

FINSEMINARET 2025 – ENTREPRISERETTSFORENINGEN I BERGEN

Gjengangere i tvister om NS

MATHILDE RYE RAMBERG OG ANDERS EIDE RØYNEBERG

24.04.2025

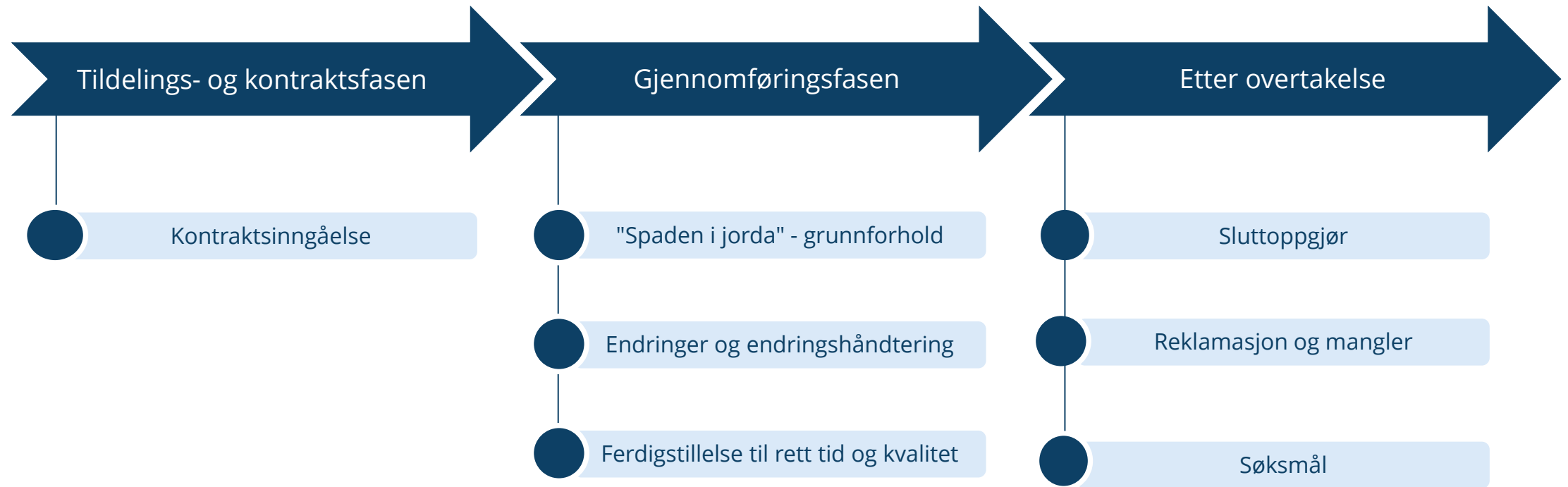
THOMMESSEN

250



5000





Tildelings- og kontraktsfasen



KONTRAKTSINNGÅELSE



Når er kontrakt inngått om hva?

1

Formfrihet, berettigede forventninger, enighet om sentrale vilkår. Klarhetskrav for signeringsforbehold



2

Som regel skriftlig avtale, og oftest uttrykkelig avtalt at en spesifikk NS-standard skal gjelde for kontraktsforholdet



3

Faste kjøreregler for tolkningen av entreprisekontrakter



4

Bakgrunnsretten kan supplere



Utfylling: Bakgrunnsrett og løsninger fra andre NS-standarder?

- **HR-2018-2256-A** (Midtbygningen)

- *"Avtalen er taus om direktekravsadgang. Taushet i en kontrakt kan nok i en del tilfeller tilsi utfylling med bakgrunnsrett. I saken her er dette, etter mitt syn, av flere grunner mindre naturlig"*
- *"Partene har benyttet en standardkontrakt som ikke åpner for direktekrav, til tross for at det finnes andre standardkontrakter som har en slik uttrykkelig adgang. I denne forbindelse nevner jeg at partenes begrunnelse for valg av standard er ukjent"*
- *"Det sentrale her er imidlertid at det er tale om profesjonelle parter som må ta konsekvensene av sitt valg av kontraktsformular og eventuelle forsømmelser i den forbindelse."*

- **HR-2023-411-A** (Arbeidsgiveravgift)

