlag.

Eksempel på kontraktbestemmelse om samordningsplikten er NS 8405 punkt 18.3.

#### 4.5 Entreprenørens prosjektering

Rekkevidden av entreprenørens prosjektering vil som en tommelfingerregel variere med om prosjektet er en utførelsesentreprise eller en totalentreprise. Ved utførelsesentreprise har byggherren som hovedregel ansvar for prosjekteringen. Ved totalentreprise tar entreprenøren derimot vanligvis på seg hele arbeidet, inkludert all nødvendig prosjektering.

Partene står likevel fritt til å avtale en nærmere arbeidsfordeling, uavhengig av hvilken type entrepriser det er tale om.

Dersom entreprenøren har hovedansvaret for prosjekteringen (typisk ved totalentreprise), skal han gi byggherren råd og veiledning etter forholdene på byggeplassen, inkludert å skissere alternative løsninger og utrede konsekvenser i rimelig utstrekning for byggherren.

Selv om byggherren skal gjøre prosjekteringen selv (typisk ved utførelsesentreprise), kan det likevel avtales at entreprenøren skal forestå deler av prosjekteringen. I praksis kan dette for eksempel skje ved at entreprenøren selv foreslår et løsningsalternativ til en konkret del av byggherrens prosjektering, eksempelvis heisene. Partene bør da konkretisere gjennom avtalen eller en tilleggsavtale at entreprenøren skal ha ansvaret for denne delen av prosjekteringen.

Uttrykkelig avtale er ikke alltid nødvendig. Dersom byggherren fastsetter i beskrivelsen eller kontraktsdokumentene at entreprenøren skal oppnå et bestemt funksjonskrav for enkelte deler av kontraktsarbeidet, skal entreprenøren forestå prosjektering som er nødvendig for å oppfylle dette kravet.

Ansvaret for prosjekteringsfeil avhenger av hvem som har hatt ansvaret for den konkrete prosjekteringen etter kontrakten. Dersom entreprenørens (hele eller delvise) prosjektering medfører feil eller uoverensstemmelser, er entreprenøren ansvarlig for tilleggskostnader som følger av dette. Entreprenøren kan også bli erstatningsansvarlig dersom feil eller uoverensstemmelser ved prosjekteringen medfører mangler ved det endelige resultatet.

Viktigste eksempler på kontraktbestemmelser om entreprenørens prosjektering finnes i NS 8405 punkt 13.1 og NS 8407 punkt 16.

## 4.6 Underentreprenører - egne og tiltransporterte

### 4.6.1 Egne underentreprenører

Entreprenøren har i utgangspunktet rett til å engasjere underentreprenør for å utføre sine kontraktsforpliktelser overfor byggherren. Bruk av underleverandører må varsles til byggherren før kontrakten inngås. Entreprenøren må informere om hvilken underentreprenør han vil bruke og hvilke deler av prosjektet denne underentreprenøren vil utføre.

Entreprenørens ansvar overfor byggherren endres ikke ved at det benyttes underentreprenører. Dersom underentreprenøren har skyld i at noe går galt i et byggeprosjekt, har entreprenøren risikoen for dette overfor byggherren. Det samme gjelder dersom underentreprenørens arbeid blir forsinket eller dersom underentreprenøren går konkurs.

Det er veldig viktig at entreprenøren sikrer at underentreprenørens ansvar tilsvarer det ansvaret entreprenøren har overfor byggherren (såkalt «back to back»). På denne måten risikerer ikke entreprenøren å måtte bære kostnadene for en feil underentreprenøren gjør. Kontraktstandardene NS 8415, 8417 og 8416 er utarbeidet til bruk i kontraktsforholdet mellom (total)entreprenøren og underentreprenøren, se mer om «back to back» i punkt 2.4.3, foran.

Byggherren kan nekte å godta entreprenørens valg av underentreprenør. Det må gjøres uten ugrunnet opphold - altså så raskt som praktisk mulig - og senest innen 14 dager etter han har mottatt melding om dette fra entreprenøren. Dersom byggherren ikke har en saklig grunn for å nekte, vil bytte av underentreprenør anses som en endring og entreprenøren vil kunne ha krav på tilleggsvederlag, se nærmere i punkt 6 nedenfor.

Eksempler på kontraktbestemmelser om egne underentreprenører er NS 845 punkt 15.

### 4.6.2 Tiltransporterte underentreprenører

Ved utførelsesentrepriser og andre former for delte entrepriser, vil det ofte være flere sideordnede entreprenører. Dersom det er avtalt, kan en av byggherrens entreprenører bli pålagt å få byggherrens øvrige og sideordnede entreprenører tiltransportert til seg.

Dette innebærer at kontraktsforholdet mellom byggherren og de sideordnede entreprenørene opphører, mens et nytt kontraktsforhold oppstår mellom entreprenøren og de sideordnede entreprenørene - som underentreprenører. Entreprenøren trer vanligvis inn i de tiltransportertes rettigheter og plikter overfor byggherren, og i byggherrens rettigheter og plikter overfor de tiltransporterte.

