



Advokatfirmaet  
Steenstrup Stordrange DA



# Noen utfordringer hvis byggherren må sette bort endringsarbeid

Entrepriserettsforeningen, 17.10.18

Advokatene Alf Johan Knag og Tor André Farsund Ulsted

# 1 Noen kontraktsrettslige utfordringer

# Fremdriften hindres

NS 8407 (tilvarende i NS 8405 og NS 8406)

## **33.1 Totalentreprenørens krav på fristforlengelse som følge av byggherrens forhold**

Totalentreprenøren har krav på fristforlengelse dersom fremdriften hindres som følge av

- a) endringer, jf. punkt 31 og 32, eller
- b) forsinkelse eller svikt ved byggherrens ytelser etter punkt 22, 23 og 24, eller
- c) andre forhold byggherren har risikoen for.

## **34.1 Retten til vederlagsjustering**

### **34.1.1 Endringer**

Partene har krav på justering av vederlaget dersom det foreligger en endring etter punkt 31 eller 32.

### **34.1.2 Svikt i byggherrens ytelser mv.**

Totalentreprenøren har krav på justering av vederlaget som følge av forsinkelse eller svikt ved byggherrens ytelser etter punkt 22, 23 og 24, eller som følge av andre forhold byggherren har risikoen for.

Dersom totalentreprenøren vil kreve vederlagsjustering, skal han uten ugrunnet opphold varsle byggherren når han blir eller burde ha blitt klar over forholdene nevnt i første ledd. Krav på vederlagsjustering tapes dersom det ikke varsles innen fristen.

# Utvidet samordning

NS 8407 (tilvarende i NS 8405)

## 21.4 Totalentreprenørens samordningsplikt

Totalentreprenøren har plikt til å samordne sin fremdrift og utførelse med sideentreprenører og øvrige aktører i prosjektet. Disse forpliktelsene gjelder bare innenfor de rammer som er påregnelige etter kontraktens angivelse av arbeidets art, omfang og fremdrift, samt kontraktens opplysninger om sideentreprisenenes antall, art og fremdrift.

Medfører byggherrens koordinering av alle aktørene i prosjektet at totalentreprenøren må legge om sin utførelse i større grad enn det som følger av foregående ledd, kan totalentreprenøren påberope dette som en endring, og skal i så fall varsle etter 32.2.

# NS 8401

## 11.1.1 Oppdragsgiverens forhold

Den prosjekterende har rett til fristforlengelse dersom han blir forsinket som følge av hindring som kan henføres til forhold oppdragsgiveren har risikoen for, for eksempel endringer, manglende medvirkning m.v.

## 10.4 Justering av honorar for endring

I mangel av kontraktbestemmelser om regulering av honorar ved endringer skal honoraret reguleres på følgende måte:

### b) Endringer i leveranseplan eller andre bindende frister

Ved endringer i leveranseplan eller andre bindende frister etter pålegg fra oppdragsgiveren har den prosjekterende krav på å få dekket de eventuelle økte kostnadene endringene medfører, tillagt et rimelig påslag for fortjeneste.

Dersom den prosjekterendes samlede endelige vederlag etter fradrag og tillegg reduseres med mer enn 15 % av avtalt eller antatt totalt honorar, skal reduksjonen behandles som delvis avbestilling.

# Mangelansvar kompliseres

NS 8407 (tilvarende i NS 8405)

## 42.1 Mangel

Det foreligger mangel dersom kontraktsgjenstanden ved overtakelsen ikke oppfyller kravene etter punkt 14, og dette skyldes forhold totalentreprenøren svarer for.

Som mangel regnes også skade på kontraktsgjenstanden som oppstår etter overtakelsen, og som er en nærliggende og påregnelig følge av den opprinnelige mangelen.

NS 8401

## 13.1 Når foreligger prosjekteringsfeil

Det foreligger prosjekteringsfeil når oppdraget ikke er utført i samsvar med kontrakten og dette skyldes at kravet til faglig forsvarlig handlemåte eller aktsomhet ikke er overholdt.

Oppdragsgiverens godkjenning av forslag eller prosjektmateriale fritar ikke den prosjekterende for ansvaret for prosjekteringsfeil.