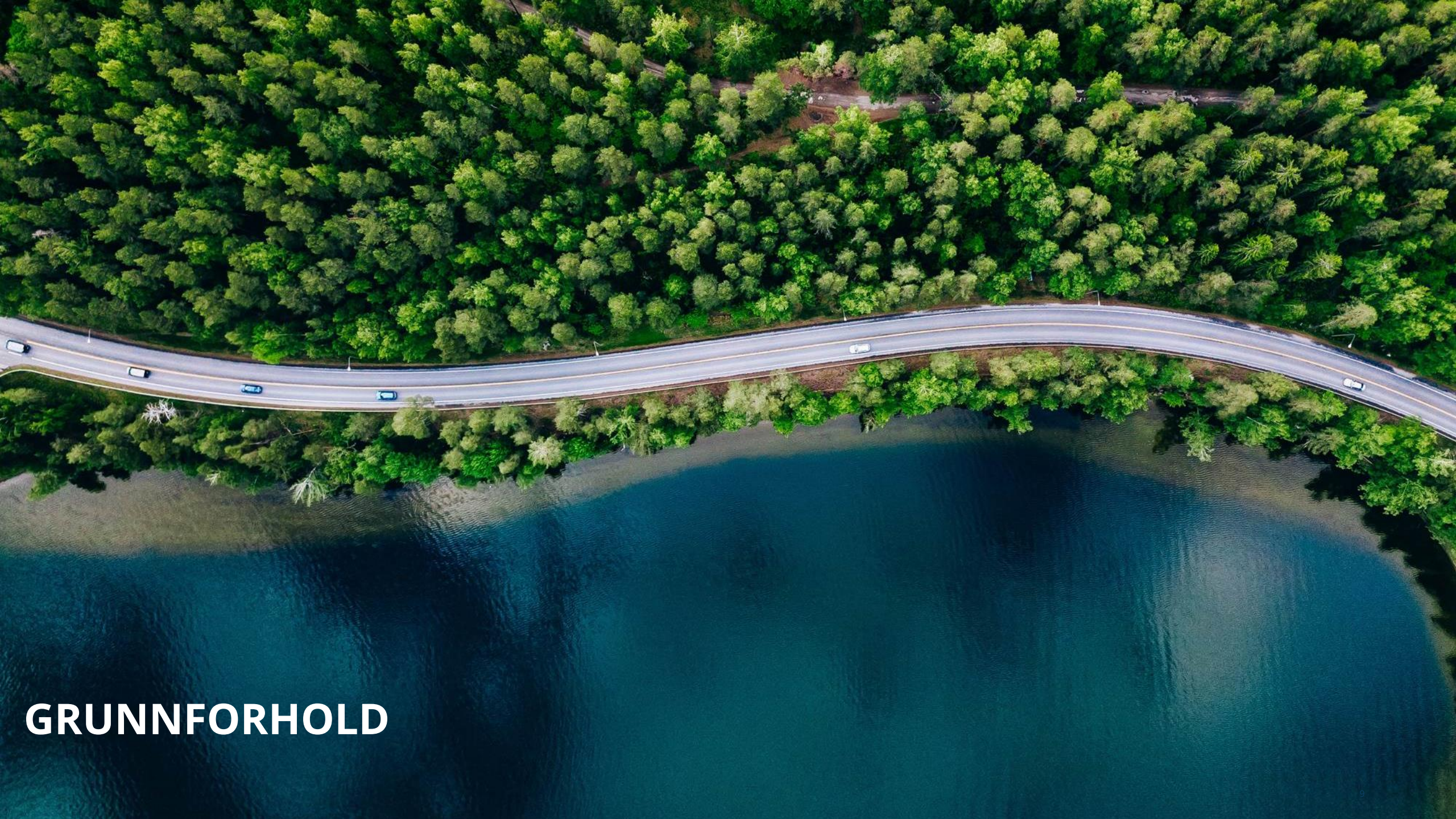
- *... bakgrunnsretten et selvstendig tolkningsargument når en sikker løsning ikke fremgår av avtalen*

- Eksempel **LA-2023-32471**

- *"Slik fremholdt ovenfor under punkt 1 kommer alminnelige entrepriserettslige regler til anvendelse mellom partene selv om en kontraktsstandard ikke kommer direkte til anvendelse. I dette perspektivet er det grunn til å fremholde at kontraktsstandardene er antatt å gi uttrykk for alminnelige entrepriserettslige prinsipper, og standardene er på denne bakgrunn av interesse som en del av bakgrunnsretten som bidrar til regulering av avtaleforholdet mellom partene."*

Gjennomføringsfasen





GRUNNFORHOLD

Grunnforhold

- Grunnleggende prinsipp: Byggherren har risikoen for forhold ved grunnen dersom de **avviker** fra det entreprenøren hadde **grunn til å regne med**

Se blant annet LE-2019-78862, LG-2021-147050, LE-2019-150626, LB-2011-135964, LH-2023-59963, LB-2019-6699, LB-2020-66936

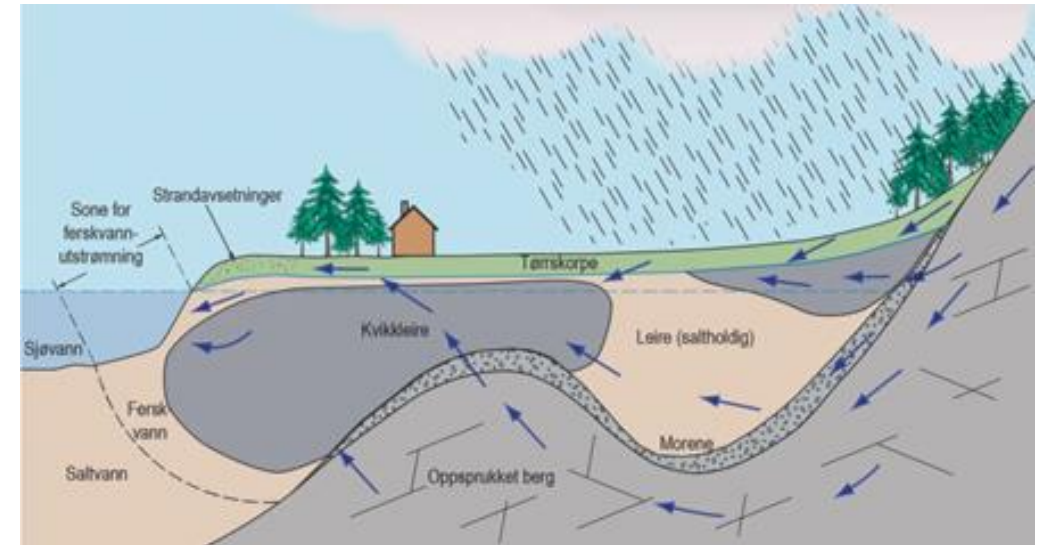
NS 8405 19.3 (2)/NS 8406 18.1 (a):

