



**Julelunsj for Entrepriserettsforeningen i Bergen:  
Oppsummering av nytt i Entrepriseretten - 2021**

**Innlegg av advokatene Per Christian Eriksen (Simonsen Vogt Wiig)  
og Kjetil Sangolt (CMS Kluge)**

# Om dommene som vil bli gjennomgått

- Det er avsagt en rekke dommer innen entreprise i 2021
- Vi vil ta for oss et utvalg av årets avsagte dommer fra lagmannsrettene og en fra Høyesterett
- Mange av sakene hadde fortjent en grundig analyse – vår gjennomgang i dag blir overordnet og forenklet.



# HR-2021-2201-A – «Bori IV» - om erstatningsansvar for brudd på plikter som ansvarlig etter plbl - NS3431

En entreprenør hadde i 2006 overlevert et boligkompleks for utbyggingsselskap/borettslag. Fikk tilstrekkelig kunnskap om mangler i 2015. Søkmål mot entreprenøren i 2017.

Borettslaget fikk medhold i lagmannsretten om mangler ved både pussfasader (ikke anket til HR) og vindusprofiler.

Lagmannsretten fant at krav mot entreprenøren for vindusprofilene var foreldet ut fra bestemmelsene i bustadoppføringslova, men ikke ut fra alminnelig erstatningsrett.

Spørsmålet for høyesterett var om entreprenøren kunne holdes erstatningsansvarlig for manglene etter alminnelig erstatningsrett, som følge av brudd på ansvar som ansvarlig søker, utførende og kontrollerende for tømmerarbeidene.

Tre tidligere høyesterettsdommer om hva som kreves for at en rolle som ansvarlig etter plan- og bygningsloven kan utløse ansvar overfor tredjemann etter alminnelig erstatningsrett, se Rt-2015-276 Bori, HR-2017-1834-A Branncelle og HR-2020-312-A Solem.

Fastslått at krav som bygger på ulike ansvarsgrunnlag (erstatning utenfor kontrakt og kontraktsmessig) foreldes etter forskjellige regler, og at kravet da først vil være foreldet når det er foreldet etter begge regelsett.

- «ikke tvilsomt at supplerende ansvarsregler kan påberopes ved siden av [bustadoppføringslovens](#) regler, med den virkning at entreprenørens ansvar utvides i tid»

## Det «nye» fra Høyesterett på det generelle plan

«I avveiningen det er tale om, skal **«tapssituasjonen, karakteren av pliktbruddet og de interesser som beskyttes og håndhevingssynspunkter»** inngå. De ulike momentene er delvis overlappende. Men både formuleringene og praksis viser at det kreves at tredjemann er blitt påført et betydelig tap og er satt i en vanskelig situasjon. Videre fremgår at ansvar er nærliggende der pliktbruddets karakter er grovt, for eksempel fordi det er knyttet til grunnleggende forhold som et bygg skal ivareta. Dette kan eksempelvis gjelde pliktbrudd av betydning for sikkerhet og helse. Det supplerende ansvaret vil etter dette kunne virke som et sikkerhetsnett.

Innlemmingen av «håndhevingssynspunkter» i vurderingen vil etter mitt syn langt på vei være et produkt av de foregående punktene: Jo mer tapsbringende, grove eller vesentlige pliktbruddene er, desto større behov vil det være for å kunne sanksjonere dem gjennom et økonomisk ansvar også overfor tredjemann»

← Momenter fra Bori I

← Presiseringen som utledes av de foregående tre dommene

# Høyesteretts konkrete vurdering

- Ikke tilstrekkelig å konstatere uaktsomhet ved montering og kontroll av vinduene
- Høyesterett fastslår at det er en høy terskel, og fant det klart at terskelen ikke var innfridd i den konkrete saken.
- Tap som gjaldt fasader kunne ikke trekkes inn ved bedømmelsen av om skadeomfanget for vinduene var stort nok

*«Ut fra bevisføringen kan mye etter mitt syn tyde på at det har vært svikt i en eller flere av Kruse Smiths ansvarsroller etter plan- og bygningsloven. Det er imidlertid ikke grunn for meg til å gå nærmere inn i dette.*

*Jeg viser i den forbindelse til at svikten har påført borettslaget utbedringskostnader i størrelsesorden 650 000 kroner. Kostnadene gjelder utbedring av vinduer i oppganger i fellesområdene og berører ikke bokvaliteten til den enkelte beboer. Utgiften per boenhet er i overkant av 5 000 kroner. Beløpet utgjør ca. 0,3 prosent av de samlede byggekostnadene, omregnet til 2018-priser. Totalbeløpet er uansett beskjedent i den store sammenheng»*

*Jeg finner det etter dette klart at virkningen av Kruse Smiths eventuelle pliktbrudd ikke faller inn under den strenge normen som er etablert i rettspraksis,*