Entreprenørens ansvar ved tiltransport vil typisk være oppfyllelse av samtlige sideordnede entreprenørers kontraktsforpliktelser og/eller overordnet administrativt ansvar på byggeplassen.

Tiltransporten anses vanligvis som en utvidelse av entreprenørens kontrakt, og vil tilsvare kontraktssummen for sideentreprisen. Potensielle fordeler med tiltransport kan være bedre fremdrift, bedre kontroll og mindre risiko for byggherren. Entreprenøren kan nekte tiltransport av sideentreprisen innen 14 dager dersom det foreligger saklig grunn, typisk dersom sideentreprenøren som skal tiltransporteres har alvorlige økonomiske problemer.

Eksempel på kontraktbestemmelser om tiltransporterte underentreprenører er NS 8405 punkt 16.

### 4.6.3 Prosjektsamarbeid og arbeidsfelleskap

Prosjektsamarbeid kan gi gunstige virkninger ved at leverandørene kan ta del i prosjekter som ville vært for store og risikofylte å gjennomføre på egen hånd. Arbeidsfelleskap kan bidra til at man ikke binder opp for mye ressurser i for få oppdrag.

Deltakerne i prosjektsamarbeid og arbeidsfelleskap må være oppmerksomme på at det etter konkurranseloven er strengt forbudt å dele konkurransesensitiv informasjon og samarbeide med konkurrerende aktører på en måte som begrenser konkurransen i markedet (kartellvirksomhet).

Som unntak fra dette forbudet kan konkurrerende aktører likevel dele informasjon og samarbeide dersom dette gir samfunnsmessige effektivitetsgevinster. For eksempel kan to entreprenører gå sammen om å utferdige tilbud til oppdragsgivende byggherre i et stort byggeprosjekt dersom entreprenørene ikke har kapasitet til å levere tilbud hver for seg. Alternativet er jo at ingen av entreprenørene leverer tilbud. Der det er usikkerhet om samarbeidet ligger innenfor lovens bestemmelser, bør dette undersøkes.

# 5 BYGGHERRENS LEVERANSER OG MEDVIRKNING

## 5.1 Prosjektering

Byggherrens ansvar for prosjekteringen varierer som nevnt med hvilken type entreprise som gjelder. Ved utførelses-entreprise har byggherren ansvaret for prosjekteringen, og skal som hovedregel levere tegninger, beskrivelser og beregninger til entreprenøren. Kun der det er særskilt avtalt eller det er angitt funksjonskrav skal entreprenøren prosjektere. Prosjekteringen viser hva entreprenøren skal utføre. Innenfor rammen av prosjekteringen står entreprenøren fritt til å avgjøre hvilke spikre og skuer som skal anvendes.

Byggherrens prosjekteringsansvar innebærer at han har risikoen for feil og uklarheter i tegninger, beregninger og beskrivelser. Ansvaret omfatter også materiale utarbeidet av andre leverandører på vegne av byggherren, eksempelvis brannkonsept og tegninger utarbeidet av rådgivende ingeniør.

Ved totalentreprise har totalentreprenøren ansvaret for prosjekteringen, men slik at totalentreprenøren ved tiltransport overtar en eller flere prosjekterende som først ar arbeidet for byggherren, typisk arkitekt. Byggherren kan likevel få risikoen for prosjekteringen dersom byggherren krever en bestemt løsning fra entreprenøren. Byggherren har også en medvirkningsplikt som innebærer at han skal gi totalentreprenøren opplysninger som er nødvendige for at entreprenøren skal kunne utføre sitt arbeid. Under medvirkningsplikten faller også byggherrens plikt til å koordinere de sideordnede entreprenørene på byggeplassen (med mindre dette er tiltransportert totalentreprenøren, se punkt 4.6.2).

## 5.2 Tomt og grunn som skal disponeres til byggearbeidet

Byggherren har ansvar for å gi entreprenøren tilgang til byggeplassen til avtalt tid. Byggherren må sørge for at det fysiske arbeidsunderlaget som entreprenøren skal bygge videre på er ferdigstilt, inkludert andre sideordnede entreprenørs arbeid og byggherrens eget arbeid. Eksempelvis må betongarbeidet for grunnen være ferdigstilt før tømreentreprenøren kan starte reisingen av bygget.

Byggherren skal også sørge for at han har den nødvendige råderetten over eiendommen og nødvendig tilkomst til denne, eksempelvis at det ikke foreligger ekspropriasjonsvedtak, fredningsvedtak, naboinnsigelser eller andre tredjemenns rettigheter over eiendommen som kommer i konflikt med entreprenørens arbeid. Byggherren må også fremskaffe nødvendige tillatelser til bygging med mindre annet er avtalt.

## 5.3 Ansvar for grunnforhold

Byggherren har risikoen for at grunnforholdene på byggeplassen er i overensstemmelse med det entreprenøren hadde grunn til å regne med. Dersom byggherren gjennomfører en geoteknisk undersøkelse av grunnen og finner svakheter og usikkerhetsmomenter med denne, må dette kommuniseres klart til entreprenøren. Byggherren bærer uansett risikoen for uforutsette grunnforhold som en slik rapport ikke omtaler, eksempelvis arkeologiske funn, uforutsett forurensning e.l..