BH har risikoen for at grunnforholdene er slik E *"hadde grunn til å regne med ut fra kontrakten, oppdragets art og omstendighetene for øvrig"*

NS 8407 23.1 (1):

BH har risikoen for grunnforhold som *"avviker fra det totalentreprenøren hadde grunn til å regne med ved utarbeidelsen av tilbudet"*

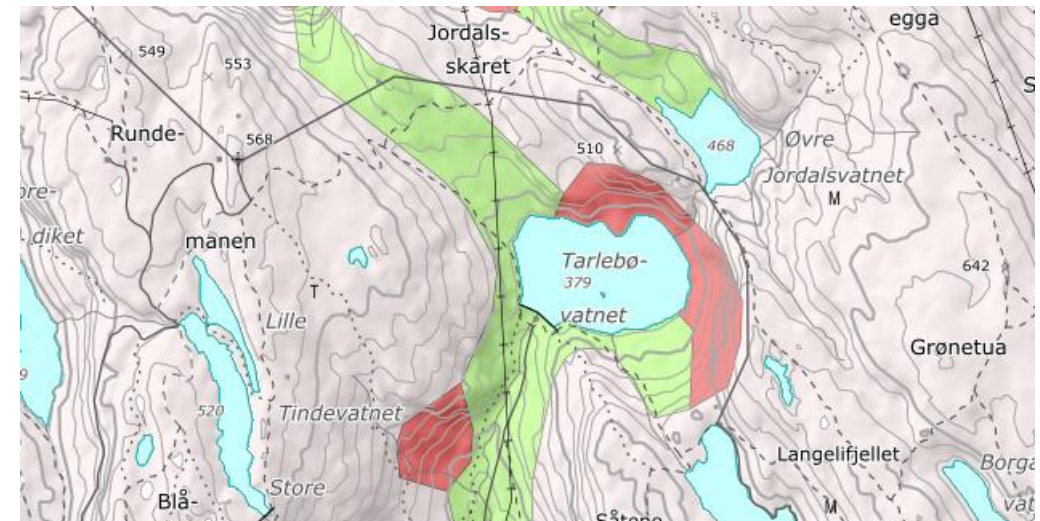
Grunnforhold: Hva kunne entreprenøren regne med?



Kilde: Figur 2.4 i NVEs veileder nr. 1/2019



Kilde: kommunikasjon.ntb.no



Kilde: Løsmassekart, NVE

”

*Innbyderens plikter er utdypet i Rt-2007-1489 Byggholt. I avsnitt 62 fremhever førstvoterende at anbudsgrunnlaget må være «grundig gjennomarbeidet med sikte på å få fram en **klar og presis prosjektbeskrivelse**», før han tilføyer at det samme må gjelde «for de enkelte utgiftsposter som forutsettes priset». Han påpeker videre at det er av «vesentlig betydning at anbudsgrunnlaget er basert på en korrekt og konsekvent bruk og forståelse av de standarder som er anerkjent i byggebransjen». Og i avsnitt 75 uttaler han at det er «anbudsinnsbyderens ansvar å sørge for et **klart og entydig anbudsgrunnlag***

*Entreprenøren har på sin side **risikoen for egne kalkyler** – for at den enkelte prosess har fått en pris som dekker kostnader og fortjeneste, se Rt-2012-1729 Mika avsnitt 3. I avsnitt 69 uttaler førstvoterende at det avgjørende er hvordan en «**normalt forstandig tilbyder**» oppfatter de beskrivelser som er gitt i kontraktsdokumentene*

HR-2019-830-A (Sveen), avsnitt 35 og 36

Grunnforhold: Avviker de faktiske grunnforholdene fra det entreprenøren kunne regne med?