## 2 Tiltransport en mulig løsning?

# NS 8407 (tilsvarende i NS 8405)

## 12.1.1 Melding om tiltransport

Dersom det fremgår av kontrakten eller senere avtales, kan byggherren transportere en sideentreprenør til totalentreprenøren, jf. 12.2, eller transportere totalentreprenøren til en sideentreprenør, jf. 12.3. Tiltransport skal skje ved skriftlig melding fra byggherren.

På forespørsel skal byggherren sørge for at totalentreprenøren får den informasjon om sideentreprenørens økonomi, forsikring, finansielle stilling, kapasitet og tekniske kompetanse som er nødvendig for at totalentreprenøren skal kunne utøve sin rett etter 12.1.2. Slik forespørsel må fremsettes senest 14 dager etter at han mottok melding om tiltransport.

Når en sideentreprenør tiltransporteres totalentreprenøren, jf. 12.2, kan totalentreprenøren kreve en befaring av utført arbeid for å kunne utøve sin rett etter 12.1.2. Kravet må fremsettes senest 14 dager etter at han mottok melding om tiltransport.

Når en sideentreprenør tiltransporteres totalentreprenøren, jf. 12.2, skal den skriftlige melding fra byggherren være vedlagt en kopi av sideentreprenørens kontrakt med byggherren. Dersom sideentreprenørens leveranse er påbegynt, skal meldingen angi hva som er utført.

## 12.1.2 Retten til å nekte tiltransport

Totalentreprenøren kan nekte å godta en tiltransport etter 12.2 og 12.3 dersom han godtgjør at det foreligger saklig grunn.

Nektelsen må fremsettes skriftlig til byggherren senest 14 dager etter at han mottok meldingen om tiltransport. Dersom totalentreprenøren mottok kopi av kontrakten eller etterspurt informasjon på et senere tidspunkt, regnes fristen fra dette senere tidspunktet. Dersom totalentreprenøren mener at han ikke har fått nødvendig informasjon, må han gjøre dette gjeldende senest 14 dager etter å ha mottatt informasjonen.

Er ikke nektelse eller innsigelse etter annet ledd fremsatt innen fristen, anses tiltransporten som iverksatt fra da av dersom ikke meldingen fastsetter et senere tidspunkt.



# NS 8401 (tilsvarende i NS 8402)

## 5.4 Overdragelse og tiltransport

### 5.4.1 Partenes rett til overdragelse

Partene kan ikke overdra sine forpliktelser etter kontrakten uten at den andre parten har samtykket skriftlig på forhånd.

Oppdragsgiveren kan likevel overdra sine forpliktelser overfor den prosjekterende **dersom den nye oppdragsgiveren stiller rimelig sikkerhet** for forpliktelsene og den prosjekterende for øvrig ikke har saklig grunn til å motsette seg overdragelsen.

### 5.4.2 Tiltransport

Oppdragsgiveren kan bare pålegge den prosjekterende å overta **ansvar for en siderådgiver** dersom dette er **særskilt avtalt**.

### 3. Hva med ansvarsretten?

# SAK10

## § 12-1. Tiltakshavers ansvar

Tiltakshaver har ansvar for å fremskaffe nye ansvarlige foretak ved opphør eller andre endringer i ansvarsrettene. Tiltakshaver er ansvarlig for innbetaling av byggesaksgebyr til kommunen. Kommunen kan i alle saker etter plan- og bygningsloven rette pålegg mot tiltakshaver.

Der tiltakshavers ansvar ikke videreføres til ansvarlige foretak, jf. plan- og bygningsloven § 23-1 andre ledd, har han ansvar for at søknad, prosjektering og utførelse er i samsvar med krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven. Ansvaret omfatter blant annet

- a) ansvar for å varsle naboer, motta og redegjøre for nabomerknader, og for søknadens innhold for øvrig
- b) ansvar for plassering, eventuell utarbeidelse og oppdatering av gjennomføringsplan, jf. § 5-3, og for søknad om ferdigattest.

Der tiltakshaver er godkjent som selvbygger etter § 6-8, er han ansvarlig for de deler av tiltaket der det ikke benyttes foretak med selvstendig ansvarsrett.

Tiltakshaver har ansvar for at det iverksettes kontroll der dette kreves etter § 14-2, § 14-3 eller § 14-4.