## LA-2020-83641 Ulovlig anlagt tennisbane i 100-metersbeltet – tilbakebetaling av vederlag - håndverktjenesteloven

- Hytte-eier og byggmester dømt til 45 dagers ubetinget fengsel i HR for ulovlig bygging av hytte og tennisbane mv.
- Grov uaktsom overtredelse
- Hytte-eier burde klart forstå at hun måtte søke, men byggmester hadde kontakten med kommunen og "misforstod"
- Byggmester dømt til å betale tilbake vederlag ca. 1mnok, ikke lemping
- Overtredelse omsorgs- og frarådingsplikt (§ 5 og § 7)
- Hytte-eier hadde ikke akseptert risiko forbundet ved ikke å søke om tillatelse
- Sterk tvil og dissens, ikke saksomkostninger

# LG-2021-57871 - Krav om vederlagsjustering på MNOK 1,6 i entreprisekontrakt etter innført flypassasjeravgift

- Gjaldt tolkning av NS 8406 punkt 23.1:  
*«Endres offentlige gebyrer og avgifter som entreprenøren etter kontrakten skal betale etter at entreprenøren inngav sitt tilbud, skal vederlaget justeres som følge av endringen uten tillagt merverdiavgift eller påslag for indirekte kostnader, risiko og/fortjeneste»*
- Tema i saken var særlig vilkåret om tilknytning mellom avgiften og kontrakten, jf. «etter kontrakten»
- Lagmannsretten viste til juridisk teori om at:
  - Endringer i offentlig fastsatte miljø- og avfallsavgifter som har en direkte tilknytning til kontraktsarbeidet omfattes av justeringsretten
  - Avgifter av ulik karakter og som har større eller mindre innflytelse på totalentreprenørens kostnader slik som toll og importavgifter, bompengesatser, veiavgifter, el-avgifter, mv. faller utenfor justeringsretten.
- Flypassasjeravgiften ble ansett som avgift som påløper i entreprenørens alminnelige virksomhet
- Entreprenøren fikk ikke krav på vederlagsjustering



## **LG-2019-142786 - NS 8405 - svar på varsel og adgang til å motregne "tapt" krav mot dagmulkt, 17.2.2021**

- Entreprenør sendte faktura som retten anså som varsel etter pkt. 23.1.
- Krav til avvising i 23.3, ikke tilstrekkelig å vise til dagmulktkrav
- Entreprenør hadde oversett søksmålsfrist i pkt. 26.3
- Da "taper han sitt krav" – "Ved foreldelse taper fordringshaveren sin rett til oppfyllelse"
- Kan "tapt" krav brukes til motregning mot f eks dagmulkt?
- Analogi til foreldelsesloven § 26 litra b – utvidet adgang ved konnekse krav
- Lagmannsretten, uten begrunnelse, konkluderer at samme prinsipp må gjelde både for "foreldede" og "tapte" konnekse krav – de kan brukes som motkrav



# LE-2020-66633 – Prisavslag for mangelfull oppfyllelse av funksjonskrav etter TEK, samt regresskrav mot arkitekt

- TEK10 § 8-9: «Byggverk skal ha nødvendig parkerings- og oppstillingsplass tilpasset byggverkets funksjon»
  - Tek 10 § 2-1: Verifikasjon kan skje ved at det prosjekteres i henhold til pre-aksepterte ytelser, eller i samsvar med ytelser verifisert ved analyse som viser at forskriftens funksjonskrav er oppfylt
  - Det forelå hverken pre-akseptable ytelser eller verifiserte analyser.

- Lagmannsretten skriver:

«normalt må [man] ta utgangspunkt i det aktuelle Byggforsk detaljblad eller lignende for å oppfylle funksjonskravet TEK10 §§ 8-9 og 8-1 for parkering i parkeringskjeller»

- Fant at kravene i TEK ikke var oppfylt, og at dette utgjorde mangler overfor kjøperne
- Ble utmålt prisavslag på kr. 250 000 pr. plass for 32 av parkeringsplassene og 150 000 pr. plass for 15 av de øvrige plassene. Totalt ca. 10 MNOK i prisavslag.