ENDRINGER OG ENDRINGSHÅNDTERING



Endring og endringshåndtering

Formalisering av krav om tillegg eller reduksjoner gjennom avtalte prosedyrer



Frister for å fremme krav og respondere på krav

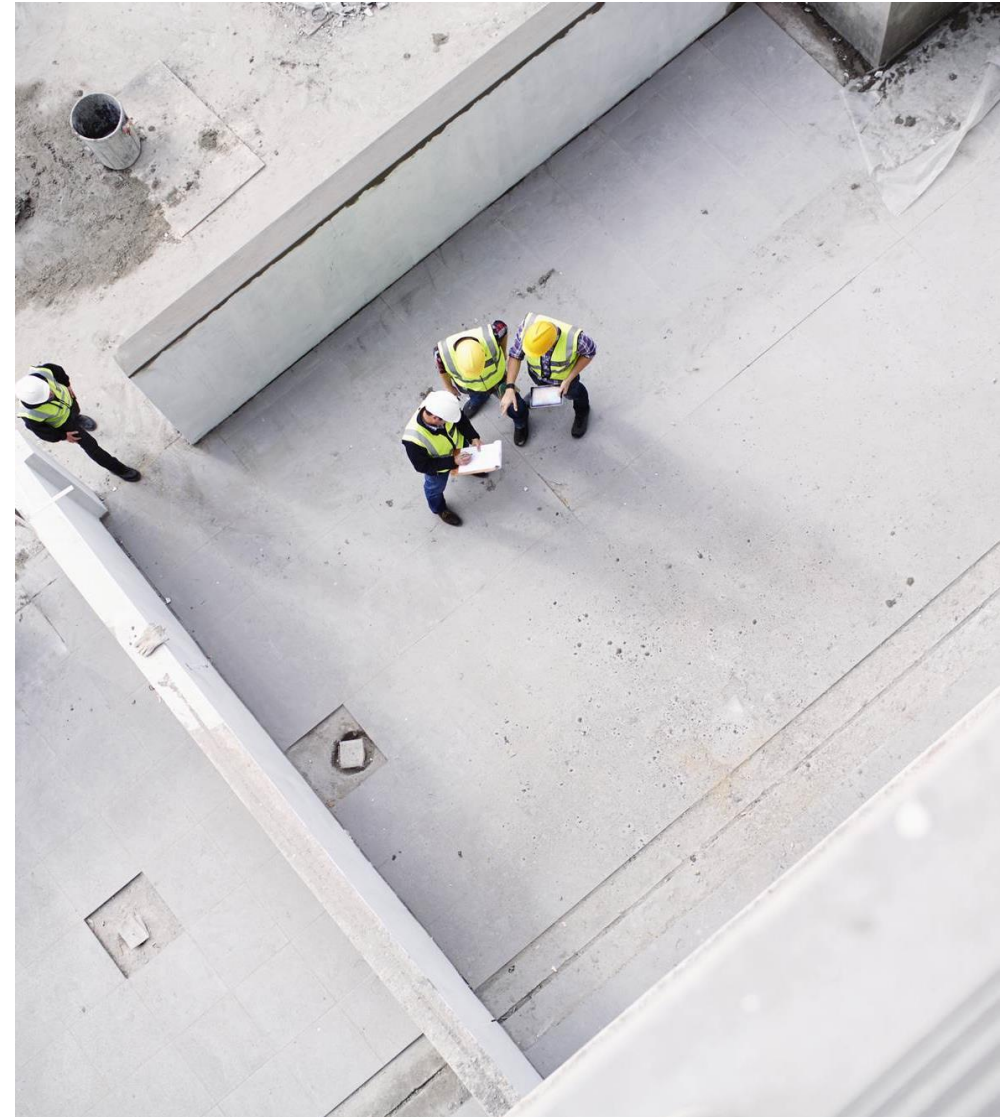


Partene kan være uenige om både grunnlag og konsekvensene



Hva er en "endring"

- Eksempel LE-2023-151768
 - Spørsmål om kontrakten anga et *spesifikt krav* om masseutskifting ned til 3 meter under nybygget, eller om kontrakten oppstilte et *funksjonskrav* om å gjennomføre den masseutskifting som var nødvendig for å sikre mot setninger
 - Partene ble underveis enig om at masseutskifting ned til 1,6 meters dybde var tilstrekkelig for å unngå setninger, og byggherren krevde fradrag i entreprenørens vederlag for den billigere løsningen
 - Etter konkret tolkning av kontrakten, i lys av at partene hadde inngått avtale på NS 8407 (med tilhørende funksjonsfordeling), fant lagmannsretten at det var avtalt et funksjonskrav
 - Entreprenørens risiko og gevinst ved valgt metode



Er varslingsystemet avtalt bort?

LB-2022-157211

- *"Con-Forms anførsel bygger på at partene i liten grad har fulgt varslingsreglene. Etter lagmannsrettens syn er det ikke faktisk dekning for å konstatere dette på generelt grunnlag, og det er i alle tilfeller ikke dekning for å si at mangelfull oppfølging kan sies å være uttrykk for noen felles partsvilje om å fravike fristreglene."*

LB-2021-139395

- *... ikke sannsynliggjort at partene har hatt en felles forståelse, eller omforent praksis, som innebærer at de aktuelle bestemmelsene om varsling og preklusjon ved manglende varsling ikke skal gjelde som fastsatt i NS 8415*

Grensene for endringsomfanget

15 %- regelen

1

Uten annen avtale kan byggherren ikke pålegge entreprenøren endringer ut over 15 % netto tillegg til kontraktssummen

2

Tema i LB-2022-176713 – nylig behandlet i Høyesterett

3

Illustrativt om risikoen ved feilbedømmelse i LH-2023-59963: Entreprenøren hadde nektet å utføre endringsarbeid fordi han mente at 15 %-grensen var overskredet. Det var den ikke, og nektelsen innebar urettmessig arbeidsstans som ga byggherren hevingsrett

Plunder og heft

”

*Årsakssammenhengen må fastlegges i **to trinn**. **Først** skal det bevises at det foreligger forstyrrelser eller ineffektiv drift som følge av byggherrens forhold. Dette omfatter å føre bevis for at det har inntrådt forhold under arbeidet som er byggherrens risiko, hvilke arbeidsoperasjoner disse har påvirket, i hvilke perioder det har skjedd og hvilke konsekvenser i form av redusert produktivitet som dette har medført for entreprenøren. Når det er ført sannsynlighetsbevis for konsekvensene, må det **deretter** sannsynliggjøres en årsakssammenheng mellom disse og entreprenørens merutgifter.*

HR-2019- 1225-A (HAB)



FERDIGSTILLELSE TIL RETT TID OG KVALITET

Ferdigstillelse i rett tid

Når skulle arbeidene vært ferdigstilt?