0 Endret ved forskrift 30 juni 2010 nr. 1041 (i kraft 1 juli 2010).

# SAK10

## § 12-2. Ansvarlig søkers ansvar

I tillegg til ansvar etter plan- og bygningsloven § 23-4 har ansvarlig søker ansvar for

- a) å delta i forhåndskonferanse der tiltakshaver ønsker det
- b) å varsle om planlagte tiltak til naboer og gjenboere, være mottaker av merknader og utarbeide redegjørelse for hvordan merknadene er håndtert, jf. plan- og bygningsloven § 21-2 og § 21-3
- c) at søknad om tillatelse, eventuelt rammetillatelse og igangsettingstillatelse, inneholder alle opplysninger som er nødvendig for å vise at tiltaket oppfyller krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, jf. § 5-4, herunder tiltakets plassering, avklaring av behov for dispensasjon, utarbeiding og oppdatering av gjennomføringsplan og tilrettelegging for kontroll, og forslag til tiltaksklasser for fagområdene, jf. § 9-4 om tiltaksklasser og § 5-3 om gjennomføringsplan
- d) **å identifisere og avklare ansvarsområdene** for ansvarlige foretak, både ved rammetillatelse og igangsettingstillatelse, og sørge for at erklæringer om ansvarsrett er sendt inn. Ansvarlig søker har ansvar for at nødvendige underskrifter foreligger fra tiltakshaver og de ansvarlige foretak. Ansvarlig søker skal melde fra til kommunen ved mangler, endringer og opphør av ansvarsretter
- e) å påse at det blir utarbeidet avfallsplan, miljøsaneringsbeskrivelse, sluttrapport for avfallshåndtering og innhentet dokumentasjon for faktisk disponering av avfall
- f) å påse at eventuelle sikringstiltak blir prosjektert og utført, jf. plan- og bygningsloven § 28-2
- g) **å påse at de ansvarlige foretak blir samordnet** der det er flere foretak og ansvaret for slik samordning ikke er særskilt angitt i gjennomføringsplanen eller erklæring om ansvarsrett

# SAK10

## § 12-6. Særskilte bestemmelser om ansvar

Når ansvarlig foretaks ansvar opphører, skal foretaket melde fra til ansvarlig søker, som har ansvar for å melde fra til kommunen. Foretaket skal sikre dokumentasjon for det arbeidet som er utført fram til opphør innenfor sitt ansvarsområde, herunder samsvarserklæringer og kontrollerklæringer, og ivareta grensesnitt mot nytt ansvarlig foretak. Nytt ansvarlig foretak skal i erklæring om ansvarsrett klargjøre det ansvaret dette foretaket påtar seg. Ved opphør av ansvar kan kommunen gi det ansvarlige foretaket pålegg om retting eller utbedring innenfor ansvarsområdet.

Ansvarlig foretak skal oppbevare dokumentasjon for oppfyllelse av sin ansvarsrett i 5 år etter at ferdigattest er utstedt.

Et ansvarlig foretak kan påta seg ansvar for underleverandør, altså underkonsulent (prosjektering), underentreprenør (utførelse) eller underkontrollør. Det ansvarlige foretak har fullt ansvar for underleverandøren, og ansvarsrett og sentral godkjenning for ansvarsrett kan trekkes tilbake på grunn av feil underleverandøren gjør. Ansvaret omfatter også oppfyllelse av pålegg. Ansvarlig foretak skal sørge for at foretakets kvalitetssikring og kompetanse i tiltaket gir tilstrekkelig grunnlag for å gjennomføre det aktuelle tiltaket.

Ulovlige forhold etter regler gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven skal meldes til kommunen. Ansvarlig prosjekterende, ansvarlig utførende og ansvarlig kontrollerende skal melde fra til ansvarlig søker og/eller tiltakshaver, og til kommunen dersom forholdet ikke blir rettet.