Partene kan avtale at entreprenøren skal bære risikoen for grunnforholdene. Siden grunnforholdene kan være uforutsigbare bør entreprenøren tenke seg godt om før han overtar risikoen for dette. Det kan bli nødvendig å foreta egne kostbare grunnundersøkelser, i tillegg til de byggherren har gjort, før man tar på seg en slik risiko.

## 5.4 Rett til kontroll av arbeidet i byggeperioden

Byggherren har rett til å kontrollere entreprenørens arbeid og materiale på byggeplassen fortløpende gjennom hele byggeperioden. Kontrollregelen er en rettighet for byggherren - ingen plikt. Entreprenøren må innfinne seg med at en slik kontroll kan ta noe tid og at det medfører at arbeidet stopper opp midlertidig. Dersom byggherren blir oppmerksom på at arbeidet ikke er i samsvar med kontrakten, skal han melde fra til entreprenøren straks.



### 5.5 Entreprenørens krav på tilleggsvederlag og fristforlengelse for byggherreforhold

Dersom byggherrens leveranser eller medvirkning er forsinket eller mangelfulle, og dette påfører entreprenøren økte kostnader eller hindrer hans fremdrift, har entreprenøren krav på tilleggsvederlag og fristforlengelse. Det samme gjelder dersom det inntreffer andre forhold som byggherren bærer risikoen for. Entreprenøren på sin side er selvfølgelig forpliktet til å begrense tapet innenfor rimelighetens grenser. Og dersom entreprenørens forsikring dekker dette forholdet, slipper byggherren å betale.

Tilleggsvederlag slår inn dersom byggherrens handling medfører at entreprenøren får større kostnader eller dersom ting tar lengre tid enn først antatt. Tilleggsvederlaget skal omfatte entreprenørens direkte kostnader som følge av endringen, samt dekningsbidrag, herunder dekning av risiko og fortjeneste. Ettersom entreprenøren kan klare å ferdigstille

innen fristen, selv om byggherren ikke oppfyller alle sine forpliktelser tidsnok, er det ikke nødvendig at byggherrens handling resulterer i at prosjektet ikke ferdigstilles innen fristen for at entreprenøren skal ha krav på tilleggsvederlaget.

Kravet på fristforlengelse derimot, betinger at byggherrens handling medfører at entreprenøren ikke klarer å ferdigstille innen fristen. Se mer om tilleggsbetaling og fristforlengelse ved byggherrens endringer i punkt 6.5.1.

Krav om tilleggsvederlag eller fristforlengelse på grunn av byggherreforhold skal varsles etter reglene om varsling ved endring.



# 6 ENDRINGER OG TILLEGG

## 6.1 Hva er en endring?

En endring i entrepriseretten omfatter alt arbeid som går ut over det som partene har avtalt i kontrakten. Hvorvidt noe er en endring beror derfor på en konkret tolking av om byggherrens ønske faller innenfor eller utenfor entreprenørens forpliktelser etter kontrakten.

Endringen kan innebære at entreprenøren plikter å utføre et annet arbeid, utføre arbeidet på en annen måte eller til en annen tid, utføre tilleggsarbeid og øke eller redusere mengden av arbeidet, sammenlignet med det som er angitt i kontrakten.

## 6.2 Entreprenørens plikt til å utføre endringsarbeid

Byggherren har i utgangspunktet en ensidig rett til å pålegge entreprenøren endringsarbeid. Målet med prosjektet er jo å gi byggherren et bygg eller anlegg som oppfyller det behov og de ønsker byggherren har. På avtaletidspunktet er det ikke alltid klart for partene hva som må til for å nå dette målet. Derfor er endringsarbeider, eller tilleggsarbeider, et sentralt virkemiddel i entreprisen.

Entreprenøren kan altså som utgangspunkt ikke nekte å gjennomføre endringer som byggherren har pålagt ham, men kan ha krav på tilleggsvederlag og/eller utsatt ferdigstillingsfrist dersom byggherrens endringspålegg medfører større kostnader for entreprenøren, se mer om dette under i punkt 6.5.

## 6.3 Byggherrens skriftlige endringsordre

Hovedregelen er at byggherren skal pålegge endringer gjennom skriftlige endringsordre som forteller at det kreves en endring, samt hva endringen går ut på. Endringsordren må være gitt av byggherren selv, hans representant eller annen med skriftlig fullmakt. I praksis bruker partene ofte standard endrings skjemaer. I mange prosjekter oppstår uformelle rutiner der varsling skjer på annen måte enn det som er forskrevet i kontrakten, f. eks. muntlig under befaringer eller i møter. Byggherren bør da oppfordres til å klargjøre endringene i form av en endringsordre. Dersom endringsordren ikke utstedes, er uklar eller ufullstendig må entreprenøren sende varsel til byggherren med krav om enten supplerende opplysninger eller at det utstedes en ny endringsordre. Entreprenøren har ingen igangsettingsplikt før byggherren har avklart innhol-

det i endringsordren. Dersom entreprenøren ikke varsler om slik uklarhet eller ufullstendighet, mister han retten til en avklaring fra byggherrens side og arbeidet må igangsettes og utføres slik det er angitt av byggherren.