- Regresskrav mot arkitekt
  - I utgangspunktet var kravet tapt pga. sen reklamasjon.
  - Spørsmålet var om reklamasjonsinnsigelsen var tapt pga. grov uaktsomhet fra den prosjekterende.
  - Ikke tilstrekkelig for å konstatere grov uaktsomhet at det er prosjektert i strid med TEK (men kan være en «indikasjon»)
  - Vektlagt at byggherren hadde besluttet en rekke kostnadsreduerende løsninger, avvikenes størrelse, begrenset skadeevne

## **LG-2020-185907 - NS 8417 – Kravet til innsigelser til sluttoppgjør – dagmulktkrav som motkrav – 4.6.2021**

- Krav om dagmulkt ikke gjentatt i f m sluttoppgjør
- Innsigelser og krav må etter 39.2, 2. ledd fremsettes/gjentas innen betalingsfristen
- Innsigelser skal iht. lmr tolkes som innsigelser i NS 8405 pkt. 33.2 og HR-2020-228A
- En normalt forstandig UE kan forstå hvilke krav det gjelder
- Henvisning til at summen av krav var mindre enn motkrav ikke tilstrekkelig, heller ikke at faktura avvises i sin helhet
- Krav tapt og kunne ikke brukes som motkrav (sml. Plansje 8)

## LG-2020-59378 – Innebærer brudd på byggherreforskriftens krav til tilstrekkelig byggetid at dagmulksbelagte frister tilsidesettes?

- Tolkning av vilkåret tilstrekkelig byggetid i byggherreforskriften:  
«Lagmannsretten legger til grunn at vurderingstemaet må være om byggherren har foretatt en forsvarlig, erfaringsbasert vurdering av hvilken byggetid som er nødvendig»
- Lagmannsretten kom til at det ikke var avsatt tilstrekkelig byggetid
- Konsekvens for dagmulksfristene?
  - Falle bort etter [NL 5-1-2](#): en avtale skal holdes, så fremt den ikke er «imod Loven»
  - Var ugyldighet nødvendig for å fremme effektiv håndhevelse av byggherreforskriften?
- Byggherreforskriftens formål: Verne arbeidstakerne mot farer
- Vitnemål: Arbeidstilsynet har hverken kapasitet eller kompetanse til å føre tilsyn med og eventuelt gripe inn i saker om avsatt byggetid
- Lagmannsretten redegjorde for «verktøykassen» til arbeidstilsynet etter aml.
- Lagmannsretten: «finner det vanskelig å akseptere som en premiss for vurderingen at det offentlige organet lovgiver har satt til å håndheve byggherreforskriftens bestemmelser ikke er i stand til å gjennomføre de oppgavene de er pålagt å håndheve overholdelsen av».
- Lagmannsretten fant at privatrettslig ugyldighet ikke var nødvendig for å fremme håndhevelse av byggherreforskriften fordi lovgiver allerede har etablert et sanksjonssystem som vil kunne fremme en effektiv håndhevelse av byggherreforskriften

# LG-2021-17791 - Krav på riggregulering iht. formel

## Kontraktens bestemmelse om riggregulering:

«4.1.8 (25.3 a) Entreprenørens varsling av vedrelagsjustering (...)

*I endret byggetid: Har entreprenøren krav på fristforlengelse etter NS 8405 pkt. 25.1 skal utgifter for økte rigg og driftsytelser kompenseres etter følgende formel:*

$0,5 \cdot A \cdot Z$

$Y$

*A = opprinnelig avtalt sum for kapitalytelser, rigging, drift og nedrigging.*

*Y = opprinnelig byggetid.*

*Z = forlengelsen utover opprinnelig byggetid»*

simonsen  
vogtviig

- Prosjektet ble forsinket 486 dager som følge av forhold byggherren hadde risikoen for.
- Entreprenøren krevde riggregulering i sluttoppgjøret etter formel i bok 0
  - De hadde ikke underveis varslet krav om fristforlengelse eller vederlagsjustering for økte riggkostnader.
- Lagmannsretten: Normalt ikke krav til særskilt varsel dersom det er avtalt automatisk regulering av rigg- og driftskompensasjonen
- Retten kom til at varsel i den konkrete saken ikke var nødvendig, når retten til vederlagsjustering fulgte automatisk av formelen, om entreprenøren hadde krav på fristforlengelse
- Lagmannsretten konkluderte med at byggherren hadde opptrådt slik at entreprenøren hadde *rimelig grunn til å tro* at de hadde fått fristforlengelse frem til overtakelse.

# Nytt fra Standard Norge

- NS 3770-1 Utslippsfrie byggeplasser - på høring
- Revisjon rådgiverstandard
- Samspillsentrepriser - utsatt
- Ny standard om store totalentrepriser
- NS 8409 kjøp av byggevarer - under arbeid
- OPS-kontrakter omgjort til langvarige leiekontrakter – 2022
- Klipp og lim løpende diskusjon
- Nye forbrukerblanketter

# Takk for oss!

Per Christian Eriksen - Advokatfirmaet  
Simonsen Vogt Wiig AS

[E-post: Per.Chr.Eriksen@svw.no](mailto:Per.Chr.Eriksen@svw.no)

og

Kjetil Sangolt – CMS Kluge  
Advokatfirma AS

Epost: [Kjetil.sangolt@cms-kluge.com](mailto:Kjetil.sangolt@cms-kluge.com)