# 4. Hva med HMS?

## Byggherreforskriften

### § 8. *Krav til planen for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø*

Planen for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø skal bygge på risikovurderinger, tilpasses det aktuelle bygge- eller anleggsarbeidet og skal inneholde

- a) et organisasjonskart som angir rollefordelingen og entreprisformen
- b) en fremdriftsplan som beskriver når og hvor de ulike arbeidsoperasjoner skal utføres, jf. § 5 andre ledd bokstav c, hvor det tas hensyn til samordning av de forskjellige arbeidsoperasjonene
- c) spesifikke tiltak knyttet til arbeid som kan innebære fare for liv og helse, som blant annet
  
- d) rutiner for avviksbehandling.

Byggherren skal sørge for å oppdatere planen fortløpende dersom det oppstår endringer som har betydning for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø.

# Byggherreforskriften

## § 14. Koordinering

**Koordineringen i prosjekteringsfasen** omfatter

- a) å koordinere prosjekteringen slik at hensynet til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø blir ivaretatt
- b) å sørge for utarbeidelsen av planen for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø.

**Koordineringen i utførelsesfasen** omfatter

- a) å følge opp risikoforhold i byggherrens plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø
- b) å følge opp at det utarbeides tidsplaner som sikrer at det avsettes tilstrekkelig tid til utførelse av de forskjellige arbeidsoperasjoner
- c) å følge opp at arbeidsgivere og enmannsbedrifter gjennomfører planen for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø
- d) å koordinere arbeidsgivere og enmannsbedrifters arbeid som kan påvirke hverandre med hensyn til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø, inkludert samarbeidet mellom arbeidsgivere og enmannsbedrifter
- e) å se til at arbeidsgiver følger opp at kravene i § 9 gjennomføres
- f) å sørge for at det føres oversiktslister jf. § 15.

5 Kan byggherren sette bort  
endringsarbeid uten å måtte betale  
erstatning?



# NS 8407 (samme i NS 8405 og NS 8406)

## 44 Avbestilling

Byggherren har rett til å avbestille hele eller deler av arbeidet under kontrakten. Avbestilling skal foretas skriftlig i så god tid som mulig.

Dersom det samlede vederlag etter fradrag og tillegg ved endringsarbeider reduseres med mindre enn 15 % av kontraktssummen, skal reduksjonen alltid behandles etter bestemmelsene om endringer. Dersom reduksjonen blir 15 % eller mer, anses hele reduksjonen som delvis avbestilling.

Ved avbestilling har totalentreprenøren krav på erstatning for det økonomiske tapet han lider som følge av avbestillingen.

Inntil overtakelse har skjedd, kan **avtalte ytelser** ikke utføres av andre entreprenører eller prosjekterende, med mindre totalentreprenøren har misligholdt sin plikt til å utbedre etter 20.5.

# NS 8401 (finnes ikke i NS 8402)

## 10.3 Rett til å utføre endring

Den prosjekterende har **rett til** å utføre endringer i oppdraget i den utstrekning disse står i sammenheng med det kontrakten omfatter og ikke er av vesentlig annen art, såfremt han har den nødvendige kapasitet og faglige kompetanse.

Oppdragsgiveren har likevel rett til å engasjere andre ved endringer som **ikke griper direkte inn** i den prosjekterendes oppdrag.

## 16 Avbestilling

Oppdragsgiveren kan avbestille gjenstående deler av oppdraget. Avbestillingen skal skje skriftlig og snarest mulig etter at beslutning om dette er tatt. Den prosjekterende har krav på betaling for den delen av oppdraget som er utført, og for sitt **påregnelige tap** som følge av avbestillingen. Dog skal erstatning for **tapt fortjeneste ikke betales dersom den avbestilte delen av prosjektet ikke kommer til utførelse.**

Dersom avbestillingen medfører at medarbeidere knyttet til prosjektet ikke kan anvendes på annen måte, begrenses erstatningen for dette til lønnsutgifter i den enkeltes oppsigelsestid med tillegg av en forholdsmessig andel av utgiftene til kontorhold.

Den prosjekterende plikter å begrense sitt tap som følge av avbestillingen.

Prosjektmateriale som er betalt, har oppdragsgiveren rett til å bruke i samsvar med reglene i 6.1.



Alf Johan Knag  
Partner/advokat  
[ajk@sands.no](mailto:ajk@sands.no)  
419 16 709



Tor André Farsund Ulsted  
Partner/advokat  
[tau@sands.no](mailto:tau@sands.no)  
970 83 275