## 6.4 Uenighet mellom partene – varslingsplikt og preklusjonsreglene

### 6.4.1 Er det en endring eller en del av kontrakten?

Ofte pålegger byggherren entreprenøren å gjennomføre et bestemt arbeid som byggherren mener at er en del av avtalen, men som entreprenøren mener er en endring. I praksis skjer dette ofte ved at entreprenøren mottar instruks, arbeidstegninger, arbeidsbeskrivelser eller lignende fra byggherren – ikke formelle endringsordrer.

### 6.4.2 Entreprenørens varsling og preklusjonsreglene

Dersom entreprenøren mener at byggherren har fremsatt et endringskrav, må entreprenøren varsle byggherren om at dette tolkes som en endring. Entreprenøren må også varsle at endringen kan medføre tilleggsvederlag og/eller fristforlengelse. Varslingsplikten trer altså bare inn når byggherrens pålegg om bestemt utførelse ikke har blitt gitt gjennom et formriktig pålegg om endring (endringsordre).

Dersom entreprenøren ikke sender slik varsel, mister entreprenøren sitt eventuelle krav på tilleggsvederlag og/eller fristforlengelse. Dette følger av de såkalte preklusjonsreglene i entrepriseretten; det man ikke varsler om, mister man retten til.

På grunn av de strenge preklusjonsreglene, er det viktig at entreprenøren sender varsel også i de tilfellene hvor han er i tvil om byggherren har fremsatt en endring eller ikke. Varslings- og preklusjonsreglene er strengere i større kontraktsforhold (NS 8405/8415 og NS 8407/8417) sammenlignet med mindre kontraktsforhold (NS 8406/8416).

### 6.4.3 Når må entreprenøren varsle?

Varselet skal gis «uten ugrunnet opphold», det vil si med en gang entreprenøren oppdager eller burde oppdaget at instruks, tegningen eller beskrivelsen inneholder en mulig endring. For å finne tidspunktet for når entreprenøren burde oppdaget dette (utgangspunktet for varslingsfristen), må det

foretas en konkret vurdering. Det kan neppe kreves at entreprenøren skal gjennomgå alle instruksjer, tegninger og beskrivelser nøye i innledningsfasen av prosjektet. Det er tilstrekkelig at eventuelle endringer i disse dokumentene oppdages ved en nøyere gjennomgang i forbindelse med gjennomføringen av prosjektets enkelte deler.

#### 6.4.4 Byggherrens svarplikt

Når byggherren mottar entreprenørens varsel om endring, har byggherren to handlingsalternativer. Han kan enten akseptere entreprenørens krav og utstede en formell endringsordre, eller han kan avslå kravet skriftlig. Et eventuelt avslag skal også begrunnes.

Byggherrens eventuelle avslag skal gis uten ugrunnet opphold. Begrunnelsen kan gis kort tid etter avslaget, dersom det ikke gis samtidig med avslaget.

Dersom byggherren lar være å svare på entreprenørens varsel, eller dersom byggherren svarer for sent, medfører det at byggherren aksepterer at det er en endring slik entreprenøren påstår. Byggherren mister dermed sin rett til å gjøre gjeldende sin mening, jf. ovennevnte preklusjonsregler.

Varslingsreglene oppleves gjerne som et ping-pong spill; dersom man ikke responderer på motpartens krav eller standpunkt taper man/mister man retten til å være uenig.

#### 6.4.5 Byggherrens sikkerhetsstillelse

Merk at entreprenøren har en plikt til å arbeide fortløpende og i overensstemmelse med byggherrens instruksjer, selv om det er uenighet mellom partene hva gjelder endringene. Entreprenøren kan imidlertid kreve at byggherren stiller sikkerhet for verdien av det omtvistede endringsarbeidet.

Vanligvis oppstår det flere uenigheter om endringsarbeidet gjennom prosjektet. Derfor kan det være praktisk å ha en samlet gjennomgang av disse i forbindelse med overtakelsen og sluttoppgjøret.

### 6.5 Entreprenørens krav ved byggherrens endringer

#### 6.5.1 Tilleggsvederlag og fristforlengelse

Byggherrens endringskrav er et forhold som ligger på byggherrens side. Derfor har entreprenøren krav på tilleggsvederlag og/eller fristforlengelse dersom byggherrens endringspålegg medfører at entreprenøren får økte kostnader eller hindrer hans fremdrift, jf. ovenfor i punkt 5.5. Husk at entreprenøren må varsle byggherren om krav på tilleggsvederlag og fristforlengelse.