Unngå formuleringer som "forventet ferdigstillelse", "tar sikte på å ferdigstille", "planlagt ferdigstillelse", "mål om overtakelse" osv.

Hvem av partene bærer risikoen for fristoversittelsen?

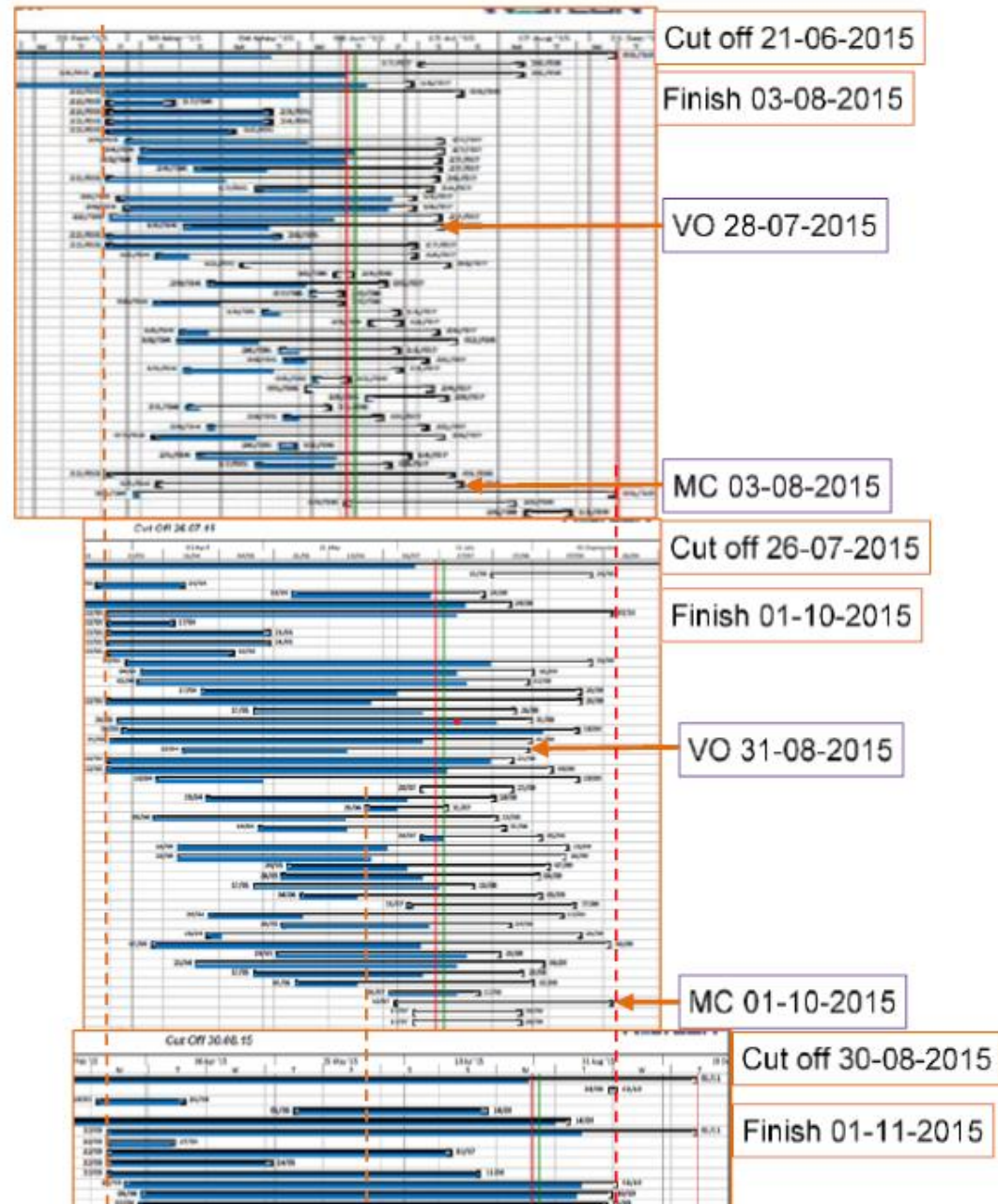
Konkret helhetsvurdering
(kritisk linje, slakk, konkurrerende forsinkelser, virkning av den relevante hindringen)

Se blant annet Rt. 2011 s. 670 (Nye Major), LH-2012-19428, LB-2021-42691, LH-2010-33528, LE-2019-110447, LA-2019-175329, LB-2022-39472, LH-2011-146195, LB-2011-95644, LH-2016-93008, LB-2011-95644, LE-1997-253, LB-2019-121038, LH-2020-131143, LH-2021-128679

”

*Det er sikker rett at det i slike situasjoner er **de tidsnære bevisene som i utgangspunktet har størst vekt**. Normalt vil man huske mindre av en hendelse etter hvert som tiden går. Forklaringer gitt etter at tvisten er et faktum kan dessuten mer eller mindre bevisst være farget av eget engasjement og annen påvirkning på minnet*

HR-2020-2202-A (St1), avsnitt 37



Ferdigstillelse i rett tid



Ferdigstillelse til rett kvalitet

Er det gjennomført
overtakelse?