### 6.6 Forsering

Forsering innebærer at entreprenøren ferdigstiller sitt arbeid raskere enn det som ville ha skjedd etter normal fremdrift, mot et visst tilleggsvederlag. Formålet med forseringsreglene er å forebygge forsinkelser og unngå at entreprenøren pådrar seg dagmulktansvar.

Forsering skjer i praksis ved at entreprenøren tilfører prosjektet ekstra ressurser (personal og utstyr), f.eks. i form av skiftarbeid, overtid og arbeid i ferier, eller omlegging av rekkefølge og større bruk av prefabrikasjoner osv.

Dersom byggherren avslår entreprenørens berettigede krav om fristforlengelse, eksempelvis etter et endringspålegg, kan entreprenøren anse avslaget som et pålegg om forsering. Med andre ord kan entreprenøren legge til grunn at byggherren ønsker at entreprenøren skal bli ferdig med mer arbeid innenfor samme tidsramme. For å få til dette, må entreprenøren jobbe raskere og bruke flere ressurser enn avtalt, noe byggherren må betale for. Tilleggsvederlaget baseres på entreprenørens tapte produktivitet, økte timekostnad og ekstrakostnader til utstyr og maskiner.

Entreprenøren skal varsle byggherren om den planlagte forseringen. Varslingsreglene har imidlertid ingen preklusiv effekt, noe som innebærer at entreprenøren ikke mister sin rett til å forserer selv om han ikke varsler dette. Dersom byggherren aksepterer kravet om fristforlengelse, selv om han avslø dette i første omgang, faller grunnlaget for forsering bort.

Forsering kan også avtales mellom partene. Byggherren kan derimot ikke pålegge entreprenøren forsering. Eksempler på forseringsbestemmelser er NS 8405 punkt 25.5.

# 7 BETALINGSREGLER

## 7.1 Faste og justerbare poster

Fordi oppdragets art og omfang endrer seg underveis i byggeprosjektet, vil entreprenørens endelige vederlag i praksis ofte avvike fra kontraktssummen som partene opprinnelig avtalte. Derfor er det vanlig å regulere kontraktssummen etter egne poster i avtalen eller etter bestemmelsene i NS 3405 «Bestemmelser om regulering av kontraktssum for bygg og anlegg på grunn av endringer i lønninger, priser, sosiale utgifter mv.».

Som en tommelfingerregel kan man si at dess mer avtale-regulert betalingsforpliktelsene er, dess mindre risiko løper partene. Avtalte betalingsregler skaper iallfall større forutsigbarhet.

I entrepriseretten er det hovedsakelig to prinsipper for vederlagsberegning; regningsprinsippet og ulike prinsipper for fast pris. Kontrakter med fast pris deles i to underkategorier; enhetspriskontrakter og fastsumkontrakter.

### 7.1.1 Regningsprinsippet

Regningsprinsippet går ut på at entreprenøren skal ha betalt sine direkte kostnader med å få utført arbeidet med tillegg av et beløp som dekker entreprenørens indirekte kostnader, risiko og fortjeneste (påslag eller avanse). Regningsarbeider avtales vanligvis dersom det er vanskelig å definere og forutse arbeidenes endelige omfang. Det vil typisk være hensiktsmessig med regningsarbeider i forbindelse med rehabilitering av et gammelt bygg eller påbegynnelse av et bygg som ikke ennå er ferdig prosjektert.

Ved regningsarbeid plikter entreprenøren å utføre arbeidet effektivt og må velge løsninger som gir et alminnelig godt resultat. Han må også kunne dokumentere sin ressursbruk gjennom materialsedler, attesterte timelister osv. Byggherren har større behov for kontroll sammenlignet med fastpriskontrakter, og vil derfor gjennomføre hyppigere og mer omfattende kontroller på byggeplassen, for å sikre at vederlaget gjenspeiler det faktiske utførte arbeidet.

Eksempel på kontraktsbestemmelse som regulerer regningsarbeid er NS 8405 punkt 31.1.



## 7.1.2 Enhetspriskontrakter

Enhetspriskontrakter er en form for fastpriskontrakt, hvor vederlaget beregnes på grunnlag av avtalt pris per mengdeenhet multiplisert med faktisk utførte mengder (eksempel kr 549 pr. kvadratmeter parkett \* 3000 kvadratmeter = totalt kr 1 047 000). Andre eksempler på mengdeenhet er pr. kubikkmeter utkjørt masse eller pr. antall monterte lysbrytere.

I enhetspriskontrakter har byggherren risikoen for arbeidernes omfang. Eksempelvis må byggherren betale for at det var behov for mer betong og flere lysbrytere underveis enn først antatt av partene.

## 7.1.3 Fastsumkontrakter

Det ligger i navnet at fastsumkontrakter er en form for fastpriskontrakt. Andre navn er fikssumkontrakter eller rundsumkontrakter. Kjentegnet for denne typen kontrakt er at vederlaget er avtalt å være en fast sum, som inkluderer alt arbeid som skal utføres i henhold til byggherrens beskrivelser. I motsetning til enhetspriskontrakter, er det entreprenøren som bærer risikoen for at arbeidernes omfang blir større enn det som først var antatt av partene. Eksempelvis må entreprenøren betale for at større mengder masser enn det som var avtalt må kjøres bort fra byggeplassen. Byggherren derimot bærer risikoen for at dette omfanget blir mindre.

## 7.2 Betalingsplan og fremdriftsbetaling

### 7.2.1 Betalingsplan

Partene kan avtale at avdrag skal faktureres i henhold til en betalingsplan som er utarbeidet på grunnlag av prosjektets fremdriftsplan. Dersom arbeidet utvikler seg i utakt med fremdriftsplanen, kan ikke entreprenøren kreve betalinger i tråd med planen. I stedet må entreprenøren tilpasse faktureringen til arbeid og materiale som faktisk er ytt.

Som alternativ til betalingsplanen, kan partene etablere et à-konto-system som slår inn ved at visse milepæler i prosjektet nås, eksempelvis når alle bæreelementer er reist, huset er tett eller innvendig lys er montert.

Felles for disse betalingsordningene er at faktureringen skal være i noen lunde overensstemmelse med mengden utført arbeid. Byggherren skal ikke løpe en for stor risiko gjennom forskuddsbetaling. Partene kan imidlertid avtale at det skal betales et større forskuddsbeløp i begynnelsen, for at entreprenøren skal kunne anskaffe nødvendig utstyr og materiale for å starte opp.

## 7.2.2 Fremdriftsbetaling

Dersom ikke annet er avtalt, kan entreprenøren kreve avdrag etterhvert som arbeidet blir utført og etterhvert som materialer og varer som skal inkorporeres i bygget ankommer byggeplassen. Verdien beregnes etter det som er angitt i kontrakten, og avdragsfakturaer sendes månedlig eller sjeldnere.

Selv om fakturaene betales, er det ikke gitt at byggherren er enig i fakturagrunnlaget. Byggherren kan komme med en skriftlig innsigelse mot fakturaen og grunnlaget for fakturaen. Fordi byggherren ikke har full oversikt over utført arbeid og tilført materiale på ethvert tidspunkt i byggeperioden, er det ingen formell frist for slik innsigelse. Endelig kontroll og avregning skjer i forbindelse med sluttoppgjøret.

Eksempel på bestemmelse om fremdriftsbetaling er NS 8405 punkt 28.1.

## 7.3 Tillegg og endringer (regningsarbeid)

Kontraktssummen endres i tråd med endringer og tillegg - uavhengig av om dette medfører en økning eller reduksjon i vederlaget. Både byggherren og entreprenøren kan regulere kontraktssummen i tråd med endringer og tillegg. I praksis løses dette ved at entreprenøren spesifiserer disse endringsbeløpene i egne fakturaer. På den måten får byggherren også anledning til å føre kontroll med de fakturerte beløp.

Eksempel på bestemmelse om betaling av endringsarbeider og regningsarbeider er NS 8405 punkt 28.2.

## 7.4 Faktureringsregler og betalingsregler

Dersom ikke annet er avtalt plikter byggherren å betale innen 28 dager etter at han har mottatt fakturaen. Entreprenøren kan akseptere lengre forfallsperioder, men bør da veie dette mot behovet for likviditet og risikoen for at byggherren er betalingsdyktig også i fremtiden.

Ved forsinket betaling har entreprenøren rett på forsinkelsesrenter. Med 24 timers skriftlig varsel kan entreprenøren også stanse arbeidet, dersom byggherren ikke betaler eller dersom det er klart at byggherren ikke kommer til å betale. Ved stansing har entreprenøren også krav på tilleggsvederlag og fristforlengelse, som sedvanlig må varslet til byggherren.

Dersom byggherren mener at han har et krav mot entreprenøren, kan han imidlertid holde deler av betalingen tilbake.

# 8 AVSLUTNINGEN AV BYGGESAKEN

## 8.1 Overtakelse

### 8.1.1 Overtakelsesforretning

Overtakelse skjer ikke ved at byggherren tar bygget eller anlegget i bruk. Kontraktarbeidene kan bare overtas gjennom såkalt overtakelsesforretning. På overtakelsesforretningen skal det gjennomføres en forsvarlig befaring, med sikte på å identifisere eventuelle mangler som entreprenøren må utbedre.

Det er tilstrekkelig at befaringen er overordnet, f.eks. ved at det gjennomføres stikkprøver. Husk at det i forkant av overtakelsesforretningen må settes av tid til testing og innkjøring av det tekniske anlegget, og at slik prøving også må varsles relevante aktører.

### 8.1.2 Protokoll

Det skal føres protokoll fra overtakelsesforretningen. Protokollen må angi hvem som er tilstede, mangler som måtte påvises, frist for utbedring av påviste mangler og tidspunkt for eventuell etterbefaring, samt hvorvidt kontraktarbeidet overtas eller nektes overtatt.