Følg de beskrevne prosedyrer for
overtakelse, herunder signering av
overtakelsesprotokoll

Hadde byggherren rett til å
nekte overtakelse?

Konkret vurdering av betydningen av
de gjenstående arbeider

Se blant annet LB-2023-177658, LE-2020-105563, LB-2022-103748 og LH-2023-101607, LB-2019-121038, LB-2021-42691, LH-2020-131143, LH-2021-67574, LF-2018-85638, LH-2018-165649, LB-2021-49773

”

*«Overtakelsesforretningen er ett av de aller mest sentrale skjæringspunkt under utførelsen av kontraktsarbeidet, og **den som nedtegner protokollen har all oppfordring til å hindre at det oppstår uklarhet i ettertid om overtakelse har skjedd eller ei.** [Entreprenøren] var den part som hadde all interesse i å sørge for at det ikke var tvil om spørsmålet, og kunne **med enkle midler ha hindret tvisten omkring dette**, f.eks. ved uttrykkelig selv å ha innkalt til en overtakelsesforretning i samsvar med NS 8405 punkt 32.2. NS 8405 gir anvisning på **sterkt formaliserte varslingsprosedyrer**. Når [Entreprenøren] ikke innkalte til overtakelsesforretning, kan det vanskelig forstås på annen måte enn at heller ikke [Entreprenøren] anså arbeidene for ferdige. På denne bakgrunn måtte [Entreprenøren] forstå at kommunene ikke hadde grunn til å oppfatte befaringen 10. og 11. oktober 2016 som noen overtakelsesforretning»*

LH-2018-165649, punkt 6

Ferdigstillelse til rett kvalitet

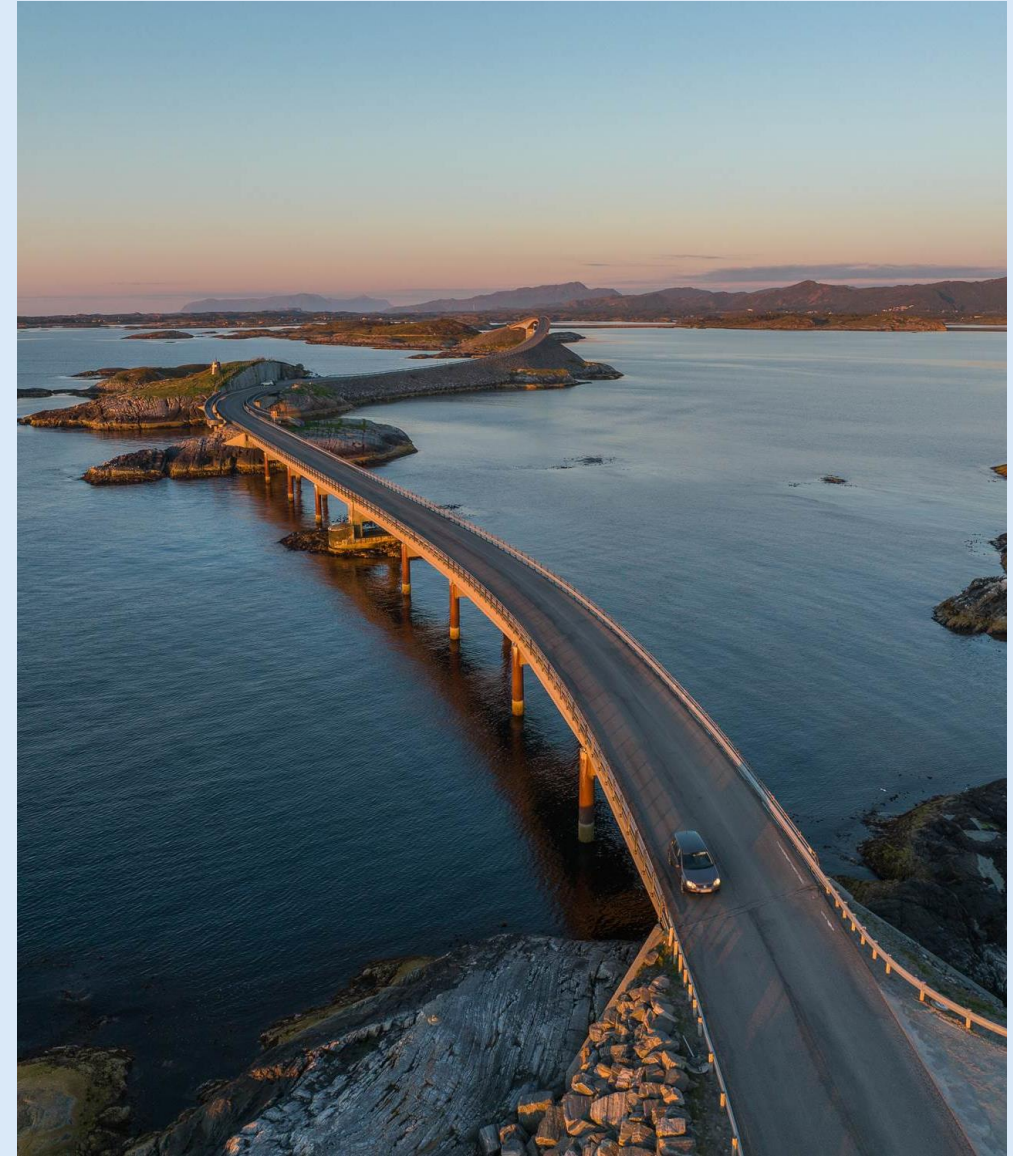


NS 8407 punkt 37.3, NS 8406 punkt 26.2, jf. punkt 24.3, NS 8405 punkt 34.2:

Arbeidene må være ferdigstilt, men overtakelse kan kreves hvis det er tale om **mindre mangler**, og manglene eller utbedringene av dem har **liten praktisk betydning for den forutsatte bruken**

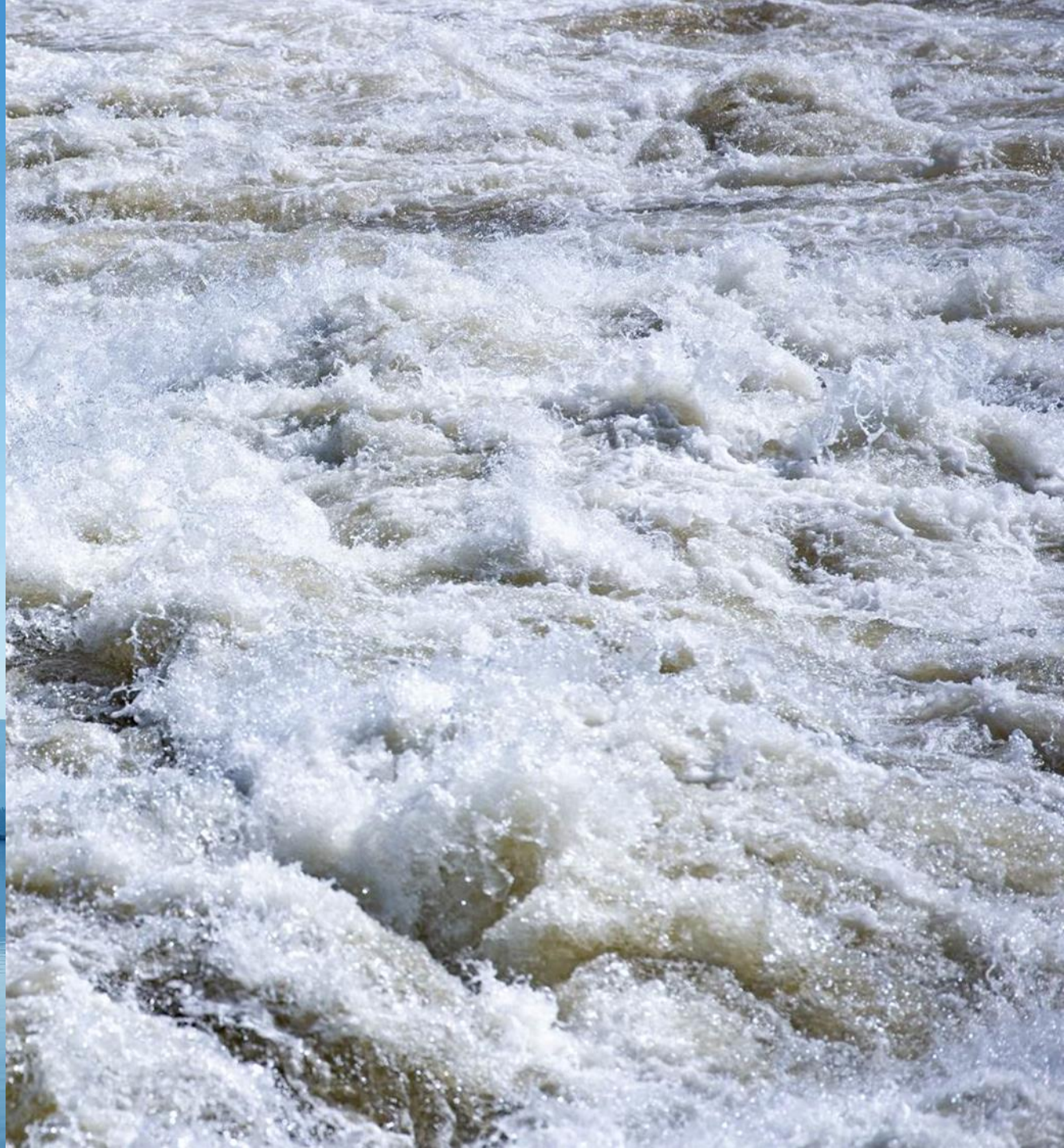
Dersom byggherren urettmessig nekter overtakelse, skal overtakelse likevel anses å ha funnet sted

Etter overtakelse





SLUTTOPPGJØR



Sluttoppgjør – entreprenøren

Entreprenøren skal sende en sluttoppstilling med slutfaktura innen to måneder fra overtakelsen

Alle fakturerte krav, alle avviste krav som fastholdes, og alle hittil ikke-fakturerte krav



Krav som ikke er medtatt i sluttoppstilling, kan ikke fremsettes senere – men:

Forbehold der grunnlag mangler, og krav for arbeid som skal utføres



Overholdes ikke fristen, kan byggherren skriftlig fastsette en endelig frist for oversendelse (må være minst 14 dager)

Etter utløpet av fristen taper totalentreprenøren alle krav som ikke allerede er betalt

Sluttoppgjør – byggherren

Slutfaktura skal betales av byggherren innen to måneder regnet fra mottakelsen av sluttoppstilling med slutfaktura