Byggherren kan nekte overtakelse dersom påviste mangler eller rettingen av disse hindrer den planlagte bruken av bygget eller anlegget eller dersom det ikke er utført testing i tråd med kontrakten. Dersom overtakelse nektes, må det avholdes ny overtakelsesforretning etter entreprenøren har rettet de forhold som lå til grunn for den opprinnelige nektelsen.

### 8.1.3 Delvis overtakelse

Overtakelse skjer samlet for hele kontraktarbeidet med mindre delovertakelse har funnet sted. I dette ligger det også at partene kan avtale at størsteparten av arbeidet overtas på et tidligere tidspunkt, mens den siste delen av arbeidet overtas senere ved overtakelsesforretningen. Dette vil typisk være praktisk hvor overtakelse egentlig skal skje på vinteren, men hvor det gjenstår utendørsarbeider som må utsettes til våren.

### 8.1.4 Virkningene av overtakelsesforretningen

Etter gjennomført overtakelsesforretning inntreffer følgende virkninger:

- En eventuell dagmulkt slutter å løpe. Dersom overtakelsesforretningen går over lengre tid, bør partene avtale at dagmulkten skal slutte å løpe den første dagen i overtakelsesforretningen. Om dagmulkt, se punkt 8.3.
- Risikoen for kontraktarbeidet går over fra entreprenøren til byggherren, noe som innebærer at byggherren har ansvaret for skader som inntreffer ved hendelige uhell. Et typisk hendelig uhell er naturkatastrofer o.l. Se mer om mangler i punkt 8.4.
- Entreprenørens plikt til å forsikre kontraktarbeidet opphører. Byggherren må dermed sørge for at hans egen forsikring dekker risikoen dette innebærer. Se mer om forsikring i punkt 3.5.3.
- Byggherrens femårige reklamasjonsfrist for eventuelle skjulte mangler begynner å løpe, dette gjelder både overfor entreprenørens og underentreprenørens arbeid. Se mer om reklamasjon i punkt 8.4.5.
- Entreprenøren skal sende sluttoppstilling og slutfaktura til byggherren. Se mer om sluttoppgjør i punkt 8.2.
- Sikkerhet som entreprenøren har stilt for ansvar i byggetiden skal nedtrappes. Se mer om sikkerhet i punkt 3.5.2.

Dersom deler av kontraktarbeidet overtas av byggherren før hele arbeidet er ferdig, trer også disse virkningene inn (med unntak av forsikringsplikten)

## 8.2 Sluttoppgjør

Sluttoppgjøret og den endelige fastsettelsen av vederlaget har en sentral rolle innenfor entrepriseretten. Sluttoppgjøret regnes som et endelig oppgjør i et langt kontraktsforhold. Derfor er det viktig at begge partene fremmer alle relevante krav i forbindelse med sluttoppgjøret, slik at det på dette tidspunktet er klart for partene hva de eventuelt er uenige om. Regelen er ment å hindre at partene fremsetter krav på et senere tidspunkt. Skjulte mangler kan likevel utstå til senere, jf. punkt 8.4.1, 8.4.4 og 8.4.5.

Entreprenøren har en frist på to måneder fra overtakelsestidspunktet til å sende sluttfakturaen til byggherren. Fristen har en preklusiv virkning i den forstand at entreprenøren ikke kan fremme krav som ikke er medtatt i sluttoppstillingen etter denne fristen har løpt ut.

## 8.3 Forsinkelser og dagmulkt

### 8.3.1 Når er arbeidet forsinket?

Dagmulkt er en sanksjon som byggherren har mot entreprenøren dersom entreprenøren er forsinket med sitt arbeid. Det kreves ikke at entreprenøren har opptrådt klanderverdig for at dagmulktsansvaret skal inntre, det er simpelthen nok at det foreligger en objektiv forsinkelse. Forsinkelse foreligger først og fremst dersom den avtalte sluttfristen ikke overholdes. Andre delfrister er ikke dagmulktselagt med mindre dette er avtalt mellom partene.

### 8.3.2 Dagmulkts størrelse

Dersom ikke annet er avtalt, skal dagmulkten utgjøre 1 promille av kontraktssummen, men ikke mindre enn kr 1 500 per dag. For en kontrakt på NOK 50 millioner, utgjør dagmulktskravet NOK 50 000 per dag. I lengden kan det bli veldig kostbart for entreprenøren ikke å ferdigstille innen fristen.

Merk at dagmulkt og erstatning ikke er det samme. Dagmulkt er ment å reparere forsinkelser, mens erstatning er ment å reparere økonomisk tap som følge av mangler ved kontraktarbeidet.

## 8.4 Mangler og misligholdsbeføyelser

### 8.4.1 Hva er en mangel?

Det foreligger en mangel dersom kontraktarbeidet ved overtakelse ikke er i den stand byggherren har krav på etter kontrakten, og dette skyldes forhold entreprenøren svarer for. Entreprenøren bærer vanligvis også risikoen for forhold som underentreprenøren svarer for.

Dersom det oppstår en skade på kontraktarbeidet etter overtakelse som har nær tilknytning til forhold entreprenøren svarer for, utgjør dette også en mangel - såkalt skjulte mangler. Eksempelvis er det en mangel at rørene på baderommene begynner å lekke en tid etter byggherren har tatt bygget i bruk, dersom lekkasjen skyldes feilmontering fra entreprenørens side.

Dersom det foreligger en eller flere mangler kan byggherre gjøre gjeldende en eller flere misligholdsbeføyelser, som utbedring, prisavslag og erstatning.

### 8.4.2 Utbedring

Utbedring er som oftest den mest samfunnsøkonomiske misligholdsbeføyelsen. Derfor må byggherren først og fremst kreve utbedring, før han går videre til å vurdere et erstatningskrav.

Entreprenøren har både en rett og en plikt til å utbedre (reparere) mangelen. Bare dersom utbedringen blir urimelig dyr, kan entreprenøren nekte å foreta slik utbedring. Dersom utbedringen ikke skjer innen rimelig tid, kan byggherren kreve at entreprenøren betaler kostnadene til utbedring utført av andre. Forutsetningen er imidlertid at slik utbedring kan skje på en rimelig og forsvarlig måte.

### 8.4.3 Prisavslag

Dersom vilkårene for å kreve utbedring ikke er tilstede, kan byggherren i stedet kreve prisavslag. Det samme gjelder der byggherren bare kan kreve delvis utbedring fra entreprenøren. Prisavslagets størrelse skal tilsvare reduksjonen i byggets eller anleggets verdi som mangelen representerer, og skal minst tilsvare den besparelse entreprenøren har hatt ved at arbeidet ikke er kontraktsmessig.

### 8.4.4 Erstatning ved mangel

Entreprenøren er erstatningsansvarlig for kostnadene til utbedring av skader på deler av bygget eller anlegget som ikke omfattes av kontrakten, når skaden er en følge av mangel som skyldes uaktsomhet hos entreprenøren. Aktsomhetsnormen må vurderes i forhold til hvordan en alminnelig forsvarlig entreprenør ville opptrådt i tilsvarende situasjon.

Dersom entreprenørens feilmontering av vannrør har ført til at gulvene i bygget blir ødelagt etter en omfattende lekkasje, er dette en typisk skade som entreprenøren vil være ansvarlig for å erstatte.

### 8.4.5 Reklamasjonsfristene

For at byggherren skal ha krav på en av de ovennevnte misligholdsbeføyelsene, må han reklamere innen visse frister. Hvilke frister som gjelder avhenger av når mangelen blir eller burde bli oppdaget.

Dersom byggherren oppdager en eller flere mangler før eller ved overtakelsesforretningen eller ved gjennomgangen av dokumentene i forbindelse med overtakelsesforretningen, må han gjøre manglene gjeldende der og da ved å notere det i overtakelsesprotokollen. I motsatt fall taper byggherren sin rett til å gjøre disse manglene gjeldende.



Dersom mangelen først viser seg etter overtakelsesforretningen (skjult mangel), må byggherren reklamere overfor entreprenøren uten ugrunnet opphold etter at han burde oppdaget manglene. Reklamasjonsfristens utgangspunkt er tidspunktet for når byggherren burde oppdaget manglene. Dette beror på en konkret vurdering av hva en forsvarlig byggherre burde oppdaget i tilsvarende situasjon.

Byggherren bør ha faste og klare rutiner på hvordan eventuelle mangler skal registreres og varsles i reklamasjonstiden. I mangel av slike rutiner, kan reklamasjonsfristen oversittes selv om byggherren ikke vet om mangelen.

Selve fristen for å reklamere er kort. Det heter at byggherren skal reklamere «uten ugrunnet opphold». Dette innebærer at byggherren skal få noe tid til å områ seg dersom han har behov for det. Eksempelvis, dersom byggherren mistenker at det finnes en mangel som er skjult i byggets vegger, må han undersøke dette så snart som praktisk mulig, og deretter raskt fremsette reklamasjon overfor entreprenøren dersom han faktisk finner en mangel.

## 9 TVISTER

Dersom det oppstår tvist mellom partene som ikke lar seg løse gjennom alminnelig kommunikasjon og utenomrettslige forhandlinger, er det sannsynlig at partene må ta saken inn for de alminnelige domstolene for å få tvisten løst.

Partene kan alternativt avtale i kontrakten at en eventuell tvist skal løses ved voldgift. Dette innebærer at partene oppnevner egne dommere og gjennomføre en privat retts sak i stedet for å føre saken for de alminnelige domstoler.

En retts sak, enten den skjer i de alminnelige domstolene eller ved voldgift, kan uansett bli en dyr og belastende affære for partene som er involvert. Derfor anbefales det ofte at partene forsøker å komme til en minnelig løsning på egenhånd eller ved hjelp av såkalt rettsmekling som veiledes av en dommer og partenes advokater.



ET MAGASIN FOR MEDLEMMER AV BEDRIFTSFORBUNDET

[WWW.BEDRIFTSFORBUNDET.NO](http://WWW.BEDRIFTSFORBUNDET.NO)