Innsigelser og krav skal fremsettes innen betalingsfristen

NB: Innsigelser og krav som byggherren har fremsatt tidligere, skal gjentas innen fristen dersom de opprettholdes



HR-2020-228-A – "innsigelser"

"... innsigelsene må identifisere hvilke deler av kravsbeløpet i sluttoppstillingen som bestrides, og dette må gjøres på en slik måte at en normalt forstandig underentreprenør kan forstå hvilke betalingskrav som ikke godtas"

Innsigelser og krav som ikke fremsettes innen fristen, kan ikke fremsettes senere med mindre de er brakt inn for oppmann, domstolene eller voldgift

Noen eksempler

- **LH-2023-59963:** Byggherrens erstatningskrav som følge av hevingen skulle vært fremsatt i innsigelsene til sluttoppgjøret, og var dermed prekludert. Byggherren hadde ikke "fremsatt" et erstatningskrav, bare signalisert at de "*ville fremme eget erstatningskrav*".
- **LH-2023-49804:** Byggherren hadde oversendt innsigelser til sluttoppstillingen per e-post. Det måtte anses avtalt at elektronisk kommunikasjon skulle regnes som "*skriftlig*", jf. NS 8405 punkt 8. Skal nå "*lite til*" for at elektronisk kommunikasjon må anses avtalt.
- **LB-2021-166529:** Totalentreprenørens e-post "*Hei Fakturaen avvises*" anga ikke konkret hva uenigheten med underentreprenøren besto i, og oppfylte ikke kravene i NS 8417 pkt. 39.2 til fremsettelse av "*innsigelser og krav*". Korrespondanse forut for og etter avvisningse-posten var ikke relevant for tolkningen av den, bl.a. fordi NS 8417 pkt. 39.2 krever at tidligere fremsatte innsigelser må gjentas dersom de opprettholdes



MANGLER OG REKLAMASJON

Reklamasjon

- **LF-2024-7553**

- *"Normalt vil en måned fra mangelen oppdages og til det reklameres, ikke være innen rimelig tid. Særlig gjelder dette mellom profesjonelle, se HR-2020-2254-A avsnitt 49 om kriteriet «ugrunnet opphold». Det må imidlertid foretas helt konkrete vurderinger, se til illustrasjon LB-2019-173533 hvor flertallet kom til at sju uker var «innen rimelig tid»."*

- **HR-2020-2254-A**

- Fire uker var ikke uten *"ugrunnet opphold"*
- Løpende realitetsdrøftelser bør *"ikke uten videre"* føre til at reklamasjonsinnsigelser tapes i entrepriseprosjekter, men det inngår som et element i helhetsvurdering av om innsigelsen er tapt ved passivitet.

Mangelsutbedring

- **LB-2024-10366**

- Hovedentreprenøren tapte sitt krav på erstatning for utbedringskostnader fordi underentreprenøren ikke ble gitt noen frist for utbedring av mangler og heller ikke varslet før utbedringen ble satt bort til andre (NS 8415 punkt 36.3, jf. punkt 36.2)

- **LB-2020-24426**

- Entreprenørens utbedringsforslag hensyntok i tilstrekkelig grad byggherrens virksomhet, og kunne gjennomføres innenfor byggherrens tilpasningsplikt. Arbeidene ville ikke medføre langvarig stans i byggherrens virksomhet (NS 8407 punkt 42.3.3)



SØKSMÅL

Søksmålsfrister

- Søksmålsfrister finnes i de fleste standardkontraktene: En gjenganger i rettspraksis
 - **LB-2023-177658:** Overtakelse var regulert "back-to-back" i underentrepriseavtalen (NS 8417 punkt 36.1). Søksmål for sent anlagt
- Søksmålsfristene kan utsettes ved avtale
 - **LH-2023-166319:** Ikke sannsynliggjort muntlig avtale.
 - **LE-2024-10138-3:** Partene hadde avtalt fristutsettelse, men det ble spørsmål om avtalen både gjaldt foreldelsesfristen etter foreldelsesloven og søksmålsfristen. Etter konkret tolkning var begge frister avtalt utsatt.
- **HR-2023-766-A**
 - Dersom forliksrådet beslutter å innstille en sak har entreprenøren ett år regnet fra innstillingen på å ta ut stevning for tingretten for at kravene ikke skal gå tapt etter NS 8407 punkt 35.2 bokstav b, jf. tvisteloven § 18-3 andre ledd.

Frist for å reise søksmål innen 8 måneder etter overtakelse (NS 8405 punkt 26.3 og NS 8407 punkt 35.2)

6 måneders frist for å reise søksmål hvis man ikke vil bli bundet av en oppmannsavgjørelse (NS 8405 punkt 26.2 og NS 8407 punkt 50.3.2)

"I tilfeller der overtakelsestidspunktet er omtvistet, som i denne saken, bør underentreprenøren foreta fristavbrytende skritt med utgangspunkt i at byggherren og totalentreprenøren urettmessig har nektet å overta kontraktsgjenstanden".

LB-2023-177658

Takk for oss!

thommessen.no
Oslo • Bergen • Stavanger • London



Mathilde Rye Ramberg

MANAGING ASSOCIATE // ADVOKAT

Bergen

M +47 41 28 18 19

E emr@thommessen.no



Anders Eide Røyneberg

MANAGING ASSOCIATE // ADVOKAT

Oslo

M +47 95 06 53 79

E arr@thommessen.no